Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Programma
Aan de slag met de Omgevingswet

# Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet

## Bijlage Rekenvoorbeelden

Mei 2022

# Inhoudsopgave


**1 Introductie 4**

1.1 Inleiding 4

1.2 Uitgangspunten 4

1.3 Leeswijzer 4

**2 Rekenvoorbeelden De Munterij zonder tijdvak 5**

2.1 Moment omgevingsplan 5
*2.1.1 De Munterij zonder tijdvak bij omgevingsplan 5*
*2.1.2 Programmascenario De Munterij 7*
*2.1.3 Maximumbedrag kostenverhaal (kostenplafond) 8*
*2.1.4 Grondopbrengsten 11*
*2.1.5 Maximum te verhalen kosten per activiteit 12*
*2.1.6 Kostenverhaalregels De Munterij zonder tijdvak 15*
*2.1.7 Waardevermeerderingstoets en kostenbijdragen 15*
*2.1.8 Financieel resultaat per eigenaar 17*
*2.1.9 Financiële bijdragen 18*
*2.1.10 Berekening financiële bijdragen 19*

2.2 Moment beschikking in jaar 2 20
*2.2.1 De Munterij zonder tijdvak in jaar 2 20*
*2.2.2 Maximumbedrag kostenverhaal 21*
*2.2.3 Maximum te verhalen kosten per activiteit 23*
*2.2.4 Waardevermeerderingstoets en kostenbijdragen 24*
*2.2.5 Financieel resultaat per eigenaar 25*

2.3 Moment tussentijdse afrekening in jaar 7 26
*2.3.1 De Munterij zonder tijdvak in jaar 7 26*
*2.3.2 Uitwerkingen rekenvoorbeelden jaar 7 27*
*2.3.3 Maximumbedrag kostenverhaal 27*
*2.3.4 Tussentijdse afrekening eigenaar A 28*

**3 Rekenvoorbeelden De Munterij met tijdvak 31**

3.1 Moment omgevingsplan 31
*3.1.1 De Munterij met tijdvak bij omgevingsplan 31*
*3.1.2 Overige uitgangspunten 32*
*3.1.3 Kosten 32*
*3.1.4 Grondopbrengsten 33*
*3.1.5 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten 34*
*3.1.6 Macro-aftopping 35*
*3.1.7 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar 35*
*3.1.8 Kostenverhaalregels De Munterij met tijdvak 37*
*3.1.9 Financieel resultaat per eigenaar 37*
*3.1.10 Financiële bijdragen 38*
*3.1.11 Berekening financiële bijdragen 39*

3.2 Moment beschikking in jaar 2 40
*3.2.1 De Munterij met tijdvak in jaar 2 40*
*3.2.2 Kosten 41*
*3.2.3 Opbrengsten 42*
*3.2.4 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten 43*
*3.2.5 Macro-aftopping 44*
*3.2.6 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar 44*
*3.2.7 Financieel resultaat per eigenaar 46*

3.3 Moment tussentijdse afrekening in jaar 7 47
*3.3.1 De Munterij met tijdvak in jaar 7 47*
*3.3.2 Kosten 48*
*3.3.3 Opbrengsten 48*
*3.3.4 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten 49*
*3.3.5 Macro-aftopping 50*
*3.3.6 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar en tussentijdse afrekening 50*

**4 Vergelijkingen 52**

4.1 Inleiding 52

4.2 Kosten 52

4.3 Financiële resultaten per eigenaar en voor gemeente als publiekrechtelijke instantie 53

4.4 Resultaat voor gemeente als publiekrechtelijke instantie uitgaande van 75/90-scenario 54

**5 Jaarschijvenoverzichten 58**

**Colofon 60**

# 1 Introductie

## 1.1 Inleiding

De in de handreiking behandelde onderwerpen over het kostenverhaal en bijkomende onderwerpen zijn in deze bijlage voorzien van rekenvoorbeelden. Dit is gedaan aan de hand van een daartoe ingerichte, uitgebreide casus. De casus is zodanig ingericht dat alle van belang zijnde onderwerpen aan de orde komen. Voor wat betreft het kostenverhaal zijn daarbij zowel rekenvoorbeelden ingericht voor het model met als zonder tijdvak. De casus heeft als projectnaam "De Munterij" meegekregen en is bewust fictief en schematisch gehouden.

## 1.2 Uitgangspunten

Bij het doornemen van de casus is een aantal uitgangspunten van belang:

- De casus probeert een reële situatie te schetsen. De praktijk van gebiedsontwikkeling is weerbarstig en kent vele smaken en varianten. De casus kan dit niet allemaal omvatten, maar geeft inzicht in allerlei aspecten die voor het kostenverhaal relevant zijn.
- Omwille van eenvoud zijn her en der in de tekst specifieke uitgangspunten geformuleerd die soms niet direct matchen met de praktijk, maar op die manier wel beter inzicht bieden. Waar van toepassing is dit vermeld of blijkt dit uit de context.
- De casus wordt gaandeweg de bijlage geïntroduceerd en her en der licht aangepast om bepaalde onderwerpen waar aan de orde van een voorbeeld te kunnen voorzien. Voor een goed beeld en inzicht is het raadzaam de bijlage integraal door te nemen.
- De gepresenteerde rekenvoorbeelden betreffen "slechts" rekenkundige uitwerkingen van toe te passen wetsartikelen. Deze bijlage gaat niet in op de strategische overwegingen om bij het toepassen van verplicht kostenverhaal te kiezen voor het model met of zonder tijdvak. Die overwegingen zijn vastgelegd in hoofdstuk 9 van de handreiking. Deze bijlage toont de rekenkundige uitwerkingen die horen bij de ene of andere keuze en de aandachtspunten die daarbij gelden.

## 1.3 Leeswijzer

Zoals gemeld, presenteert deze bijlage zowel rekenvoorbeelden uitgaande van de route met als zonder tijdvak. In hoofdstuk 2 wordt gestart met de route zonder tijdvak; een organische ontwikkeling. Project De Munterij wordt geïntroduceerd waarna rekenvoorbeelden volgen zoals die gelden bij eerste opname van de kostenverhaalregels in het omgevingsplan voor dit gebied. Vervolgens volgen rekenvoorbeelden uitgaande van de situatie van het project in jaar 2; het jaar waarin de eerste beschikking wordt aangevraagd en verleend. Tot slot volgen nog rekenvoorbeelden uitgaande van de situatie in jaar 7, waarin de eerste tussentijdse afrekening wordt aangevraagd.

In hoofdstuk 3 volgen rekenvoorbeelden zoals die gelden in het model met tijdvak. Ook hier wordt dit gedaan uitgaande van de drie zelfde momenten in de ontwikkeling:

- De eerste vaststelling van de regels
- De situatie in jaar 2
- De situatie in jaar 7

Hoofdstuk 4 van deze bijlage bevat enkele cijfermatige vergelijkingen van de beide modellen. In hoofdstuk 5 zijn twee jaarschijvenoverzichten opgenomen. Hier wordt een aantal keer naar verwezen in de rest van de tekst.

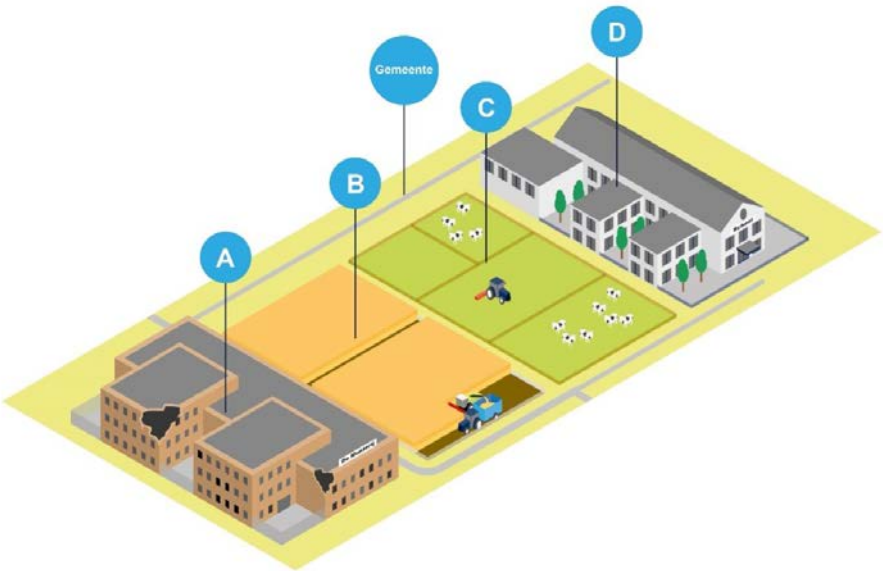
# 2 Rekenvoorbeelden De Munterij zonder tijdvak

## 2.1 Moment omgevingsplan

### 2.1.1 De Munterij zonder tijdvak bij omgevingsplan

Plangebied De Munterij is in de huidige situatie een duidelijk afgebakend en wat verrommeld gebied. In het gebied bevinden zich verschillende niet samenhangende functies op percelen van verschillende eigenaren. Er bevindt zich een verouderd kantoorpand van de vroegere "Munterij" dat niet meer in gebruik is en een school die door centralisatie van verschillende scholen niet meer in gebruik is als school, maar waar af en toe muziek- en sportlessen worden gegeven. Verder bestaat het gebied nog uit een tweetal agrarische percelen waarvan een van de eigenaren heeft aangegeven op termijn de agrarische activiteiten te willen beëindigen; wanneer precies is onduidelijk. Het openbaar gebied is in eigendom bij de gemeente. Schematisch ziet het gebied er daarmee als volgt uit inclusief een weergave van de eigenaren.

**Figuur B.1.1 Plangebied De Munterij**




Onderstaande tabel presenteert het ruimtegebruik in de huidige situatie ook hier inclusief de eigenaren.

**Tabel B.1.1 Ruimtegebruik en eigendommen De Munterij**

| Eigenaar | Oppervlakte (m²) | Ruimtegebruik |
|---|---|---|
| A | 10.000 | Kantoor |
| B | 10.000 | Agrarisch |
| C | 10.000 | Agrarisch |
| D | 10.000 | School |
| Gemeente | 40.000 | Openbaar gebied |
| **Totaal** | **80.000** | |

De eigenaar van het kantoorgebouw heeft aangegeven het verouderde gebouw graag te slopen en te vervangen door woningbouw. De gemeente is in principe bereid hieraan mee te werken en ziet een kans om ook de andere eigenaren in het gebied te bewegen tot het ondernemen van bouwactiviteiten. De gemeente heeft daarbij een meer samenhangend gemengd woon-/werkgebied voor ogen in aansluiting op het ten zuiden van De Munterij gelegen plangebied waar eenzelfde ontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Alles afgewogen en getriggerd door het initiatief van eigenaar A wenst de gemeente bouwactiviteiten voor het geheel van De Munterij mogelijk te maken. Het doel van de gemeente is dat een nieuw gemengd gebied ontstaat en de huidig verrommelde situatie plaatsmaakt voor een mooie, nieuwe leefomgeving.

Het is niet vastomlijnd waar welke functies gerealiseerd worden. De gemeente wil dit aan de markt overlaten en aan de initiatieven die wel of niet gaan ontstaan. Planologisch gezien wil de gemeente drie onderdelen borgen:

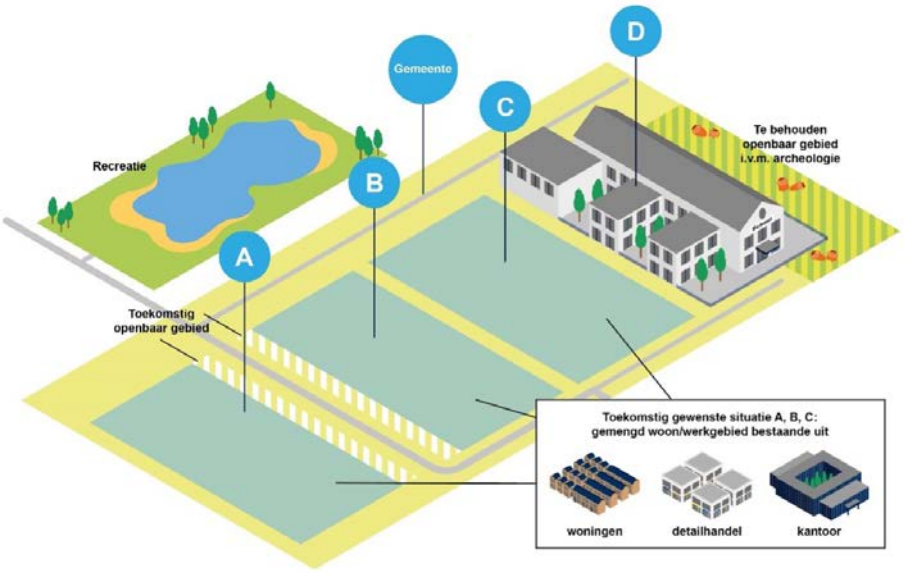
- In de toekomstige situatie zou een samenhangende mix moeten ontstaan van wonen en werken, waarbij de nadruk ligt op wonen. Ondersteunende detailhandel- en kantoorvoorzieningen zijn echter onderdeel van de toekomstig beoogde gemengde situatie.
- Het openbaar gebied gelegen tussen de eigendommen van eigenaar A en B is een doorgaande route die een knelpunt in de doorstroom zal vormen bij realisatie van de beoogde nieuwe situatie. De gemeente wil vastleggen dat deze route verbreed wordt ten behoeve van een betere doorstroom. Een exact nieuw wegprofiel is echter nog niet ontworpen. Verbreding zal er naar alle waarschijnlijkheid hoe dan ook toe leiden dat een gedeelte van het bestaand privaat gebied van eigenaren A en B openbaar zal moeten worden.
- De ondergrond van een gedeelte van het openbaar gebied bevat archeologisch waardevolle elementen. Deze hoeven niet opgegraven te worden, maar dit gedeelte van het openbaar gebied moet behouden blijven en kent een oppervlak van 5.000 $m^2$.

Naast deze eisen voorziet de gemeente, bij realisatie van woningbouw in De Munterij, een lager percentage sociale huurwoningen dan in het gemeentelijk beleid vastligt. Reden hiervoor is dat in de direct omringende wijken al een substantieel aandeel sociale huurwoningen aanwezig is. Dit betekent wel dat elders in de gemeente relatief meer sociale huurwoningen nodig zijn om op gemeenteniveau de beoogde norm van 30% te halen. De locatie daarvoor heeft de gemeente al op het oog en kent, mede door het relatief hoge aandeel sociale huurwoningen, een negatieve grondexploitatie. De gemeente wenst een en ander te verevenen.

Tot slot geldt bij ontwikkeling van gebied De Munterij een relatie met een verderop gelegen recreatiegebied. Realisatie van het recreatiegebied is geen direct gevolg van ontwikkeling van De Munterij, maar er is wel sprake van een functionele samenhang en profijt.

Onderstaande figuur toont de verschillende onderdelen.

**Figuur B.1.2 Onderdelen toekomstig gewenste situatie plangebied De Munterij**



De gemeente heeft, naast de eerder genoemde signalen (bouwinitiatief van eigenaar A en op termijn beëindiging van de agrarische activiteiten van eigenaar C), van de andere eigenaren geen signalen ontvangen te willen overgaan tot transformatie van hun eigendommen en ziet ook geen reden hier een actieve rol in te spelen.

Alles afwegende kiest de gemeente voor het vastleggen van de verschillende bouwmogelijkheden in het omgevingsplan en het vastleggen van de drie eerder genoemde randvoorwaarden. Met betrekking tot de regels over het kostenverhaal wordt in deze situatie door de gemeente uitgegaan van het model zonder tijdvak.

### 2.1.2 Programmascenario De Munterij

De eerste stap bij het opstellen van de kostenverhaalregels zonder tijdvak is het vastleggen van het maximum aan te verhalen kosten: het kostenplafond. Voor een eerste inschatting daarvan gaat de gemeente ervan uit dat alle eigenaren tot ontwikkeling van hun eigendommen overgaan. Daarbij gaat de gemeente ook een gedeelte van haar eigen gronden ontwikkelen. Ook die bouwmogelijkheden zijn meegenomen. Het betreft een oppervlakte van ongeveer 10.000 m$^2$. Hoewel het omgevingsplan niet vastlegt waar welke activiteiten precies moeten plaatsvinden, stelt de gemeente op basis van een eerste volumestudie een mogelijk scenario op. Dit scenario ziet er als volgt uit, waarbij voor kantoor en detailhandel geldt dat de weergegeven metrages oppervlakten grond betreffen.

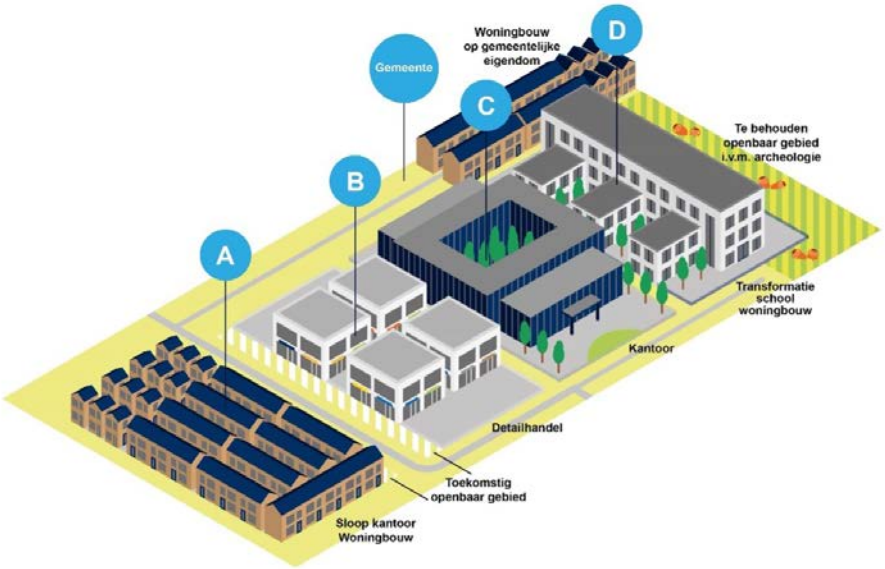
**Tabel B.1.2 Scenario programma De Munterij**

| Woningcategorie | A | B | C | D | Gemeente | TOTAAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Appartementen sociale huur | 10 | | | 40 | 22 | **72** |
| Appartementen sociale koop | 14 | | | | | **14** |
| Appartementen middenhuur | 40 | | | 95 | | **135** |
| Rijwoningen | 8 | | | | 38 | **46** |
| Vrijstaande woningen | 8 | | | | 10 | **18** |
| Kantoor | | | 10.000 | | | **10.000** |
| Detailhandel | | 8.000 | | | | **8.000** |
| **TOTAAL** | **80** | **8.000** | **10.000** | **135** | **70** | |

| Woningcategorie | Aantal | % |
|---|---|---|
| Appartementen sociale huur | 72 | 25% |
| Appartementen sociale koop | 14 | 5% |
| Appartementen middenhuur | 135 | 47% |
| Rijwoningen | 46 | 16% |
| Vrijstaande woningen | 18 | 6% |
| **TOTAAL** | **285** | **100%** |

Op de kaart zou dit er als volgt uitzien, waarbij het uitgangspunt is dat de school behouden blijft, maar getransformeerd wordt naar woningen.

**Figuur B.1.3 Scenario programma De Munterij**




Dit ingerichte scenario biedt de gemeente, tezamen met de verschillende oppervlaktes uit de ruimtegebruikstabel, een eerste houvast om tot een onderbouwd maximumbedrag aan te verhalen kosten te komen.

### 2.1.3 Maximumbedrag kostenverhaal (kostenplafond)

De kostensoorten uit deel A van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit worden vervolgens langsgelopen en van een eerste grove raming op basis van kengetallen voorzien om zo tot een onderbouwd en gemotiveerd maximum te komen. Hierbij gelden onderstaande overwegingen en aandachtspunten.

**Tabel A bijlage IV bij Omgevingsbesluit**
Bij het bepalen van het maximumbedrag in de kostenverhaalregels van het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de kostensoorten als opgenomen in tabel A van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Alleen de daarin opgenomen kostensoorten kunnen worden verhaald. Kort door de bocht gaat het daarbij om alle kosten die te relateren zijn aan het toekomstig openbaar gebied.

**Waarde grond en opstallen**
De waarde van de grond en opstallen van het, kort gezegd, toekomstig openbaar gebied mag/moet worden opgenomen. Een aandachtspunt daarbij bij De Munterij is dat dit toekomstig openbaar gebied niet alleen gelegen is op de huidige locatie van het openbaar gebied. Op de eigendommen van eigenaren A en B is ook toekomstig openbaar gebied voorzien. Hoewel er nog geen nieuw profiel is van de beoogde wegverbreding is de inschatting van de gemeente dat van beide eigenaren 20% van het huidig eigendom nodig is. Voor het bepalen van het totaal aan waarde voor de gronden en opstallen gelden verder onderstaande uitgangspunten.

- Voor eigenaar A geldt dat de huidige waarde op basis van het aanwezige kantoor hoger is dan de toekomstige complexwaarde. De meest recente WOZ-waarde wordt daarom gehanteerd als waarde voor de gronden en opstallen op dit eigendom. Hiervan wordt 20% (het toekomstig openbaar gebied) opgenomen als input ter bepaling van het kostenplafond. De totale WOZ-waarde bedraagt EUR 1.750.000. Er wordt dus een bedrag van EUR 350.000 opgenomen (20%*1.750.000).
- Het eigendom van eigenaar B omvat een agrarisch perceel, hiervoor is geen WOZ-waarde beschikbaar. Voor eigenaar B geldt dat de toekomstige complexwaarde de hoogste waarde vertegenwoordigt. Hiervoor is, ook in het model zonder tijdvak, een taxatie noodzakelijk en

beschikbaar. Deze resulteert in een waarde van EUR 100/m². Voor deze gronden wordt daarom een waarde van EUR 200.000 aangehouden (20%*10.000*100).

- Op de eigendommen van eigenaren C en D is geen toekomstig openbaar gebied voorzien. Hiervoor geldt dus geen opgenomen waarde voor de gronden en opstallen.
- Voor het gemeentelijk eigendom geldt dat een oppervlakte van 5.000 m² behouden blijft in verband met de archeologische waardevolle ondergrond waardoor hier geen werkzaamheden mogen plaatsvinden (zie paragraaf 2.1.1). Hieraan is geen waarde toegekend.
- Een gedeelte van ongeveer 10.000 m² van het huidig openbaar gebied kan ook omgevormd worden (het door de gemeente uit te geven gebied). Ook hiervoor wordt dus, ten behoeve van het bepalen van het kostenplafond, geen waarde opgenomen.
- Voor het resterende openbaar gebied geldt de eerder reeds genoemde complexwaarde van EUR 100/m².

Naar aanleiding van voorgaande uitgangspunten resulteert onderstaande tabel.

