



Nota bovenwijkse voorzieningen 2020

Colofon

Opdrachtgever



Opdrachtnemer



In samenwerking met



Niets uit deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Veenendaal en GrondGidsen.

ROUTEKAART BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Groeien binnen grenzen en blijven bloeien

De komende jaren groeit Veenendaal met 4.000 woningen.
Dit legt een druk op de voorzieningen in de stad. Om de stad leefbaar te houden, zijn investeringen in bovenwijkse voorzieningen nodig.

Berekening bijdrage investeringen in bovenwijkse voorzieningen

Stap 1.

Bepalen netto investeringsopgave in
bovenwijkse voorzieningen € 30 mln

Stap 2.

Toerekenen investeringen aan bestaande
en nieuwe stad op investeringsniveau
€ 6,3 mln (21%) nieuwe stad
€ 23,7 mln (79%) bestaande stad

Stap 3.

Bepalen wegingsfactor op basis
van vastgoedwaarde
wonen € 2.147 per m² gbo → 1,00
niet-wonen € 470 per m² gbo → 0,22

Stap 4.

Bepalen programma van de nieuwe stad
240.000 gewogen eenheden

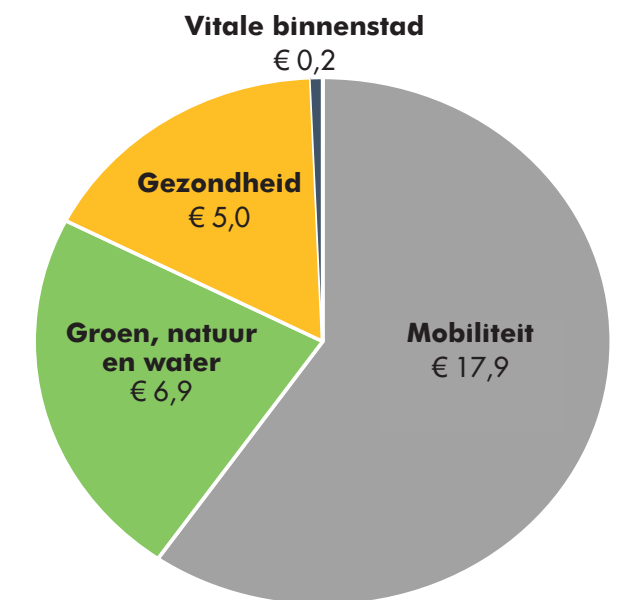
Stap 5.

Berekenen bijdrage bovenwijkse voorziening:
Aandeel nieuwe stad investeringen /
totaal gewogen programma nieuwe stad
 $\frac{€ 6,3 \text{ mln}}{240.000} = € 26 \text{ per gewogen eenheid}$
 $€ 26 \times 1 = € 26 \text{ per m}^2 \text{ gbo wonen}$
 $€ 26 \times 0,22 = € 6 \text{ per m}^2 \text{ gbo niet-wonen}$

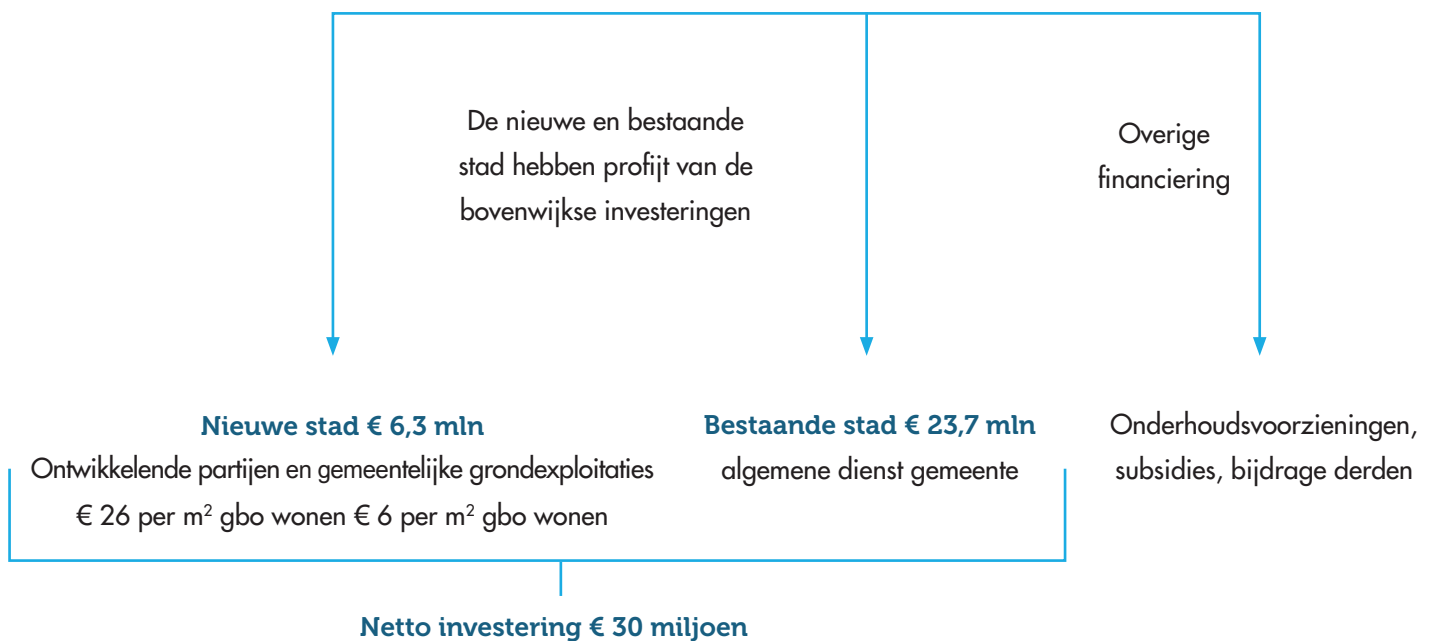
Investeringsopgave in bovenwijkse voorzieningen

