

Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen

2015

Gemeente Aalsmeer

**vastgesteld door de raad
op 3 december 2015**

Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2015

Aanleiding

Met de komst van de Wro in 2008, met als onderdeel de grondexploitatiewet (afdeling 6.4), hebben gemeenten duidelijke en betere publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de aspecten die een rol speelt bij het kostenverhaal zijn de bovenwijkse voorzieningen, voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden.

De gemeente Aalsmeer beschikt sinds 2003 over de reserve 'Bovenwijkse voorziening' en sinds 2010 over een Nota Bovenwijkse voorzieningen. Deze is geactualiseerd en herzien in 2013. De reserve wordt gevoed vanuit de particuliere en gemeentelijke grondexploitaties. Die voeding is gebaseerd op een (vaste) bijdrage per vierkante meter (m²) uitgeefbaar bouwgrond.

Deze systematiek voldoet niet meer aan de huidige interpretatie van de 3 criteria van de grondexploitatiewet. Daarom wordt de Nota herzien. Tevens worden de opgenomen gegevens van de bovenwijkse voorzieningen en de toekomstige ontwikkelingen geactualiseerd.

Doel van de nota

Doelstelling van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen is een duidelijke, transparante en werkbare regeling voor kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen. Hierbij moet vooraf duidelijkheid bestaan over de kosten die de gemeente in rekening brengt bij partijen die zelfstandig willen ontwikkelen. Hiervoor worden de investeringskosten van bovenwijkse voorzieningen concreet benoemd en begroot; tevens wordt per voorziening de benodigde onderbouwing gegeven op basis waarvan de proportionaliteit kan worden bepaald om de bijdrage uit een exploitatiegebied te bepalen.

Reikwijdte van de nota

De nota heeft consequenties voor alle ontwikkelingslocaties. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de bekostiging van de in deze nota benoemde bovenwijkse voorzieningen, voor zover er wordt voldaan aan de drie wettelijke toetsingscriteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Relatie met voorgaande Nota's Bovenwijkse Voorzieningen

Vanaf 1972 heeft de gemeente Aalsmeer de regeling Bovenwijkse Voorzieningen en is door particuliere en gemeentelijke grondexploitaties afgedragen aan investeringen in bovenwijkse voorzieningen. Sinds 2003 heeft Aalsmeer een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen met ter onderbouwing een exploitatiebegroting en sinds 2010 een op de nieuwe Wro gestoelde Nota Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2010. Deze is geactualiseerd en herzien in 2013.

De inkomsten en uitgaven ten behoeve van de bovenwijkse voorzieningen liepen via de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Deze reserve wordt gevoed vanuit de grondexploitaties. De bovenwijkse investeringen worden geïnventariseerd en begroot. In een rekenmodel worden de kosten evenredig toegerekend naar de te verwachten grondexploitaties. De voeding is gebaseerd op een vaste bijdrage per vierkante meter (m²) uitgegeven bouwgrond. Het basisbedrag is op grond van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2013 vastgesteld op €25,50/m².

Zoals hierboven aangegeven heeft Aalsmeer al een lange geschiedenis in het toerekenen van de kosten voor bovenwijkse investeringen aan grondexploitaties. In voorgaande decennia zijn vele bovenwijkse investeringen gerealiseerd en vele grondexploitaties hebben aan de kosten daaraan bijgedragen. De onderbouwingen zijn diverse keren aan de veranderende wetgeving aangepast.

Met de huidige herziening worden de bovenwijkse investeringen en de te verwachten ontwikkelingen geactualiseerd en wordt de toerekeningsmethodiek herzien. De nieuwe methodiek zal van toepassing zijn voor de toerekening van de toekomstige bovenwijkse investeringen aan de toekomstige grondexploitaties. De uitgevoerde en in uitvoering zijnde bovenwijkse voorzieningen en de ontwikkelingen die zijn gerealiseerd of waarvoor middels overeenkomsten reeds afdrachten zijn overeengekomen worden als gerealiseerd beschouwd en worden daarmee onderdeel van het "bestaande gebied".

Dit geldt ook voor de ontwikkeling Greenpark Aalsmeer (GPA) en de bovenwijkse voorzieningen in het betreffende plangebied. Volgens de in 2003 afgesloten samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat alle bovenwijkse voorzieningen in het plangebied door Greenpark Aalsmeer Gebiedsontwikkeling (GPAG) voor eigen risico en rekening worden aangelegd. De afdrachten van GPA aan bovenwijkse voorzieningen worden ingezet ter dekking van de kosten. Het restant van de afdrachten komt ten bate van de andere bovenwijkse investeringen in Aalsmeer.

De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2015 gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkelingen waarvoor de bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen in een overeenkomst zijn afgesloten, worden als gerealiseerd beschouwd en zijn onderdeel geworden van het "bestaande gebied".
- Het restant van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (en de afgesproken bijdragen) wordt ingezet ter dekking van de kosten van de toekomstige bovenwijkse investeringen.
- De toekomstige grondexploitaties dragen volgens de herziene nota af aan de toekomstige bovenwijkse voorzieningen.

Onderbouwing Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2015

De doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening schrijven voor dat de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen volgens de in de wet genoemde 3 criteria moet worden bepaald. In de vorige nota is dit gebaseerd op de destijds vaker ingenomen standpunt dat bovenwijkse voorzieningen de meer algemene investeringen in de gemeente betreffen op een hoger schaalniveau en daarom evenredig aan alle ontwikkelingen kunnen worden toegerekend.

In de herziening zal de toerekening van de bijdrage aan bovenwijkse investeringen vanuit de verschillende grondexploitaties strikter volgens de wettelijke 3 criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, worden toegepast.

In de herziene systematiek worden de bovenwijkse investeringen aan de grondexploitaties gerelateerd. Daarbij worden de investeringen concreet benoemd en begroot. Per bovenwijkse voorziening wordt de benodigde onderbouwing gegeven op basis waarvan het profijt, de toerekenbaarheid en de proportionaliteit voor de afzonderlijke grondexploitatie kan worden bepaald. Eén en ander resulteert in een gedragen en gemotiveerde bijdrage vanuit de verschillende grondexploitaties aan de kosten voor de bovenwijkse investeringen.

Met deze nieuwe methodiek wordt zowel intern (binnen de gemeentelijke organisatie) als extern (ten overstaan van particuliere ontwikkelaars) duidelijkheid en transparantie bewerkstelligd. De nota is een dynamisch document en zal, na vaststelling, van tijd tot tijd moeten worden geactualiseerd. In bijlage 2, de bekostiging van bovenwijkse voorzieningen, wordt de toerekening van de bovenwijkse kosten nader toegelicht.

De inventarisering van bovenwijkse voorzieningen en het toerekenen van de aanlegkosten van voorzieningen aan de grondexploitatie.

Het systeem van kostenverhaal omvat het toerekenen van investeringskosten van voorzieningen aan de grondexploitatie. Hierbij worden de aanlegkosten doorberekend naar kostendragers volgens verdeelsleutels die door de gemeente zijn vastgesteld.

De aan te leggen voorzieningen en doorberekening van kosten

Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

In de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 is de ruimtelijke toekomstvisie van de gemeente Aalsmeer uiteengezet. Ondanks het feit dat de structuurvisie geen bindende werking heeft, geeft de visie wel het beleid aan dat de gemeente voornemens is uit te voeren. Het nut van de gemeentelijke structuurvisie ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen zit hem vooral in benoeming en onderbouwing van de voorzieningen en de kostendragers. Voor de toerekening van de bovenwijkse voorzieningen is een aanwijzing in de structuurvisie overigens niet verplicht.

Het Aalsmeerse Verkeers- en Vervoersplan (AVVP) geeft een overzicht van de geplande verkeerskundige investeringen in Aalsmeer. Tevens wordt hierin aangegeven uit welke middelen de investeringen worden gedekt. Alleen de (onderdelen van) investeringen die voldoen aan de eerder genoemde randvoorwaarden worden als bovenwijkse voorziening opgenomen. Het Aalsmeerse Verkeers- en Vervoerplan sluit in grote lijnen aan bij de structuurvisie. Hierin worden de voorzieningen benoemd die, met inachtneming van artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de drie toetsingscriteria, zijn aan te merken als zijnde bovenwijkse voorzieningen.