**Tabel B.1.3 Waarden grond en opstallen openbaar gebied**

| Toekomstig ruimtegebruik - OMGEVINGSPLAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eigenaar** | **Totaal (m²)** | **Handhaven (m²)** | **Uitgeefbaar (m²)** | **Openbaar (m²)** | **%-openbaar** |
| A | 10.000 | - | 8.000 | 2.000 | 20% |
| B | 10.000 | - | 8.000 | 2.000 | 20% |
| C | 10.000 | - | 10.000 | - | 0% |
| D | 10.000 | - | 10.000 | - | 0% |
| Gemeente | 40.000 | 5.000 | 10.000 | 25.000 | 63% |
| **Totaal** | **80.000** | **5.000** | **46.000** | **29.000** | |

| Inbrengwaarde toekomstig openbaar gebied - OMGEVINGSPLAN | | | |
|---|---|---|---|
| **Eigenaar** | **Complexwaarde (EUR per m²)** | **WOZ-waarde (EUR)** | **Inbrengwaarde toekomstig openbaar gebied (EUR)** |
| A | | 1.750.000 | 350.000 |
| B | 100 | | 200.000 |
| C | | | |
| D | | | |
| Gemeente | 100 | | 2.500.000 |
| **Totaal** | | | **3.050.000** |

### Saneren

De kavel van eigenaar A is naar verwachting ernstig vervuild. De gemeente heeft slechts beperkt gegevens beschikbaar, maar omdat een gedeelte van het eigendom in de beoogde situatie openbaar wordt, wil de gemeente toch rekening houden met deze kosten bij het bepalen van het kostenplafond. Op basis van enkele referenties wordt een bedrag van EUR 75/m² aangehouden. Dit betekent dat een bedrag van EUR 150.000 voor het saneren wordt aangehouden (20%*10.000*75). In de praktijk zal een dergelijke sanering uiteraard niet gesplitst worden in twee delen (openbaar/uitgeefbaar). Dit zal door één eigenaar voor 100% gedaan worden. Dit betekent op dat moment een verrekening van bedragen over en weer.

### Sloopkosten

Het verouderde kantoor zal als gevolg van de toekomstig beoogde verbreding van de weg, gesloopt moeten worden. Op basis van referentiegetallen is een totaalbedrag van EUR 250.000 bepaald. Ook hiervan is weer 20% aangehouden ter bepaling van het kostenplafond (EUR 50.000). Ook hier geldt weer dat deze werkzaamheden in de praktijk uiteraard niet gesplitst worden in twee delen. Dan geldt op dat moment een verrekening van bedragen.

### Grondwerk

Voor het bepalen van kosten voor grondwerkzaamheden is een eenheidsprijs van EUR 7,50/m² aangenomen. Net als bij het bepalen van de waarden voor gronden en opstallen samenhangend met het openbaar gebied worden hier voor de oppervlakten dezelfde uitgangspunten gehanteerd. Dit leidt tot onderstaande tabel.

**Tabel B.1.4 Raming grondwerk**

| Grondwerk - OMGEVINGSPLAN | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Eigenaar** | **Totaal (m²)** | **%-openbaar** | **Eenheidsprijs grondwerk (per m²)** | **Grondwerk toekomstig openbaar gebied (EUR)** |
| A | 10.000 | 20% | 7,50 | 15.000 |
| B | 10.000 | 20% | 7,50 | 15.000 |
| C | 10.000 | 0% | 7,50 | - |
| D | 10.000 | 0% | 7,50 | - |
| Gemeente | 40.000 | 63% | 7,50 | 187.500 |
| **Totaal** | **80.000** | | | **217.500** |

### Bouw- en woonrijp maken

Voor het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied is gerekend met kengetallen van respectievelijk EUR 45/m² en EUR 55/m². Dit leidt tot onderstaande tabel.

**Tabel B.1.5 Raming bouw- en woonrijp maken**

| Bouw- en woonrijp - OMGEVINGSPLAN | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Eigenaar** | **Totaal (m²)** | **%-openbaar** | **Eenheidsprijs bouw- en woonrijp (per m²)** | **Bouw- en woonrijp toekomstig openbaar gebied (EUR)** |
| A | 10.000 | 20% | 100 | 200.000 |
| B | 10.000 | 20% | 100 | 200.000 |
| C | 10.000 | 0% | 100 | - |
| D | 10.000 | 0% | 100 | - |
| Gemeente | 40.000 | 63% | 100 | 2.500.000 |
| **Totaal** | **80.000** | | | **2.900.000** |

### Plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering

Voor het ramen van deze kosten is uitgegaan van het Excelmodel behorende bij hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling, specifiek de regels voor kostenverhaal zonder tijdvak. Hieruit volgt onderstaand bedrag.

**Tabel B.1.6 Plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering**

| POK & VTU - OMGEVINGSPLAN | |
|---|---|
| | **EUR** |
| Plankosten (POK) | 844.698 |
| Voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU) | 222.304 |
| **Totaal** | **1.067.002** |

### Bovenwijkse kosten

De gemeente houdt er rekening mee dat bij realisatie van ongeveer de helft van het ingerichte scenario een extra rotonde nodig zal zijn, waarvan ook het ten zuiden van De Munterij gelegen gebied dan zal profiteren. Dit betreft naar verwachting 40% zodat rekening is gehouden met 60% toerekening aan De Munterij. Er is een stelpost van EUR 1.000.000 aangenomen voor de realisatie van de rotonde. Dit leidt tot onderstaande tabel.

**Tabel B.1.7 Raming bovenwijkse kosten**

| TOEREKENING BOVENWIJKSE VOORZIENING - OMGEVINGSPLAN | | | |
|---|---|---|---|
| **Bovenwijks** | **Kosten (EUR)** | **Toerekeningspercentage** | **Toerekenbaar (EUR)** |
| Rotonde | 1.000.000 | 60% | **600.000** |

### Nadeelcompensatie en onderzoeks- en milieukosten

Voor deze beide posten doet de gemeente de aanname dat hier kosten mee gemoeid zijn van respectievelijk EUR 100.000 en EUR 150.000.

### Warmtenet

Tot slot wenst de gemeente bij transformatie van De Munterij gelijk over te gaan tot realisatie van een warmtenet met duurzame bronopwekking. De kosten hiervan lijken niet gedekt te kunnen worden uit de gebruikstarieven. De gemeente wil rekening houden met een eventuele onrendabele top hiervan bij het bepalen van het kostenplafond. Er is een raming aangehouden van EUR 697.500.

Naar aanleiding van voorgaande grove ramingen komt de gemeente tot onderstaande eerste opstelling ter bepaling van het kostenplafond.

**Tabel B.1.8 Raming kosten**

| RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - ZONDER TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | | |
|---|---|---|
| **Kostensoort** | **Rekenmodel zonder tijdvak** | **Toelichting** |
| Inbrengwaarde: Grond en opstal | *3.050.000* | Inschatting inbrengwaarde |
| Inbrengwaarde: Sloopkosten | - | |
| Inbrengwaarde: Saneren | - | |
| Inbrengwaarde: Grondwerk | - | |
| Inbrengwaarde | 3.050.000 | Inschatting inbrengwaarde |
| Onderzoek en milieukosten | 150.000 | Inschatting benodigde onderzoekskosten |
| Sloopkosten | 50.000 | Sloop kosten kengetallen |
| Saneringskosten | 150.000 | Civieltechnische kengetallen raming |
| Grondwerk | 217.500 | Civieltechnische kengetallen raming |
| Bouwrijpmaken | 1.305.000 | Civieltechnische kengetallen raming |
| Woonrijpmaken | 1.595.000 | Civieltechnische kengetallen raming |
| Plankosten | 844.698 | Plankostenscan |
| Voorbereiding en toezicht | 222.304 | Plankostenscan |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 100.000 | Nadeelcompensatie inschatting |
| Bovenwijkse voorzieningen | 600.000 | Civieltechnische kengetallen raming |
| Warmtenet | 697.500 | Raming kengetallen warmtenet |
| Rente | - | |
| **TOTAAL** | **8.982.002** | |

De gemeente heeft echter al een Rijksbijdrage ontvangen voor de verbreding van de weg tussen de kavels van eigenaren A en B. Die bijdrage behelst EUR 1.000.000. De gemeente houdt hier rekening mee bij het bepalen van het kostenplafond. Dit betekent dat niet wordt uitgegaan van het bedrag van EUR 8.982.002, maar van EUR 7.982.002. Uiteraard kan ervoor gekozen worden om in het omgevingsplan een meer afgerond bedrag op te nemen.

In het omgevingsplan zelf hoeft alleen het maximum te worden opgenomen. Het is wel nodig te motiveren hoe tot dit maximum is gekomen. Dit kan in de toelichting op de regels.

## 2.1.4 Grondopbrengsten

In het kostenverhaalsmodel zonder tijdvak hoeven geen grondopbrengsten geraamd te worden. Artikel 13.16 Omgevingswet vereist wel dat ook in het model zonder tijdvak de kosten naar rato van grondopbrengsten over de activiteiten verdeeld worden. En indien op een later moment

beschikkingen worden verleend, zijn de grondopbrengsten van belang in het kader van de uit te voeren waardevermeerderingstoets. De gemeente heeft grondprijsbeleid beschikbaar en kiest ervoor in de toelichting op het omgevingsplan de grondopbrengsten per activiteit op te nemen zodat helder is op basis van welke verhoudingen de kosten verdeeld zullen worden. Hierbij gelden onderstaande prijsniveaus.

**Tabel B.1.9 Verhouding grondopbrengsten**

| RAMING GRONDOPBRENGST PER ACTIVITEIT - OMGEVINGSPLAN | |
|---|---|
| **Activiteit** | **EUR per kavel** |
| Appartement sociale huur | 15.000 |
| Appartement sociale koop | 17.000 |
| Appartement middenhuur | 30.000 |
| Rijwoningen | 75.000 |
| Vrijstaande woningen | 150.000 |
| **Activiteit** | **EUR per m² BVO** |
| Kantoor | 500 |
| Detailhandel | 1.000 |

In het model zonder tijdvak kan hiermee worden volstaan. Naast de grondopbrengsten heeft de gemeente voor de noodzakelijke verbreding van de weg een Rijksbijdrage van EUR 1.000.000 beschikbaar. Die is reeds verwerkt in het kostenplafond.

### 2.1.5 Maximum te verhalen kosten per activiteit

Naast het bepalen van het kostenplafond is het in het model zonder tijdvak ook nodig een te verhalen maximumbedrag per type activiteit op te nemen. De gemeente is vrij in het bepalen van dat maximum. Ter inspiratie zijn twee mogelijke gedachtegangen uitgewerkt.

**100/100-scenario**

Er zou aangenomen kunnen worden dat 100% van de bouwmogelijkheden uit het ingerichte scenario ook wordt gerealiseerd en dat de totaal in beeld gebrachte kosten ter bepaling van het kostenplafond dan ook worden gerealiseerd. Dat kostenplafond kan dan verdeeld worden over het aangenomen programma. Rekening houdend met het verschil in grondwaarden als opgenomen in tabel B.1.9 kan dan een maximumbedrag per bouwactiviteit worden bepaald. Er kan daarbij een fasering worden aangenomen, maar een en ander kan ook nominaal.[1] De gemeente wenst rekening te houden met eventuele rentelasten en heeft om die reden een globale fasering van de aangehouden kosten en opbrengsten ingericht (ook om in hoofdstuk 4 van deze bijlage eenduidige vergelijkingen te kunnen maken tussen de uitkomsten van het model met en zonder tijdvak). Daarbij is gerekend met onderstaande parameters, parameters waarmee de gemeente ook in haar eigen grondexploitaties rekent. De aangehouden fasering wordt gepresenteerd in de jaarschijvenoverzichten in hoofdstuk 5 van deze bijlage.

[1] Bij het faseren van de kosten en opbrengsten wordt rekening gehouden met invloeden van kosten- en opbrengstenstijgingen en resulteren daar netto contante kosten en opbrengsten uit. Indien geen fasering wordt gehanteerd resteren de zogeheten nominale bedragen waarin geen rekening is gehouden met de hiervoor genoemde invloeden.

**Tabel B.1.10 Parameters**

| PARAMETERS - OMGEVINGSPLAN | |
|---|---|
| | Uitgangspunten |
| Rente | 2,0% |
| Disconteringsvoet | 2,0% |
| Kostenstijging | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | 1,0% |
| NCW-datum | 1-1-2022 |
| Eindwaardedatum | 31-12-2031 |

Belangrijk is dat aan de hand van die globale fasering en de eerder toegelichte uitgangspunten onderstaande contante kosten en opbrengsten ontstaan.[2] De financiële bijdrage is hiervan geen onderdeel omdat het hier gaat over het maximum te verhalen bedrag aan kosten en niet de financiële bijdragen.

**Tabel B.1.11 Contante kosten en opbrengsten 100/100 scenario**

| CONTANTE KOSTEN & OPBRENGSTEN - ROUTE 1: 100/100 - OMGEVINGSPLAN | |
|---|---|
| **Kosten** | **EUR** |
| **Totale contante kosten** | **8.144.343** |
| **Opbrengsten** | **EUR** |
| Appartement sociale huur | 1.006.669 |
| Appartement sociale koop | 231.071 |
| Appartement middenhuur | 3.799.089 |
| Rijwoningen | 3.229.618 |
| Vrijstaande woningen | 2.558.268 |
| Kantoor | 4.713.055 |
| Detailhandel | 7.690.951 |
| **Totale contante opbrengsten** | **23.228.721** |

Aan de hand van deze opzet kan de maximale bijdrage per activiteit worden berekend. Hierbij wordt de totale contante opbrengst van een activiteit gedeeld door het aantal (programma)eenheden van die activiteit. Hiermee wordt gekomen tot de contante opbrengst per eenheid van die activiteit. Om vervolgens tot de kostenbijdrage per activiteit te komen, wordt de contante opbrengst per eenheid van die activiteit gedeeld door de totale contante opbrengsten binnen het kostenverhaalsgebied, waarna deze wordt vermenigvuldigd met de totale contante kosten binnen het kostenverhaalsgebied.

De berekening van de kostenbijdrage per eenheid voor de activiteit 'Appartement sociale huur' is dan als volgt. De totale contante opbrengst van de activiteit 'Appartement sociale huur' bedraagt EUR 1.006.669. Van die activiteit gaat het om 72 woningen. Door de totale contante opbrengst van de activiteit te delen door het programma van de activiteit wordt gekomen tot de contante opbrengst per eenheid; EUR 13.982. De contante opbrengst per eenheid gedeeld door de totale contante opbrengsten in het kostenverhaalsgebied, EUR 23.228.721, en vervolgens vermenigvuldigd met de totale contante kosten binnen het kostenverhaalsgebied, EUR 8.144.343, resulteert in de kostenbijdrage per eenheid voor de activiteit appartement sociale huur van EUR 4.902. Door voor

[2] Het berekenen van de nominale waarde naar de netto contante waarde voor kosten en opbrengsten vindt op de volgende wijze plaats, waarbij de totale kosten van het model zonder tijdvak – omgevingsplan als voorbeeld wordt gegeven. De totale nominale kosten bedragen EUR 8.982.002. Op eindwaarde (31-12-2031) bedraagt dit EUR 11.146.904 als gevolg van fasering, indexering en rente. Om tot de netto contante waarde te komen wordt de eindwaarde gedeeld door de disconteringsvoet (2%) voor de looptijd van 10 jaar. Daaruit resulteert de contante waarde van EUR 9.144.343. Om tot de totale contante kosten te komen als weergegeven in tabel B.1.13 wordt de ontvangen rijksbijdrage (EUR 1.000.000) in mindering gebracht, waarmee de totale contante kosten resteren van EUR 8.144.343. Deze werkwijze om te komen tot de contante waarde geldt voor alle kosten- en opbrengstenposten in het vervolg van deze bijlage.

iedere activiteit de bovenstaande berekening uit te voeren ontstaan dan onderstaande berekende maximale bijdragen per activiteit.

**Tabel B.1.12 Maximale bijdragen per activiteit 100/100 scenario**

| KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 1: 100/100 - OMGEVINGSPLAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Totale contante opbrengsten (EUR)** | **Aantal woningen / Aantal m² BVO** | **Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | 1.006.669 | 72 | 13.982 | **4.902** | per woning |
| Appartement sociale koop | 231.071 | 14 | 16.505 | **5.787** | per woning |
| Appartement middenhuur | 3.799.089 | 135 | 28.141 | **9.867** | per woning |
| Rijwoningen | 3.229.618 | 46 | 70.209 | **24.616** | per woning |
| Vrijstaande woningen | 2.558.268 | 18 | 142.126 | **49.832** | per woning |
| Kantoor | 4.713.055 | 10.000 | 471 | **165** | per m² BVO |
| Detailhandel | 7.690.951 | 8.000 | 961 | **337** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | **23.228.721** | | | | |

Deze bedragen kunnen als maximumbedrag per activiteit in het omgevingsplan worden opgenomen of bijvoorbeeld afrondingen hiervan.

### 75/90-scenario

Het verhalen van kosten aan de hand van bovenstaande berekende maximale bijdragen per activiteit kan als risicovol worden gezien in de route zonder tijdvak. De gemeente weet immers niet of de geboden bouwmogelijkheden ook allemaal benut gaan worden. De gemeente zal dan uiteraard proberen ook niet de daaraan toegerekende kosten te maken, maar in de praktijk zal dit niet altijd precies één op één kunnen lopen. Vaak dienen al voorinvesteringen gedaan te worden die pas later op nog te realiseren bouwactiviteiten worden verhaald. Als die er vervolgens niet komen, mist de gemeente een gedeelte kostenverhaal. Om hiermee rekening te houden heeft de gemeente doorgerekend wat er gebeurt indien 25% van de geboden bouwmogelijkheden niet wordt benut. De gemeente gaat ervan uit dat dan de te realiseren kosten ook kunnen dalen, maar niet ook met 25%. Uitgangspunt in het scenario is dat de kosten dan met 10% kunnen dalen. Uit dit scenario volgen dan onderstaande maximale bijdragen per activiteit.

**Tabel B.1.13 Maximale bijdragen per activiteit 75/90 scenario**

| KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 2: 75/90 - OMGEVINGSPLAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Totale contante opbrengsten (EUR)** | **Aantal woningen / Aantal m² BVO** | **Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | 769.250 | 55 | 13.986 | **5.844** | per woning |
| Appartement sociale koop | 181.556 | 11 | 16.505 | **6.897** | per woning |
| Appartement middenhuur | 2.842.385 | 101 | 28.142 | **11.760** | per woning |
| Rijwoningen | 2.457.043 | 35 | 70.201 | **29.334** | per woning |
| Vrijstaande woningen | 1.988.361 | 14 | 142.026 | **59.347** | per woning |
| Kantoor | 3.534.791 | 7.500 | 471 | **197** | per m² BVO |
| Detailhandel | 5.768.214 | 6.000 | 961 | **402** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | **17.541.599** | | | | |

Uiteraard is nu de maximum kostenbijdrage per activiteit hoger dan in het eerste scenario. De vraag daarbij is telkens of initiatiefnemers daarmee niet bij voorbaat ongemotiveerd raken om bouwactiviteiten te ontplooien. Dat hangt af van hoe het scenario precies wordt ingericht en hangt bovendien van vele andere factoren af. Dit moet per project beoordeeld worden.

Indien alsnog het hele bouwprogramma wordt gerealiseerd zou de gemeente, aan de hand van bovenstaande hogere maximum bedragen, teveel kosten verhalen. Dit hangt echter af van de vraag in hoeverre de gemeente ook het kostenplafond bijstelt bij actualisaties. Indien dat plafond niet

wordt bijgesteld leidt dit plafond op een gegeven moment tot een aftopping, tenzij het kostenplafond in lijn met de maximumbedragen per activiteit wordt bijgesteld. Indien dan in de toekomst mocht blijken dat de gemeente op deze manier meer kosten heeft verhaald dan de werkelijk gerealiseerde kosten, dan wordt dit terugbetaald bij de tussentijdse of eindafrekening. Tussentijds kan de gemeente de maximumbedragen uiteraard ook naar beneden bijstellen bij herzieningen van de kostenverhaalregels indien daar op dat moment aanleiding toe is. Overigens zal helder zijn dat de omgekeerde situatie zich ook kan voordoen; de gemeente komt er gedurende het proces achter de maximum verhaalde bijdragen bij nader inzien toch te laag zijn (bijvoorbeeld doordat de rijkssubsidie naar beneden wordt bijgesteld of omdat een bepaalde kostenpost onverwacht substantieel hoger uit pakt). De gemeente kan dan bij de initiatiefnemers die op dat moment al betaald hebben niet om een extra bijdrage vragen, maar kan bij actualisaties van het omgevingsplan de maximum bijdragen wel naar boven bijstellen en in rekening brengen bij de initiatiefnemers die nog tot ontwikkeling over zullen gaan.

### 2.1.6 Kostenverhaalregels De Munterij zonder tijdvak

Aan de hand van voorgaande paragrafen en de daarin toegelichte berekeningen kunnen nu de noodzakelijke cijfermatige kostenverhaalregels voor kostenverhaalsgebied De Munterij worden ingericht. Er kan:

- Een gemotiveerd kostenplafond worden opgenomen.
- Een maximumbedrag per activiteit worden opgenomen uitgaande van een reële insteek (in de uitwerkingen met de scenario's "100/100" en "75/90").
- Een verhouding in grondopbrengsten worden opgenomen (geen verplichting).

### 2.1.7 Waardevermeerderingstoets en kostenbijdragen

De waardevermeerderingstoets hoeft pas uitgevoerd te worden op het moment van aanvragen van beschikkingen. Rekenkundig en voor het bieden van extra inzicht is het echter interessant door te rekenen hoe die toets eruit zou zien indien die op dit moment (bij het besluit tot wijziging van het omgevingsplan) al uitgevoerd wordt voor alle eigenaren. Om een en ander op zo eenvoudig mogelijke wijze inzichtelijk te maken, is daarbij uitgegaan van het 100/100-scenario. Het betreft een niet noodzakelijke berekening die hier slechts voor het inzicht is toegevoegd. Het illustreert de werking en methodiek van de berekening.

Als uitgegaan wordt van het ingerichte programmascenario, de aangehouden opbrengsten per activiteit en de berekende maximale bijdragen per type activiteit ontstaan onderstaande berekende kostenbijdragen per eigenaar. Hierbij wordt het ingerichte programmascenario (tabel B.1.2) vermenigvuldigd met de berekende maximale bijdragen per type activiteit (tabel B.1.12). Ook de Rijksbijdrage is hier dus in verwerkt, die was al verwerkt in het aangehouden kostenplafond waaruit de maximale bijdragen per activiteit zijn berekend.

**Tabel B.1.14 Voorlopige bruto kostenbijdragen per eigenaar**

| BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 49.021 | - | - | 196.085 | 107.847 | 352.954 |
| Appartement sociale koop | 81.017 | - | - | - | - | 81.017 |
| Appartement middenhuur | 394.672 | - | - | 937.346 | - | 1.332.018 |
| Rijwoningen | 196.931 | - | - | - | 935.422 | 1.132.353 |
| Vrijstaande woningen | 398.652 | - | - | - | 498.315 | 896.968 |
| Kantoor | - | - | 1.652.469 | - | - | 1.652.469 |
| Detailhandel | - | 2.696.565 | - | - | - | 2.696.565 |
| **Bruto kostenverhaalsbijdrage** | **1.120.294** | **2.696.565** | **1.652.469** | **1.133.432** | **1.541.584** | **8.144.343** |

Om de waardevermeerderingstoets te kunnen uitvoeren, is het nodig ook de aftrekbare kosten te kennen op de uitgeefbare delen in het plangebied. Dit zijn de kosten voor de waarde van grond en opstal, de sloopkosten, de saneringskosten en kosten voor grondwerk. Hiervoor geldt het volgende.

### Waarde grond en opstallen

- De waarde van de gronden en opstallen van eigenaar A, B en de gemeente is al aan de orde gekomen. Bij het bepalen van het kostenplafond is daarvan voor eigenaren A en B 20% opgenomen. 80% is dus gerelateerd aan het uitgeefbaar gebied. Dit betekent waarden van respectievelijk EUR 1.400.000 en EUR 800.000 voor het uitgeefbaar gebied. De gemeente zelf heeft een kavel van 10.000 m² uitgeefbaar. Dit betekent met de complexwaarde van EUR 100/m² een waarde van EUR 1.000.000.
- Voor de eigenaren C en D is nog geen waarde aan de orde gekomen. Voor C geldt de complexwaarde van EUR 100/m² waarmee een waarde van EUR 1.000.000 ontstaat. Voor eigenaar D geldt dat de huidige waarde op basis van het aanwezige schoolgebouw hoger is dan de complexwaarde. Op basis van de meest recente WOZ-waardering geldt een waarde van EUR 3.000.000.