Veenendaal moet de komende tien jaar € 30 mln investeren om een aantrekkelijke woon- en werkstad te blijven:

- Mobiliteit
Infrastructuur voor fiets, auto en openbaar vervoer
- Groen, natuur en water
Verkabeling van de bovengrondse hoogspanningslijnen
Bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte
- Gezondheid
Sfeer en beleving
- Vitale binnenstad



Hoe worden de investeringen in bovenwijkse voorzieningen gefinancierd?





Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Wettelijk kader	7
3. Investeringsopgave	9
4. Financiering	10
5. Berekening bijdrage bovenwijkse voorzieningen	12
6. Uitvoering	13
Bijlage I Begrippen	14
Bijlage II Nadere uitleg verhaalbare kosten	15
Bijlage III Kostensoortenlijst artikel 6.2.3 t/m 6.2.5	16
Bijlage IV Specificatie investeringsopgave bovenwijkse voorzieningen	18
Bijlage V Berekening bijdrage in detail	21
Bijlage VI Voorbeeld berekeningen	22
Bijlage VII Bronnen	23

1. Inleiding

Groeien binnen grenzen en blijven bloeien

Veenendaal is een compacte stad met een levendig centrum, gevarieerde woonwijken en flore- rende bedrijventerreinen. Veenendaal groeit binnen grenzen en staat voor een opgave om te blijven bloeien. De komende 10 jaar is de bouw van 4.000 woningen voorzien, een groei van 15%.

De opgave voor Veenendaal is om het groeiend aantal mensen, woningen, bedrijven en activi- teiten in de stad een plek te geven en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving te verho- gen. Dit bevordert de gezondheid van de inwoners. De uitdaging is om ruimte te creëren voor de kwaliteit die bijdraagt aan een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving. Denk bijvoor- beeld aan groen, water, duurzame energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Veenendaal is ambitieus. Dit komt tot uitdrukking in de leidende principes voor de (ruimtelijke) groei: het be- vorderen van de gezondheid, verhogen van de veiligheid en vergroten van de duurzaamheid. Daarnaast staat bereikbaarheid en de economische ontwikkeling op de bestuurlijke agenda.

Investeren in een aantrekkelijke woon- en werkstad

De groei van de stad met 4.000 woningen legt een druk op de voorzieningen. Om een aan- trekkelijke woon- en werkstad te blijven, vraagt de groei van de stad om investeringen in deze voorzieningen, zodat Veenendaal kan blijven bloeien. De gemeente investeert daarom in de leefomgeving. Dit zijn investeringen in zogenaamde bovenwijkse voorzieningen. Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen waar meerdere gebieden¹ profijt van hebben. Veenendaal is compact en hierdoor heeft de hele stad profijt van deze bovenwijkse voorzieningen. In andere woorden: inwoners, bedrijven, maatschappelijke instellingen en indirect vastgoedontwikkelaars profiteren van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.

Een aantrekkelijke woon- en werkstad heeft ook effect op de waarde van vastgoed, bijvoor- beeld woningen en kantoren. Een woning in een wijk met goede voorzieningen (onderwijs, winkels, medische voorzieningen), een aantrekkelijke woonomgeving met veel groen, moge- lijkheden om er plezierig te verblijven en een goede bereikbaarheid, is meer waard dan een woning waar de leefomgeving van een minder niveau is. Bij commercieel vastgoed geldt dit ook; een kantoor is meer waard als het bereikbaar is met openbaar vervoer, een snelle fiets- of autoverbinding heeft en omgeven is door aantrekkelijke horeca en veel groen.

Financiering

Alle partijen, die profijt hebben van de groei en een aantrekkelijke leefomgeving, dragen samen bij aan de financiering van de benodigde investeringen in de bovenwijkse voorzieningen. De hele stad profiteert en met de 'hele stad' bedoelen we zowel de bestaande stad als de nieuwe (toekomstige) stad. De bestaande stad betreft de bestaande woningen, maatschappelijke voor- zieningen, commerciële voorzieningen en bedrijven². De nieuwe stad betreft de ontwikkeling van nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en bedrijven.