De afzonderlijke bovenwijkse voorzieningen zullen in de hierop volgende pagina's nader gespecificeerd en toegelicht worden. De investeringskosten van de opgenomen voorzieningen zijn ramingen die door Afdeling CBT, team verkeer zijn aangeleverd. Behalve de totale investeringskosten wordt aangegeven uit welke andere bronnen de kosten gedekt worden en hoeveel de bovenwijkse kosten bedragen. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten toegerekend worden naar de wijken en de grondexploitaties en hoe hoog de bijdrage per m² ontwikkeling voor de desbetreffende bovenwijkse voorziening bedraagt.

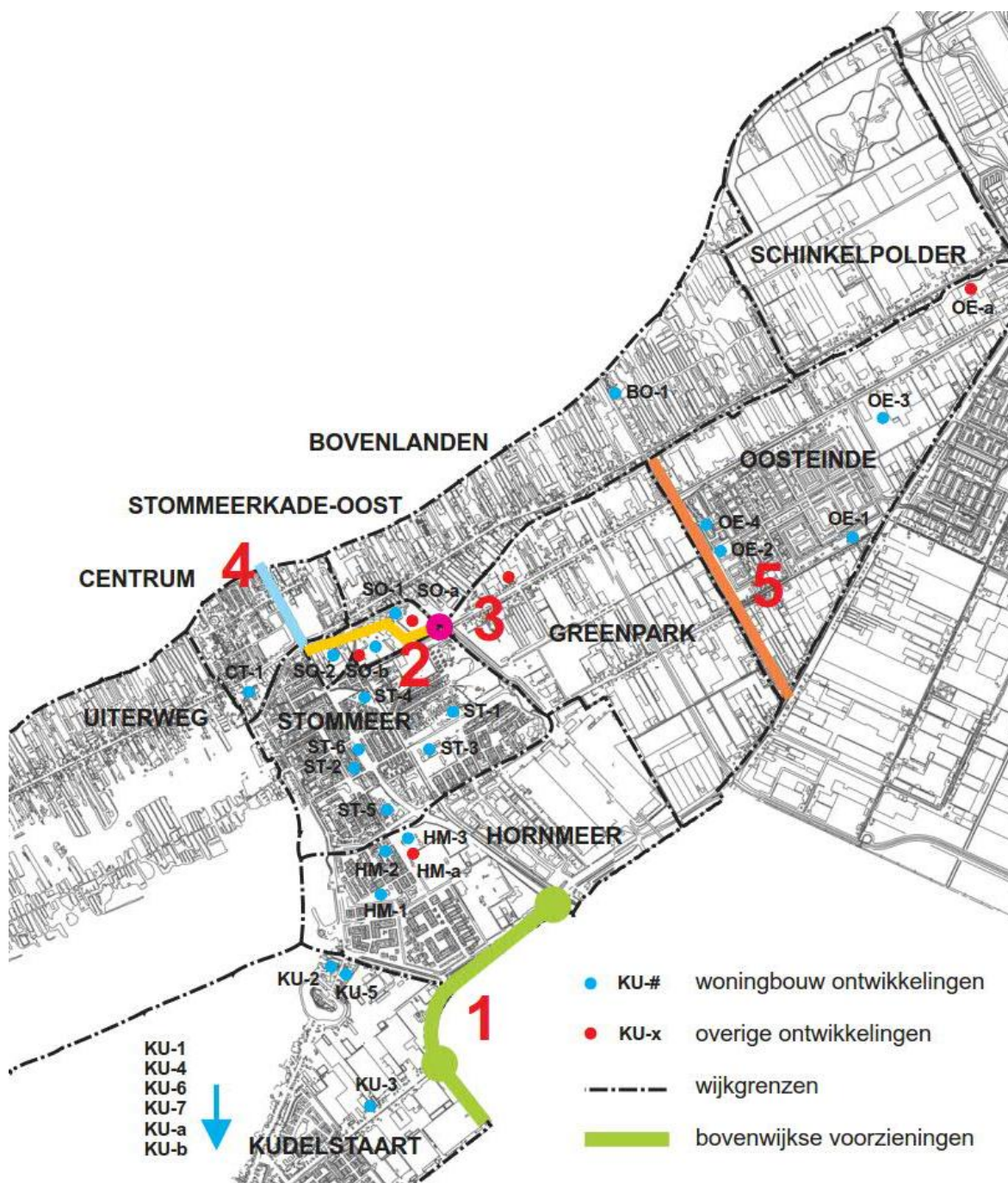
De volgende investeringen worden als bovenwijkse voorzieningen doorberekend aan de toekomstige ontwikkelingen.

Voorziening	Omschrijving	Kosten
1. Reconstructie N231-zuid	Verbreding van de N231 en reconstructie kruispunten met Hoofdweg, Mijnsherenweg, Bachlaan en Burgemeester Kasteleinweg	€ 3.300.000 ¹
2. Aanleg Nieuwe Aalsmeerderlaan	Gebiedsontsluitingsweg tussen Burgemeester Kasteleinweg en Aalsmeerderweg	€ 5.200.000 ²
3. Aanleg rotonde Nieuwe Aalsmeerderlaan - Aalsmeerderweg	Aanleg rotonde, noodzakelijk voor aansluiting Molenvlietweg en verwerking verkeer t.g.v. nieuwe ontwikkelingen.	€ 400.000
4. Herinr. Burg. Kasteleinweg tussen Nieuwe Aalsmeerderlaan-Aalsmeerderbrug	Herinr. gebiedsontsluitingsweg met vrij liggende busbaan, fiets- en voetpaden, vervangen VRI's Dorpsstraat, Van Cleefkade-Oosteinderweg.	€ 1.200.000
5. Reconstructie Machine-weg tussen Aalsmeerderweg - Legmeerdijk	Reconstructie kruispunten met Aalsmeerderweg, Middenweg-C.Amalialaan, Hornweg, Japanlaan en Legmeerdijk. Aanleg ontbrekend fietspad. Afwaarderen gedeelte ten oosten van Japanlaan	€ 1.500.000 ³

¹ De investeringskosten worden verdeeld tussen de provincie en gemeente

² De investeringen zijn voor 50% toe te rekenen als ontsluiting van de ontwikkeling Stommeerkade-Oost..

³ De werkzaamheden zijn nodig om het verkeer op de nieuwe route tussen N201/N231 en Nieuw-Oosteinde veilig en goed te kunnen verwerken.



In de bovenstaande tabel en kaart zijn de bovenwijkse voorzieningen aangegeven. Tevens zijn op de kaart de wijkindelingen aangegeven en de opgenomen ontwikkelingen gemarkeerd.

De voorziene productie als kostendrager

Binnen de gemeente Aalsmeer zijn de onderstaande ruimtelijke plannen te onderscheiden die als kostendragers zijn te benoemen voor het toerekenen van de benoemde bovenwijkse voorzieningen. De ruimtelijke plannen zijn opgenomen in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 en zijn nog niet in ontwikkeling.

Daarnaast zijn ook andere toekomstige particuliere ontwikkelingen te verwachten. Met deze ontwikkelingen is nog geen rekening gehouden, aangezien het moeilijk is aan te geven wat voor particuliere ontwikkelingen er de komende jaren zullen komen. Wel wordt aan een particulier dezelfde bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen gevraagd op basis van de Wro / Grondexploitatiewet en een vastgestelde Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen. Deze werkwijze is verantwoord omdat er in de toerekening rekening gehouden wordt met een dertigtal woningen binnen kleine particuliere ontwikkelingen (evenredig verdeeld naar de verschillende wijken) en omdat de particuliere initiatieven een relatief kleine bijdrage leveren.