### Sloopkosten

- De sloopkosten van eigenaar A zijn al aan de orde gekomen. 20% daarvan is opgenomen ter bepaling van kostenplafond. De overige 80% (EUR 200.000) wordt betrokken in de waardevermeerderingstoets.
- Voor eigenaar D wordt ervan uitgegaan dat het schoolgebouw behouden kan blijven en getransformeerd kan worden naar woningbouw. Hiervoor zijn dan ook geen sloopkosten opgenomen.

### Saneren

- Ook hier geldt dat voor eigenaar A een gedeelte van de saneringskosten al is opgenomen ter bepaling van het kostenplafond. Dit betreft 20%. De overige 80% (EUR 600.000) is opgenomen in het kader van de waardevermeerderingstoets.
- Ook de eigendom van eigenaar C is naar verwachting echter vervuild. De gemeente rekent hier met dezelfde eenheidsprijs als bij eigenaar A; EUR 75/m². Hierdoor ontstaat een totaalbedrag voor eigenaar C van EUR 750.000.

### Grondwerkzaamheden

- Tot slot wordt rekening gehouden met het uitvoeren van grondwerkzaamheden op de verschillende uitgeefbare delen. Hiervoor geldt dezelfde eenheidsprijs van EUR 7,50/m² als eerder aangehouden voor de openbare delen. Bij eigenaar D is als uitgangspunt gehanteerd dat het schoolgebouw behouden blijft. Hier hoeven dus geen grondwerkzaamheden plaats te vinden.
- Voor de eigenaren A en B geldt uiteraard weer dat van die eigendommen voor 80% kosten zijn opgenomen (tweemaal EUR 60.000).
- Voor de eigenaren C en de gemeente geldt een berekening voor het uitgeefbare oppervlak van 10.000 m². Dit betekent tweemaal een bedrag van EUR 75.000.

Hiermee ontstaat onderstaande berekening van de waardevermeerderingstoets per eigenaar.

**Tabel B.1.15 Voorlopige kostenbijdragen per eigenaar als gevolg van de waardevermeerderingstoets**

| WAARDEVERMEERDERINGSTOETS - ORGANISCH - OMGEVINGSPLAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **OMGEVINGSPLAN** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.417.220 | 817.799 | 1.027.260 | 3.112.067 | 1.032.295 |
| Inbrengwaarde sloop | 200.981 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren | 602.943 | - | 759.225 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk | 60.294 | 60.294 | 76.109 | - | 76.109 |
| **Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied** | **2.281.438** | **878.093** | **1.862.593** | **3.112.067** | **1.108.404** |
| Grondopbrengsten | 3.289.367 | 7.690.951 | 4.713.055 | 3.188.555 | 4.346.793 |
| **Waardevermeerderingstoets** | **1.007.928** | **6.812.858** | **2.850.461** | **76.488** | **3.238.389** |
| Bruto kostenverhaal | 1.120.294 | 2.696.565 | 1.652.469 | 1.133.432 | 1.541.584 |
| **Te verhalen kosten bij beschikking** | **1.007.928** | **2.696.565** | **1.652.469** | **76.488** | **1.541.584** |

De volgende aandachtspunten zijn hierbij van belang.

- De bedragen als zichtbaar in bovenstaande tabel wijken licht af van de nominale bedragen als bij de uitgangspunten geformuleerd. Dit hangt samen met de ook bij de eerdere berekeningen aangehouden fasering en de effecten daarvan.[3]
- De bruto kostenbijdragen ontstaan door de berekende bijdragen per activiteit uit het 100/100-scenario (zie tabel B.1.12) te vermenigvuldigen met het aangenomen programma per eigenaar.
- De vraag of deze bedragen ook in rekening kunnen worden gebracht, hangt af van het resultaat van de zogeheten waardevermeerderingstoets (artikel 13.15, tweede lid, onder b en artikel 13.18, derde lid, Omgevingswet en artikel 8.18 Omgevingsbesluit). Daarbij wordt de waarde van de grond op basis van het toekomstig te realiseren programma vergeleken met de waarde van diezelfde uitgeefbare grond als optelling van de waarde van grond en opstal voor dat gedeelte (het uitgeefbare deel) en de kosten die zijn gemaakt om de gronden in uitgeefbare staat te krijgen door eventuele sloopwerkzaamheden, grondwerkzaamheden en saneringswerkzaamheden, ook hier alleen voor het uitgeefbare deel. Deze componenten zijn hiervoor toegelicht.
- Te zien is dat bij de eigenaren A en D de waardevermeerdering kleiner is dan de berekende bijdrage. De resulterende bijdrage is dan afgetopt tot het niveau van de waardevermeerdering.

### 2.1.8 Financieel resultaat per eigenaar

Het extra inzicht kan, naar aanleiding van het voorgaande, nog meer uitgebreid worden door de financiële resultaten per eigenaar door te rekenen uitgaande van de hiervoor gepresenteerde cijfers. Ook hier geldt dat dit slechts theorie is en geen noodzakelijke berekening in het kader van de kostenverhaalregels. Het illustreert wel goed de rekenkundige werking van een en ander.

Uitgaande van de voorgaande cijfers presenteert onderstaande tabel de financiële resultaten per eigenaar.

**Tabel B.1.16 Voorlopige financiële resultaten per eigenaar**

| BUSINESSCASE - ZONDER TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Opbrengsten** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Grondopbrengst contant | 3.289.367 | 7.690.951 | 4.713.055 | 3.188.555 | 4.346.793 |
| Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 354.305 | 204.450 | - | - | 2.561.968 |
| **Totaal** | **3.643.672** | **7.895.401** | **4.713.055** | **3.188.555** | **6.908.760** |
| | | | | | |
| **Kosten** | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 354.305 | 204.450 | - | - | 2.561.968 |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.417.220 | 817.799 | 1.027.260 | 3.112.067 | 1.032.295 |
| Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar | 200.981 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar | 602.943 | - | 759.225 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar | 60.294 | 60.294 | 76.109 | - | 76.109 |
| Bijdrage conform beschikking | 1.007.928 | 2.696.565 | 1.652.469 | 76.488 | 1.541.584 |
| **Totaal** | **3.643.672** | **3.779.108** | **3.515.062** | **3.188.555** | **5.211.956** |
| | | | | | |
| **Resultaat eigenaren zonder tijdvak - omgevingsplan** | **-** | **4.116.293** | **1.197.993** | **-** | **1.696.804** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- De opbrengsten per eigenaar bestaan uit de te realiseren grondopbrengsten op basis van het te realiseren programma en de bijbehorende grondopbrengsten per bouwactiviteit én uit de verkoop van het openbaar gebied conform de daaraan gerelateerde inbrengwaarde voor de component grond en opstal.
- De kosten bestaan per eigenaar uit verschillende componenten

[3] Daarbij is overigens zichtbaar dat ook de component "Waarde grond en opstal uitgeefbaar gebied" van de inbrengwaarde is gefaseerd. Die component is juist pas nodig op het moment van uitvoeren van de waardevermeerderingstoets; bij het verlenen van de beschikking. De op dat moment actuele waarde is dan uitgangspunt. Conform artikel 8.16 Omgevingsbesluit dient bij de waardevermeerderingstoets ook vergeleken te worden met op dat moment actuele grondopbrengsten. Op deze wijze worden actuele grondopbrengsten vergeleken met actuele waarden voor de component grond en opstal. In het rekenmodel, zowel in het model met als zonder tijdvak, is hier rekening mee gehouden door deze component van de inbrengwaarden ook te faseren in de tijd uitgaande van een daarbij ingeschat marktconform indexpercentage.

- Allereerst geldt bij iedere eigenaar de inbrengwaarde van de grond en opstallen als kostenpost, zowel voor het uitgeefbare als openbare deel. De werkelijke boekwaarde bij een eigenaar van die componenten kan overigens anders zijn, maar die doen voor de vergelijking hier niet ter zake.
- Vervolgens realiseert iedere eigenaar de kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het eigen eigendom. Dit betreft de kosten voor sloop, saneren en grondwerkzaamheden voor zover dit het uitgeefbaar gebied op dit eigendom betreft. De eerder gepresenteerde verdeling tussen openbaar en uitgeefbaar gebied is hier weer van toepassing. Nog eens wordt hier benoemd dat werkzaamheden voor sloop, saneren en grondwerk op één kavel in de praktijk niet gesplitst zullen worden over de gemeente en de betreffende eigenaar. Dit betekent een latere verrekening. Voor de werking van de rekensystematiek is de theoretische verdeling hier wel doorgevoerd.

- Tot slot geldt uiteraard nog de kostenbijdrage die aan de gemeente moet worden gedaan.

In hoofdstuk 4 van deze bijlage wordt nog stilgestaan bij het gemeentelijk resultaat als publiekrechtelijke instantie.

### 2.1.9 Financiële bijdragen

Op basis van artikel 13.23 Omgevingswet wenst de gemeente, naast het kostenverhaal, ook de verplichting tot het doen van een financiële bijdrage in het omgevingsplan op te nemen. Voor de genoemde recreatievoorziening geldt daarbij het volgende.

**Tabel B.1.17 Financiële bijdrage recreatievoorziening**

| FINANCIËLE BIJDRAGE RECREATIEVOORZIENING | | | |
|---|---|---|---|
| **Betreft** | **Kosten (EUR)** | **Percentage** | **Financiële bijdrage (EUR)** |
| Recreatievoorziening | 1.000.000 | 15% | **150.000** |

Het percentage van 15% betreft de mate van profijt dat de Munterij heeft van de te realiseren recreatievoorziening. Zoals eerder gemeld is realisatie van de recreatievoorziening niet randvoorwaardelijk om plangebied De Munterij te kunnen ontwikkelen; er is geen causaal verband.

De bijdrage voor de compensatie van het tekort aan sociale huurwoningen kan opgenomen worden omdat de gemeente hierover een regel in het omgevingsplan opneemt en voor de vereveningslocatie een tekort verwacht wordt. De regel die de gemeente opneemt houdt in dat op de eigendommen van eigenaren A, D en die van de gemeente sociale huurwoningen moeten komen. Respectievelijk 10, 40 en 22.

Het compensatiebedrag is bepaald op een bedrag van EUR 36.000 per niet gerealiseerde sociale huurwoning. Dit is het verschil tussen de gemiddelde grondwaarde van een vrije sector woning en een sociale huurwoning. Uitgaande van het ingerichte scenario wordt 25% sociale huurwoningen gerealiseerd. Bij 30% hadden dit er 86 moeten zijn. Dit betekent een totaal compensatiebedrag van EUR 504.000.

**Tabel B.1.18 Financiële bijdrage sociale huurwoningen**

| FINANCIËLE BIJDRAGE COMPENSATIE SOCIALE HUUR | |
|---|---|
| | Aantal |
| Sociale huurwoningen | 72 |
| Overige woningen | 213 |
| **Totaal woningen** | **285** |
| Aandeel sociale huur | 25% |
| | |
| Gemeentelijk beleid: % sociale huur | 30% |
| Benodigd aantal sociale huurwoningen | 86 |
| **Tekort aantal sociale huurwoningen** | **14** |
| | |
| Compensatiebedrag per woning (EUR) | 36.000 |
| **Compensatiebedrag totaal (EUR)** | **504.000** |

## 2.1.10 Berekening financiële bijdragen

In de gepresenteerde berekeningen in het model zonder tijdvak is tot nu geen rekening gehouden met het in rekening brengen van financiële bijdragen voor de recreatievoorziening en voor het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen; er is alleen ingegaan op het kostenverhaal. De totaal berekende financiële bijdrage is:

**Tabel B.1.19 Financiële bijdrage totaal**

| FINANCIËLE BIJDRAGE | |
|---|---|
| **Financiële bijdrage** | **EUR** |
| Recreatievoorziening | 150.000 |
| Compensatie sociale huur | 504.000 |
| **Totaal** | **654.000** |

Op dezelfde wijze als waarop de kosten over de verschillende activiteiten zijn verdeeld, kan ook de financiële bijdrage over de verschillende activiteiten worden verdeeld. Dit leidt tot onderstaande tabel.

**Tabel B.1.20 Financiële bijdrage per activiteit**

| FINANCIËLE BIJDRAGE PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK | | |
|---|---|---|
| **Activiteit** | **Financiële bijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Financiële bijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | **394** | per woning |
| Appartement sociale koop | **465** | per woning |
| Appartement middenhuur | **792** | per woning |
| Rijwoningen | **1.977** | per woning |
| Vrijstaande woningen | **4.002** | per woning |
| Kantoor | **13** | per m² BVO |
| Detailhandel | **27** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | | |

De vraag is vervolgens of deze bijdragen ook in rekening kunnen worden gebracht bij de verschillende eigenaren. Dit wordt in het model zonder tijdvak bepaald door de werking van artikel 13.23, derde lid, onder b Omgevingswet. Dit artikel maximeert het bedrag dat aan financiële bijdrage kan worden gevraagd.

Om de werking van artikel 13.23, derde lid, onder b Omgevingswet te illustreren is onderstaande tabel ingericht. Ook hier is weer, net als bij het uitvoeren van de waardevermeerderingstoetsen in

paragraaf 2.1.7, uitgegaan van de situatie dat alle eigenaren op het moment van vaststellen van het omgevingsplan de beschikking zouden aanvragen en die zou worden verleend op basis van de dan geldende cijfers. De werking van de berekening wordt hiermee goed geïllustreerd.

**Tabel B.1.21 Gevraagde versus maximale financiële bijdrage**

| FINANCIËLE BIJDRAGE PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eigenaar A | Eigenaar B | Eigenaar C | Eigenaar D | Gemeente |
| Waardevermeerdering | 1.007.928 | 6.812.858 | 2.850.461 | 76.488 | 3.238.389 |
| Kostenverhaal | 1.007.928 | 2.696.565 | 1.652.469 | 76.488 | 1.541.584 |
| **Maximale financiële bijdrage** | **-** | **4.116.293** | **1.197.993** | **-** | **1.696.804** |
| **Gevraagde financiële bijdrage** | **89.961** | **216.537** | **132.695** | **91.016** | **123.791** |
| **In rekening te brengen financiële bijdrage** | **-** | **216.537** | **132.695** | **-** | **123.791** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:
- De gewenste financiële bijdrage is berekend door de bijdrage per activiteit uit tabel B.1.20 te vermenigvuldigen met het programma per eigenaar.
- De waardevermeerderingstoets is per eigenaar berekend in tabel B.1.15.
- In die tabel is ook de kostenverhaalsbijdrage per eigenaar zichtbaar.
- Het verschil daartussen bepaalt de maximale financiële bijdrage die in rekening kan worden gebracht.
- Dit kan vervolgens vergeleken worden met de gewenste financiële bijdrage.
- Voor eigenaar A en D geldt dat daar geen ruimte meer is voor het in rekening brengen van een financiële bijdrage.
- Voor de overige eigenaren geldt dat de gewenste financiële bijdrage volledig in rekening kan worden gebracht.

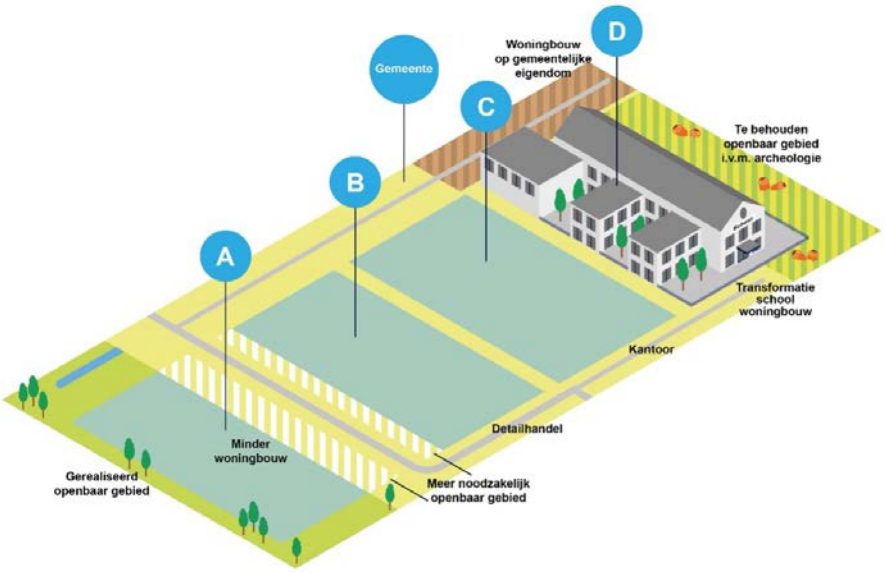
## 2.2 Moment beschikking in jaar 2

### 2.2.1 De Munterij zonder tijdvak in jaar 2

In de vorige paragraaf zijn rekenvoorbeelden uitgewerkt uitgaande van de situatie bij eerste opname van de regels in het omgevingsplan. Twee jaar later hebben zich ten opzichte van die situatie onderstaande ontwikkelingen voorgedaan. Deze ontwikkelingen verwerkt de gemeente ook in een actualisatie van de (kostenverhaal)regels voor gebied De Munterij:
- Ten behoeve van het verbreden van de weg is een meer gedetailleerd profiel bekend geworden. Hieruit blijkt dat bij eigenaar A geen 2.000 m² zoals eerder aangehouden van de kavel nodig is, maar 3.000 m².
- Dit leidt er in ieder geval toe dat het programmascenario waarmee gerekend was op de eigendom van eigenaar A niet op die wijze gerealiseerd kan worden. Door de afname van het uitgeefbaar gebied geldt uiteraard een aanpassing van dit scenario waarbij met minder te realiseren woningen op deze kavel gerekend wordt. Voor de gewenste verevening voor de sociale huurwoningen houdt de gemeente in de geactualiseerde regels wel vast aan het vastgelegde aantal sociale huurwoningen op deze kavel.
- Eigenaar A vraagt in jaar 2 een beschikking aan (na actualisatie van de regels).
- Een gedeelte van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken is inmiddels uitgevoerd. Hiermee is een oppervlakte van 20.000 m² gemoeid. De gerealiseerde kosten blijken nog niet zoveel af te wijken van het normbedrag waarmee was gerekend. Die zijn EUR 40/m² waar een norm van EUR 45/m² was gehanteerd. Voor de nog te realiseren werkzaamheden wordt veiligheidshalve nog gerekend met de eerder aangehouden norm voor bouw- en woonrijp maken van EUR 100/m². De eenheidsprijzen zijn, waar van toepassing, geïndexeerd. Hierbij is gerekend met de werkelijke indexcijfers over de periode van 2 jaar.
- Voor het overige gelden geen gewijzigde inzichten ten opzichte van de situatie in het jaar bij opname van de regels in het omgevingsplan.

Onderstaande figuur geeft een weergave.

**Figuur B.1.4 Plangebied De Munterij in jaar 2**




Voor het eerder ingerichte programmascenario betekent dit het volgende aangepaste scenario, waarbij het aantal woningen van eigenaar A is bijgesteld van 80 naar 72 woningen. De programma's van de andere eigenaren zijn ongewijzigd.

**Tabel B.1.22 Scenario programma De Munterij jaar 2**

| PROGRAMMA PER EIGENAAR - BESCHIKKING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 10 | | | 40 | 22 | **72** |
| Appartement sociale koop | 14 | | | | | **14** |
| Appartement middenhuur | 34 | | | 95 | | **129** |
| Rijwoningen | 8 | | | | 38 | **46** |
| Vrijstaande woningen | 6 | | | | 10 | **16** |
| **SUBTOTAAL WONINGBOUW** | **72** | **-** | **-** | **135** | **70** | **277** |
| Kantoor (m² BVO) | | | 10.000 | | | **10.000** |
| Detailhandel (m² BVO) | | 8.000 | | | | **8.000** |
| **SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW** | **-** | **8.000** | **10.000** | **-** | **-** | **18.000** |

## 2.2.2 Maximumbedrag kostenverhaal

Naar aanleiding van de ontwikkelingen zoals toegelicht in de vorige paragraaf heeft de gemeente volgens dezelfde methodiek als toegelicht in paragraaf 2.1.3 een nieuwe opstelling gemaakt van de verwachte kosten. De gemeente wil op die manier inzicht hebben in de vraag of het opgenomen kostenplafond nog reëel is of dat dit bijgesteld moet worden. Onderstaande tabel presenteert de nieuw ingerichte begroting.

**Tabel B.1.23 Raming kosten jaar 2**

| RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - BESCHIKKING | |
|---|---|
| **Kostensoort** | **Rekenmodel zonder tijdvak** |
| *Inbrengwaarde: Grond en opstal* | *3.388.266* |
| *Inbrengwaarde: Sloopkosten* | - |
| *Inbrengwaarde: Saneren* | - |
| *Inbrengwaarde: Grondwerk* | - |
| Inbrengwaarde | 3.388.266 |
| Onderzoek en milieukosten | 156.633 |
| Sloopkosten | 79.391 |
| Saneringskosten | 238.172 |
| Grondwerk | 237.578 |
| Bouwrijpmaken | 1.303.031 |
| Woonrijpmaken | 1.733.531 |
| Plankosten | 886.042 |
| Voorbereiding en toezicht | 241.154 |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 104.550 |
| Bovenwijkse voorzieningen | 630.375 |
| Warmtenet | 717.282 |
| Rente | 57.736 |
| **TOTAAL** | **9.773.742** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Bij het bepalen van het kostenplafond dient nog rekening gehouden te worden met de ontvangen Rijksbijdrage voor de verbreding van de weg tussen de kavels van eigenaren A en B. Die bijdrage behelst EUR 1.030.200 (al bij omgevingsplan ontvangen bijdrage van EUR 1.000.000 inclusief rentetoerekening). Dit betekent dat niet wordt uitgegaan van het bedrag van EUR 9.773.742, maar van EUR 8.743.542 als kostenplafond.
- De eerder aangehouden normbedragen zijn, voor de volledigheid, waar van toepassing geïndexeerd. Hierbij is gerekend met de werkelijke indexcijfers over de periode van twee jaar. In dit geval zijn daarvoor de oorspronkelijk gehanteerde percentages bij het vaststellen van het omgevingsplan aangenomen.
- In de periode van twee jaar zijn ook kosten gerealiseerd, die in de boekwaarde zijn verwerkt. Bovendien zijn de gerealiseerde kosten, indien van toepassing, ook tussentijds geïndexeerd (tussen jaar 0 en 2).
- Uiteraard gelden inmiddels ook rentelasten over gerealiseerde kosten. Van belang is te onderkennen dat dit specifiek ook geldt voor de plankosten die conform hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling gelijk als boekwaarden te gelden.
- De plankostenscan is opnieuw ingevuld aan de hand van de meest recente gegevens. Hieruit is een nieuw bedrag gevolgd.
- Zoals in de casus opgenomen zijn de kosten voor het bouwrijp maken, voor zover gerealiseerd, lager dan oorspronkelijk begroot. Dit behelst een afname van EUR 45,00/m$^2$ naar EUR 40,00/m$^2$ (EUR 41,51/m$^2$ geïndexeerd). Dit leidt tot lagere kosten.
- Een tegengesteld effect doet zich echter voor doordat er meer openbaar gebied ingericht moet worden. Dit heeft betrekking op de toename van het openbaar gebied bij eigenaar A van 2.000 m$^2$ naar 3.000 m$^2$. Voor de posten bouw- en woonrijp maken betekent dit per saldo extra kosten.
- Bekend is inmiddels dus dat op de kavel van eigenaar A extra openbaar gebied gerealiseerd moet worden dan eerder aangenomen. De gemeente neemt deze wetenschap mee bij het inrichten van de nieuwe kostenopstelling. Dit betekent dat van de posten “waarde grond en opstal”, “sloop”, “saneren” en “grondwerkzaamheden” niet 20% van deze kosten op de kavel van eigenaar A is opgenomen, maar 30%.