De kosten van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen dekt de gemeente op verschillen- de manieren. De gemeente dekt het merendeel uit de gemeentelijke begroting (algemene mid- delen). Voor een aantal voorzieningen kan de gemeente een provinciale subsidie ontvangen. Maar ook de nieuwe stad gaat een steentje bijdragen om de investeringen in bovenwijkse voorzieningen te kunnen betalen. De nieuwe stad vergroot de druk op de bovenwijkse voor- zieningen, waardoor eerder en meer investeringen nodig zijn. Zo dragen de bestaande en nieuwe stad beide bij aan de bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage aan investeringen in bovenwijkse voorzieningen van de nieuwe stad vindt zijn grondslag in het kostenverhaal.

Kostenverhaal

Overheden zijn wettelijk verplicht om bij het ruimtelijk mogelijk maken van een bouwplan de gemeentelijke kosten te verhalen. Ook de kosten voor investeringen in bovenwijkse voorzienin- gen kan een gemeente verhalen.

Waarvoor dient deze nota?

Deze beleidsnota geeft inzicht in de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, die nodig zijn voor de groei en het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De beleidsnota geeft antwoord op de vraag Wat is de investeringsopgave, zowel kwalitatief (welke investerin- gen) als kwantitatief (wat kost dit)? Vervolgens geeft de nota een helder beleidskader hoe we deze investeringen financieren; Wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?

¹ exploitatiegebieden

² ook de ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de gemeente al een overeenkomst over kostenverhaal sloot, voordat deze nota werd vastgesteld, tellen mee bij de bestaande stad

Het vaststellen van een nota bovenwijkse voorzieningen is wettelijk niet verplicht. De nota heeft als voordeel dat het ontwikkelende partijen duidelijkheid geeft over de te betalen bijdrage en een uniforme werkwijze voorschrijft die geldt voor iedere nieuwe ontwikkeling binnen de gemeente. Na het vaststellen van deze nota vraagt de gemeente aan ontwikkelende partijen een uniforme en transparante bijdrage voor de investeringen in bovenwijkse voorzieningen. De gemeentelijke grondexploitaties betalen deze bijdrage ook.

Leeswijzer

Deze nota is compact en beschrijft in vijf hoofdstukken wat bovenwijkse voorzieningen zijn, wat de investeringsopgave is, hoe deze wordt gefinancierd en sluit af met de regels voor de uitvoering.

Hoofdstuk 2 Wettelijk kader

Welke kosten mogen verhaald worden en op wie?

Wat wordt verstaan onder bovenwijkse voorzieningen?

Hoofdstuk 3 Investeringsopgave

Welke bovenwijkse voorzieningen worden de komende 10 jaar gerealiseerd en wat kost dit?

Hoofdstuk 4 Financiering

Wie draagt bij aan de financiering?

Hoofdstuk 5 Berekening bijdrage

Hoe wordt de bijdrage berekend en wat is de bijdrage voor 2020/2021?

Hoofdstuk 6 Uitvoering

Governance, wie mag wat?





2. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk schetst het wettelijk kader om de investeringen in bovenwijkse voorzieningen te verhalen.

Kostenverhaal

Kostenverhaal is onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht en blijft dit ook onder de Omgevingswet (OW). Binnen de OW is de Aanvullingswet grondeigendom (Awg) van belang voor het kostenverhaal. De OW en de Awg zijn beide vastgesteld en treden naar verwachting in 2022 in werking. In deze nota wordt de wetgeving uit de Wro / Bro en OW / Awg voor de leesbaarheid 'wettelijk kader' genoemd.

Het wettelijk kader verplicht gemeenten om de gemeentelijke kosten te verhalen bij aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Bro), waarbij er sprake is van een wijziging van het planologisch regime.

De gemeentelijke kosten betreffen gebiedseigen kosten, investeringen in bovenwijkse voorzieningen (artikel 6.13 lid 6 Wro), bijdragen voor bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro) en bijdragen voor investeringen in zogenaamde ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 lid 1 onder a Wro). Dit zijn de begrippen uit de Wro / Bro. In OW / Awg worden de laatste twee categorieën gemeentelijke kosten en financiële bijdragen genoemd (artikel 13.23 en 13.24 Ow). Na de inwerkingtreding van de OW wijzigt het wettelijk kader voor de bovenwijkse voorzieningen niet.

Het kostenverhaal is verplicht als:

- de realisatie van een aangewezen bouwplan een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig heeft, denk hierbij aan de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit (besluit tot afwijking van de beheersverordening) en de gemeente kosten maakt, moet maken of heeft gemaakt die toe te rekenen zijn aan dit aangewezen bouwplan en
 - het ruimtelijk besluit voorziet in een aangewezen bouwplan. Dit kan nieuwbouw betreffen maar ook omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen, zoals bijvoorbeeld de transformatie van een onderwijsgebouw naar woningen.
- Gemeenten kunnen kosten op twee manieren verhalen, namelijk via het privaatrechtelijke spoor of via het publiekrechtelijke spoor.

Privaatrechtelijke spoor

De wetgever en ook de gemeente geven de uitdrukkelijke voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd. Dit houdt in dat de gemeente met een ontwikkelende partij afspraken maakt over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, waaronder het kostenverhaal. Deze afspraken leggen de gemeente en de ontwikkelende partij vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de ontwikkelende partij ondertekenen, voordat het college de planologische procedure in behandeling neemt. De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de ontwikkelende partij onderhandelingsvrijheid hebben. De praktijk laat zien dat de wettelijke kaders van het publiekrechtelijke spoor ook bepalend zijn voor de inhoud van de anterieure overeenkomst.