WONINGBOUW	won.	m2	Jaar
CENTRUM			
CT-1) Raadhuisplein/ 3 Kolommenplein	32	3.200	2018
STOMMEER			
ST-1) J.P. Thijssenlaan, gymnastieklokaal	4	744	2019
ST-2) Hortensialaan	40	4.000	2016
ST-3) Proefstation/Linnaeuslaan	25	4.650	2022
ST-4) &2=1 - Spoorlaan (Laurierhof)	15	2.790	2015-2019
ST-5) &2=1 - Zwarteweg	59	10974	2017-2019
ST-6) &2=1 - Opheliahof	27	3474	2017-2020
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020
STOMMEERKADE-OOST			
SO-1) Parkmeer	4	744	2018
SO-2) Polderzoom	222	36476	2015-2019
HORNMEER			
HM-1) Roerdomplaan	70	10.010	2018
HM-2) Dreef 2	10	1.860	2018
HM-3) Hornmeerpark	25	2500	2018
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020
UITERWEG			
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020
KUDELSTAART			
KU-1) Herenweg	12	2.232	2015-2020
KU-2) Vrouwentroost	14	2.604	2015-2016
KU-3) Hoofdweg 76	13	2.418	2016
KU-4) Stuurboordstraat	3	558	2016
KU-5) Kudelstaartseweg 71-73	4	744	2016
KU-6) Westeinderhage	135	19.305	2022 >
KU-7) Kudelstaartseweg 295/297	1	100	2016
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020
BOVENLANDEN			
BO-1) Pontweg 20-22	3	558	2016
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020
OOSTEINDE			
OE-1) Hornweg	11	2.046	2016
OE-2) Hendrikstraat	3	558	2016
OE-3) Oosteinde II	100	14.300	2022 >
OE-4) Machineweg (Eigen Haard)	25	3.575	2015
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020
Totaal woningbouw	1122	136000	
OVERIGE BESTEMMINGEN			
		m2 bvo	Jaar
STOMMEERKADE-OOST			
SO-a) Parkmeer		4.000	2018
SO-b) bedrijven &2=1		7200	2019
KUDELSTAART			
KU-a) Kudelstaart, winkelcentrum		1.500	2020
KU-b) Kudelstaartseweg 295/297 (horeca)		750	2016
OOSTEINDE			
OE-a) Schinkeldijk		7.500	2022
Totaal niet-woningbouw		20.950	

Toerekening bovenwijkse bijdrage naar de toekomstige grondexploitaties.

Hieronder wordt in hoofdlijnen de gehanteerde methodiek van toerekening van de bovenwijkse kosten aan een grondexploitatie toegelicht:

- De kostensoorten in het Bro geven aan welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn.
- Volgens de berekeningssystematiek van de grondexploitatiewet zijn uitgaven die langs andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden, zoals onderhoud, subsidie, bijdrage door derden, niet toerekenbaar.
- Er zijn drie criteria waaraan de gemeente moet toetsen om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een bepaalde exploitatie (publiekrechtelijk) in rekening te kunnen brengen.
 - Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen.
 - Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
 - Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.
- Per voorziening wordt bepaald welke kosten als bovenwijkse kosten kunnen worden aangemerkt en welk deel reeds op andere wijze is gedekt.
- Per voorziening wordt beoordeeld welke wijken profijt (verkeersontsluiting) hebben van de voorziening.
- Per voorziening wordt bepaald of deze toerekenbaar is aan de nieuwe ontwikkelingen, of ook aan het "bestaande gebied". Het uitgangspunt hierbij is dat kosten die alleen gemaakt worden omdat deze noodzakelijk zijn voor de nieuwe ontwikkelingen, ook alleen aan de nieuwe ontwikkelingen worden toegerekend.
- Vervolgens wordt bepaald welk percentage van de kosten van de bovenwijkse voorziening aan de nieuwe ontwikkelingen wordt toegerekend. Hierbij is het uitgangspunt dat bovenwijkse investeringen die van nut zijn voor zowel het "bestaande gebied" * als de nieuwe ontwikkelingen naar rato worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkelingen. Bovenwijkse investeringen die tot doel hebben om de capaciteit van de infrastructuur te vergroten, worden om die reden toegerekend aan alleen de nieuwe ontwikkelingen.
- Op basis hiervan wordt bepaald hoeveel de nieuwe ontwikkeling per m2 aan de desbetreffende bovenwijkse voorziening moet bijgedragen.
- De optelling van de bijdragen aan alle toe te rekenen voorzieningen resulteert in de bijdrage per m2 ontwikkeling in een bepaalde wijk.
- Om de berekeningen inzichtelijk te houden wordt over de opgenomen kosten en bijdragen geen rekening gehouden met rente toerekeningen en indexeringen. De bovenwijkse kosten worden veelal eerder gerealiseerd dan de bijdragen uit de ontwikkelingen. Het renteverlies is voor rekening van de gemeente.

*) De beschikbare statistische gegevens van de huidige aantallen woningen per woningtype en de arbeidsplaatsen in de bedrijven per wijk worden op basis van kengetallen omgerekend naar m2. Hiervoor wordt een gemiddeld ruimtebeslag aangehouden van 186 m2 voor grondgebonden woningen, 100 m2 voor appartementen en van 40 m2 bvo per arbeidsplaats. Zie bijlage 1.

Hieronder worden de bovenwijkse investeringen afzonderlijk omschreven en nader toegelicht. Per investering wordt aangegeven hoe groot de totale investering is, welke deel daarvan bovenwijks is, welke wijken profijt hebben van de investering en welk percentage van de kosten aan een toekomstige ontwikkeling in die wijken wordt toegerekend. Op basis hiervan kan de bijdrage per m2 ontwikkelingen worden berekend. In het tabel "Overzicht bijdrage bovenwijkse voorzieningen per m2 per wijk" worden vervolgens voor iedere wijk de bijdragen van alle toe te rekenen bovenwijkse voorzieningen samengevoegd tot een totale bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen per m2 nieuwe ontwikkeling per wijk.

Voorziening 1:

Reconstructie N231-zuid, traject Vrouwenakker tot aan Burgemeester Kasteleinweg.

Omschrijving:

Verbreiden N231 en herinrichting van de kruispunten van de N231 met de Hoofdweg, de Mijns-herenweg, de Bachlaan, de Burgemeester Kasteleinweg en de Lakenblekerstraat, investering AK 3, 4, 5 en 6 uit het AVVP. Het traject is in 2013/2014 nader onderzocht door de provincie. Er zijn nog geen keuzes gemaakt. In het AVVP is rekening gehouden met verbreding en VRI's op de kruisingen. De bijdrage van Aalsmeer is in het AVVP voorlopig geschat op € 900.000. De werkelijke bijdrage zal erg afhankelijk zijn van de te maken keuzes en wordt mogelijk in de toekomst nog bijgesteld.

Doel:

Het gaat om investeringen die tot doel hebben om de grotere verkeersintensiteit te kunnen verwerken ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Stommeer, Stommeerkade-Oost, Hornmeer, Uiterweg en Kudelstaart. Het bestaande wegprofiel en de kruisingen van de N231 kunnen het drukke verkeer ten gevolge van de te verwachten ontwikkelingen onvoldoende verwerken. Met aanpassing van de kruispunten en de verbreding van het wegprofiel zijn noodzakelijk om de wegcapaciteit aan te passen aan de toekomstige ontwikkelingen in de genoemde wijken.

Het is een onderdeel van een groot onderhoudsproject. De overige (onderhouds)werkzaamheden zijn niet toerekenbaar aan de nieuwe ontwikkelingen en zijn voor rekening van de provincie. De investeringen in de aanpassingen van de kruisingen en de verbreding van de wegvlakken worden als bovenwijkse investeringen naar rato toegerekend aan de nieuwe ontwikkelingen in de wijken die hiervan profijt hebben.

Planning:

2017-2019

Over de planning kan nog geen volledig uitsluitsel worden gegeven, mede omdat de provincie Noord-Holland de trekker van project van de herinrichting N231 is. De provincie Noord-Holland heeft prioriteit gegeven aan de aanpak van het traject N231-noord en zal deze uitvoeren in 2016. De herinrichting van N231 zuid zal naar verwachting pas na de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg plaats kunnen vinden.

Reconstructie N231-zuid, traject Vrouwenakker tot aan oude N201

Totale investering	€ 3.300.000
Aandeel provincie	€ 2.400.000
Aandeel bovenwijken	€ 900.000
Toerekenbaar aan het "bestaande gebied"	-
Toerekenbaar aan grondexploitaties	100,00%

Toerekening aan grondexploitaties

Grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Centrum	Ja	Ja	2,53%	€ 22.757
Stommeer	Ja	Ja	21,78%	€ 196.011
Stommeerkade-Oost	Ja	Ja	38,26%	€ 344.346
Hornmeer	Ja	Ja	12,09%	€ 108.808
Kudelstaart	Ja	Ja	24,61%	€ 221.464
Uiterweg	Ja	Ja	0,73%	€ 6.614
toerekenbaar aan grondexploitaties			100,00%	€ 900.000
m2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				126.553
Bijdrage per m2				€ 7,11

1 Profijt - 2 Toerekenbaar - 3 Proportionaliteit

Voorziening 2:

Aanleg Nieuwe Aalsmeerderlaan, voorheen de Noordvork

Omschrijving:

Nieuw aan te leggen gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur met vrijliggende asfalt fietspaden en voetpaden. (Investering AA1 uit het AVVP). In 2014 is met de uitvoering gestart en worden de bodemsaneringen uitgevoerd en de voorbelasting aangebracht.