Naar aanleiding van de nieuwe doorrekening constateert de gemeente dat het verstandig is het oorspronkelijk aangehouden kostenplafond naar boven bij te stellen in een herziening van de kostenverhaalregels en doet dit dus ook.

### 2.2.3 Maximum te verhalen kosten per activiteit

Door de toename van het kostenplafond en doordat duidelijk is geworden dat op de kavel van eigenaar A realisatie van minder programma mogelijk is door toename van het openbaar gebied, heeft de gemeente een nieuwe berekening uitgevoerd van het maximaal te verhalen bedrag per activiteit. De berekening kent dezelfde achtergronden als toegelicht in paragraaf 2.1.5. Voor de volledigheid zijn, net als in die paragraaf, de beide daar in beeld gebrachte ideeën uitgewerkt. Dit leidt tot onderstaande tabellen waarbij de eerder aangehouden opbrengsten zijn geïndexeerd, welke indexering is meegenomen in de verdeling van de kosten over de opbrengsten.

**Tabel B.1.24 Maximale bijdragen per activiteit 100/100 scenario jaar 2[4]**

| CONTANTE KOSTEN & OPBRENGSTEN - ROUTE 1: 100/100 - BESCHIKKING | |
|---|---|
| **Kosten** | **EUR** |
| **Totale contante kosten** | **8.841.058** |
| **Opbrengsten** | **EUR** |
| Appartement sociale huur | 1.047.339 |
| Appartement sociale koop | 240.406 |
| Appartement middenhuur | 3.770.752 |
| Rijwoningen | 3.360.094 |
| Vrijstaande woningen | 2.358.588 |
| Kantoor | 4.903.462 |
| Detailhandel | 8.001.666 |
| **Totale contante opbrengsten** | **23.682.308** |

| KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 1: 100/100 - BESCHIKKING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Totale contante opbrengsten (EUR)** | **Aantal woningen / Aantal m² BVO** | **Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | 1.047.339 | 72 | 14.546 | **5.430** | per woning |
| Appartement sociale koop | 240.406 | 14 | 17.172 | **6.411** | per woning |
| Appartement middenhuur | 3.770.752 | 129 | 29.231 | **10.912** | per woning |
| Rijwoningen | 3.360.094 | 46 | 73.046 | **27.269** | per woning |
| Vrijstaande woningen | 2.358.588 | 16 | 147.412 | **55.032** | per woning |
| Kantoor | 4.903.462 | 10.000 | 490 | **183** | per m² BVO |
| Detailhandel | 8.001.666 | 8.000 | 1.000 | **373** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | **23.682.308** | | | | |

[4] Let op, de hier gepresenteerde kosten van EUR 8.841.058 zijn naar jaar 2 contant gemaakte kosten waar het benoemde kostenbedrag van EUR 8.743.542 onder tabel B.1.23 een nominaal bedrag op prijspeil jaar 2 is.

**Tabel B.1.25 Maximale bijdragen per activiteit 75/90 scenario jaar 2**

| CONTANTE KOSTEN & OPBRENGSTEN - ROUTE 2: 75/90 - BESCHIKKING | |
|---|---|
| **Kosten** | **EUR** |
| **Totale contante kosten** | **8.007.648** |
| **Opbrengsten** | **EUR** |
| Appartement sociale huur | 830.631 |
| Appartement sociale koop | 240.406 |
| Appartement middenhuur | 3.078.431 |
| Rijwoningen | 2.707.825 |
| Vrijstaande woningen | 2.068.691 |
| Kantoor | 3.677.597 |
| Detailhandel | 6.001.249 |
| **Totale contante opbrengsten** | **18.604.829** |

| KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 2: 75/90 - BESCHIKKING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Totale contante opbrengsten (EUR)** | **Aantal woningen / Aantal m² BVO** | **Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | 830.631 | 57 | 14.572 | **6.272** | per woning |
| Appartement sociale koop | 240.406 | 14 | 17.172 | **7.391** | per woning |
| Appartement middenhuur | 3.078.431 | 105 | 29.318 | **12.619** | per woning |
| Rijwoningen | 2.707.825 | 37 | 73.184 | **31.499** | per woning |
| Vrijstaande woningen | 2.068.691 | 14 | 147.764 | **63.598** | per woning |
| Kantoor | 3.677.597 | 7.500 | 490 | **211** | per m² BVO |
| Detailhandel | 6.001.249 | 6.000 | 1.000 | **430** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | **18.604.829** | | | | |

Als gevolg van de gepresenteerde ontwikkelingen zijn de maximale bijdragen per bouwactiviteit via deze berekening toegenomen ten opzichte van de situatie bij vaststelling van het omgevingsplan. De gemeente neemt dit mee bij de herziening van de kostenverhaalregels.

### 2.2.4 Waardevermeerderingstoets en kostenbijdragen

Net als toegelicht in paragraaf 2.1.7 geldt ook bij de berekeningen in jaar 2 dat de waardevermeerderingstoets en het mede aan de hand daarvan berekenen van kostenbijdragen geen onderdelen zijn van het omgevingsplan. De waardevermeerderingstoets vindt pas plaats op het moment dat een beschikking wordt afgegeven. In de casus is aangenomen dat in jaar 2 alleen eigenaar A een beschikking zal aanvragen na herziening van de (kostenverhaal)regels door de gemeente in dat jaar. Voor de volledigheid en voor het inzicht is dit, net als in paragraaf 2.1.7, ook nu doorgerekend voor iedere eigenaar in jaar 2 uitgaande van het nieuw ingerichte programmascenario, het nieuwe kostenplafond, de nieuw berekende maximale bijdragen per activiteit en de geïndexeerde uitgangspunten voor de grondwaarden. Ook hier is een en ander alleen doorgerekend voor het 100/100-scenario. De methodiek en opzet is verder uiteraard gelijk aan de berekening als toegelicht in paragraaf 2.1.7. Onderstaande tabellen presenteren de resultaten.

**Tabel B.1.26 Voorlopige bruto kostenbijdragen per eigenaar jaar 2**

| BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK - BESCHIKKING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 54.304 | - | - | 217.218 | 119.470 | 390.992 |
| Appartement sociale koop | 89.748 | - | - | - | - | 89.748 |
| Appartement middenhuur | 371.020 | - | - | 1.036.674 | - | 1.407.694 |
| Rijwoningen | 218.154 | - | - | - | 1.036.233 | 1.254.387 |
| Vrijstaande woningen | 330.190 | - | - | - | 550.316 | 880.506 |
| Kantoor | - | - | 1.830.556 | - | - | 1.830.556 |
| Detailhandel | - | 2.987.175 | - | - | - | 2.987.175 |
| **Bruto kostenverhaalsbijdrage** | **1.063.417** | **2.987.175** | **1.830.556** | **1.253.891** | **1.706.019** | **8.841.058** |

**Tabel B.1.27 Voorlopige kostenbijdragen per eigenaar als gevolg van de waardevermeerderingstoets jaar 2**

| WAARDEVERMEERDERINGSTOETS - ZONDER TIJDVAK - BESCHIKKING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **BESCHIKKING** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.290.166 | 850.838 | 1.068.761 | 3.237.795 | 1.074.000 |
| Inbrengwaarde sloop | 185.245 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren | 555.735 | - | 789.898 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk | 55.574 | 63.513 | 79.183 | - | 79.183 |
| **Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied** | **2.086.720** | **914.351** | **1.937.842** | **3.237.795** | **1.153.184** |
| Grondopbrengsten | 2.937.404 | 8.001.666 | 4.903.462 | 3.317.373 | 4.522.403 |
| **Waardevermeerderingstoets** | **850.684** | **7.087.315** | **2.965.620** | **79.578** | **3.369.219** |
| Bruto kostenverhaal | 1.063.417 | 2.987.175 | 1.830.556 | 1.253.891 | 1.706.019 |
| **Te verhalen kosten bij beschikking** | **850.684** | **2.987.175** | **1.830.556** | **79.578** | **1.706.019** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- De bruto bijdragen ontstaan door de eerder gepresenteerde maximale bijdragen per activiteit te vermenigvuldigen met het aangehouden programma per eigenaar.
- Eigenaar A kent nu een lagere bruto bijdrage dan berekend bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit komt met name door de lagere grondopbrengsten waardoor de waardevermeerderingstoets tot een lagere maximale bijdrage leidt.
- Voor de aftrek van de inbrengwaarde samenhangend met het uitgeefbaar gebied geldt dat de verhouding bij eigenaar A tussen het openbaar en uitgeefbaar gebied is gewijzigd, hetgeen effect heeft op de in aftrek te nemen inbrengwaarde.
- Voor de eigenaren A en D geldt, net als bij de berekening bij het vaststellen van het omgevingsplan, de impact van de waardevermeerderingstoetsen waardoor niet alle toegerekende kosten kunnen worden verhaald.

Voor eigenaar A geldt dat het bedrag van EUR 850.684 wordt opgenomen in de beschikking die deze eigenaar in dit jaar aanvraagt.

### 2.2.5 Financieel resultaat per eigenaar

Tot slot is ook hier het extra inzicht uitgebreid door presentatie van de financiële resultaten per eigenaar zoals die zouden ontstaan naar aanleiding van de nieuw aangehouden uitgangspunten. Ook hier geldt dat de opzet van de berekening verder gelijk is aan de opzet zoals toegelicht in paragraaf 2.1.8. Onderstaande tabel presenteert de resultaten.

**Tabel B.1.28 Financiële resultaten per eigenaar jaar 2**

| BUSINESSCASE - ZONDER TIJDVAK - BESCHIKKING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Opbrengsten** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Grondopbrengst contant | 2.937.404 | 8.001.666 | 4.903.462 | 3.317.373 | 4.522.403 |
| Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 552.928 | 212.710 | - | - | 2.665.471 |
| **Totaal** | **3.490.332** | **8.214.375** | **4.903.462** | **3.317.373** | **7.187.874** |
| | | | | | |
| **Kosten** | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 552.928 | 212.710 | - | - | 2.665.471 |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.290.166 | 850.838 | 1.068.761 | 3.237.795 | 1.074.000 |
| Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar | 185.245 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar | 555.735 | - | 789.898 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar | 55.574 | 63.513 | 79.183 | - | 79.183 |
| Bijdrage conform beschikking | 850.684 | 2.987.175 | 1.830.556 | 79.578 | 1.706.019 |
| **Totaal** | **3.490.332** | **4.114.235** | **3.768.398** | **3.317.373** | **5.524.674** |
| | | | | | |
| **Resultaat eigenaren zonder tijdvak - beschikking** | **-** | **4.100.140** | **1.135.064** | **-** | **1.663.200** |

In relatie tot de tabel in paragraaf 2.1.8 gelden daarbij nog onderstaande opmerkingen:

- Onderstaande tabel presenteert de vergelijking van de financiële resultaten per eigenaar zoals berekend in paragraaf 2.1.8 en zoals berekend met de uitgangspunten als aangehouden in jaar 2.

**Tabel B.1.29 Vergelijking theoretische financiële resultaten per eigenaar**

| RESULTATEN PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Resultaten - OMGEVINGSPLAN | Resultaten - BESCHIKKING | Verschil | %-Verschil |
| Eigenaar A | - | - | - | 0,0% |
| Eigenaar B | 4.116.293 | 4.100.140 | -16.153 | -0,4% |
| Eigenaar C | 1.197.993 | 1.135.064 | -62.929 | -5,3% |
| Eigenaar D | - | - | - | 0,0% |
| Gemeente | 1.696.804 | 1.663.200 | -33.604 | -2,0% |
| **TOTAAL** | **7.011.090** | **6.898.404** | **-112.686** | |

- Te zien is dat eigenaar A geen slechter resultaat kent in de vergelijking. Dit resultaat was al EUR 0 zoals berekend bij het moment van vaststellen van het omgevingsplan. Dit is het gevolg van de waardevermeerderingstoets in beide gevallen.
- Voor de overige eigenaren geldt dat het resultaat in de vergelijking verslechtert.

## 2.3 Moment tussentijdse afrekening in jaar 7

### 2.3.1 De Munterij zonder tijdvak in jaar 7

Ten opzichte van de situatie in jaar 2 hebben zich tot jaar 7 onderstaande ontwikkelingen voorgedaan.

- Eigenaar A heeft in jaar 2 de beschikking ontvangen en zal in jaar 7 om een tussentijdse afrekening vragen.
- Onverwacht en gemotiveerd door de naastgelegen ontwikkeling op de kavel van eigenaar A is ook eigenaar B tot ontwikkeling overgegaan. Op de kavel zijn detailhandelsvoorzieningen gerealiseerd, meer dan waarmee gerekend was in het aangehouden programmascenario in jaar 2.
- De ontwikkelingen op de eigendommen van eigenaren A en B zijn daarmee gerealiseerd. Dit heeft geleid tot onderstaand nieuw aangehouden programmascenario (waarbij voor eigenaren A en B geen sprake meer is van een scenario, maar van werkelijk gerealiseerd programma).

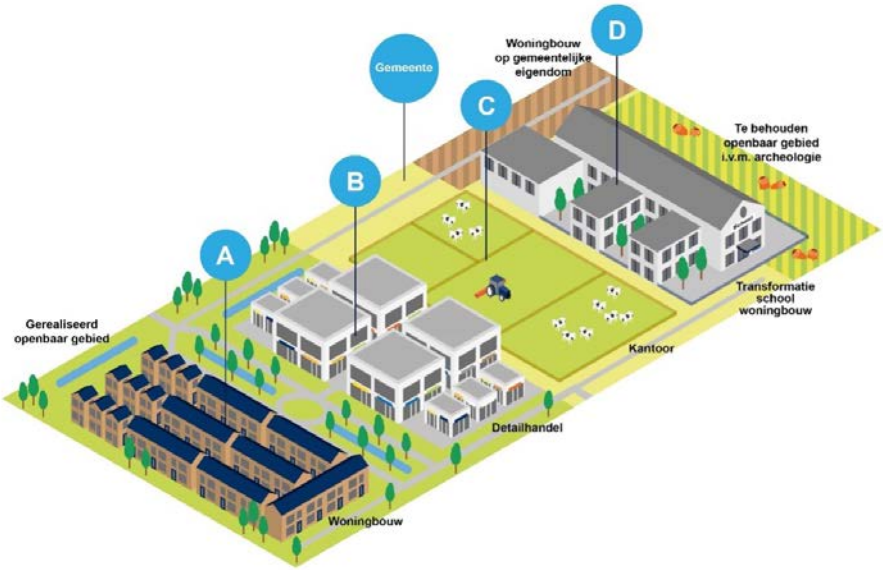
**Tabel B.1.30 (Scenario) programma De Munterij jaar 7**

| PROGRAMMA PER EIGENAAR - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 10 | | | 40 | 22 | **72** |
| Appartement sociale koop | 14 | | | | | **14** |
| Appartement middenhuur | 34 | | | 95 | | **129** |
| Rijwoningen | 8 | | | | 38 | **46** |
| Vrijstaande woningen | 6 | | | | 10 | **16** |
| **SUBTOTAAL WONINGBOUW** | **72** | **-** | **-** | **135** | **70** | **277** |
| Kantoor (m² BVO) | | | 10.000 | | | **10.000** |
| Detailhandel (m² BVO) | | 9.000 | | | | **9.000** |
| **SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW** | **-** | **9.000** | **10.000** | **-** | **-** | **19.000** |

- De gerealiseerde kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn verder toegenomen nu een nog groter deel van het plangebied bouw- en woonrijp is gemaakt. Het gerealiseerde bedrag per m² is voor zowel bouw- als woonrijp lager dan waarmee bij vaststelling van het omgevingsplan rekening was gehouden. Er was uitgegaan van een m²-prijs voor bouwrijp maken van EUR 45/m² respectievelijk woonrijp maken van EUR 55/m². De werkelijk gerealiseerde m²-prijs voor bouwrijp maken blijkt EUR 40/m² (ongeïndexeerd) te zijn voor een gebied van 29.000 m². Voor woonrijp maken betreft dit EUR 50/m² (ongeïndexeerd) voor een gebied van 17.792 m². De eenheidsprijzen zijn, waar van toepassing, geïndexeerd. Hierbij is gerekend met de werkelijke indexcijfers over de periode van zeven jaar.
- Voor het overige gelden in jaar 7 geen nieuwe inzichten ten opzichte van de situatie bij vaststelling van de situatie in jaar 2.

Onderstaande figuur geeft een weergave van de situatie.

**Figuur B.1.5 Plangebied De Munterij in jaar 7**




## 2.3.2 Uitwerkingen rekenvoorbeelden jaar 7

In het onderstaande volgen nog enkele interessante inzichten in relatie tot het bepalen van de tussentijdse afrekening voor eigenaar A in jaar 7. Aan de hand van de verschillen tussen jaar 2 en jaar 7 zoals die zijn toegelicht treden ook hier weer interessante effecten in uitkomsten op zoals berekend in jaar 2 en jaar 7. Die effecten en de cijfermatige uitwerking ervan zijn modelmatig hetzelfde als de effecten die zijn toegelicht in de vergelijking van resultaten bij eerste opname van de regels in het omgevingsplan en in jaar 2. Om die reden worden die effecten hier niet nog eens toegelicht. Daarvoor wordt verwezen naar de behandeling van die resultaten als eerder opgenomen. Uiteraard geldt dat in onderstaande getallen overal rekening is gehouden met nog eens vijf jaar indexering (tegen het oorspronkelijk gehanteerde percentage als aanname van de werkelijkheid over die vijf jaar) en toevoeging van rentelasten (ook hier tegen het oorspronkelijk vastgestelde percentage als aanname van de werkelijke rentepercentages over de betreffende jaren).

## 2.3.3 Maximumbedrag kostenverhaal

Onderstaande tabel toont opnieuw de aangehouden kosten, nu in jaar 7 en de vergelijking met de aangehouden kosten in jaar 2.

**Tabel B.1.31 Raming kosten jaar 7 in vergelijking met jaar 2**

| RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - ZONDER TIJDVAK | | | |
|---|---|---|---|
| **Kostensoort** | **Beschikking (jaar 2)** | **Tussentijdse afrekening (jaar 7)** | ***Verschil*** |
| *Inbrengwaarde: Grond en opstal* | *3.388.266* | *3.709.176* | *320.911* |
| *Inbrengwaarde: Sloopkosten* | - | - | |
| *Inbrengwaarde: Saneren* | - | - | |
| *Inbrengwaarde: Grondwerk* | - | - | |
| Inbrengwaarde | 3.388.266 | 3.709.176 | *320.911* |
| Onderzoek en milieukosten | 156.633 | 159.612 | *2.980* |
| Sloopkosten | 79.391 | 87.654 | *8.263* |
| Saneringskosten | 238.172 | 262.961 | *24.789* |
| Grondwerk | 237.578 | 255.057 | *17.479* |
| Bouwrijpmaken | 1.303.031 | 1.235.918 | *-67.113* |
| Woonrijpmaken | 1.733.531 | 1.672.312 | *-61.219* |
| Plankosten | 886.042 | 1.001.052 | *115.010* |
| Voorbereiding en toezicht | 241.154 | 264.249 | *23.095* |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 104.550 | 107.755 | *3.205* |
| Bovenwijkse voorzieningen | 630.375 | 695.957 | *65.582* |
| Warmtenet | 717.282 | 757.285 | *40.003* |
| Rente | 57.736 | 467.477 | *409.741* |
| **TOTAAL** | **9.773.742** | **10.676.467** | ***902.725*** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Bij het bepalen van het kostenplafond moet nog rekening worden gehouden met de ontvangen Rijksbijdrage. Die bijdrage is EUR 1.137.424 (al bij omgevingsplan ontvangen bijdrage van EUR 1.000.000 inclusief rentetoerekening). Dit betekent dat niet wordt uitgegaan van het bedrag van EUR 10.676.467 maar van EUR 9.539.043 als kostenplafond.
- Voor het bepalen van de plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht geldt dat de plankostenscan opnieuw is ingevuld aan de hand van de actuele gegevens van De Munterij in jaar 7.
- In absolute zin geldt dat de kosten zijn toegenomen.
- Dit wordt echter alleen veroorzaakt door de toegevoegde rentelasten van EUR 409.741 en indexering. Wordt van deze effecten geabstraheerd dan gelden lagere kosten door de in de casus opgenomen verder afgenomen kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

### 2.3.4 Tussentijdse afrekening eigenaar A

Via dezelfde stappen als toegelicht in de paragrafen 2.1.7 en 2.2.4 kan nu de bijdrage per eigenaar worden berekend uitgaande van de situatie in jaar 7. Hier is dit alleen in de 100/100-variant gedaan. De ontwikkelingen als toegelicht in paragraaf 2.3.1 zijn hierin uiteraard meegenomen. Dit leidt tot onderstaande berekende kostenbijdragen.

**Tabel B.1.32 Maximale bijdragen per activiteit 100/100 scenario jaar 7**

| CONTANTE KOSTEN & OPBRENGSTEN - ROUTE 1: 100/100 - TUSSENTIJDSE AFREKENIN | |
|---|---|
| **Kosten** | **EUR** |
| **Totale contante kosten** | **9.545.019** |
| **Opbrengsten** | **EUR** |
| Appartement sociale huur | 1.157.786 |
| Appartement sociale koop | 266.765 |
| Appartement middenhuur | 4.168.945 |
| Rijwoningen | 3.718.341 |
| Vrijstaande woningen | 2.611.841 |
| Kantoor | 5.550.453 |
| Detailhandel | 10.189.632 |
| **Totale contante opbrengsten** | **27.663.763** |

| KOSTEN PER ACTIVITEIT - ZONDER TIJDVAK - ROUTE 1: 100/100 - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Totale contante opbrengsten (EUR)** | **Aantal woningen / Aantal m² BVO** | **Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | 1.157.786 | 72 | 16.080 | **5.548** | per woning |
| Appartement sociale koop | 266.765 | 14 | 19.055 | **6.575** | per woning |
| Appartement middenhuur | 4.168.945 | 129 | 32.317 | **11.151** | per woning |
| Rijwoningen | 3.718.341 | 46 | 80.834 | **27.891** | per woning |
| Vrijstaande woningen | 2.611.841 | 16 | 163.240 | **56.324** | per woning |
| Kantoor | 5.550.453 | 10.000 | 555 | **192** | per m² BVO |
| Detailhandel | 10.189.632 | 9.000 | 1.132 | **391** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | **27.663.763** | | | | |

**Tabel B.1.33 Theoretische bruto kostenbijdragen per eigenaar jaar 7**

| BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - ZONDER TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 55.483 | - | - | 221.933 | 122.063 | 399.479 |
| Appartement sociale koop | 92.044 | - | - | - | - | 92.044 |
| Appartement middenhuur | 379.124 | - | - | 1.059.316 | - | 1.438.440 |
| Rijwoningen | 223.124 | - | - | - | 1.059.841 | 1.282.965 |
| Vrijstaande woningen | 337.943 | - | - | - | 563.238 | 901.182 |
| Kantoor | - | - | 1.915.111 | - | - | 1.915.111 |
| Detailhandel | - | 3.515.799 | - | - | - | 3.515.799 |
| **Bruto kostenverhaalsbijdrage** | **1.087.718** | **3.515.799** | **1.915.111** | **1.281.249** | **1.745.142** | **9.545.019** |

**Tabel B.1.34 Theoretische kostenbijdragen als gevolg van de waardevermeerderingstoets per eigenaar jaar 7**

| WAARDEVERMEERDERINGSTOETS - ZONDER TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **TUSSENTIJDSE AFREKENING** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.442.214 | 1.069.999 | 1.194.716 | 3.574.787 | 1.200.573 |
| Inbrengwaarde sloop | 204.526 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren | 613.577 | - | 882.988 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk | 61.358 | 78.888 | 88.515 | - | 88.515 |
| **Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied** | **2.321.674** | **1.148.888** | **2.166.220** | **3.574.787** | **1.289.088** |
| Grondopbrengsten | 3.259.466 | 10.189.632 | 5.550.453 | 3.662.648 | 5.001.564 |
| **Waardevermeerderingstoets** | **937.792** | **9.040.744** | **3.384.233** | **87.861** | **3.712.476** |
| Bruto kostenverhaal | 1.087.718 | 3.515.799 | 1.915.111 | 1.281.249 | 1.745.142 |
| **Te verhalen kosten bij beschikking** | **937.792** | **3.515.799** | **1.915.111** | **87.861** | **1.745.142** |

Te zien is dat hiermee in de beschikking van eigenaar A in jaar 7 een bedrag van EUR 937.792 zou zijn opgenomen. In jaar 2 is echter een bedrag van EUR 850.684 in rekening gebracht. Door de beschikking in jaar 7 contant te maken naar jaar 2, kan de vergelijking worden gemaakt of terugbetaling aan eigenaar A aan de orde is. Dit leidt tot onderstaande berekening.