Publiekrechtelijk spoor

Wanneer kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst bij een private ontwikkeling of met de uitgifte van bouwgrond bij een gemeentelijke grondexploitatie, dan verplicht het wettelijk kader om tegelijk met het ruimtelijke besluit een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan is gebonden aan de regels van het wettelijk kader. Het wettelijk kader schrijft voor welke investeringen in (bovenwijkse of gebiedseigen) voorzieningen de gemeente in een exploitatieplan kan opnemen. Daarnaast geeft het wettelijk kader vereisten om in een exploitatieplan investeringen van bovenwijkse voorzieningen op te nemen. De gemeente stelde sinds de inwerkingtreding van de Wro in 2008 twee exploitatieplannen vast om het kostenverhaal publiekrechtelijk te verzekeren.

Voorzieningen

De Bro geeft in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 de zogenaamde kostensoortenlijst. Deze lijst geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage III. De kostensoortenlijst is limitatief en dit betekent dat investeringen / kosten voor werken en werkzaamheden die niet op deze lijst staan, volgens het wettelijk kader geen verhaalbare gemeentelijke kosten zijn. Maatschappelijke voorzieningen, zoals een theater of een school, zijn geen voorziening volgens dit wettelijk kader en daarom kan de gemeente de kosten voor deze voorzieningen niet verhalen. De kostensoortenlijst gaat over de kosten van aanleg van (openbare) voorzieningen, zoals wegen, groen, water, inclusief eventuele verwerving en sloop van opstallen. Onderhoudskosten of vervangingsinvesteringen vallen hier niet onder.

In de OW wordt de kostensoortenlijst onderdeel van het Aanvullingsbesluit grondeigendom (afdeling 8.4) aangevuld met actuele, voorkomende investeringen in het openbaar gebied. Denk hierbij aan investeringen voor klimaatadaptie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten.

Bovenwijkse voorzieningen

Een voorziening is een bovenwijkse voorziening als de voorziening ten dienste staat aan meer dan één exploitatiegebied. Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor, dus met een exploitatieplan, schrijft het wettelijk kader voor dat een bovenwijkse voorziening moet voldoen aan drie cumulatieve criteria, namelijk profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro, afdeling 8.4 Aanvullingsbesluit grondeigendom). Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor is de gemeente niet verplicht deze criteria toe te passen. Wel worden deze criteria vaak als maatstaf gebruikt om de redelijkheid van het kostenverhaal te toetsen.

In deze nota bovenwijkse voorzieningen is gekozen om ook bij het privaatrechtelijke spoor deze criteria toe te passen. De bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen is daarmee, ook in het privaatrechtelijke spoor, onderbouwd redelijk en billijk.

Profijt

De nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.

Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband zijn tussen de nieuwe ontwikkeling en de kosten.

Proportionaliteit

Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

3. Investeringsopgave

De komende tien jaar wordt naar verwachting € 30 miljoen geïnvesteerd in voorzieningen die bijdragen aan een groen, duurzaam, gezond en goed bereikbaar Veenendaal. De investeringen in deze bovenwijkse voorzieningen komen voort uit de omgevingsvisie, het raadsprogramma, de gemeentelijke begroting en kaderbrief.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed is. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering op het investeringsbedrag zijn of worden gebracht.

Thema	Bovenwijkse voorziening	Netto investering bedragen in miljoenen euro's
Mobiliteit	Verbreding Rondweg-oost	6,25
	Openbaar vervoer	0,10
	Fietsinfrastructuur	10,95
	Winkelcentrum De Ellekoot fietsparkeren, parkeerplaatsen en verblijfsruimte	0,55
Groen, natuur en water	Stadsparken Groene velden en Duivenweide	6,25
	Optimaliseren en verbeteren groen- en waterstructuren	0,60
Gezondheid	Verkabeling van de bovengrondse hoogspanningslijnen	2,85
	Bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte	2,17
Vitale binnenstad	Sfeer en beleving	0,20
Totaal		29,92

Bijlage IV geeft meer informatie over de specifieke investeringen in de bovenwijkse voorzieningen.



4. Financiering

Veenendaal is een compacte stad, waar voorzieningen en ontwikkelingen elkaar als een samenhangend geheel versterken. Daarom zijn alle bovenwijkse voorzieningen van nut / profijt voor zowel de bestaande stad als de nieuwe stad en dus aan beide toerekenbaar. Alle nieuwe ontwikkelingen dragen (proportioneel) bij aan de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen voor de stad Veenendaal.

Verdeling tussen bestaande en nieuwe stad

Om de investeringskosten tussen de bestaande en nieuwe stad te verdelen, is op investering-niveau gekeken in hoeverre de bestaande en nieuwe stad profiteren van de bovenwijkse voorziening (zie bijlage V). De nieuwbouwwoningen leggen een extra druk op bovenwijkse voorzieningen, zoals de infrastructuur en vragen daarmee om de aanleg van een aantal bovenwijkse voorzieningen. Dit betreft circa 80% van het investeringsvolume, namelijk € 24 mln. De bestaande stad kan ook gebruik maken van deze investeringen en daarom dragen beide bij aan de financiering van deze bovenwijkse voorzieningen in de verhouding 75% bestaande stad en 25% nieuwe stad.