Doel:

De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is een onderdeel van de nieuwe hoofdwegenstructuur en is noodzakelijk voor de ontsluiting van zowel het "bestaande gebied" als de toekomstige ontwikkelingen. Behalve als een bovenwijkse voorziening heeft de Nieuwe Aalsmeerderlaan tevens de functie van een ontsluitingsweg voor de ontwikkelingen in Stommeerkade-Oost. De kosten worden daarom voor 50% direct aan de ontwikkelingen in Stommeerkade-Oost toegerekend. De andere 50% wordt als bovenwijkse kosten naar rato toegerekend aan zowel het "bestaande gebied" als aan de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Stommeer, Hornmeer, Uiterweg, Oosteinde en de Bovenlanden. Vanuit de stadsregio wordt € 100.000,- bijgedragen aan het project.

Planning:

2014-2020

Op basis van de ontwikkelingen is het de verwachting dat de Nieuwe Aalsmeerderlaan in 2017 in gebruik kan worden genomen voor verkeer. De definitieve afwerking zal pas worden uitgevoerd als alle gebieden langs de Nieuwe Aalsmeerderlaan zijn uitgevoerd, ingeschat op 2020

In 2015 zal een tijdelijke aansluiting op de Burgemeester Kasteleinweg wordt gerealiseerd om een bouwweg naar het gebied mogelijk te maken. De inrichting van het kruispunt maakt onderdeel uit van de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg met een busbaan in middenligging. De uitvoering van de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg is gepland in de periode medio 2016- eind 2017.

Aanleg Nieuwe Aalsmeerderlaan (Noordvork)

Totale investering	€ 5.200.000
Subsidie Stadsregio	€ 100.000
Bijdrage Stommeerkade-Oost (50%)	€ 2.550.000
Aandeel bovenwijkse investering	€ 2.550.000
Toerekenbaar aan "bestaande gebied"	95,96%
Toerekenbaar aan grondexploitaties	4,04%

Toerekening aan grondexploitaties

Grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Centrum	Ja	Ja	0,16%	€ 4.257
Stommeer	Ja	Ja	1,40%	€ 36.662
Hornmeer	Ja	Ja	0,78%	€ 20.351
Uiterweg	Ja	Ja	0,05%	€ 1.237
Oosteinde	Ja	Ja	1,47%	€ 38.454
Bovenlanden	Ja	Ja	0,08%	€ 1.979
Schinkelpolder	Ja	Ja	0,00%	€ 0,00
toerekenbaar grondexploitaties			3,93%	€ 100.296
m2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				77.389
Bijdrage per m2				€ 1,30

1 Profijt - 2 Toerekenbaar - 3 Proportionaliteit

Voorziening 3:

Reconstructie van het kruispunt Nieuwe Aalsmeerderlaan – Aalsmeerderweg (aanleg rotonde).

Omschrijving.

Vervanging van het bestaande kruispunt door rotonde o.a. aansluitend op de Nieuwe Aalsmeerderlaan, de Aalsmeerderweg en de Molenvlietweg. (Investering A05 uit AVVP)

Doel:

De vervanging van de bestaande kruising door een rotonde is noodzakelijk om de aansluiting van de verlengde Molenvlietweg (hoofdontsluiting richting N201) op de Aalsmeerderweg, Stommeerkade en de Nieuwe Aalsmeerderlaan geschikt te maken voor een grotere verkeersintensiteit ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in de ontsloten wijken. De kosten worden daarom geheel toegerekend aan de nieuwe ontwikkelingen en naar rato verdeeld tussen de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Stommeer, Stommeerkade-Oost, Hornmeer, Uiterweg, Oosteinde en De Bovenlanden.

Planning:

2015-2017

Rotonde Nieuwe Aalsmeerderlaan – Aalsmeerderweg

Totale investering	€ 400.000
Aandeel bovenwijkse investering	€ 400.000
Toerekenbaar aan "bestaande gebied"	-
Toerekenbaar aan grondexploitaties	100,00%

Toerekening aan grondexploitaties

Grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Centrum	Ja	Ja	2,54%	€ 10.174
Stommeer	Ja	Ja	21,91%	€ 87.631
Stommeerkade-Oost	Ja	Ja	38,49%	€ 153.948
Hornmeer	Ja	Ja	12,16%	€ 48.645
Uiterweg	Ja	Ja	0,74%	€ 2.957
Oosteinde	Ja	Ja	22,98%	€ 91.914
Bovenlanden	Ja	Ja	1,18%	€ 4.731
Schinkelpolder	Ja	Ja	0,00%	€ 0,00
toerekenbaar grondexploitaties			100,00%	€ 400.000
m2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				125.809
Bijdrage per m2				€ 3,18

1 Profijt - 2 Toerekenbaar - 3 Proportionaliteit

Voorziening 4:

Herinrichting Burgemeester Kasteleinweg tussen Nieuwe Aalsmeerderlaan-Aalsmeerderbrug.

Omschrijving:

50 km/uur-gebiedsontsluitingsweg: Vrijliggend fiets en voetpad, indien mogelijk vrijliggende HOV-baan inpassen. VRI's Dorpsstraat en Van Cleeffkade-Oosteinderweg vervangen. De exacte uitvoering is nog onduidelijk, de actuele in het AVVP omschreven uitvoering wordt voorlopig aangehouden. (investering AA3 uit AVVP)

Doel:

De verkeersafwikkeling van de drukke westelijke aansluiting van Aalsmeer wordt door de herinrichting aangepast. Tevens wordt bereikbaarheid van Aalsmeer per HOV-bus verbeterd. De Burgemeester Kasteleinweg is onderdeel van de nieuwe hoofdwegenstructuur en de investeringen in de herinrichting zijn niet alleen noodzakelijke voor nieuwe ontwikkelingen maar ook voor het "bestaande gebied". De kosten worden daarom naar rato aan het "bestaande gebied" en aan de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Stommeer, Stommeerkade-Oost, Hornmeer, Uiterweg en De Bovenlanden toegerekend

Planning:

2016-2018

De uitvoering van de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg is gepland in de periode medio 2016-2018.

Herinrichting Burg. Kasteleinweg

Totale investering	€ 1.200.000
Aandeel bovenwijkse investering	€ 1.200.000
Toerekenbaar aan "bestaande gebied"	93,10%
Toerekenbaar aan grondexploitaties	6,90%

Toerekening aan grondexploitaties

Grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Centrum	Ja	Ja	0,23%	€ 2.733
Stommeerkade-Oost	Ja	Ja	3,45%	€ 41.351
Stommeer	Ja	Ja	1,96%	€ 23.538
Hornmeer	Ja	Ja	1,09%	€ 13.066
Uiterweg	Ja	Ja	0,07%	€ 794
Bovenlanden	Ja	Ja	0,11%	€ 1.271
toerekenbaar grondexploitaties			6,90%	€ 82.754
m2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				96.900
Bijdrage per m2				€ 0,85

1 Profijt - 2 Toerekenbaar - 3 Proportionaliteit

Voorziening 5:

Reconstructie Machineweg tussen Aalsmeerderweg-Legmeerdijk

Omschrijving:

Herinrichten Machineweg (Aalsmeerderweg-Legmeerdijk). 50 km/uur-gebiedsontsluitingsweg; Reconstructie kruispunten met Aalsmeerderweg (opstelvak), Middenweg - C.Amalialaan, Hornweg, Japanlaan; afwaarderen deel ten oosten van Japanlaan; onderzoek noodzaak maatregelen kruispunt Legmeerdijk; fietsinfrastructuur verbeteren. (Investerings AO11, FO2, AO12, AO16 uit AVVP)

Doel:

De Machineweg is een onderdeel van de nieuwe hoofdwegenstructuur. De herinrichting van de Machineweg is noodzakelijk ter verbetering van de verkeersveiligheid van de Machineweg en de bereikbaarheid van de aanliggende wijken. De investeringen staan niet alleen ten dienste aan de nieuwe ontwikkelingen maar ook aan het "bestaande gebied". De kosten worden daarom naar rato aan het "bestaande gebied" en aan de nieuwe ontwikkelingen in de wijken Centrum, Oosteinde, Schinkelpolder en de Bovenlanden toegerekend.