**Tabel B.1.35 Terugbetalingsregeling**

| TERUGBETALING - ZONDER TIJDVAK - EIGENAAR A | | |
|---|---|---|
| In rekening gebracht jaar 2 | 850.684 | Prijspeil jaar 2 |
| Herberekend bedrag in jaar 7 | 937.792 | Prijspeil jaar 7 |
| **Verschil verschillende prijspeilen** | **-87.109** | |
| | | |
| Herberekend bedrag op prijspeil jaar 2 | 849.387 | contant gemaakt naar jaar 2 |
| | | |
| 5% afwijking in rekening gebracht in jaar 2 | 42.534 | 5% |
| Maximale afwijking zonder terugbetaling | 808.149 | |
| | | |
| Verschil zelfde prijspeil | -41.238 | |
| **Terugbetaling inclusief rentevergoeding** | **0** | |

Dit betekent dat geen teruggave gedaan hoeft te worden.

# 3 Rekenvoorbeelden De Munterij met tijdvak

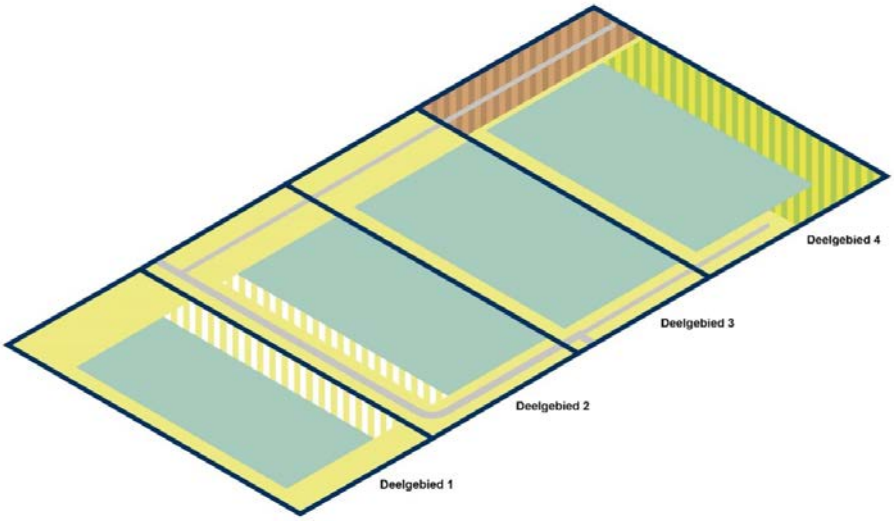
## 3.1 Moment omgevingsplan

### 3.1.1 De Munterij met tijdvak bij omgevingsplan

In het vorige hoofdstuk is een uitgebreide toelichting opgenomen op de kenmerken van plangebied De Munterij. De genoemde kenmerken met betrekking tot de huidige situatie gelden nog steeds. Om de rekenvoorbeelden niet onnodig complex te maken is als uitgangspunt aangehouden dat bij het inrichten van rekenvoorbeelden in het model met tijdvak van dezelfde onderliggende gegevens gebruik wordt gemaakt. De gemeente kiest nu echter bij de ontwikkeling van dit gebied voor het model met tijdvak. Overwegingen daarbij zijn de volgende:

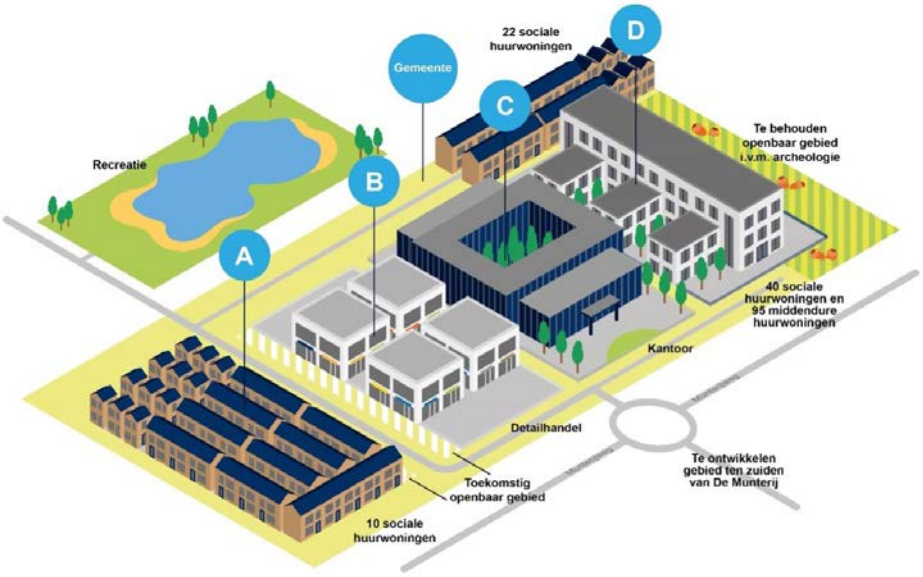
- Het gebied is al jarenlang een doorn in het oog van de gemeente en de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft aangegeven het gebied nu binnen afzienbare tijd getransformeerd te willen hebben.
- Vanuit die wens heeft de gemeente de behoefte tot het voeren van regie.
- Met name de doelstelling met betrekking tot de gemengde woon-/werksituatie is een belangrijk item in aansluiting op de kwaliteit van de omringende wijken. In lijn daarmee heeft de gemeente dan ook een gedetailleerd programma van eisen vastgesteld met daarin ook een blauwdruk van het gewenste programma. Daarin is, onder andere, op kavelniveau vastgelegd waar de sociale huurwoningen, de koopwoningen én de middeldure huurwoningen moeten komen.
- Waar in de situatie zonder tijdvak sprake was van slechts één bekend initiatief van eigenaar A, is nu ook duidelijk dat eigenaar C tot ontwikkeling over wil gaan. Met hem wordt zelfs een anterieure overeenkomst gesloten. Ook van de andere eigenaren is bekend dat zij op termijn tot ontwikkeling over willen gaan, maar er is nog niet bekend wanneer. De gemeente schat in ergens binnen vijf en acht jaar vanaf nu en wenst, rekening houdend met de overige initiatieven en afrondende werkzaamheden na het uitvoeren van de bouwactiviteiten daarom een tijdvak van tien jaar vast te leggen voor deze ontwikkeling.
- Tot slot voorziet de gemeente een bepaalde fasering in het gebied. Dit hangt onder andere samen met de beoogde verbreding van de route tussen de kavels van eigenaren A en B en nader onderzoek heeft aangetoond dat bij realisatie van de ontwikkelingen op de eigendommen van eigenaren A en B verdere ontwikkeling alleen mogelijk is als de eerder genoemde rotonde is aangelegd. Om deze fasering te kunnen vastleggen heeft de gemeente deelgebieden ingericht. Onderstaande figuur presenteert deze deelgebieden. Let op, dit betreft nog niet de fasering.

**Figuur B.2.1 Deelgebieden De Munterij**



De blauwdruk van de beoogde toekomstige situatie ziet er daarmee als volgt uit.

**Figuur B.2.2 Blauwdruk beoogde situatie De Munterij**




## 3.1.2 Overige uitgangspunten

De onderliggende casus voor het presenteren van de rekenvoorbeelden in het model met tijdvak is dus gelijk aan die in het model zonder tijdvak. In de vorige paragraaf is aangegeven waarom de gemeente nu kiest voor het model met tijdvak. Om onnodige complexiteit in de rekenvoorbeelden te voorkomen en om in hoofdstuk 4 eenduidige vergelijkingen te kunnen presenteren, gelden verder onderstaande uitgangspunten:

- Het programmascenario dat in het model zonder tijdvak is gehanteerd in paragraaf 2.1.2 geldt nu als blauwdruk voor de ontwikkeling van het gebied.
- De geraamde kosten als opgenomen in paragraaf 2.1.3, die bedoeld waren om het kostenplafond te bepalen en gebaseerd waren op normen en kengetallen, gelden nu als gedetailleerde kostenraming. Getalsmatig wordt daarbij dus uitgegaan van dezelfde cijfers, alleen liggen er nu meer gedetailleerde kostenramingen aan ten grondslag.
- Passend bij de nieuwe situatie heeft de gemeente actief geprobeerd anterieure overeenkomsten met eigenaren te sluiten. Dit is alleen gelukt met eigenaar C voor een kostenverhaalsbijdrage van EUR 1.500.000 inclusief indexeringsregeling.
- Voor het overige gelden dezelfde aangehouden uitgangspunten voor de opbrengsten, parameters en fasering. De jaarschijvenoverzichten die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deze bijlage presenteren de aangehouden fasering van de kosten en opbrengsten voor dit model.
- Waar rekenkundig interessante inzichten al zijn toegelicht in het vorige hoofdstuk wordt daar hier niet opnieuw bij stilgestaan.

## 3.1.3 Kosten

Ook in het model met tijdvak is de eerste stap het inrichten van een kostenraming nu uitgaande van deel A én B bij bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat, in tegenstelling tot het bepalen van het kostenplafond in hoofdstuk 2, nu álle kosten in het gebied worden opgenomen; zowel de kosten die betrekking hebben op het openbaar gebied als de kosten die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied. Dit leidt tot onderstaande opstelling.

**Tabel B.2.1 Raming kosten**

| RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | | |
|---|---|---|
| **Kostensoort** | **Rekenmodel met tijdvak** | **Toelichting** |
| Inbrengwaarde: Grond en opstal | *10.250.000* | |
| Inbrengwaarde: Sloopkosten | *200.000* | |
| Inbrengwaarde: Saneren | *1.350.000* | |
| Inbrengwaarde: Grondwerk | *270.000* | |
| Inbrengwaarde | 12.070.000 | Taxatie inbrengwaarde |
| Onderzoek en milieukosten | 150.000 | Raming onderzoek- en milieukosten |
| Sloopkosten | 50.000 | Sloopkostenraming |
| Saneringskosten | 150.000 | Saneringskostenraming |
| Grondwerk | 217.500 | Civieltechnische kostenraming |
| Bouwrijpmaken | 1.305.000 | Civieltechnische kostenraming |
| Woonrijpmaken | 1.595.000 | Civieltechnische kostenraming |
| Plankosten | 936.034 | Plankostenscan |
| Voorbereiding en toezicht | 448.718 | Plankostenscan |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 100.000 | Nadeelcompensatierisicoanalyse |
| Bovenwijkse voorzieningen | 600.000 | Civieltechnische kostenraming |
| Warmtenet | 697.500 | Kostenraming warmtenet |
| Rente | - | |
| **TOTAAL** | **18.319.752** | |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Waarde grond en opstallen: Waar eerder in het model zonder tijdvak bij de eigenaren A, B en de gemeente nog een splitsing nodig was welk deel daarvan openbaar en uitgeefbaar was, is dat nu niet meer nodig. Per eigenaar betekent dit nu het volgende aan waarde voor de gronden en opstallen:
  - Voor eigenaar A geldt de meest recente WOZ waarde als inbrengwaarde. Dit is een bedrag van EUR 1.750.000.
  - Voor de eigenaren B, C en de gemeente geldt de getaxeerde complexwaarde van EUR 100/m² als inbrengwaarde. Aan de hand van de oppervlakten per eigenaar, rekening houdend met het niet ontwikkelen van 5.000 m² te behouden gebied (het archeologisch waardevolle gebied), ontstaan dan waarden van EUR 1.000.000 (B), EUR 1.000.000 (C) en EUR 3.500.000 (gemeente).
  - Voor eigenaar D geldt de meest recente WOZ waarde als inbrengwaarde. Dit betekent een bedrag van EUR 3.000.000.
- Sloop, saneren en grondwerkzaamheden: Het bovenstaande geldt ook voor de eerder doorgevoerde splitsing in het model zonder tijdvak voor de sloopkosten, saneringskosten en kosten voor grondwerk. Die splitsing is niet meer nodig. Hierbij geldt het volgende:
  - Bij eigenaar A wordt het kantoorpand gesloopt voor EUR 250.000. De school bij eigenaar D wordt niet gesloopt. Deze kan worden getransformeerd naar woningen.
  - De kavels van de eigenaren A en C zijn vervuild. Hiervoor gelden, op basis van een kostenraming, saneringskosten van EUR 750.000 per kavel.
  - Voor de grondwerkzaamheden geldt de eenheidsprijs van EUR 7,50/m² over het te ontwikkelen gebied. Voor het te behouden gebied zijn geen grondwerkzaamheden nodig en ook op de kavel van eigenaar D zijn geen grondwerkzaamheden nodig. De school blijft immers behouden.
- Plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering: Voor het opnemen van plankosten is ook nu uitgegaan van het Excelmodel behorende bij hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling nu uiteraard uitgaande van de regels voor het model met tijdvak.
- Voor het overige zijn de kosten gelijk aan de berekening bij het model zonder tijdvak.

### 3.1.4 Grondopbrengsten

In het model met tijdvak moeten grondopbrengsten geraamd worden. Uitgaande van het programma als aangenomen in tabel B.1.2 en de grondprijzen per segment als aangenomen in tabel B.1.9 presenteert onderstaande tabel de totaal geraamde grondopbrengsten. De herbouwkosten voor

de school bij eigenaar D zijn daarbij gelijk aan de stichtingskosten indien sprake zou zijn van een volledig nieuw gebouw. Dit betekent dat daar met dezelfde grondopbrengsten is gerekend als voor bouw- en woonrijpe grond.

**Tabel B.2.2 Raming grondopbrengsten De Munterij**

| GRONDOPBRENGSTEN - OMGEVINGSPLAN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 150.000 | - | - | 600.000 | 330.000 | **1.080.000** |
| Appartement sociale koop | 238.000 | - | - | - | - | **238.000** |
| Appartement middenhuur | 1.200.000 | - | - | 2.850.000 | - | **4.050.000** |
| Rijwoningen | 600.000 | - | - | - | 2.850.000 | **3.450.000** |
| Vrijstaande woningen | 1.200.000 | - | - | - | 1.500.000 | **2.700.000** |
| **SUBTOTAAL WONINGBOUW** | **3.388.000** | **-** | **-** | **3.450.000** | **4.680.000** | **11.518.000** |
| Kantoor | - | - | 5.000.000 | - | - | **5.000.000** |
| Detailhandel | - | 8.000.000 | - | - | - | **8.000.000** |
| **SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW** | **-** | **8.000.000** | **5.000.000** | **-** | **-** | **13.000.000** |
| **TOTAAL** | **3.388.000** | **8.000.000** | **5.000.000** | **3.450.000** | **4.680.000** | **24.518.000** |

Ook hier geldt de Rijksbijdrage van EUR 1.000.000 voor het verbreden van de weg.

### 3.1.5 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

De geraamde kosten en opbrengsten zijn gefaseerd in de tijd. Er geldt dezelfde fasering en dezelfde parameters zoals die ook zijn aangehouden bij het model zonder tijdvak. De jaarschijvenoverzichten in hoofdstuk 5 van deze bijlage presenteren deze fasering. Hieruit volgen onderstaande contante kosten en opbrengsten.

**Tabel B.2.3 Raming kosten contant**

| RAMING TE VERHALEN KOSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | |
|---|---|
| **Kosten** | **Contante waarde** |
| *Inbrengwaarde: Grond en opstal* | *10.527.364* |
| *Inbrengwaarde: Sloopkosten* | *200.981* |
| *Inbrengwaarde: Saneren* | *1.362.168* |
| *Inbrengwaarde: Grondwerk* | *272.806* |
| Inbrengwaarde | 12.363.319 |
| Onderzoek en milieukosten | 151.476 |
| Sloopkosten | 50.245 |
| Saneringskosten | 150.736 |
| Grondwerk | 219.308 |
| Bouwrijpmaken | 1.318.089 |
| Woonrijpmaken | 1.642.594 |
| Plankosten | 936.034 |
| Voorbereiding en toezicht | 448.718 |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 101.232 |
| Bovenwijkse voorzieningen | 616.361 |
| Warmtenet | 706.578 |
| **TOTAAL** | **18.704.690** |

**Tabel B.2.4 Raming opbrengsten contant**

| RAMING OPBRENGSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | |
|---|---|
| **Opbrengsten** | **Contante waarde** |
| Appartement sociale huur | 1.006.669 |
| Appartement sociale koop | 231.071 |
| Appartement middenhuur | 3.799.089 |
| Rijwoningen | 3.229.618 |
| Vrijstaande woningen | 2.558.268 |
| Kantoor | 4.713.055 |
| Detailhandel | 7.690.951 |
| **TOTAAL** | **23.228.721** |

### 3.1.6 Macro-aftopping

Naar aanleiding van de berekende contante opbrengsten en kosten presenteert onderstaande tabel de berekening met betrekking tot de zogeheten macro-aftopping en de hieruit volgende maximaal te verhalen kosten.

**Tabel B.2.5 Macro-aftopping**

| MACRO-AFTOPPING - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | |
|---|---|
| **Macro-aftopping** | **Contante waarde** |
| Totaal inbrengwaarde | 12.363.319 |
| Totaal andere kosten | 6.341.372 |
| **Bruto te verhalen kosten** | **18.704.690** |
| Totaal van overige opbrengsten | 1.000.000 |
| **Netto te verhalen kosten** | **17.704.690** |
| Totale opbrengsten uitgiften | 23.228.721 |
| **Maximaal te verhalen kosten** | **17.704.690** |

Dit betekent dat het maximum aan te verhalen kosten een bedrag van EUR 17.704.690 is. Dit is het totaal aan contante kosten minus de Rijksbijdrage van EUR 1.000.000.

### 3.1.7 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar

In tabel B.2.4 is te zien hoe de totale contante opbrengsten over de verschillende bouwactiviteiten zijn verdeeld. Doordat het aantal woningen en m² bruto vloeroppervlakte (BVO) per activiteit bekend is, kan ook de contante opbrengst per eenheid worden bepaald. Vervolgens kan worden bepaald hoe groot het aandeel van die eenheid is in de totale contante opbrengsten. Die verhouding bepaalt het gedeelte dat die bouwactiviteit aan het totaal van te verhalen kosten moet bijdragen. Dit leidt tot onderstaande tabel. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar dezelfde berekening in het model zonder tijdvak.

**Tabel B.2.6 Kostenbijdragen per activiteit**

| KOSTEN PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Activiteit | Totale contante opbrengsten (EUR) | Aantal woningen / Aantal m² BVO | Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO) | Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO) | Kostenbijdrage per activiteit |
| Appartement sociale huur | 1.006.669 | 72 | 13.982 | **10.657** | per woning |
| Appartement sociale koop | 231.071 | 14 | 16.505 | **12.580** | per woning |
| Appartement middenhuur | 3.799.089 | 135 | 28.141 | **21.449** | per woning |
| Rijwoningen | 3.229.618 | 46 | 70.209 | **53.513** | per woning |
| Vrijstaande woningen | 2.558.268 | 18 | 142.126 | **108.327** | per woning |
| Kantoor | 4.713.055 | 10.000 | 471 | **359** | per m² BVO |
| Detailhandel | 7.690.951 | 8.000 | 961 | **733** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | **23.228.721** | | | | |

Door nu bovenstaande bedragen te vermenigvuldigen met het beoogde programma per eigenaar kan de bruto kostenbijdrage per eigenaar worden bepaald. Dit leidt tot onderstaande tabel.

**Tabel B.2.7 Bruto kostenbijdragen per eigenaar**

| BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Activiteit | Eigenaar A | Eigenaar B | Eigenaar C | Eigenaar D | Gemeente | TOTAAL |
| Appartement sociale huur | 106.566 | - | - | 426.263 | 234.444 | 767.273 |
| Appartement sociale koop | 176.120 | - | - | - | - | 176.120 |
| Appartement middenhuur | 857.963 | - | - | 2.037.663 | - | 2.895.626 |
| Rijwoningen | 428.101 | - | - | - | 2.033.480 | 2.461.581 |
| Vrijstaande woningen | 866.616 | - | - | - | 1.083.270 | 1.949.885 |
| Kantoor | - | - | 3.592.242 | - | - | 3.592.242 |
| Detailhandel | - | 5.861.963 | - | - | - | 5.861.963 |
| **Bruto kostenverhaalsbijdrage** | **2.435.366** | **5.861.963** | **3.592.242** | **2.463.926** | **3.351.194** | **17.704.690** |

Hoewel er op het moment van vaststellen van het omgevingsplan nog geen beschikkingen worden aangevraagd (dat gebeurt in de casus pas in jaar 2), kan nu toch ook de netto bijdrage worden berekend zoals die in theorie op de beschikking zou worden vermeld indien op het moment van opname van de regels in het omgevingsplan direct beschikkingen worden afgegeven voor het totale programma. Het is interessant en relevant om de resultaten van die berekening te laten zien. Dit leidt tot onderstaande tabel.

**Tabel B.2.8 Voorlopige netto kostenbijdragen per eigenaar**

| KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| OMGEVINGSPLAN | Eigenaar A | Eigenaar B | Eigenaar C | Eigenaar D | Gemeente |
| Bruto kostenverhaalsbijdrage | 2.435.366 | 5.861.963 | 3.592.242 | 2.463.926 | 3.351.194 |
| | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.417.220 | 817.799 | 1.027.260 | 3.112.067 | 1.032.295 |
| Inbrengwaarde sloop | 200.981 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren | 602.943 | - | 759.225 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk | 60.294 | 60.294 | 76.109 | - | 76.109 |
| **Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied** | **2.281.438** | **878.093** | **1.862.593** | **3.112.067** | **1.108.404** |
| | | | | | |
| **In rekening te brengen bij beschikking** | **153.927** | **4.983.870** | **1.729.648** | **-648.142** | **2.242.790** |

De volgende aandachtspunten zijn van belang:

- De bruto bijdragen volgen uit de berekening zoals in het voorgaande benoemd.
- Dit zijn niet de bijdragen die in de beschikking worden opgenomen. Die volgen door van de bruto bijdragen nog de inbrengwaarden die samenhangen met het uitgeefbaar gebied in aftrek te nemen. Waar bij het bepalen van de totale kosten de onderverdeling in gedeelten daarvan voor het openbaar en uitgeefbaar gebied dus juist, in tegenstelling tot het model zonder tijdvak, niet van belang is, is die verdeling alsnog van belang bij het bepalen van de aftrek voor de inbrengwaarde samenhangend met het uitgeefbaar gebied. Eerder is in hoofdstuk 2 en in paragraaf 3.1.3 al uitgebreid op die verdeling ingegaan. Voor de berekening in bovenstaande

tabel is daarbij aangesloten. Ook hier geldt weer dat lichte afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nominale bedragen als gevolg van de aangehouden fasering.