Van de overige bovenwijkse voorzieningen, circa 20% van het investeringsvolume (€ 5,9 mln), profiteert de gehele stad evenveel, dus zowel de bestaande als de nieuwe stad. De bijdrage aan de financiering van de overige bovenwijkse voorzieningen is bepaald door te kijken naar de vastgoedwaarde³ van de bestaande en de nieuwe stad en dit leidt tot een verdeling van 94% bestaande stad en 6% nieuwe stad.

Verdeling naar functies in de nieuwe stad

De ruimtelijke ontwikkelingen betreffen een toevoeging van circa 4.000 woningen⁴ en 1,5 hectare bedrijventerrein. Om de bijdrage te bepalen, wordt gewerkt met een wegingsfactor per categorie. Er zijn twee categorieën, namelijk wonen en niet-wonen. De wegingsfactor is bepaald aan de hand van de gemiddelde vastgoedwaarde⁵ van deze categorieën.

Vrijstellingen

Binnen de categorie wonen hoeft voor de toevoeging van sociale huur- en betaalbare koopwoningen geen bijdrage betaald te worden. Binnen de categorie niet-wonen hoeft voor de toevoeging van maatschappelijk vastgoed voor niet-commerciële doeleinden geen bijdrage betaald te worden.

Maatwerk

De hoofdregel is dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt. Het college kan in bijzondere situaties, waarbij de ontwikkelende partij objectief met een taxatie kan aantonen dat de gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie), maatwerk toepassen. Dit maatwerk houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties een lagere of geen bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen kan vragen. Dit vormt wel een uitzondering.

Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen per ontwikkeling

De bijdrage per ontwikkeling is afhankelijk van het programma dat per saldo wordt toegevoegd. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop⁶. Bijlage VI geeft twee fictieve berekeningen van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen.

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van een indicatief programma. Een ontwikkelende partij verzekert de betaling van deze indicatieve bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen met een bankgarantie of waarborgsom. Op basis van de ingediende omgevingsvergunning wordt de definitieve bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen berekend en de bankgarantie of waarborgsom waar nodig bijgesteld. Op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, is de ontwikkelende partij de bijdrage verschuldigd. De gemeente factureert de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is aan de ontwikkelende partij en hanteert hierbij de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

Bestemmingsreserve 'bovenwijkse voorzieningen'

De bijdragen van ontwikkelende partijen en van de gemeentelijke grondexploitaties voor bovenwijkse voorzieningen worden gestort in de nieuw te vormen bestemmingsreserve 'bovenwijkse voorzieningen'. Deze reserve kan enkel ingezet worden om investeringen in bovenwijkse voorzieningen te dekken.

De bijdrage van ontwikkelende partijen wordt gestort in de bestemmingsreserve bij ontvangst van de betaling. De bijdrage van de gemeentelijke grondexploitaties wordt vanuit de risicoreserve grondexploitaties gestort in de bestemmingsreserve na gronduitgifte van bouwgrond (levering bij notaris). De bepaling van de storting vindt jaarlijks plaats bij het opstellen van de jaarstukken.

³ WOZ-waarden

⁴ Van deze 4.000 woningen dragen circa 2.150 woningen bij aan de bovenwijkse voorzieningen. Voor circa 1.400 woningen zijn reeds overeenkomsten gesloten en circa 1.000 woningen betreffen sociale huur- of betaalbare koopwoningen.

⁵ WOZ-waarden

⁶ Sloop van niet vrijgestelde functies

Het investeringsvoorstel voor de realisatie van een bovenwijkse voorziening bevat een onderbouwing van de dekking van de investering. De bestemmingsreserve ‘bovenwijkse voorzieningen’ draagt bij voor het aandeel dat de nieuwe stad profijt heeft van een bovenwijkse voorziening. De gemeentelijke begroting zorgt voor de bijdrage van de bestaande stad. Indien de bestemmingsreserve onvoldoende groot is om het aandeel van de nieuwe stad bij te dragen dan vindt de investering in een bovenwijkse voorziening plaats als de bestemmingsreserve beschikt over voldoende middelen. Tenzij het zeer onwenselijk is om hierop te wachten. In die gevallen kan het college de raad gemotiveerd en weloverwogen voorleggen om dit te dekken uit de algemene middelen. Zodra de bestemmingsreserve over voldoende middelen beschikt, om het aandeel van de nieuwe stad af te dekken, valt dit vrij aan de algemene middelen.