Planning:

2019 na aanleg Middenweg

Reconstructie Machineweg

Totale investering	€ 1.500.000
Bijdrage project Nieuw Oosteinde	€ 182.000
Aandeel bovenwijkse investering	€ 1.318.000
Toerekenbaar aan "bestaande gebied"	96,48%
Toerekenbaar aan grondexploitaties	3,52%

Toerekening aan grondexploitaties

Grondexploitaties in wijk	1	2	3	Aandeel
Centrum	Ja	Ja	0,34%	€ 4.416
Bovenlanden	Ja	Ja	0,16%	€ 2.053
Oosteinde	Ja	Ja	3,03%	€ 39.894
Schinkelpolder	Ja	Ja	0,00%	€ 0
toerekenbaar grondexploitaties			3,52%	€ 46.363
m2 uitgeefbaar/bvo grondexploitaties				33.597
Bijdrage per m2				€ 1,38

1 Profijt - 2 Toerekenbaar - 3 Proportionaliteit

OVERZICHT BIJDRAGE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN PER M2 per WIJK

investering	Reconstr. N231	N-Aalsm. laan	Aanleg Rotonde	Herin.B.		Reconstr. Mach.weg	bijdrage m2	aantal m2	totaal euro
				Burg.	Kast.				
Centrum	€ 7,11	€ 1,30	€ 3,18	€ 0,85		€ 1,38	€ 13,82	3.200	€ 44.227
Stommeer	€ 7,11	€ 1,30	€ 3,18	€ 0,85			€ 12,44	27.562	€ 342.901
Stommeerkade-Oost	€ 7,11		€ 3,18	€ 0,85			€ 11,15	48.420	€ 539.645
Hornmeer	€ 7,11	€ 1,30	€ 3,18	€ 0,85			€ 12,44	15.300	€ 190.348
Uiterweg	€ 7,11	€ 1,30	€ 3,18	€ 0,85			€ 12,44	930	€ 11.570
Kudelstaart	€ 7,11						€ 7,11	31.141	€ 221.464
Bovenlanden		€ 1,30	€ 3,18	€ 0,85		€ 1,38	€ 6,71	1.488	€ 9.984
Oosteinde		€ 1,30	€ 3,18			€ 1,38	€ 5,86	28.909	€ 169.273
Schinkelpolder		€ 1,30	€ 3,18			€ 1,38	€ 5,86	0	€ 0
totaal						gemiddeld.	€ 9,74	156.950	€ 1.529.413

totaal bovenwijken € 6.368.000

Toerekening bijdrage naar categorieën bestemmingen.

De investeringen voor bovenwijkse voorzieningen worden verhaald op alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen naar de ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt in de categorieën bestemmingen. Hierbij wordt voor de projectmatige ontwikkelingen verschil gemaakt in toerekening naar woonbestemmingen, grondgebonden of gestapelde, en overige bestemmingen.

- grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw tot en met twee bouwlagen: het tarief per m² uitgeefbaar/bestemd terrein;
- gestapelde woningbouw vanaf drie bouwlagen: het tarief per m², maximaal bestemde, bruto vloeroppervlakte (bvo)
- Overige bestemmingen: het tarief per m², maximaal bestemde, bruto vloeroppervlakte (bvo).

Bij de niet-projectmatige ontwikkelingen, veelal particuliere initiatieven, komen relatief vaak afwijkende situaties voor. Voor deze situaties zijn bijzondere categorieën bepaald met een verdere nuancering in de hoogte van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Artikel 6.2.1 Bro bepaalt welke ontwikkeling als bouwplan wordt aangewezen en voor kostenverhaal in aanmerking komt. Deze lijst dient mede als leidraad voor de bepaling van de bijzondere categorieën:

- Grote woonkavels: voor de grondgebonden woningen geldt een maximale toerekening van 500 m² kaveloppervlakte voor 2^e 1-kap of geschakelde woningen en 750 m² kaveloppervlakte voor vrijstaande woningen.
- Bestemming (agrarische) bedrijfswoning: bijdrage als bij woonbestemming. Indien de toe te rekenen oppervlakte onvoldoende concreet bepaald kan worden, wordt voor de bepaling van de bijdrage van de woning uitgegaan van de grootte van een gemiddelde woonkavel van 186 m² voor een geschakelde woning en 400 m² voor een vrijstaande woning.
- De uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² maximaal bestemde bruto vloeroppervlakte of met één of meer woningen:
 - voor de (niet)woonbestemming: bijdrage per m² maximaal bestemde bruto vloeroppervlakte (bvo).
 - Voor woonbestemming: bijdrage als bij de reguliere woonbestemming. Indien de toe te rekenen oppervlakte onvoldoende concreet bepaald kan worden, wordt voor de bepaling van de afdracht voor de uitbreiding met één of meerdere woningen uitgegaan van de grootte van een gemiddelde woonkavel van 186 m² voor een geschakelde woning.
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd. Voor deze bestemmingswijziging gelden de regels als bij een reguliere woonbestemming.
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt. Voor deze uitbreiding gelden de regels als bij een reguliere (niet)woonbestemming voor de maximaal bestemde bruto vloeroppervlakte (bvo).
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m²: bijdrage per m² maximaal bestemde bruto vloeroppervlakte (bvo) met toepassing van factor 0,1 op het tarief.
- Bij niet-woningbouwfuncties (zoals bedrijfs- en andere commerciële functies) is de verkeers-aanzuigende werking zeer afhankelijk van de bestemming. Om tot een juiste proportionele toerekening te komen wordt bij een arbeids- en bezoekersextensieve bestemming de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen naar rato naar beneden bijgesteld. Als leidraad hiervoor dient de verhouding van de parkeerbehoefte (volgens de vigerende parkeernormen) van de desbetreffende bestemming t.o.v. de gemiddelde woning.

Niet alle situaties kunnen concreet benoemd worden. Voor deze situatie zal de bijdrage door de gemeente bepaald worden in de lijn van de hierboven opgestelde regels. Voor alle ontwikkelingen geldt dat alleen over de toegevoegde ontwikkeling, ten opzichte van de bestaande bestemming, een bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen is verschuldigd.

Bijlage 1. Tabellen berekening percentages bestemming "bestaande gebied" en nieuwe ontwikkelingen.

Omrekening woningtypen en arbeidsplaatsen naar m2 bestemmingen "bestaande gebied"

OMREKENING WONINGAANTALLEN EN ARBEIDSPLAATSEN NAAR M2 BESTEMMING "BESTAANDE GEBIED"													
Woningen naar type en buurt, 1 januari 2014													
woningtypen	onb.	EGW	C	D	E	F	G	H	I	J	K		
				app.	won./bedr. EGW	/bedrijf app.	Woonw. Ligpl.	Stud./ W.eenh.	Recr. won.	Begel. wonen	totaal		
Centrum	4	485	553	4	4	7	30			127	1.210		
Stommeer (+St.O)	5	2.173	541	9	9	0	7	16		89	2.840		
Hornmeer	1	1.069	11	0	5	5				26	1.112		
Uiterweg	4	248	8	10	1	116			24		411		
Kudelstaart	4	2.813	851	16	16	1	6		7	26	3.724		
Bovenlanden	3	320	14	20	4	43				7	412		
Greenpark	4	292	10	12	0				2		320		
Oosteinde	3	2.447	266	13	13	0	1		5	25	2.760		
Schinkelpolder	1	155	3	15	3				2		179		
Totaal	29	10.002	2.257	99	99	21	203	16	47	294	12.968		
Bedrijven /instellingen naar grootteklasse werkzame personen en buurt, 1 januari 2014													
Arbeidsplaatsen	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100-249	> 250	totaal				
Centrum	77	79	45	13	6	2	2	1	225				
Stommeer (+St.-O)	233	90	39	9	14	5	2		392				
Hornmeer	117	109	69	37	32	13	2	2	381				
Uiterweg	91	45	8	5	1				150				
Kudelstaart	231	64	31	6	6	2	1		341				
Bovenlanden	77	52	11	8	6	2		1	157				
Greenpark	66	40	19	8	10	4			147				
Oosteinde	340	122	37	12	34	12	3		526				
Schinkelpolder	40	31	15	5	1	2			94				
Totaal	1.272	632	274	103	88	33	7	4	2.413				
Bedrijven /instellingen naar grootteklasse werkzame personen en buurt, 1 januari 2014													
* 1-piters tellen niet mee													
Arbeidsplaatsen	1*	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100-249	> 250					
40 m2 bvo per arbeidsplaats om gerekend naar m2		120	280	600	1.400	3.000	7.000	15.000	totaal				
Centrum		9.480	12.600	7.800	8.400	6.000	14.000	15.000	73.280				
Stommeer (+St.-O)		10.800	10.920	5.400	19.600	15.000	14.000		75.720				
Hornmeer		13.080	19.320	22.200	44.800	39.000	14.000	30.000	182.400				
Uiterweg		5.400	2.240	3.000	1.400				12.040				
Kudelstaart		7.680	8.680	3.600	8.400	6.000	7.000	15.000	41.360				
Bovenlanden		6.240	3.080	4.800	8.400	6.000			43.520				
Greenpark		4.800	5.320	4.800	14.000	12.000			40.920				
Oosteinde		14.640	10.360	7.200	16.800	9.000			58.000				
Schinkelpolder		3.720	4.200	3.000	1.400	6.000			18.320				
Totaal		75.840	76.720	61.800	123.200	99.000	49.000	60.000	545.560				