- Te zien is dat voor eigenaar D een negatieve bijdrage ontstaat. De inbrengwaarde van eigenaar D samenhangend met het uitgeefbaar gebied is dusdanig hoog dat de bruto bijdrage na aftrek van die inbrengwaarde omslaat in een negatieve bijdrage. Die wordt afgedragen door de gemeente en dit wordt gecompenseerd door de bijdragen van de overige eigenaren (waaronder de gemeente als een van de eigenaren met bouwmogelijkheden zelf).
- Als vermeld in de casus heeft eigenaar C met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De verzekerde bijdrage die eigenaar C betaalt bedraagt, conform de overeenkomst, EUR 1.500.000. Geconcludeerd kan worden dat de berekende bijdrage (EUR 1.729.648) hoger is dan de overeengekomen bijdrage volgend uit de anterieure overeenkomst. Het verschil tussen de bedragen komt in die situatie voor rekening van de gemeente.

### 3.1.8 Kostenverhaalregels De Munterij met tijdvak

Aan de hand van voorgaande paragrafen en de daarin toegelichte berekeningen kunnen nu de noodzakelijke cijfermatige kostenverhaalregels voor kostenverhaalsgebied De Munterij worden ingericht. Er kan:

- Een gemotiveerde kostenbegroting worden opgenomen.
- Een gemotiveerde opbrengstenbegroting worden opgenomen.
- Een verhouding in grondopbrengsten worden opgenomen.
- Een macro-aftoppingsberekening worden opgenomen.

### 3.1.9 Financieel resultaat per eigenaar

Ten behoeve van het bieden van extra inzicht is ook nu, net als in de paragrafen 1.1.8 en 1.2.5, het voorlopige resultaat per eigenaar berekend. Onderstaande tabel presenteert de berekening.

**Tabel B.2.9 Voorlopige financiële resultaten per eigenaar**

| BUSINESSCASE - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Opbrengsten** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Grondopbrengst contant | 3.289.367 | 7.690.951 | 4.713.055 | 3.188.555 | 4.346.793 |
| Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 354.305 | 204.450 | - | - | 2.561.968 |
| **Totaal** | **3.643.672** | **7.895.401** | **4.713.055** | **3.188.555** | **6.908.760** |
| | | | | | |
| **Kosten** | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 354.305 | 204.450 | - | - | 2.561.968 |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.417.220 | 817.799 | 1.027.260 | 3.112.067 | 1.032.295 |
| Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar | 200.981 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar | 602.943 | - | 759.225 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar | 60.294 | 60.294 | 76.109 | - | 76.109 |
| Bijdrage conform beschikking | 153.927 | 4.983.870 | 1.729.648 | -648.142 | 2.242.790 |
| **Totaal** | **2.789.671** | **6.066.413** | **3.592.242** | **2.463.926** | **5.913.162** |
| | | | | | |
| **Resultaat eigenaren met tijdvak - omgevingsplan** | **854.001** | **1.828.988** | **1.120.813** | **724.630** | **995.599** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- De opbrengsten per eigenaar bestaan uit de te realiseren grondopbrengsten op basis van het te realiseren programma en de bijbehorende grondopbrengsten per bouwactiviteit én uit de verkoop van het openbaar gebied conform de daaraan gerelateerde inbrengwaarde voor de component grond en opstal.
- De kosten bestaan per eigenaar uit verschillende componenten.
  - Allereerst geldt bij iedere eigenaar de inbrengwaarde als kostenpost, zowel voor het uitgeefbare als openbare deel. De werkelijke boekwaarde bij een eigenaar van die componenten kan overigens anders zijn, maar die doen voor deze vergelijking niet ter zake.
  - Vervolgens realiseert iedere eigenaar de kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het eigen eigendom. Dit betreft de kosten voor sloop, saneren en grondwerkzaamheden voor zover

dit het uitgeefbaar gebied op dit eigendom betreft. Ook hier is weer de eerder gepresenteerde verdeling in openbaar en uitgeefbaar gebied van toepassing. Nogmaals wordt hier benoemd dat werkzaamheden voor sloop, saneren en grondwerk op één kavel in de praktijk niet gesplitst zullen worden over de gemeente en de betreffende eigenaar. Dit betekent een latere verrekening. Voor de werking van de rekensystematiek is de theoretische verdeling hier wel doorgevoerd.
- Tot slot geldt uiteraard nog de bijdrage die aan de gemeente moet worden gedaan als kostenpost.

De vergelijking van het resultaat per eigenaar in het model met en zonder tijdvak vindt plaats in hoofdstuk 4.

Als eerder benoemd heeft eigenaar C met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De verzekerde bijdrage die eigenaar C betaalt, bedraagt conform de overeenkomst EUR 1.500.000. In de voorgaande paragrafen is in de tabellen telkens de berekende kostenbijdrage weergegeven voor eigenaar C. Door de anterieure overeenkomst heeft eigenaar C al overeenstemming met de gemeente over de hoogte van de bijdrage. Voor het daadwerkelijke financiële resultaat van eigenaar C moet dan ook de in de anterieure overeenkomst overeengekomen kostenbijdrage worden verwerkt. Dit is in onderstaande tabel gedaan.

**Tabel B.2.10 Voorlopige financiële resultaten per eigenaar inclusief anterieure overeenkomst met eigenaar C**

| BUSINESSCASE - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN - ANTERIEURE OVEREENKOMST EIGENAAR C | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eigenaar A | Eigenaar B | Eigenaar C | Eigenaar D | Gemeente |
| Grondopbrengst contant | 3.289.367 | 7.690.951 | 4.713.055 | 3.188.555 | 4.346.793 |
| Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 354.305 | 204.450 | - | - | 2.561.968 |
| **Opbrengsten** | **3.643.672** | **7.895.401** | **4.713.055** | **3.188.555** | **6.908.760** |
| | | | | | |
| **Kosten** | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 354.305 | 204.450 | - | - | 2.561.968 |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.417.220 | 817.799 | 1.027.260 | 3.112.067 | 1.032.295 |
| Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar | 200.981 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar | 602.943 | - | 759.225 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar | 60.294 | 60.294 | 76.109 | - | 76.109 |
| Bijdrage conform beschikking | 153.927 | 4.983.870 | - | -648.142 | 2.242.790 |
| Bijdrage conform anterieure overeenkomst | - | - | **1.500.000** | - | - |
| **Totaal** | **2.789.671** | **6.066.413** | **3.362.593** | **2.463.926** | **5.913.162** |
| | | | | | |
| **Resultaat eigenaren met tijdvak - omgevingsplan** | **854.001** | **1.828.988** | **1.350.461** | **724.630** | **995.599** |

Te zien is dat het financieel resultaat voor eigenaar C aan de hand van de anterieure overeenkomst beter is dan op basis van de berekende bijdrage uitgaande van de kostenverhaalregels. Het verschil komt in die situatie voor rekening van de gemeente.

### 3.1.10 Financiële bijdragen

De financiële bijdragen zijn gelijk aan de bijdragen in het model zonder tijdvak. Dit betekent onderstaande bijdragen.

**Tabel B.2.11 Financiële bijdrage recreatievoorziening**

| FINANCIËLE BIJDRAGE RECREATIEVOORZIENING | | | |
|---|---|---|---|
| **Betreft** | **Kosten (EUR)** | **Percentage** | **Financiële bijdrage (EUR)** |
| Recreatievoorziening | 1.000.000 | 15% | **150.000** |

**Tabel B.2.12 Financiële bijdrage compensatie sociale huurwoningen**

| FINANCIËLE BIJDRAGE COMPENSATIE SOCIALE HUUR | |
|---|---|
| | Aantal |
| Sociale huurwoningen | 72 |
| Overige woningen | 213 |
| **Totaal woningen** | **285** |
| Aandeel sociale huur | 25% |
| | |
| Gemeentelijk beleid: % sociale huur | 30% |
| Benodigd aantal sociale huurwoningen | 86 |
| **Tekort aantal sociale huurwoningen** | **14** |
| | |
| Compensatiebedrag per woning (EUR) | 36.000 |
| **Compensatiebedrag totaal (EUR)** | **504.000** |

### 3.1.11 Berekening financiële bijdragen

In de gepresenteerde berekeningen voor het model met tijdvak is tot nu geen rekening gehouden met het in rekening brengen van financiële bijdragen voor de recreatievoorziening en voor het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen; er is alleen ingegaan op het kostenverhaal. De totaal berekende financiële bijdrage is:

**Tabel B.2.13 Financiële bijdrage totaal**

| FINANCIËLE BIJDRAGE | |
|---|---|
| **Financiële bijdrage** | **EUR** |
| Recreatievoorziening | 150.000 |
| Compensatie sociale huur | 504.000 |
| **Totaal** | **654.000** |

Op dezelfde wijze als waarop de kosten over de verschillende activiteiten zijn verdeeld, kan ook de financiële bijdrage over de verschillende activiteiten worden verdeeld. Dit leidt tot onderstaande tabel.

**Tabel B.2.14 Financiële bijdrage per activiteit**

| FINANCIËLE BIJDRAGE PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK | | |
|---|---|---|
| **Activiteit** | **Financiële bijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Financiële bijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | **394** | per woning |
| Appartement sociale koop | **465** | per woning |
| Appartement middenhuur | **792** | per woning |
| Rijwoningen | **1.977** | per woning |
| Vrijstaande woningen | **4.002** | per woning |
| Kantoor | **13** | per m² BVO |
| Detailhandel | **27** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | | |

De vraag is vervolgens of deze bijdragen ook in rekening kunnen worden gebracht bij de verschillende eigenaren. Dit wordt in het model met tijdvak bepaald door de werking van artikel 13.23, derde lid, onder a Omgevingswet. Dit artikel maximeert het bedrag dat aan financiële bijdrage kan worden gevraagd.

Om de werking van artikel 13.23, derde lid, onder a Omgevingswet te illustreren is onderstaande tabel ingericht. Ook hier is weer uitgegaan van de situatie dat alle eigenaren op het moment van vaststellen van het omgevingsplan de beschikking zouden aanvragen en die zou worden verleend op basis van de dan geldende cijfers. De werking van de berekening wordt hiermee goed geïllustreerd.

**Tabel B.2.15 Gevraagde versus maximale financiële bijdrage**

| FINANCIËLE BIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eigenaar A | Eigenaar B | Eigenaar C | Eigenaar D | Gemeente |
| Grondopbrengsten | 3.289.367 | 7.690.951 | 4.713.055 | 3.188.555 | 4.346.793 |
| **Inbrengwaarde uitgeefbaar** | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.417.220 | 817.799 | 1.027.260 | 3.112.067 | 1.032.295 |
| Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar | 200.981 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar | 602.943 | - | 759.225 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar | 60.294 | 60.294 | 76.109 | - | 76.109 |
| **Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied** | **2.281.438** | **878.093** | **1.862.593** | **3.112.067** | **1.108.404** |
| Resterend | 1.007.928 | 6.812.858 | 2.850.461 | 76.488 | 3.238.389 |
| Kostenverhaal | 153.927 | 4.983.870 | 1.729.648 | -648.142 | 2.242.790 |
| **Maximale financiële bijdrage** | **854.001** | **1.828.988** | **1.120.813** | **724.630** | **995.599** |
| **Gevraagde financiële bijdrage** | **89.961** | **216.537** | **132.695** | **91.016** | **123.791** |
| **In rekening te brengen financiële bijdrage** | **89.961** | **216.537** | **132.695** | **91.016** | **123.791** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

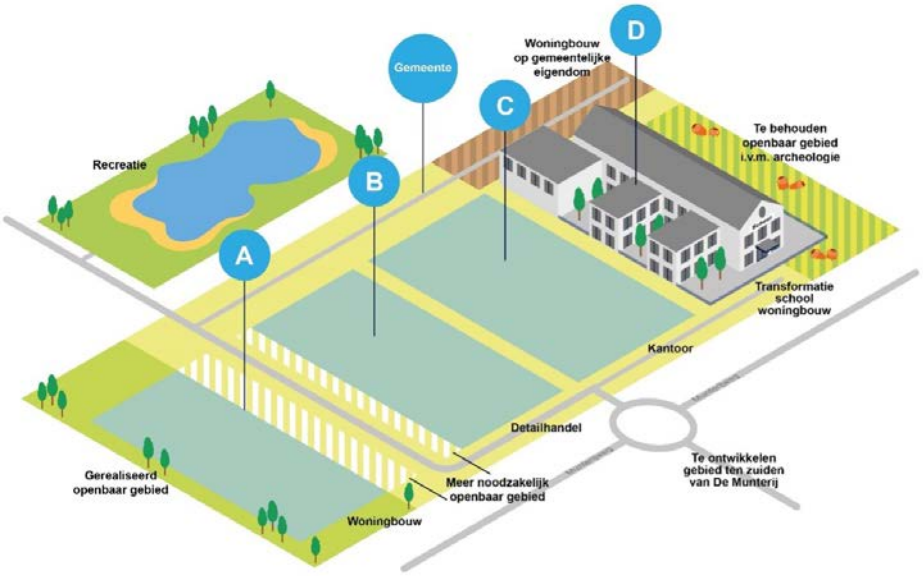
- De gewenste financiële bijdrage is berekend door de bijdrage per activiteit uit tabel B.2.14 te vermenigvuldigen met het programma per eigenaar.
- De grondopbrengsten per eigenaar (c.q. van de gronden waar de activiteiten worden verricht) zijn berekend door de grondopbrengst per activiteit te vermenigvuldigen met het programma per eigenaar.
- Daar moet vanaf getrokken worden de inbrengwaarde van diezelfde gronden waar de activiteiten worden verricht. In dit geval dus de inbrengwaarde samenhangend met het uitgeefbaar gebied per eigenaar. De berekening daarvan is al aan de orde gekomen in tabel B.2.8.
- Tot slot moet nog rekening worden gehouden met de kostenverhaalsbijdrage die een eigenaar moet doen. Ook die zijn berekend in tabel B.2.8.
- Voor alle eigenaren geldt dat er ruimte is voor het volledig in rekening brengen van de gewenste financiële bijdrage.

## 3.2 Moment beschikking in jaar 2

### 3.2.1 De Munterij met tijdvak in jaar 2

Met betrekking tot de situatie in jaar 2 in vergelijking met de situatie in jaar 7 hebben zich dezelfde ontwikkelingen voorgedaan als gepresenteerd in paragraaf 2.2.1. Dit betekent dat het te realiseren openbaar gebied op de kavel van eigenaar A groter moet zijn dan waarmee rekening was gehouden (van 2.000 $m^2$ naar 3.000 $m^2$) en dat als gevolg daarvan eigenaar A minder woningen op de kavel kan realiseren. Bovendien geldt dat een gedeelte van het gebied bouw- en woonrijp gemaakt is tegen een lager bedrag dan waarmee was gerekend bij het inrichten van het omgevingsplan. Voor het overige gelden geen andere inzichten dan in het jaar bij opname van de regels in het omgevingsplan. Onderstaande figuur geeft een weergave van de situatie in jaar 2.

**Figuur B.2.3 Plangebied De Munterij in jaar 2**




## 3.2.2 Kosten

Aan de hand van de genoemde ontwikkelingen presenteert onderstaande tabel de geactualiseerde kostenraming.

**Tabel B.2.16 Raming kosten jaar 2**

| RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - BESCHIKKING | |
|---|---|
| **Kosten** | **Rekenmodel met tijdvak** |
| *Inbrengwaarde: Grond en opstal* | *10.768.906* |
| *Inbrengwaarde: Sloopkosten* | *185.245* |
| *Inbrengwaarde: Saneren* | *1.343.704* |
| *Inbrengwaarde: Grondwerk* | *276.680* |
| Inbrengwaarde | 12.574.535 |
| Onderzoek en milieukosten | 156.633 |
| Sloopkosten | 79.391 |
| Saneringskosten | 238.172 |
| Grondwerk | 237.578 |
| Bouwrijpmaken | 1.303.031 |
| Woonrijpmaken | 1.733.531 |
| Plankosten | 979.325 |
| Voorbereiding en toezicht | 471.435 |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 104.550 |
| Bovenwijkse voorzieningen | 630.375 |
| Warmtenet | 717.282 |
| Rente | 67.508 |
| **TOTAAL** | **19.293.347** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Alle nog niet gerealiseerde kosten zijn uiteraard geïndexeerd. Hierbij is gerekend met werkelijke indexcijfers over de periode van twee jaar. In dit geval zijn daarvoor de oorspronkelijk gehanteerde percentages gebruikt.

- Uiteraard gelden inmiddels ook rentelasten over gerealiseerde kosten. Van belang is te onderkennen dat dit specifiek ook geldt voor de plankosten die conform hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling gelijk als boekwaarden te gelden hebben.
- De plankostenscan is opnieuw ingevuld aan de hand van de meest recente gegevens van plan De Munterij. Hieruit zijn nieuwe bedragen gevolgd.
- Zoals in de casus opgenomen zijn de kosten voor het bouwrijp maken, voor zover gerealiseerd, lager dan oorspronkelijk begroot. Dit is een afname van EUR 45,00/m² naar EUR 40,00/m² (EUR 41,51/m² geïndexeerd). Dit leidt tot lagere kosten.
- Een tegengesteld effect doet zich voor doordat er meer openbaar gebied ingericht moet worden. Dit heeft betrekking op de toename van het openbaar gebied bij eigenaar A van 2.000 m² naar 3.000 m². Voor de posten bouw- en woonrijp maken betekent dit extra kosten.

### 3.2.3 Opbrengsten

Eigenaar A kan minder woningen op zijn eigendom realiseren dan waar bij opname van de regels in het omgevingsplan rekening mee was gehouden. Onderstaande tabel presenteert het actuele programma in jaar 2.

**Tabel B.2.17 Programma De Munterij jaar 2**

| PROGRAMMA PER EIGENAAR - BESCHIKKING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 10 | | | 40 | 22 | **72** |
| Appartement sociale koop | 14 | | | | | **14** |
| Appartement middenhuur | 34 | | | 95 | | **129** |
| Rijwoningen | 8 | | | | 38 | **46** |
| Vrijstaande woningen | 6 | | | | 10 | **16** |
| **SUBTOTAAL WONINGBOUW** | **72** | **-** | **-** | **135** | **70** | **277** |
| Kantoor (m² BVO) | | | 10.000 | | | **10.000** |
| Detailhandel (m² BVO) | | 8.000 | | | | **8.000** |
| **SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW** | **-** | **8.000** | **10.000** | **-** | **-** | **18.000** |

De opbrengstpotentie per bouwactiviteit is, op indexering na, ongewijzigd gebleven. Dit betekent onderstaande opbrengsten per bouwactiviteit.

**Tabel B.2.18 Grondopbrengsten per activiteit jaar 2**

| RAMING GRONDOPBRENGST PER ACTIVITEIT - BESCHIKKING | |
|---|---|
| **Activiteit** | **EUR per kavel** |
| Appartement sociale huur | 15.302 |
| Appartement sociale koop | 17.342 |
| Appartement middenhuur | 30.603 |
| Rijwoningen | 76.508 |
| Vrijstaande woningen | 153.015 |
| **Activiteit** | **EUR per m² BVO** |
| Kantoor | 510 |
| Detailhandel | 1.020 |

Naar aanleiding van het voorgaande presenteert onderstaande tabel de geraamde opbrengsten per eigenaar.

**Tabel B.2.19 Grondopbrengsten per eigenaar jaar 2**

| GRONDOPBRENGSTEN - BESCHIKKING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 153.015 | - | - | 612.060 | 336.633 | **1.101.708** |
| Appartement sociale koop | 242.784 | - | - | - | - | **242.784** |
| Appartement middenhuur | 1.040.502 | - | - | 2.907.285 | - | **3.947.787** |
| Rijwoningen | 612.060 | - | - | - | 2.907.285 | **3.519.345** |
| Vrijstaande woningen | 918.090 | - | - | - | 1.530.150 | **2.448.240** |
| **SUBTOTAAL WONINGBOUW** | **2.966.451** | **-** | **-** | **3.519.345** | **4.774.068** | **11.259.864** |
| Kantoor | - | - | 5.100.500 | - | - | **5.100.500** |
| Detailhandel | - | 8.160.800 | - | - | - | **8.160.800** |
| **SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW** | **-** | **8.160.800** | **5.100.500** | **-** | **-** | **13.261.300** |
| **TOTAAL** | **2.966.451** | **8.160.800** | **5.100.500** | **3.519.345** | **4.774.068** | **24.521.164** |

## 3.2.4 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

De fasering van de kosten en opbrengsten en de gehanteerde parameters zijn niet aangepast. Dit betekent in gebied De Munterij in jaar 2 onderstaande contante kosten en opbrengsten.

**Tabel B.2.20 Raming kosten contant jaar 2**

| RAMING TE VERHALEN KOSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - BESCHIKKING | |
|---|---|
| **Kosten** | **Contante waarde** |
| *Inbrengwaarde: Grond en opstal* | *10.952.669* |
| *Inbrengwaarde: Sloopkosten* | *185.245* |
| *Inbrengwaarde: Saneren* | *1.345.633* |
| *Inbrengwaarde: Grondwerk* | *277.453* |
| Inbrengwaarde | 12.761.000 |
| Onderzoek en milieukosten | 157.019 |
| Sloopkosten | 79.391 |
| Saneringskosten | 238.172 |
| Grondwerk | 237.965 |
| Bouwrijpmaken | 1.307.685 |
| Woonrijpmaken | 1.767.884 |
| Plankosten | 979.325 |
| Voorbereiding en toezicht | 471.435 |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 105.015 |
| Bovenwijkse voorzieningen | 641.262 |
| Warmtenet | 720.825 |
| Rente | 67.508 |
| **TOTAAL** | **19.534.485** |

**Tabel B.2.21 Raming opbrengsten contant jaar 2**

| RAMING OPBRENGSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - BESCHIKKING | |
|---|---|
| **Opbrengsten** | **Contante waarde** |
| Appartement sociale huur | 1.047.339 |
| Appartement sociale koop | 240.406 |
| Appartement middenhuur | 3.770.752 |
| Rijwoningen | 3.360.094 |
| Vrijstaande woningen | 2.358.588 |
| Kantoor | 4.903.462 |
| Detailhandel | 8.001.666 |
| **TOTAAL** | **23.682.308** |

### 3.2.5 Macro-aftopping

Naar aanleiding van voorgaande gegevens presenteert onderstaande tabel het resultaat van de zogeheten macro-aftopping. Net als in het model zonder tijdvak is rente toegevoegd aan de Rijksbijdrage sinds het moment van ontvangst bij opstellen van het omgevingsplan.

**Tabel B.2.22 Macro-aftopping jaar 2**

| MACRO-AFTOPPING - MET TIJDVAK - BESCHIKKING | |
|---|---|
| **Macro-aftopping** | **Contante waarde** |
| Totaal inbrengwaarde | 12.761.000 |
| Totaal andere kosten | 6.773.485 |
| **Bruto te verhalen kosten** | **19.534.485** |
| | - |
| Totaal van overige opbrengsten | 1.030.200 |
| **Netto te verhalen kosten** | **18.504.285** |
| | - |
| Totale opbrengsten uitgiften | 23.682.308 |
| **Maximaal te verhalen kosten** | **18.504.285** |

Net als bij opname van de regels in het omgevingsplan is de conclusie nog steeds dat alle kosten verhaald kunnen worden.

### 3.2.6 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar

Alhoewel alleen eigenaar A in jaar 2 een beschikking zal aanvragen, kan ook nu weer voor iedere eigenaar de bruto bijdrage worden berekend als alle eigenaren in jaar 2 een beschikking zouden aanvragen. Dit gebeurt in het onderstaande.

Via dezelfde route als eerder toegelicht presenteert onderstaande tabel de contante opbrengsten per activiteit en contante bijdrage per activiteit.