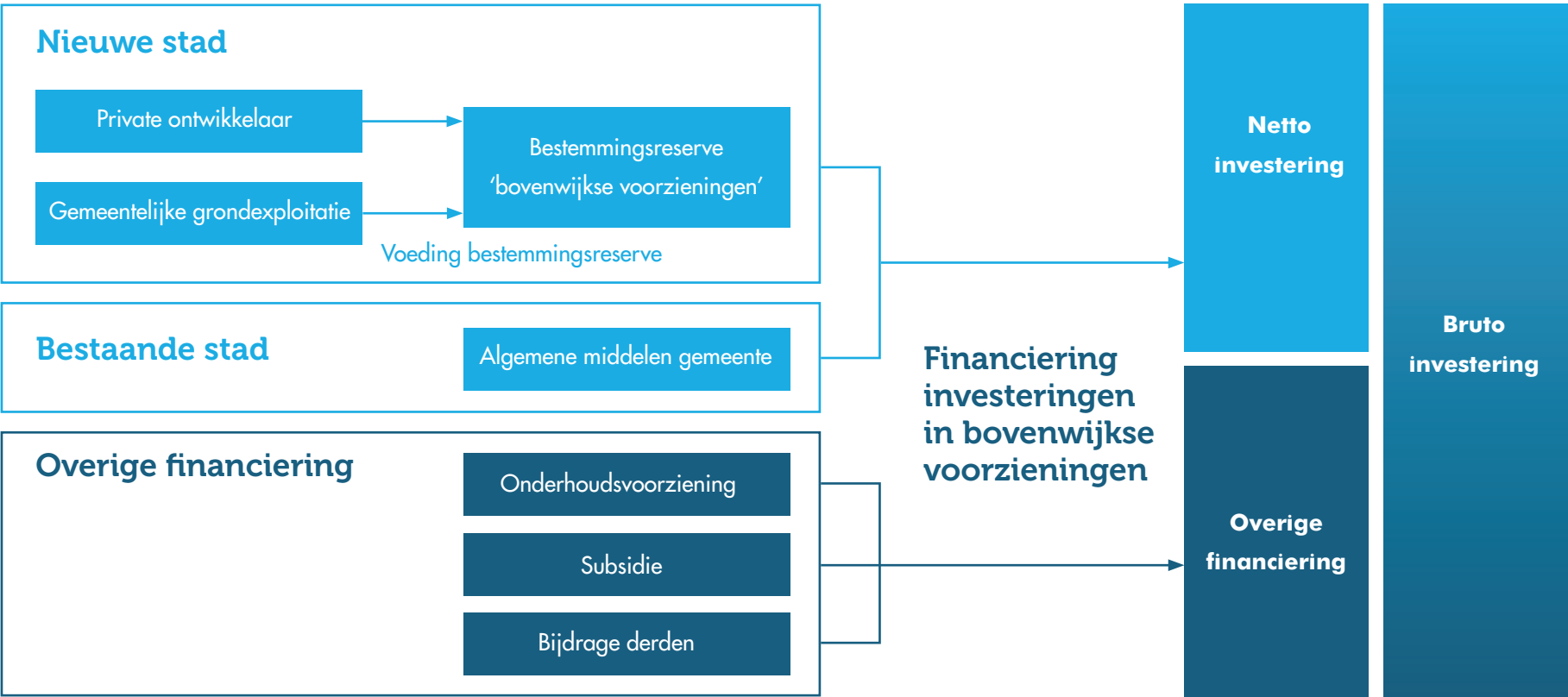
Checklist

Checklist bovenwijkse voorziening

1. Voldoet de investering aan de kostensoortenlijst?
2. Heeft meer dan één exploitatiegebied profijt van de voorziening?
3. Is de realisatie van de voorziening naar verwachting binnen 10 jaar?

Checklist nieuwe ontwikkeling

1. Is er een wijziging van de bestemming?
2. Betreft het een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro?
3. Is er sprake van sloop / nieuwbouw? Zo ja, dan gaat de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen alleen over het per saldo toegevoegde programma.
4. Betreft het een maatschappelijke (niet commerciële) functie of sociale/ betaalbare woningbouw? Zo ja, dan geldt een vrijstelling.



5. Berekening bijdrage bovenwijkse voorzieningen

Hiernaast volgt een stappenplan om de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen te bepalen en de berekening voor de bijdrage 2020/2021. Bijlage V geeft een specificatie van onderdeel [A], [B] EN [C].

Actualisatie

Periodiek actualiseert het college de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en stelt deze vast met de grondprijzenbrief. Vanwege het dynamische karakter is een jaarlijkse actualisatie van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen en de ruimtelijke ontwikkelingen (de nieuwe stad) het uitgangspunt. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen uitgevoerd. Bij stap 1 omvat dit een bijstelling van de netto investeringsbedragen, aanvulling met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 4 betekent dit het programma bijstellen, aanvulling met nieuwe ruimtelijke initiatieven en verwijderen van initiatieven die niet doorgaan.

Bijlage VI geeft twee fictieve berekeningen van de bijdrage voor investeringen bovenwijkse voorzieningen.