M2 bestemmingen en verhoudingen tussen bestemmingen “bestaande gebied” en toekomstige ontwikkelingen

						Centrum	Stommeer	Stommeerkade-Oost	Hornmeer	Uiterweg	Kudelstaart	Bovenlanden	Oosteinde	Schinkelpolder
OVERZICHT TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN														
WONINGBOUW	won.	m2	Jaar											
CENTRUM														
CT-1. Raadhuisplein/ 3 Kolommenplein	32	3.200	2018			3.200								
STOMMEER														
ST-1) J.P. Thijssenlaan, gymnastieklokaal	4	744	2019				744							
ST-2) Hortensialaan	40	4.000	2016				4.000							
ST-3) Proefstation/Linnaeuslaan	25	4.650	2022				4.650							
ST-4) &2=1 - Spoorlaan (Laurierhof)	15	2.790	2015-2029				2.790							
ST-5) &2=1 - Zwarteweg	59	10974	2017-2019				10.974							
ST-6) &2=1 - Opheliahof	27	3474	2017-2020				3.474							
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020				930							
STOMMEERKADE-OOST														
SO-1) Parkmeer	4	744	2018					744						
SO-2) Polderzoom	222	36476	2015-2019					36.476						
HORNMEER														
HM-1) Roerdomplaan	70	10.010	2018						10.010					
HM-2) Dreef 2	10	1.860	2018						1.860					
HM-3) Hornmeerpark	25	2500							2.500					
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020						930					
UITERWEG														
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020							930				
KUDELSTAART														
KU-1) Herenweg	12	2.232	2015-2020								2.232			
KU-2) Vrouwentroost	14	2.604	2015-2016								2.604			
KU-3) Hoofdweg 76	13	2.418	2016								2.418			
KU-4) Stuurboordstraat	3	558	2016								558			
KU-5) Kudelstaatsweg 71-73	4	744	2016								744			
KU-6) Westeinderhage	135	19.305	2022								19.305			
KU-7) Kudelstaatsweg 295/297	1	100	2016								100			
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020								930			
BOVENLANDEN														
BO-1) Pontweg 20-22	3	558	2016									558		
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020									930		
OOSTEINDE														
OE-1) Hornweg	11	2.046	2015										2.046	
OE-2) Hendrikstraat	3	558	2016										558	
OE-3) Oosteinde II	100	14.300	2022										14.300	
OE-4) Machineweg (Eigen Haard)	25	3.575	2015										3.575	
Toekomstige part. Ontwikkelingen	5	930	2015-2020										930	
Totaal woningbouw	887	136000												
OVERIGE BESTEMMINGEN														
		m2 bvo	Jaar											
CENTRUM														
STOMMEERKADE-OOST														
SO-a) Parkmeer		4.000	2018				4.000							
SO-b) bedrijven &2=1		7200	2019				7.200							
KUDELSTAART														
KU-a) Kudelstaart, winkelcentrum		1.500	2020							1.500				
KU-b) Kudelstaatsweg 295/297 (horeca)		750	2016							750				
OOSTEINDE														
OE-a) Schinkelwijk		7.500	2022										7.500	
Totaal niet-woningbouw		20.950												
TOTAAL toekomstige ontwikkelingen (m2)					156.950	3.200	27.562	48.420	15.300	930	31.141	1.488	28.909	0
TOTAAL														
Bestaande woningen (m2)				2.049.042		146.954	450.753	9.199	200.434	48.888	611.394	65.040	484.160	32.220
Bestaande bedrijven (m2)				504.640		73.280	74.206	1.514	182.400	12.040	41.360	43.520	58.000	18.320
totaal "bestaande gebied"(m2)				2.553.682		220.234	524.959	10.713	382.834	60.928	652.754	108.560	542.160	50.540
Totaal bestaand gebied en toekomstige ontwikkelingen (m2)				2.710.632		223.434	552.521	59.133	398.134	61.858	683.895	110.048	571.069	50.540
Percentage nieuwbouw t.o. "bestaande gebied"					5,79%	1,43%	4,99%	81,88%	3,84%	1,50%	4,55%	1,35%	5,06%	0,00%

De statistische gegevens van de huidige aantallen woningen per woningtype en de arbeidsplaatsen in de bedrijven per wijk en de aantal woningen in de toekomstige ontwikkelingen worden op basis van kengetallen omgerekend naar m2. Hiervoor wordt een gemiddelde aangehouden van een ruimtebeslag 186 m2 voor grondgebonden woningen en 100 m2 voor appartementen. De bestaande arbeidsplaatsen worden omgerekend naar 40 m2 bruto vloer oppervlakte (bvo) per arbeidsplaats.

Bijlage 2. De bekostiging van bovenwijkse voorzieningen

Samenvatting

De Wro verplicht gemeenten om de aanlegkosten van voorzieningen deels door te berekenen aan de grondexploitatie indien er sprake is van profijt en toerekenbaarheid (causaliteit). Bij de keuze van hierbij te hanteren verdeelsleutels is de gemeente aan zet. Een nota over dit onderwerp kan aangeven welke voorgenomen aan te leggen voorzieningen er zijn, hoe hoog de vermoedelijke investeringskosten zullen zijn en welke verdeelsleutels bij de doorberekening naar kostendragers gebruikt zullen worden. De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen is een dynamisch document en zal na vaststelling van tijd tot tijd moeten worden geactualiseerd.

Inleiding

De Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden, stelt gemeenten verplicht alle ruimtelijke kosten die nodig zijn om voorgenomen (particuliere) bouwplannen te verwezenlijken, in rekening te stellen bij degenen die de baten van de grondontwikkeling ontvangen. De hoogte van de te verhalen kosten wordt onder andere bepaald door het ruimtelijke beleid van de gemeente. Bij de wijze van doorberekening van kosten aan kostendragers gelden de drie criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (p,t,p). De door te berekenen kostensoorten zijn vastgelegd in Bro artikel 6.2.4. Hierin worden ook de "aanlegkosten van voorzieningen" genoemd. In Bro artikel 6.2.5 wordt uitgelegd wat onder de term "voorzieningen" wordt verstaan. De exacte tekst van Bro artikel 6.2.5 is opgenomen onderaan deze bijlage.

Niet alleen de bestaande stad kan profijt hebben van een nieuwe voorziening, mogelijk is dit ook het geval bij (toekomstige) ontwikkellocaties. Indien een voorziening (mede) nodig is voor de ontsluiting van (een deel van) een locatie of een verbeterde ontsluiting van (een deel van) een locatie is ook voldaan aan het criterium van de toerekenbaarheid. Bij het bepalen van proportionaliteit heeft de gemeente de beleidsvrijheid van het bepalen van de verdeelsleutels die nodig worden geacht om de kosten op een juiste wijze aan de kostendragers door te berekenen.