**Tabel B.2.23 Kostenbijdragen per activiteit jaar 2**

| KOSTEN PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK - BESCHIKKING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Totale contante opbrengsten (EUR)** | **Aantal woningen / Aantal m² BVO** | **Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | 1.047.339 | 72 | 14.546 | **11.366** | per woning |
| Appartement sociale koop | 240.406 | 14 | 17.172 | **13.417** | per woning |
| Appartement middenhuur | 3.770.752 | 129 | 29.231 | **22.839** | per woning |
| Rijwoningen | 3.360.094 | 46 | 73.046 | **57.074** | per woning |
| Vrijstaande woningen | 2.358.588 | 16 | 147.412 | **115.181** | per woning |
| Kantoor | 4.903.462 | 10.000 | 490 | **383** | per m² BVO |
| Detailhandel | 8.001.666 | 8.000 | 1.000 | **782** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | **23.682.308** | | | | |

Aan de hand van het nieuwe programma presenteert onderstaande tabel de berekende bruto bijdrage per eigenaar.

**Tabel B.2.24 Bruto kostenbijdragen per eigenaar jaar 2**

| BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK - BESCHIKKING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 113.659 | - | - | 454.635 | 250.049 | 818.343 |
| Appartement sociale koop | 187.843 | - | - | - | - | 187.843 |
| Appartement middenhuur | 776.543 | - | - | 2.169.752 | - | 2.946.295 |
| Rijwoningen | 456.596 | - | - | - | 2.168.830 | 2.625.426 |
| Vrijstaande woningen | 691.085 | - | - | - | 1.151.809 | 1.842.894 |
| Kantoor | - | - | 3.831.344 | - | - | 3.831.344 |
| Detailhandel | - | 6.252.140 | - | - | - | 6.252.140 |
| **Bruto kostenverhaalsbijdrage** | **2.225.726** | **6.252.140** | **3.831.344** | **2.624.387** | **3.570.688** | **18.504.285** |

Onderstaande tabel zet de verschillen met de bijdragen zoals berekend bij opname van de regels in het omgevingsplan naast elkaar.

**Tabel B.2.25 Vergelijking bruto kostenbijdragen in jaar 2 en in jaar bij vaststellen regels in omgevingsplan**

| BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK | | | |
|---|---|---|---|
| **Bruto kostenverhaalsbijdrage** | **Omgevingsplan** | **Beschikking** | **Verschil** |
| Eigenaar A | 2.435.366 | 2.225.726 | -209.640 |
| Eigenaar B | 5.861.963 | 6.252.140 | 390.177 |
| Eigenaar C | 3.592.242 | 3.831.344 | 239.102 |
| Eigenaar D | 2.463.926 | 2.624.387 | 160.462 |
| Gemeente | 3.351.194 | 3.570.688 | 219.494 |
| **TOTAAL** | **17.704.690** | **18.504.285** | **799.595** |

Te zien is dat voor eigenaar A, ten opzichte van de berekening bij opname van de regels in het omgevingsplan, een lagere bruto bijdrage geldt. Dit is het gevolg van de lagere opbrengsten die eigenaar A op zijn kavel kan realiseren door het lagere aantal te realiseren woningen dan waarmee eerder was gerekend. Voor de andere eigenaren wordt hierdoor juist een hogere bijdrage berekend. Hierbij wordt opgemerkt dat nu een vergelijking is gegeven van verschillende prijspeilen, namelijk 1-1-2022 (omgevingsplan) en 1-1-2024 (Beschikking). Voor een zuivere vergelijking moet de kostenverhaalsbijdrage bij beschikking contant worden gemaakt naar prijspeil 1-1-2022. Onderstaande tabel geeft dit weer.

**Tabel B.2.26 Vergelijking contante bruto kostenbijdragen in jaar 2 en in jaar bij vaststellen regels in omgevingsplan**

| BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - CONTANT 1-1-2022 | | | |
|---|---|---|---|
| **Bruto kostenverhaalsbijdrage** | **Omgevingsplan** | **Beschikking** | **Verschil** |
| Eigenaar A | 2.435.366 | 2.139.298 | -296.068 |
| Eigenaar B | 5.861.963 | 6.009.362 | 147.398 |
| Eigenaar C | 3.592.242 | 3.682.568 | 90.327 |
| Eigenaar D | 2.463.926 | 2.522.479 | 58.554 |
| Gemeente | 3.351.194 | 3.432.034 | 80.840 |
| **TOTAAL** | **17.704.690** | **17.785.741** | **81.051** |

Bovenstaande bruto bijdragen vormen nog niet de bijdragen zoals die in de beschikkingen moeten worden opgenomen. Daartoe moeten nog de inbrengwaarden die samenhangen met het uitgeefbaar gebied in aftrek worden genomen. Eerder is al geconstateerd dat de verhouding uitgeefbaar/openbaar op de kavel van eigenaar A anders is dan dat die was bij vaststellen van het omgevingsplan. Dit heeft uiteraard, naast faseringseffecten, effect op de aftrek van inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied. Die aftrekpost is kleiner geworden als gevolg van het kleinere aandeel uitgeefbaar gebied. Onderstaande tabel presenteert de bijdragen als op te nemen bij het verlenen van de beschikkingen.

**Tabel B.2.27 Theoretische netto kostenbijdragen per eigenaar jaar 2**

| KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - BESCHIKKING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **BESCHIKKING** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Bruto kostenverhaalsbijdrage | 2.225.726 | 6.252.140 | 3.831.344 | 2.624.387 | 3.570.688 |
| | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.290.166 | 850.838 | 1.068.761 | 3.237.795 | 1.074.000 |
| Inbrengwaarde sloop | 185.245 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren | 555.735 | - | 789.898 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk | 55.574 | 63.513 | 79.183 | - | 79.183 |
| **Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied** | **2.086.720** | **914.351** | **1.937.842** | **3.237.795** | **1.153.184** |
| | | | | | |
| **In rekening te brengen bij beschikking (cf. berekening)** | **139.006** | **5.337.789** | **1.893.502** | **-613.407** | **2.417.505** |
| **In rekening te brengen bij beschikking (cf. berekening / AO)** | **139.006** | **5.337.789** | **1.560.600** | **-613.407** | **2.417.505** |

Voor eigenaar A geldt dat dit het bedrag is dat in de beschikking moet worden opgenomen in jaar 2.

Eigenaar C heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De verzekerde bijdrage die eigenaar C betaalt bedraagt, conform de overeenkomst, EUR 1.500.000. In de overeenkomst is ook een indexering van de kostenverhaalsbijdrage overeengekomen van 2% per jaar. Geconcludeerd kan worden dat de berekende bijdrage bij beschikking (EUR 1.893.502) hoger is dan de overeengekomen bijdrage (inclusief indexering) volgend uit de anterieure overeenkomst. Het verschil tussen de bijdragen zal in deze situatie voor rekening van de gemeente komen.

### 3.2.7 Financieel resultaat per eigenaar

Op basis van het voorgaande kan, net als bij behandeling van de berekeningen in het omgevingsplan, het theoretische resultaat per eigenaar worden bepaald. De opzet van de berekening is daarbij gelijk als in die eerdere berekening. Daarbij gelden ook dezelfde van belang zijnde punten zoals die daar zijn toegelicht. Onderstaande tabel presenteert het resultaat van die berekening uitgaande van de actuele gegevens in jaar 2.

**Tabel B.2.28 Theoretische financiële resultaten per eigenaar**

| BUSINESSCASE - MET TIJDVAK - BESCHIKKING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Opbrengsten** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Grondopbrengst contant | 2.937.404 | 8.001.666 | 4.903.462 | 3.317.373 | 4.522.403 |
| Verkoop inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 552.928 | 212.710 | - | - | 2.665.471 |
| **Totaal** | **3.490.332** | **8.214.375** | **4.903.462** | **3.317.373** | **7.187.874** |
| | | | | | |
| **Kosten** | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal openbaar | 552.928 | 212.710 | - | - | 2.665.471 |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.290.166 | 850.838 | 1.068.761 | 3.237.795 | 1.074.000 |
| Inbrengwaarde sloop uitgeefbaar | 185.245 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren uitgeefbaar | 555.735 | - | 789.898 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk uitgeefbaar | 55.574 | 63.513 | 79.183 | - | 79.183 |
| Bijdrage conform beschikking | 139.006 | 5.337.789 | - | -613.407 | 2.417.505 |
| Bijdrage conform anterieure overeenkomst | - | - | 1.560.600 | - | - |
| **Totaal** | **2.778.654** | **6.464.850** | **3.498.442** | **2.624.387** | **6.236.159** |
| | | | | | |
| **Resultaat eigenaren met tijdvak - beschikking** | **711.678** | **1.749.526** | **1.405.020** | **692.986** | **951.715** |

Onderstaande tabel presenteert de vergelijking van de resultaten zoals berekend bij het omgevingsplan en in jaar 2.

**Tabel B.2.29 Vergelijking theoretische financiële resultaten per eigenaar jaar 2 en in jaar bij vaststellen regels in omgevingsplan**

| RESULTATEN PER EIGENAAR - MET TIJDVAK | | | |
|---|---|---|---|
| | Resultaten - OMGEVINGSPLAN | Resultaten - BESCHIKKING | Verschil |
| Eigenaar A | 854.001 | 711.678 | -142.323 |
| Eigenaar B | 1.828.988 | 1.749.526 | -79.462 |
| Eigenaar C | 1.350.461 | 1.405.020 | 54.559 |
| Eigenaar D | 724.630 | 692.986 | -31.644 |
| Gemeente | 995.599 | 951.715 | -43.884 |
| **TOTAAL** | **5.753.679** | **5.510.924** | **-242.754** |

Onderstaande tabel presenteert de vergelijking van de contant gemaakte resultaten zoals berekend bij het omgevingsplan en in jaar 2.

**Tabel B.2.30 Vergelijking contante theoretische financiële resultaten per eigenaar jaar 2 en in jaar bij vaststellen regels in omgevingsplan (per 1-1-2022)**

| RESULTATEN PER EIGENAAR - MET TIJDVAK | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Resultaten - OMGEVINGSPLAN | Resultaten - BESCHIKKING | Verschil | %-Verschil |
| Eigenaar A | 854.001 | 684.043 | -169.958 | -20% |
| Eigenaar B | 1.828.988 | 1.681.590 | -147.398 | -8% |
| Eigenaar C | 1.350.461 | 1.350.461 | 0 | 0% |
| Eigenaar D | 724.630 | 666.076 | -58.554 | -8% |
| Gemeente | 995.599 | 914.759 | -80.840 | -8% |
| **TOTAAL** | **5.753.679** | **5.296.928** | **-456.750** | |

- Als gevolg van de toegenomen kosten gaan bijna alle eigenaren er in resultaat op achteruit. Eigenaar A gaat er relatief het meest op achteruit. Het verlies aan grondopbrengsten als gevolg van het extra openbaar gebied op de kavel leidt wel tot een lagere kostenbijdrage, maar die lagere bijdrage heft het verlies aan grondopbrengsten slechts deels op.
- Voor eigenaar C geldt ook nu nog steeds dat die al een anterieure overeenkomst heeft gesloten waarin de hoogte van de kostenbijdrage is vastgesteld.

## 3.3 Moment tussentijdse afrekening in jaar 7

### 3.3.1 De Munterij met tijdvak in jaar 7

Met betrekking tot de situatie in jaar 7 ten opzichte van de situatie in jaar 2 hebben zich dezelfde ontwikkelingen voorgedaan als toegelicht in paragraaf 2.3.1. Dit betekent dat de ontwikkeling van eigenaar A inmiddels heeft plaatsgevonden en ook eigenaar B tot ontwikkeling is overgegaan en meer detailhandelsvoorzieningen heeft kunnen realiseren dan oorspronkelijk voorzien. Het bouw- en woonrijp maken is verder gevorderd en opnieuw zijn de kosten lager dan oorspronkelijk begroot. Voor het overige gelden geen nieuwe inzichten ten opzichte van de situatie in jaar 2.

### 3.3.2 Kosten

Onderstaande tabel presenteert de kosten in jaar 7 in vergelijking met de kosten in jaar 2.

**Tabel B.2.31 Raming kosten jaar 7 in vergelijking met jaar 2**

| RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - MET TIJDVAK | | | |
|---|---|---|---|
| **Kostensoort** | **Beschikking (jaar 2)** | **Tussentijdse afrekening (jaar 7)** | ***Verschil*** |
| *Inbrengwaarde: Grond en opstal* | *10.768.906* | *12.182.736* | *1.413.829* |
| *Inbrengwaarde: Sloopkosten* | *185.245* | *204.526* | *19.280* |
| *Inbrengwaarde: Saneren* | *1.343.704* | *1.496.565* | *152.861* |
| *Inbrengwaarde: Grondwerk* | *276.680* | *317.277* | *40.597* |
| Inbrengwaarde | 12.574.535 | 14.201.103 | *1.626.567* |
| Onderzoek en milieukosten | 156.633 | 159.612 | *2.980* |
| Sloopkosten | 79.391 | 87.654 | *8.263* |
| Saneringskosten | 238.172 | 262.961 | *24.789* |
| Grondwerk | 237.578 | 255.057 | *17.479* |
| Bouwrijpmaken | 1.303.031 | 1.235.918 | *-67.113* |
| Woonrijpmaken | 1.733.531 | 1.672.312 | *-61.219* |
| Plankosten | 979.325 | 1.107.322 | *127.997* |
| Voorbereiding en toezicht | 471.435 | 533.385 | *61.950* |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 104.550 | 107.755 | *3.205* |
| Bovenwijkse voorzieningen | 630.375 | 695.957 | *65.582* |
| Warmtenet | 717.282 | 757.285 | *40.003* |
| Rente | 67.508 | 519.067 | *451.559* |
| **TOTAAL** | **19.293.347** | **21.595.389** | ***2.302.042*** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Voor het bepalen van de plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht is de plankostenscan ingevuld aan de hand van de actuele gegevens van De Munterij in jaar 7.
- In absolute zin zijn de kosten toegenomen.
- Dit wordt alleen veroorzaakt door de toegevoegde rentelasten van EUR 438.764 en indexering. Wordt van deze effecten geabstraheerd dan gelden lagere kosten door de in de casus opgenomen verder afgenomen kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

### 3.3.3 Opbrengsten

Ten opzichte van de situatie in jaar 2 geldt dat eigenaar B inmiddels ook bouwactiviteiten heeft verricht. Hij heeft meer m² detailhandel kunnen realiseren dan waarmee oorspronkelijk rekening was gehouden. Dit leidt tot onderstaande tabel met berekende grondopbrengsten per eigenaar (de grondopbrengsten per activiteit zijn, afgezien van indexering, ongewijzigd gebleven).

**Tabel B.2.32 Programma en grondopbrengsten per eigenaar jaar 2**

| PROGRAMMA PER EIGENAAR - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 10 | | | 40 | 22 | **72** |
| Appartement sociale koop | 14 | | | | | **14** |
| Appartement middenhuur | 34 | | | 95 | | **129** |
| Rijwoningen | 8 | | | | 38 | **46** |
| Vrijstaande woningen | 6 | | | | 10 | **16** |
| **SUBTOTAAL WONINGBOUW** | **72** | **-** | **-** | **135** | **70** | **277** |
| Kantoor (m² BVO) | | | 10.000 | | | **10.000** |
| Detailhandel (m² BVO) | | 9.000 | - | | | **9.000** |
| **SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW** | **-** | **9.000** | **10.000** | **-** | **-** | **19.000** |

**Tabel B.2.33 Grondopbrengsten per eigenaar jaar 7**

| GRONDOPBRENGSTEN - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 168.129 | - | - | 643.281 | 354.984 | **1.166.394** |
| Appartement sociale koop | 266.765 | - | - | - | - | **266.765** |
| Appartement middenhuur | 1.143.279 | - | - | 3.055.586 | - | **4.198.865** |
| Rijwoningen | 672.517 | - | - | - | 3.065.771 | **3.738.288** |
| Vrijstaande woningen | 1.008.776 | - | - | - | 1.613.564 | **2.622.339** |
| **SUBTOTAAL WONINGBOUW** | **3.259.466** | **-** | **-** | **3.698.867** | **5.034.319** | **11.992.652** |
| Kantoor | - | - | 5.550.453 | - | - | **5.550.453** |
| Detailhandel | - | 10.189.632 | - | - | - | **10.189.632** |
| **SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW** | **-** | **10.189.632** | **5.550.453** | **-** | **-** | **15.740.085** |
| **TOTAAL** | **3.259.466** | **10.189.632** | **5.550.453** | **3.698.867** | **5.034.319** | **27.732.737** |

### 3.3.4 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

De fasering van de kosten en opbrengsten en de gehanteerde parameters zijn niet aangepast. Dit betekent in gebied De Munterij in jaar 7 onderstaande contante kosten en opbrengsten.

**Tabel B.2.34 Contante kosten jaar 7**

| RAMING TE VERHALEN KOSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING | |
|---|---|
| **Kosten** | **Contante waarde** |
| *Inbrengwaarde: Grond en opstal* | *12.192.678* |
| *Inbrengwaarde: Sloopkosten* | *204.526* |
| *Inbrengwaarde: Saneren* | *1.496.565* |
| *Inbrengwaarde: Grondwerk* | *317.277* |
| Inbrengwaarde | 14.211.045 |
| Onderzoek en milieukosten | 159.612 |
| Sloopkosten | 87.654 |
| Saneringskosten | 262.961 |
| Grondwerk | 255.057 |
| Bouwrijpmaken | 1.235.918 |
| Woonrijpmaken | 1.677.075 |
| Plankosten | 1.107.322 |
| Voorbereiding en toezicht | 533.385 |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 107.755 |
| Bovenwijkse voorzieningen | 695.957 |
| Warmtenet | 757.285 |
| Rente | 519.067 |
| **TOTAAL** | **21.610.095** |

**Tabel B.2.35 Contante opbrengsten jaar 7**

| RAMING OPBRENGSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING | |
|---|---|
| **Opbrengsten** | **Contante waarde** |
| Appartement sociale huur | 1.157.786 |
| Appartement sociale koop | 266.765 |
| Appartement middenhuur | 4.168.945 |
| Rijwoningen | 3.718.341 |
| Vrijstaande woningen | 2.611.841 |
| Kantoor | 5.550.453 |
| Detailhandel | 10.189.632 |
| **TOTAAL** | **27.663.763** |

### 3.3.5 Macro-aftopping

Naar aanleiding van voorgaande gegevens presenteert onderstaande tabel het resultaat van de macro-aftopping.

**Tabel B.2.36 Macro-aftopping jaar 7**

| MACRO-AFTOPPING - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING | |
|---|---|
| **Macro-aftopping** | **Contante waarde** |
| Totaal inbrengwaarde | 14.211.045 |
| Totaal andere kosten | 7.399.050 |
| **Bruto te verhalen kosten** | **21.610.095** |
| | - |
| Totaal van overige opbrengsten | 1.137.424 |
| **Netto te verhalen kosten** | **20.472.671** |
| | - |
| Totale opbrengsten uitgiften | 27.663.763 |
| **Maximaal te verhalen kosten** | **20.472.671** |

Net als bij het omgevingsplan als in jaar 2 is de conclusie nog steeds dat alle kosten verhaald kunnen worden.

### 3.3.6 Kostenbijdrage per activiteit en per eigenaar en tussentijdse afrekening

Via dezelfde route als bij het omgevingsplan en in jaar 2 presenteert onderstaande tabel de contante opbrengsten per activiteit en contante bijdrage per activiteit.

**Tabel B.2.37 Kostenbijdragen per activiteit jaar 7**

| KOSTEN PER ACTIVITEIT - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Totale contante opbrengsten (EUR)** | **Aantal woningen / Aantal m² BVO** | **Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m² BVO)** | **Kostenbijdrage per activiteit** |
| Appartement sociale huur | 1.157.786 | 72 | 16.080 | **11.900** | per woning |
| Appartement sociale koop | 266.765 | 14 | 19.055 | **14.101** | per woning |
| Appartement middenhuur | 4.168.945 | 129 | 32.317 | **23.917** | per woning |
| Rijwoningen | 3.718.341 | 46 | 80.834 | **59.821** | per woning |
| Vrijstaande woningen | 2.611.841 | 16 | 163.240 | **120.806** | per woning |
| Kantoor | 5.550.453 | 10.000 | 555 | **411** | per m² BVO |
| Detailhandel | 10.189.632 | 9.000 | 1.132 | **838** | per m² BVO |
| **TOTAAL** | **27.663.763** | | | | |

Aan de hand van het nieuwe programma waarbij eigenaar B extra m² detailhandel heeft gerealiseerd, presenteert onderstaande tabel de berekende bruto bijdrage per eigenaar en de bijdrage zoals die in theorie bij het verlenen van de beschikking zou gelden (in theorie, omdat voor de eigenaren A en B de beschikking inmiddels verleend is).

**Tabel B.2.38 Bruto kostenbijdragen per eigenaar jaar 7**

| BRUTO KOSTENVERHAALSBIJDRAGE PER EIGENAAR - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Activiteit** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** | **TOTAAL** |
| Appartement sociale huur | 119.003 | - | - | 476.013 | 261.807 | 856.824 |
| Appartement sociale koop | 197.421 | - | - | - | - | 197.421 |
| Appartement middenhuur | 813.165 | - | - | 2.272.078 | - | 3.085.243 |
| Rijwoningen | 478.569 | - | - | - | 2.273.203 | 2.751.772 |
| Vrijstaande woningen | 724.839 | - | - | - | 1.208.064 | 1.932.903 |
| Kantoor | - | - | 4.107.633 | - | - | 4.107.633 |
| Detailhandel | - | 7.540.875 | - | - | - | 7.540.875 |
| **Bruto kostenverhaalsbijdrage** | **2.332.996** | **7.540.875** | **4.107.633** | **2.748.091** | **3.743.075** | **20.472.671** |

**Tabel B.2.39 (Theoretische) netto kostenbijdragen per eigenaar jaar 7**

| KOSTENVERHAALSBIJDRAGE - MET TIJDVAK - TUSSENTIJDSE AFREKENING | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **TUSSENTIJDSE AFREKENING** | **Eigenaar A** | **Eigenaar B** | **Eigenaar C** | **Eigenaar D** | **Gemeente** |
| Bruto kostenverhaalsbijdrage | 2.332.996 | 7.540.875 | 4.107.633 | 2.748.091 | 3.743.075 |
| | | | | | |
| Inbrengwaarde grond en opstal uitgeefbaar | 1.442.214 | 1.069.999 | 1.194.716 | 3.574.787 | 1.200.573 |
| Inbrengwaarde sloop | 204.526 | - | - | - | - |
| Inbrengwaarde saneren | 613.577 | - | 882.988 | - | - |
| Inbrengwaarde grondwerk | 61.358 | 78.888 | 88.515 | - | 88.515 |
| **Totaal aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied** | **2.321.674** | **1.148.888** | **2.166.220** | **3.574.787** | **1.289.088** |
| | | | | | |
| **In rekening te brengen bij beschikking (cf. berekening)** | **11.322** | **6.391.987** | **1.941.414** | **-826.695** | **2.453.987** |
| **In rekening te brengen bij beschikking (cf. berekening / AO)** | **11.322** | **6.391.987** | **1.723.029** | **-826.695** | **2.453.987** |

Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Als gevolg van de afgenomen kosten en de extra toerekening die aan eigenaar B (zie hierna) heeft plaatsgevonden geldt voor eigenaar A een lagere bijdrage dan opgenomen in de beschikking. Dit betekent dat indien eigenaar A in jaar 7 om een tussentijdse afrekening vraagt, een gemeentelijke betaling moet worden gedaan van EUR 134.477. Dit is het verschil tussen de bijdrage uit jaar 2 en jaar 7, inclusief 5 jaar rentetoevoeging en minus 5%. Onderstaande tabel presenteert de bijbehorende berekening.