Stap		Berekening 2020/2021		
1	Bepalen netto investeringsbedrag bovenwijkse voorzieningen	€ 29,9 mln		[A]
	Bruto investeringsbedrag (verwer- vingskosten, sloopkosten, aanlegkos- ten, plankosten en VTU) verminderen met subsidies, bijdrage derden en bijdrage onderhoudsfonds			
2	Toerekenen investeringen aan be- staande en nieuwe stad op investe- ringsniveau			
	Bestaande stad	€ 23,6 mln	(79%)	[B]
	Nieuwe stad	€ 6,3 mln	(21%)	[C]
3	Bepalen wegingsfactor	gemiddelde WOZ-waarde per m ² gbo ⁷		
	Wonen		1,00	[D]
	Niet-wonen	€ 2.147	0,22	[E]
		€ 470		
4	Bepalen van het programma van de nieuwe stad (exclusief vrijgestelde functies)			
	Wonen	2.154 woningen x gemiddelde grootte van 110 m ² gbo	237.000 m ² gbo	[F]
	Niet-wonen	15.000 m ² perceel x 80% bebouwing en FSI ⁸ 1,0	12.000 m ² gbo	[G]
5	Bepalen van het gewogen program- ma van de nieuwe stad			
	Wonen	237.000	m ² gbo x 1,00	237.000 [F]X[D]
	Niet-wonen		12.000 m ² gbo x 0,22	3.000 [G]X[E]
	Totaal		240.000	[H]
6	Berekenen bijdrage bovenwijkse voorziening			
	Aandeel nieuwe stad investeringen / totaal gewogen programma nieuwe stad	€ 6,3 mln / 240.000	€ 26,00	[I]=[C]/[H]
	Wonen	€ 26,00 x 1,00 =	€ 26,00 per m ² gbo	[I]X[D]
	Niet-wonen	€ 26,00 x 0,22 =	€ 6,00 per m ² gbo	[I]X[E]

⁷ gbo betreft gebruiksoppervlakte conform NEN 2580

⁸ fsi betreft floor space index

6. Uitvoering

Dit hoofdstuk geeft de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van de nota bovenwijkse voorzieningen.

Governance

Wie	Wat
Raad	Vaststellen van de Nota bovenwijkse voorzieningen
College	Periodiek vaststellen van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen
College	Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen bij een specifieke ruimtelijke ontwikkeling
College	Maatwerk toepassen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie.



Bijlage I Begrippen

In deze begrippenlijst staan de artikelen uit de Wro en Bro. Zodra de OW in werking treedt, worden de artikelen vervangen door artikelen uit de OW en Awg.

Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro.

Bouwplan

Artikel 6.12 Wro juncto of in samenhang gelezen met artikel 6.2.1 Bro:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bovenwijkse voorziening

Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft. Binnen de werking van de nota bovenwijkse voorzieningen geldt daarnaast dat de verwachte realisatie van de voorziening binnen 10 jaar is.

Bestaande stad

Bestaande woningen en niet-woningen en daarnaast de ruimtelijke initiatieven waarvoor de gemeente al een anterieure overeenkomst sloot voor de vaststelling van de nota bovenwijkse voorzieningen.

Exploitatieplan

Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch, waarbij de voorziening (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen en de exploitant geen winstoogmerk heeft.

Nieuwe stad

Woningen en niet-woningen die (naar verwachting) worden toegevoegd aan de bestaande stad. Het betreft nieuwbouw vermindert met sloop⁹.

Sociale / betaalbare segment

Het sociale / betaalbare segment betreft sociale huurwoningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet artikel 19) en koopwoningen met een vrij-op-naamprijs tot € 200.000 (prijspeil 2020).

⁹ Van niet vrijgestelde functies

Bijlage II Nadere uitleg verhaalbare kosten

Kosten	Uitleg	Verhaalbaar via een anterieure overeenkomst	Verhaalbaar via een exploitatieplan	Opnemen in de structuurvisie?
Gebiedseigen kosten (artikel 6.13 lid 1 onder c Wro)	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en plan-schadevergoedingen.	Ja	Ja	Nee
Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen (artikel 6.13 lid 6 Wro)	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructurele werken en openbaar groen. Voorbeelden zijn rondwegen, rotondes, snelfietspaden en een stadspark.	Ja	Ja, mits voldaan aan PTP ¹⁰	Kan, maar niet verplicht.
Bijdragen voor bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro)	Verevening van kosten en opbrengsten tussen locaties met ruimtelijke en functionele samenhang. Locaties met een positief resultaat dragen bij aan locaties met een negatief resultaat.	Ja	Ja, mits voldaan PTP	Verplicht om ruimtelijke en functionele samenhang aan te geven en bestedingen ten laste van het fonds te laten komen
Bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 lid 1 onder a Wro)	Dit is een vrijwillige bijdrage voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sport voorzieningen.	Ja	Nee	Verplicht om koppeling tussen opgaven en ontwikkelingen aan te geven

10 PTP betreft profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Bijlage III Kostensoortenlijst artikel 6.2.3 t/m 6.2.5

Kostensoortenlijst - artikel 6.2.3 Bro

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Kostensoortenlijst - artikel 6.2.4 Bro

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.
- o. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- p. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- q. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- r. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- s. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- t. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- u. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- v. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- w. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.