Indien bestaande voorzieningen door de grondexploitatie versneld dienen te worden vervangen, maar niet worden veranderd, dienen de meerkosten van het vervangen ten laste van de grondexploitatie te komen terwijl de overige kosten niet ten laste van grondexploitatie kunnen worden gebracht. Indien de aanleg van voorzieningen al eerder door de gemeente zijn geagendeerd, zonder daarbij te vermelden dat deze noodzakelijk zijn om (toekomstige) bouwlocaties te ontwikkelen, kan een vermeend causaal verband (toerekenbaarheid) niet in een later stadium alsnog worden toegevoegd.

Ook kunnen kosten die "gebruikelijk" op een andere wijze worden gedekt niet langs deze weg hun dekking krijgen. Dit laatste geldt voor kosten van afvalinzameling die wettelijk in het afval inzamelingsstarief moeten worden begrepen en kosten van het aanbrengen van gas en elektriciteit aansluitingen bij woningen die gebruikelijk in de gebruikstarieven worden versleuteld.

Bovenstaande betekent dat voordat de gemeente overgaat tot vaststelling van aanleg van voorzieningen er aan de hand van de drie criteria eerst bezien moet worden aan welke kostendragers de aanlegkosten moeten worden doorberekend. De plicht om door te berekenen aan grondexploitaties indien de criteria daar aanleiding toe geven, betekent dat de gemeente zich niet op het standpunt kan stellen dat een meer dan proportioneel gedeelte van de kosten doorberekend moet worden aan de algemene dienst.

In het geval van actief grondbeleid zijn de doorberekende aanlegkosten van voorzieningen een kostenpost in de gemeentelijke grondexploitatieopzet. In het geval van particuliere grondexploitatie (facilitair grondbeleid) moeten de berekende proportionele bedragen voor de aanlegkosten van de voorzieningen ook worden betrokken bij het wettelijk kostenverhaal van de grondexploitatiekosten. Uiteindelijk worden deze bedragen samen met andere ruimtelijke kosten opgenomen in een te betalen exploitatiebijdrage. De organisatie van het verplichte kostenverhaal kan lopen via de

publiekrechtelijke route van het vastgestelde exploitatieplan of via de privaatrechtelijke route van een overeenkomst die gesloten is voordat het gemeentebestuur het ruimtelijk besluit (zoals bestemmingsplan) heeft genomen.

Samenvattend: indien met facilitair grondbeleid een locatie wordt ontwikkeld, dient de te betalen exploitatiebijdrage mede gebaseerd te zijn op een proportioneel deel van de aanlegkosten van voorzieningen waar de bouwlocatie profijt van heeft en die toerekenbaar zijn aan die locatie. De bedragen die betrokken moeten worden bij dit kostenverhaal worden in de nota berekend.

Ex ante en ex post berekende bedragen en werkelijke ontvangsten

In deze bijlage wordt inhoudelijk ingegaan op de bedragen die betrokken moeten worden bij het doorberekenen van kosten naar kostendragers en het zo nodig betrekken van deze bedragen bij het kostenverhaal. Het is echter niet de bedoeling dat verantwoording wordt afgelegd over feitelijk in rekening gebrachte bedragen. De door te berekenen bedragen voor kosten van voorzieningen zijn immers een onderdeel van een groter geheel in rekening te stellen kosten van grondexploitatie. Hierover wordt in de grondexploitaties van de verschillende projecten verantwoording afgelegd.

De Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen doet ook geen uitspraak over de vraag of, bij particuliere grondexploitatie, berekende bedragen ook feitelijk tot inkomsten voor de gemeente leiden. Feitelijke ontvangsten van kostenverhaal kunnen bijvoorbeeld lager uitvallen. In de route van het vastgestelde exploitatieplan gebeurt dit als de contante waarde van het kostenvolume hoger uitvalt dan de contante waarde van het volume aan opbrengsten waardoor een deel van de kosten niet kan worden verhaald.

Het is ook mogelijk dat door opvolgende actualiseringen de nieuw berekende bijdragen anders worden berekend dan eerder feitelijk in rekening is gebracht. Dit effect van voortschrijdend inzicht kan zowel leiden tot teveel ontvangen bedragen als te weinig ontvangen bedragen. Uitzondering hierop is dat de publiekrechtelijke route in een eindafrekening voorziet, waarin het mogelijk is dat burgers teveel betaalde bedragen (boven een marge van 5%) terugontvangen.

In de route van de overeenkomst is het mogelijk dat een wederpartij niet bereid is voldoende bij te dragen aan het kostenverhaal. In dat geval is niet voldaan aan de eis van de economische uitvoerbaarheid van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente kan het ruimtelijk plan dan niet vaststellen. Indien de gemeente van mening is dat de ontwikkeling, ondanks een tekort aan kostenverhaal, toch doorgang moet vinden, moet het bestuur expliciet middelen uit andere bron vrijmaken om de economische uitvoerbaarheid van het plan toch aan te tonen.

Ook in de privaatrechtelijke route kunnen, door voortschrijdend inzicht, de ex post berekende bedragen afwijken van bedragen die ex ante in de overeenkomst over kostenverhaal zijn terecht gekomen. Omdat overeenkomsten in beginsel op basis van voorcalculatie worden afgesloten zullen deze verschillen tussen voor- en nacalculatie ten gunste of ten laste van de gemeente komen als geen verrekenbeding in de overeenkomst is opgenomen.

Los van deze onvolkomenheden kunnen feitelijke ontvangsten uit het kostenverhaal tegenvallen doordat contractpartner failliet gaat en de gemeente in de overeenkomst onvoldoende zekerheidstelling heeft opgenomen.

Administratie

Onder de oude WRO (tot 30 juni 2008) hanteerden gemeenten steevast een "fonds bovenwijken" dat meestal gevuld werd via een tarief per uit te geven vierkante meter. Indien een gemeente tot aanleg van een bovenwijkse voorziening wilde overgaan diende het fonds als dekking. In de werkwijze van de nieuwe Wro (vanaf 1 juli 2008) speelt een dergelijke bestemmingsreserve geen rol. Ook het Besluit begroting en verantwoording (BBV) stelt geen voorwaarden aan de wijze waarop gemeenten de administratie over de voorzieningen en hun doorberekening naar kostendragers vormgeven. Er zijn ook geen andere redenen waarom een bestemmingsreserve voor boven-

wijkse voorzieningen in het leven zou moeten worden geroepen. Een bestemmingsreserve past bovendien niet in een beleid zo min mogelijk potjes te creëren.

Net als de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie moet ook een nota over bovenwijkse voorzieningen actueel worden gehouden.

Voorgesteld wordt om met betrekking tot de administratie aan te sluiten bij de bestaande praktijk. Hierbij worden ten laste van de algemene dienst raadskredieten verstrekt voor de aanleg van voorzieningen waarvan ex ante de voorgenomen doorberekening naar kostendragers is vermeld. Na oplevering van de voorziening vindt de feitelijke doorberekening naar de kostendragers plaats. Hierbij kunnen de verdeelsleutels van de nota bovenwijkse voorzieningen worden toegepast.

Bij die feitelijke doorberekening kan rekening worden gehouden met de laatst vastgestelde versie van de nota. Mogelijk wijkt hierbij het werkelijk geïnvesteerde bedrag af van de voorcalculatie en mogelijk zijn in de actuele versie meer of minder kostendragers gedetecteerd dan in eerdere versies van de nota bovenwijkse voorzieningen.

Duidelijk is wel dat primaire investeringskosten niet ten laste van de grondexploitaties zelf mogen worden gebracht om vandaar de doorberekening naar posten van de algemene dienst te regelen. De Wro schrijft voor dat in grondexploitaties slechts doorberekende kostenaandelen van voorzieningen (secundaire kosten) kunnen voorkomen.

Tekst van Bro. artikel 6.2.5 waarin wordt uitgelegd van welke voorzieningen de kosten proportioneel naar kostendragers moeten worden doorberekend.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen

Toelichting a: In beginsel behoren de nutsbedrijven de kosten van de aanleg van hun eigen nutsvoorzieningen te dragen om deze via de gebruikstarieven te verhalen. Dit is staande praktijk en geldt ook voor de vooraanlegkosten.

Toelichting b: Naar vast gebruik wordt de aanleg van nieuwe riolering ten laste van de grondexploitatie gebracht. Bij vervanging van bestaande riolering moet het reeds afgeschreven bedrag buiten beschouwing blijven.

Toelichting c: ook viaducten vallen in deze groep.