**Tabel B.2.40 Terugbetaling eigenaar A**

| TERUGBETALING - MET TIJDVAK - EIGENAAR A | | |
|---|---|---|
| In rekening gebracht jaar 2 | 139.006 | Prijspeil jaar 2 |
| Herberekend bedrag in jaar 7 | 11.322 | Prijspeil jaar 7 |
| **Verschil verschillende prijspeilen** | **127.683** | |
| | | |
| Herberekend bedrag op prijspeil jaar 2 | 10.255 | contant gemaakt naar jaar 2 |
| | | |
| 5% afwijking in rekening gebracht in jaar 2 | 6.950 | 5% |
| Maximale afwijking zonder terugbetaling | 132.055 | |
| | | |
| Verschil zelfde prijspeil | 121.800 | |
| **Terugbetaling inclusief rentevergoeding** | **134.477** | **vijf jaar rente toegevoegd** |

- Als ook eigenaar B in jaar 7 om een tussentijdse afrekening zou kunnen vragen, is het effect juist andersom. Doordat eigenaar B extra programma heeft kunnen realiseren, zou juist, ondanks de lagere kosten, een hogere bijdrage voor deze eigenaar gelden dan berekend in jaar 2. Een extra bijdrage kan bij een tussentijdse afrekening om wettelijke redenen echter niet in rekening worden gebracht. Dit risico berust bij de gemeente. Uiteraard zou die hogere bijdrage wel geïnd kunnen worden indien, voordat eigenaar B een beschikking verleend krijgt, een actualisatie zou zijn uitgevoerd waarin het extra te realiseren programma zou zijn opgenomen.

# 4 Vergelijkingen

## 4.1 Inleiding

Ter afronding van de gepresenteerde rekenvoorbeelden presenteert dit hoofdstuk nog een drietal rekenkundig interessante vergelijkingen. Zoals in de introductie van deze bijlage al toegelicht, zijn dit "slechts" rekenkundige vergelijkingen die volgen uit de casus en de toepassing van de wetsartikelen. Conclusies om te kiezen voor het model met of zonder tijdvak zijn hier niet aan te verbinden.

De vergelijkingen zijn alleen uitgevoerd voor enkele interessante onderwerpen. Bovendien zijn de vergelijkingen alleen uitgevoerd uitgaande van de cijfers als gepresenteerd bij vaststelling van het omgevingsplan. Er is geabstraheerd van de financiële bijdragen.

## 4.2 Kosten

Onderstaande tabel vergelijkt de aangehouden kosten in beide modellen.

**Tabel B.3.1 Vergelijking kosten model met en zonder tijdvak**

| RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - NOMINAAL | | |
|---|---|---|
| **Kostensoort** | **Rekenmodel met tijdvak** | **Rekenmodel zonder tijdvak** |
| *Inbrengwaarde: Grond en opstal* | 10.250.000 | 3.050.000 |
| *Inbrengwaarde: Sloopkosten* | 200.000 | - |
| *Inbrengwaarde: Saneren* | 1.350.000 | - |
| *Inbrengwaarde: Grondwerk* | 270.000 | - |
| Inbrengwaarde | 12.070.000 | 3.050.000 |
| Onderzoek en milieukosten | 150.000 | 150.000 |
| Sloopkosten | 50.000 | 50.000 |
| Saneringskosten | 150.000 | 150.000 |
| Grondwerk | 217.500 | 217.500 |
| Bouwrijpmaken | 1.305.000 | 1.305.000 |
| Woonrijpmaken | 1.595.000 | 1.595.000 |
| Plankosten | 936.034 | 844.698 |
| Voorbereiding en toezicht | 448.718 | 222.304 |
| Nadeelcompensatie (planschade) | 100.000 | 100.000 |
| Bovenwijkse voorzieningen | 600.000 | 600.000 |
| Warmtenet | 697.500 | 697.500 |
| Rente | - | - |
| **TOTAAL** | **18.319.752** | **8.982.002** |

In het model zonder tijdvak is hiermee het kostenplafond onderbouwd en in het model met tijdvak is dit dé kostenraming.

Wat direct opvalt is het verschil in totaal opgenomen kosten in beide modellen. Dit wordt veroorzaakt door het onderscheid in tabel A en B van bijlage IV Omgevingsbesluit. In het ene geval worden voor wat betreft de waarde van grond en opstal (B1) en voor de kosten voor grondwerk (B2), sloop (B3) en saneren (B4) alle kosten meegenomen, in het andere geval (zonder tijdvak) betreft het bij deze kostensoorten alleen de elementen voor zover die samenhangen met het openbaar gebied.

Daarnaast geldt een verschil in opgenomen plankosten als gevolg van de toepassing van hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling met bijbehorende verschillende Excelmodellen voor het model met of zonder tijdvak.

## 4.3 Financiële resultaten per eigenaar en voor gemeente als publiekrechtelijke instantie

Onderstaande tabel zet de resultaten als gepresenteerd in de tabellen B.1.16 en B.2.9 (de voorlopige resultaten per eigenaar op het moment van opname van de regels in het omgevingsplan) naast elkaar. Er is hier, ten behoeve van een zuivere vergelijking, geen rekening gehouden met de anterieure overeenkomst van eigenaar C.

**Tabel B.3.2 Vergelijking financiële resultaten per eigenaar model met en zonder tijdvak**

| RESULTATEN PER EIGENAAR - OMGEVINGSPLAN | | | |
|---|---|---|---|
| | Resultaten - Met tijdvak | Resultaten - Zonder tijdvak | Verschil |
| Eigenaar A | 854.001 | - | 854.001 |
| Eigenaar B | 1.828.988 | 4.116.293 | -2.287.305 |
| Eigenaar C | 1.120.813 | 1.197.993 | -77.179 |
| Eigenaar D | 724.630 | - | 724.630 |
| Gemeente | 995.599 | 1.696.804 | -701.206 |
| **TOTAAL** | **5.524.030** | **7.011.090** | **-1.487.059** |

Hierbij zijn onderstaande opmerkingen van belang:

- Te zien is dat het resultaat per eigenaar verschilt in het model met en zonder tijdvak. De keuze daartussen heeft dus effect op het resultaat per eigenaar. Waar in het model met tijdvak ook alle kosten van het uitgeefbaar gebied per eigenaar worden opgenomen aan de kostenkant gebeurt dit in het model zonder tijdvak niet. Vervolgens worden in het model met tijdvak al die kosten verdeeld over de verschillende eigenaren, waar deze kosten in het model zonder tijdvak voor de individuele eigenaar blijven. Zo komt het dat onder andere eigenaar A in het model met tijdvak een positief resultaat heeft van EUR 854.001 terwijl in het model zonder tijdvak een resultaat van EUR 0 ontstaat. Dit komt doordat in het model met tijdvak de kosten voor de relatief hoge waarde van grond en opstal op die kavel en bijvoorbeeld ook de kosten voor het saneren van die kavel over alle eigenaren worden verdeeld terwijl die in het model zonder tijdvak voor rekening van eigenaar A zelf blijven. Een negatief resultaat ontstaat daarbij echter niet voor eigenaar A. Dit is het gevolg van de waardevermeerderingstoets die dat in dit geval belet.
- Te zien is dat het resultaat voor de gezamenlijke eigenaren (inclusief de gemeente zelf als private eigenaar) in het model met tijdvak EUR 1.487.059 slechter is dan in het model zonder tijdvak. De tegenhanger hiervan zou moeten zijn dat de gemeente als publiekrechtelijke instantie dit verschil in tegenovergestelde zin ervaart. Het betreft communicerende vaten. Om die reden presenteren onderstaande tabellen het resultaat voor de gemeente als publiekrechtelijke instantie.

**Tabel B.3.3 Resultaat gemeente als publiekrechtelijke instantie**

| RESULTAAT GEMEENTE - OMGEVINGSPLAN | | |
|---|---|---|
| **Opbrengsten** | **MET TIJDVAK** | **ZONDER TIJDVAK** |
| Kostenbijdrage Eigenaar A | 153.927 | 1.007.928 |
| Kostenbijdrage Eigenaar B | 4.983.870 | 2.696.565 |
| Kostenbijdrage Eigenaar C | 1.729.648 | 1.652.469 |
| Kostenbijdrage Eigenaar D | -648.142 | 76.488 |
| Kostenbijdrage Gemeente | 2.242.790 | 1.541.584 |
| **Totaal** | **8.462.094** | **6.975.035** |
| **Kosten** | | |
| Onderzoek en milieukosten | 151.476 | 151.476 |
| Sloopkosten openbaar gebied | 50.245 | 50.245 |
| Saneringskosten openbaar gebied | 150.736 | 150.736 |
| Grondwerk openbaar gebied | 219.308 | 219.308 |
| Bouwrijp maken openbaar gebied | 1.318.089 | 1.318.089 |
| Woonrijp maken openbaar gebied | 1.642.594 | 1.642.594 |
| Plankosten | 936.034 | 844.698 |
| Voorbereiding en toezicht | 448.718 | 222.304 |
| Planschade | 101.232 | 101.232 |
| Bovenwijkse voorzieningen | 616.361 | 616.361 |
| Warmtenet | 706.578 | 706.578 |
| Verwerving openbaar gebied grond en opstal waarde | 3.120.722 | 3.120.722 |
| **Totaal** | **9.462.094** | **9.144.343** |
| Rijksbijdrage | 1.000.000 | 1.000.000 |
| **Saldo** | **-0** | **-1.169.309** |

Hierbij zijn onderstaande opmerkingen van belang:

- Als opbrengst in bovenstaande opstelling gelden uiteraard de bijdragen van de verschillende eigenaren. Daarmee moet de gemeente haar kosten dekken. Als gevolg van de waardevermeer-deringstoetsen kan de gemeente in het model zonder tijdvak "maar" EUR 6.975.035 aan kosten verhalen waar dat in het model met tijdvak een bedrag van EUR 8.462.094 is.
- Te zien is dat de gemeente in het model met tijdvak precies alle kosten verhaalt bij de verschillende eigenaren (waaronder bij de gemeente als private eigenaar zelf). Daarmee sluit het gemeentelijk resultaat in dat model precies op EUR 0.
- Doordat de gemeente minder kosten kan verhalen in het model zonder tijdvak ontstaat in dat model een onrendabel deel dat voor rekening van de gemeente komt. Dit is een bedrag van EUR 1.169.309
- In het voorgaande is als totaal verschil in resultaat voor alle eigenaren gezamenlijk een bedrag van EUR 1.487.059 benoemd. De reden dat dit niet exact gelijk is aan het hiervoor genoemde bedrag van EUR 1.169.309 wordt veroorzaakt door de afwijking in hoogte van de plankosten en kosten voor voorbereiding en toezicht die in beide modellen als resultaat van de plankostenscan is opgevoerd. Het verschil daarin is precies gelijk aan het verschil tussen de bedragen van EUR 1.487.059 en EUR 1.169.309

## 4.4 Resultaat voor gemeente als publiekrechtelijke instantie uitgaande van 75/90-scenario

In paragraaf 2.1.5 is ten behoeve van het bepalen van het maximum bedrag per activiteit in het model zonder tijdvak een scenario ingericht waarbij dit maximum is berekend op basis van een scenario waarbij "slechts" 75% van de geboden bouwmogelijkheden wordt benut. De kosten zijn daarbij met 10% naar beneden bijgesteld. Dit leidt tot een hoger berekend maximum bedrag per activiteit dan in het 100/100-scenario. Stel nu dat deze hogere bedragen in rekening worden gebracht in het model zonder tijdvak bij de eigenaren A (die al direct initiatieven had) en C (waarvan bekend was dat die op termijn ook wilde ontwikkelen) en stel bovendien dat de ontwikkeling daarna stopt

zowel in het model met als zonder tijdvak. Het is dan interessant om te zien wat dit betekent voor het gemeentelijk resultaat als publiekrechtelijke instantie. Ten behoeve van een zuivere vergelijking gelden enkele versimpelingen en uitgangspunten. Deze zijn:

- De berekeningen zijn ook nu weer uitgevoerd op basis van de situatie dat de financiële resultaten worden berekend uitgaande van de situatie bij opname van de regels in het omgevingsplan.
- Alleen de eigenaren A en C zijn dus overgegaan tot ontwikkeling van hun eigendommen.
- Dit betekent dat de programma's op die eigendommen (A en C) worden gerealiseerd uitgaande van onderstaande, eerder gepresenteerde, tabel:

**Tabel B.3.4 Programma De Munterij**

| | A | B | C | D | Gemeente | TOTAAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Appartementen sociale huur | 10 | | | 40 | 22 | **72** |
| Appartementen sociale koop | 14 | | | | | **14** |
| Appartementen middenhuur | 40 | | | 95 | | **135** |
| Rijwoningen | 8 | | | | 38 | **46** |
| Vrijstaande woningen | 8 | | | | 10 | **18** |
| Kantoor | | | 10.000 | | | **10.000** |
| Detailhandel | | 8.000 | | | | **8.000** |
| **TOTAAL** | **80** | **8.000** | **10.000** | **135** | **70** | |

- Voor het model met tijdvak gelden de oorspronkelijk berekende bijdragen per eigenaar als berekend bij opname van de regels in het omgevingsplan. In het model zonder tijdvak wordt uitgegaan van de berekende maximale bijdragen per activiteit op basis van het 75/90-scenario.
- De aanname is dus dat de bouwactiviteiten op de kavels van eigenaren A en C worden gerealiseerd. Hiermee is 35% van de totale grondopbrengsten gerealiseerd. De gemeente heeft tot dan 60% van de kosten gerealiseerd (aanname).

Onderstaande tabel presenteert het resultaat van de gemeente als publiekrechtelijke instantie uitgaande van voorgaande situatie. Dit is gepresenteerd zowel in het model met als zonder tijdvak.

**Tabel B.3.5 Resultaat gemeente als publiekrechtelijke instantie**

| **RESULTAAT GEMEENTE - OMGEVINGSPLAN 75/90** | | |
|---|---|---|
| **Opbrengsten** | **MET TIJDVAK** | **ZONDER TIJDVAK** |
| Kostenbijdrage Eigenaar A | 153.927 | 1.007.928 |
| Kostenbijdrage Eigenaar C | 1.729.648 | 1.969.391 |
| **Totaal** | **1.883.576** | **2.977.319** |
| **Kosten** | | |
| Kosten 60% gerealiseerd | 3.804.823 | 3.614.173 |
| Verwerving openbaar gebied grond en opstal waarde - Eigenaar A | 354.305 | 354.305 |
| Verwerving openbaar gebied grond en opstal waarde - Eigenaar C | - | - |
| **Totaal** | **4.159.128** | **3.968.478** |
| Rijksbijdrage | 1.000.000 | 1.000.000 |
| **Saldo** | **-1.275.553** | **8.841** |

De volgende opmerkingen zijn van belang:

- Nu de ontwikkeling van het project na realisatie van de bouwactiviteiten op de kavels van eigenaren A en C stopt terwijl al wel kosten zijn gemaakt waaraan ook de eigenaren B, D en de gemeente zouden moeten hebben bijdragen, mist de gemeente in het model met tijdvak nu een gedeelte kostenverhaal ten opzichte van het model zonder tijdvak, waar, ter bepaling van het maximum bedrag per activiteit, al was ingecalculeerd dat een gedeelte van de bouwmogelijkheden wellicht niet benut zou worden. De gemeentelijke financiële risico's zijn daarmee meer beperkt en dit is terug te zien in het resultaat van de gemeente als

publiekrechtelijke instantie dat nu, in tegenstelling tot de conclusie in paragraaf 4.2, juist in het model zonder tijdvak in financiële zin beter is.

- Let op: Bij de vergelijking tussen het resultaat voor de gemeente als publiekrechtelijke instantie tussen de tabellen B.3.5 en B.3.3 moet telkens worden bedacht dat er in tabel B.3.3 vanuit is gegaan dat het volledig programma in beide modellen (met en zonder tijdvak) gerealiseerd wordt terwijl er in tabel B.3.5 vanuit is gegaan dat "slechts" 35% van de opbrengsten/het programma is gerealiseerd en 60% van de kosten. In beide gevallen is er een uitkomst voor de gemeente als publiekrechtelijke instantie, maar op basis van geheel verschillende uitgangspunten voor wat betreft de stand van zaken van de ontwikkeling.
- In het model zonder tijdvak ontstaat er dus voor de gemeente een positief resultaat van EUR 8.841. De gemeente hoeft dit bedrag niet terug te betalen bij een tussentijdse afrekening omdat dit bedrag nog binnen de 5% norm valt.
- Tot slot, bij het berekenen van de gemeentelijke kosten (60%) gaat het alleen om de échte kosten van de gemeente. Daarbij is dus geen rekening gehouden met de post "verwerving openbaar gebied grond en opstal waarde". De kosten daarvan zijn in tabel B.3.5 apart inzichtelijk gemaakt.

# 5 Jaarschijvenoverzichten

Projectnaam Handreiking Kostenverhaal - Integraal omgevingsplan
Projectomschrijving Casus handreiking Kostenverhaal

**Jaarschijven**

**Kasstroom grondexploitatie**

| Kosten | Totaal | Nog te realiseren | Boekwaarde | 01-01-2022 | 01-01-2023 | 01-01-2024 | 01-01-2025 | 01-01-2026 | 01-01-2027 | 01-01-2028 | 01-01-2029 | 01-01-2030 | 01-01-2031 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verwerving | € 10.250.000 | € 10.250.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 2.166.667 | € 416.667 | € 1.416.667 | € 1.416.667 | € 1.416.667 | € 3.416.667 | € 0 | € 0 |
| Onderzoek en milieukosten | € 150.000 | € 150.000 | € 0 | € 37.500 | € 37.500 | € 37.500 | € 37.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Sloopkosten | € 250.000 | € 250.000 | € 0 | € 125.000 | € 125.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Saneringskosten | € 1.500.000 | € 1.500.000 | € 0 | € 375.000 | € 375.000 | € 750.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Grondwerk | € 487.500 | € 487.500 | € 0 | € 131.250 | € 131.250 | € 112.500 | € 112.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Bouwrijpmaken | € 1.305.000 | € 1.305.000 | € 0 | € 427.500 | € 427.500 | € 112.500 | € 112.500 | € 112.500 | € 112.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Woonrijpmaken | € 1.595.000 | € 1.595.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 |
| Plankosten | € 936.034 | € 0 | € 936.034 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Voorbereiding en toezicht | € 448.718 | € 0 | € 448.718 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Planschade | € 100.000 | € 100.000 | € 0 | € 20.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Bovenwijkse voorzieningen | € 600.000 | € 600.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 200.000 | € 200.000 | € 200.000 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Overige kosten | € 697.500 | € 697.500 | € 0 | € 120.000 | € 120.000 | € 152.500 | € 152.500 | € 152.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| **Totale Kosten** | **€ 18.319.752** | **€ 16.935.000** | **€ 1.384.752** | **€ 1.236.250** | **€ 1.236.250** | **€ 3.551.042** | **€ 1.051.042** | **€ 2.101.042** | **€ 1.928.542** | **€ 1.816.042** | **€ 3.616.042** | **€ 199.375** | **€ 199.375** |

| Kosten | Totaal | Nog te realiseren | Boekwaarde | 01-01-2022 | 01-01-2023 | 01-01-2024 | 01-01-2025 | 01-01-2026 | 01-01-2027 | 01-01-2028 | 01-01-2029 | 01-01-2030 | 01-01-2031 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningbouw | € 11.518.000 | € 11.518.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 1.694.000 | € 1.694.000 | € 0 | € 0 | € 1.560.000 | € 3.285.000 | € 3.285.000 | € 0 |
| Kantoren | € 5.000.000 | € 5.000.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 2.500.000 | € 2.500.000 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Commercieel | € 8.000.000 | € 8.000.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 4.000.000 | € 4.000.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Bijdragen | € 1.000.000 | € 0 | € 1.000.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| **Totale Opbrengsten** | **€ 25.518.000** | **€ 24.518.000** | **€ 1.000.000** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 1.694.000** | **€ 5.694.000** | **€ 4.000.000** | **€ 2.500.000** | **€ 4.060.000** | **€ 3.285.000** | **€ 3.285.000** | **€ 0** |

Projectnaam Handreiking Kostenverhaal - Organisch omgevingsplan
Projectomschrijving Casus handreiking Kostenverhaal

**Jaarschijven**

**Kasstroom grondexploitatie**

| Kosten | Totaal | Nog te realiseren | Boekwaarde | 01-01-2022 | 01-01-2023 | 01-01-2024 | 01-01-2025 | 01-01-2026 | 01-01-2027 | 01-01-2028 | 01-01-2029 | 01-01-2030 | 01-01-2031 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verwerving | € 3.050.000 | € 3.050.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 766.667 | € 416.667 | € 616.667 | € 416.667 | € 416.667 | € 416.667 | € 0 | € 0 |
| Onderzoek en milieukosten | € 150.000 | € 150.000 | € 0 | € 37.500 | € 37.500 | € 37.500 | € 37.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Sloopkosten | € 50.000 | € 50.000 | € 0 | € 25.000 | € 25.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Saneringskosten | € 150.000 | € 150.000 | € 0 | € 75.000 | € 75.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Grondwerk | € 217.500 | € 217.500 | € 0 | € 71.250 | € 71.250 | € 37.500 | € 37.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Bouwrijpmaken | € 1.305.000 | € 1.305.000 | € 0 | € 427.500 | € 427.500 | € 112.500 | € 112.500 | € 112.500 | € 112.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Woonrijpmaken | € 1.595.000 | € 1.595.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 | € 199.375 |
| Plankosten | € 844.698 | € 0 | € 844.698 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Voorbereiding en toezicht | € 222.304 | € 0 | € 222.304 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Planschade | € 100.000 | € 100.000 | € 0 | € 20.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Bovenwijkse voorzieningen | € 600.000 | € 600.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 200.000 | € 200.000 | € 200.000 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Overige kosten | € 697.500 | € 697.500 | € 0 | € 120.000 | € 120.000 | € 152.500 | € 152.500 | € 152.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| **Totale Kosten** | **€ 8.982.002** | **€ 7.915.000** | **€ 1.067.002** | **€ 776.250** | **€ 776.250** | **€ 1.326.042** | **€ 976.042** | **€ 1.301.042** | **€ 928.542** | **€ 816.042** | **€ 616.042** | **€ 199.375** | **€ 199.375** |

| Kosten | Totaal | Nog te realiseren | Boekwaarde | 01-01-2022 | 01-01-2023 | 01-01-2024 | 01-01-2025 | 01-01-2026 | 01-01-2027 | 01-01-2028 | 01-01-2029 | 01-01-2030 | 01-01-2031 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningbouw | € 11.518.000 | € 11.518.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 1.694.000 | € 1.694.000 | € 0 | € 0 | € 1.560.000 | € 3.285.000 | € 3.285.000 | € 0 |
| Kantoren | € 5.000.000 | € 5.000.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 2.500.000 | € 2.500.000 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Commercieel | € 8.000.000 | € 8.000.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 4.000.000 | € 4.000.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Bijdragen | € 1.000.000 | € 0 | € 1.000.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| **Totale Opbrengsten** | **€ 25.518.000** | **€ 24.518.000** | **€ 1.000.000** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 1.694.000** | **€ 5.694.000** | **€ 4.000.000** | **€ 2.500.000** | **€ 4.060.000** | **€ 3.285.000** | **€ 3.285.000** | **€ 0** |

# Colofon

De Bijlage Rekenvoorbeelden bij de Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet is ontwikkeld door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

**Auteur**
Michiel de Haan, Evert Jan van Baardewijk, Remco den Boeft, Erik Linssen

**Vormgeving**
Xerox/Osage

mei 2022

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.