Toelichting d: Voor zover kosten van OV maatregelen worden gedekt uit verbruikstarieven kan het betrokken deel van de investering niet aan de grondexploitatie worden toegerekend. Ook parkeer garages vallen in deze groep.

Toelichting e: Voorwaarde bij toerekening van sportvoorzieningen is dat deze niet commercieel en openbaar toegankelijk moeten zijn. Dit betekent meestal dat accommodaties van gemeentelijke zwembaden, golfbanen en Voetbalverenigingen niet kunnen worden betrokken bij het kostenverhaal.

Nadere uitleg van de wettelijke achtergrond

Indien er sprake is van een "bouwplan" volgens Bro 6.2.1 ("één woning of meer") en dit bouwplan niet via het bestaande ruimtelijke besluit kan worden verwezenlijkt, dient de gemeente bij toepassing van facilitair grondbeleid, de grondexploitatiekosten te verhalen via een vastgesteld exploitatieplan of via overeenkomsten met de eigenaren van de in ontwikkeling te nemen percelen. Het gemeentebestuur dient zich bij het vaststellen van de ruimtelijke maatregel (meestal bestemmingsplan, wijzigingsplan of planologische omgevingsvergunning) verzekerd te weten dat het kostenverhaal feitelijk geregeld is.

Het kostenverhaal is niet te standaardiseren met tarieven. De wetgever heeft hiervoor gekozen om te voorkomen dat een burger snel teveel zou kunnen betalen. Elke locatie is immers uniek. Van geval tot geval moeten de kosten worden geïnventariseerd en in rekening gebracht.

De kostensoorten van de te verhalen grondexploitatiekosten zijn vermeld in het Bro artikel 6.2.4. De verplicht te verhalen kosten omvatten meer kostensoorten dan er onder de oude WRO onder het begrip "voorzieningen van openbaar nut" vielen. Dit begrip is per 1 juli 2008 vervallen en vervangen door het nieuwe begrip "voorzieningen". In artikel 6.2.5 is uitgelegd wat verstaan wordt onder "voorzieningen". Kosten van voorzieningen die voor verschillende ontwikkelgebieden nodig zijn moeten bij het kostenverhaal van die verschillende gebieden worden betrokken.

Bovenwijkse voorzieningen zijn concrete voorzieningen, die een functie vervullen voor verschillende gebieden. Zij kunnen betrekking hebben op grijs (wegen, rotondes, onrendabele top van parkeer garages), blauw (water, watercompensatie), groen (stadsparken, ecologische zones). Ook kunnen allerlei maatregelen eronder vallen die nodig zijn om de beoogde bebouwing te kunnen verwezenlijken zoals maatregelen voor het opheffen van stankcirkels. Bovenwijkse voorzieningen hebben steeds een ruimtelijk karakter. Maatschappelijke voorzieningen (zoals zwembaden, gemeentehuizen, musea, enz.) vallen niet onder dit begrip.

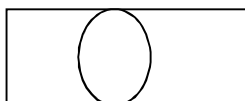
In de route van het vastgestelde exploitatieplan gelden de drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Die komen er op neer dat indien een gedeelte van een ontwikkelgebied profijt heeft van een bepaalde voorziening en deze voorziening, op grond van gemeentelijk beleid, nodig is voor de ontwikkeling van (een gedeelte van) het ontwikkelgebied, de kosten van deze voorziening proportioneel aan het ontwikkelgebied moeten worden toegerekend.

In de anterieure praktijk gelden de criteria niet en is de gemeente vrij om een bredere basis voor het kostenverhaal te kiezen. Zo is het wellicht mogelijk een groter deel van de kosten te verhalen indien de gemeente een ruimtelijk -functionele samenhang kan aangeven tussen de voorziening en het te ontwikkelen gebied. Echter een wederpartij moet bereid zijn deze lijn te volgen. Het lijkt dus praktisch te onderkennen dat de invloed van de werking van de drie criteria zich ook in de route van de overeenkomst zal doen gevoelen en bij het inventariseren van de voorzieningen hiermee rekening te houden.

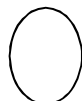
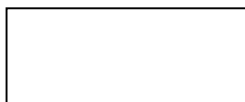
Bij het op proportionele wijze doorberekenen van kosten van voorzieningen aan kostendragers zal in veel gevallen de "bestaande stad" mede profijt hebben van de voorziening. Het zal dus niet vaak voorkomen dat alle kosten uitsluitend aan ontwikkelgebieden kan worden doorberekend.

Ten aanzien van het betrekken van kosten van bovenwijkse voorzieningen bij het kostenverhaal gelden dezelfde uitgangspunten als voor de andere grondexploitatiekosten. Hieronder een voorbeeld van de werking van de drie criteria (p,t,p). Voorzieningen kunnen (op basis van gemeentelijk beleid) nodig zijn om beoogde bebouwing mogelijk te maken of zij zijn (op basis van gemeentelijk beleid) niet nodig om die bebouwing mogelijk te maken. Zij kunnen binnen het plangebied liggen of buiten het plangebied. Er zijn dus vier mogelijke situaties denkbaar. Hieronder zijn de vier mogelijkheden weergegeven. Het rechthoekje geeft steeds een ontwikkelgebied aan en het rondje geeft het kostenvolume van grondexploitatiekosten aan.

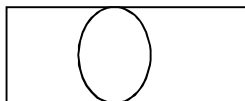
Situatie 1: De kosten bevinden zich binnen het ontwikkelgebied. Minstens één perceel in het te ontwikkelen gebied heeft profijt van de kosten.



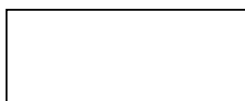
Situatie 2: De kosten bevinden zich buiten het ontwikkelgebied. Minstens één perceel in het te ontwikkelen gebied heeft profijt van de kosten.



Situatie 3: De kosten bevinden zich binnen het ontwikkelgebied. Geen enkel perceel in het te ontwikkelen gebied heeft profijt van de kosten. Ook is mogelijk dat de kosten op een andere wijze plegen te worden verhaald.



Situatie 4: De kosten bevinden zich buiten het ontwikkelgebied. Geen enkel perceel in het te ontwikkelen gebied heeft profijt van de kosten. Ook is mogelijk dat de kosten op een andere wijze plegen te worden verhaald.



Hoewel op de tekening de situatie 1 erg op situatie 3 lijkt en situatie 2 erg op situatie 4 is duidelijk dat de grondexploitatiekosten (waaronder ook de kosten van bovenwijkse voorzieningen) slechts in de situaties van 1 en 2 kunnen worden betrokken bij het kostenverhaal en in de situatie 3 en 4 niet.

De verplichting om bovenwijkse kosten, bij facilitair grond beleid, te betrekken bij het kostenverhaal betekent dat de gemeente kan worden gecorrigeerd indien dit niet is gebeurd.

Nadere uitleg over "bovenplanse kosten" en "bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen"

De term "bovenplanse kosten" (Wro 6.13.7) betekent eigenlijk "bovenplanse kostenverevening tussen locaties". Als voorbeeld: de gemeente ontwikkelt sociale huur op gemeentegrond en een ontwikkelaar ontwikkelt vrije sector woningen op zijn eigen grond. De bedoeling van Wro 6.13.7 is om de financiële resultaten van beide grondexploitaties te verevenen. Deze bedoeling is door de motie Irrgang (SP) gefrustreerd. Door deze motie zijn de drie criteria (p,t,p) van toepassing

geworden waardoor een beleidsmatige programmatische onderbouwing voor die verevening niet meer volstaat. In feite is Wro 6.13.7 een dood artikel in de wet geworden.

Ook wordt er gesproken over de "financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen". De bijdrage is alleen mogelijk in een anterieure overeenkomst en niet in een exploitatieplan. Voorwaarde is dat de ruimtelijke ontwikkeling is genoemd in de structuurvisie en de gemeente op basis daarvan een fonds heeft opgericht. Dit is geregeld in Wro 6.24.1a. Amstelveen heeft in de uitvoeringsparagraaf een en ander geregeld. Er ontbreekt nog een bestedingsplan voor dit fonds. Ook blijkt dat bij anterieure overeenkomsten geen bijdragen worden gevraagd voor dit fonds. Ook andere gemeenten scoren slecht met dit instrument.

In de ontwerpversie van de Omgevingswet die aan de Tweede Kamer is toegezonden zijn deze mogelijkheden geschrapt. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2018 in werking.