Bijlage IV Specificatie investeringsopgave bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorziening		Netto investering
Mobiliteit	Verbreiding Rondweg-oost	6.250.000
	Op 24 januari 2019 heeft de gemeenteraad besloten om samen met de provincie Utrecht de Rondweg-oost te verbreden naar 2x2 rijstroken inclusief een ongelijkvloerse kruising ter hoogte van de Prins Clauslaan. Er zal een directe aansluiting van Groenpoort op de Rondweg-oost worden gerealiseerd en omvorming van de bestaande rotondes ter hoogte van de Wageningselaan en Smalle Zijde tot met VRI-geregelde (verkeerslichten) kruisingen. De rondweg wordt uitgevoerd met een stedelijke inpassing van het noordelijk deel van de Rondweg-oost met een snelheidsregime van 70 kilometer per uur inclusief in het vervolg uit te werken duurzaamheidsmaatregelen.	
	Openbaar vervoer	100.000
	Aanleg bushaltes Voorpoort en buslijn 87	
	Inwoners en werknemers kiezen door de aanleg van bushaltes makkelijker voor het openbaar vervoer. Industrieterrein de Batterijen en de wijken Petenbos en Veenendaal-Oost zijn na de realisatie beter bereikbaar.	
	Fietsinfrastructuur	10.950.000
	De groei van Veenendaal vraagt om investeringen in de hoofdinfrastructuur om Veenendaal bereikbaar te houden en daarnaast om fietsen te bevorderen.	
	• Snelfietsroutes	3.700.000
	Een verbetering van de fietsinfrastructuur maakt het makkelijker en aantrekkelijker om binnen Veenendaal de fiets te pakken.	
	• Aanleg tweerichtingen fietspad Rondweg west • Aanleg fietspaden Voorpoort • Aanleg fietsstraat Stationsstraat • Optimalisatie fietspad Panhuis • Overig	
	• Aanleg vrijliggende fietspaden 50km wegen	1.250.000
	• Optimalisatie verkeersregelininstallaties (VRI) ten behoeve van de doorstroming	1.000.000
	• Fietsparkeren centrum	2.100.000
	• Verbeteren fietsveiligheid fietsoversteken Veenendaal West	150.000
	• Aanleg fietsrotonde Vijgendam- Zwaaipein	350.000
	• Verbeteren spoorwegovergang De Reede / Kerkewijk / Brinkersteeg	1.900.000
	• Verbetering verkeerssituatie (Voorpoort/Nieuweweg Noord)	500.000

Bovenwijkse voorziening

Netto investering

Mobiliteit Winkelcentrum De Ellekoot fietsparkeren, parkeerplaatsen en verblijfsruimte

550.000

Vooral voor Veenendaal west heeft De Ellekoot een belangrijke functie als winkelcentrum en ontmoetingsplek. Gezamenlijk met de eigenaar van de winkelpanden wordt het winkelcentrum en de parkeerplaatsen opgeknapt. Hierdoor heeft het weer een uitstraling passend bij deze tijd en wordt extra aandacht gegeven aan fietsparkeren en het verblijven.



Groen, natuur en water Stadsparken Groene velden en Duivenweide

6.250.000

Ontwikkeling van de recreatieve functies van het Stadspark, evenemententerrein, surfvijver en directe omgeving en een revitalisering van het park bij de Duivenweide

Optimaliseren en verbeteren groen- en waterstructuren

600.000

- (hoofd)groen- en waterstructuren

300.000

Om Veenendaal gezond en leefbaar te houden, wordt geïnvesteerd in de (hoofd)groen en waterstructuren. Dit maakt de leefomgeving aantrekkelijker en zorgt voor een bijdrage aan de klimaatadaptatie.

- Ruisseveen / Tiny Forrest

300.000

De groene hoofdstructuren zijn van groot belang voor Veenendaal. Zij zorgen voor een fijn verblijfsgebied, maar ook voor een verbetering van de luchtkwaliteit. Dit vindt plaats door aanpassingen in Ruisseveen en de aanleg van het 'Petenbosje'

Bovenwijkse voorziening		Netto investering
Gezondheid	Verkabeling van de bovengrondse hoogspanningslijnen De huidige bovengrondse hoogspanningsverbindingen doorkruisen het bewoonde deel van Veenendaal. Binnen de wet Voortgang Energietransitie zijn een aantal hoogspanningsverbindingen aangewezen dat in aanmerking komt voor verkabeling of verplaatsing. Eén ervan is de bovengrondse verbinding in Veenendaal. De bestaande bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding, die het bewoonde deel van Veenendaal doorkruist, komt ondergronds te liggen. Het gaat hierbij om het deel van de hoogspanningsverbinding vanaf mastnummer 96-97 tot mastnummer 124. TenneT start, op initiatief van de gemeente, de voorbereidingen voor de uitvoering ervan.	2.850.000
	 	
	Bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte	2.170.000
	Optimalisatie bereikbaarheid sportparken Om sportverenigingen goed bereikbaar te houden voor leden en bezoekers	1.500.000
	Bewegen in de openbare ruimte Gezond en vitaal blijven in de openbare ruimte. Dit kan door het investeren in de openbare ruimte zodat er bewogen kan worden. Te denken aan wandelrondjes met bankjes als rustpunt, calisthenics of groene ontmoetingsplaatsen.	550.000
	Uitbreiding Skatebaan	120.000
Vitale binnenstad	Sfeer en beleving	200.000
Totaal		29.920.000

Bijlage V Berekening bijdrage in detail

Thema	Bovenwijkse voorziening	Netto investering	Bestaande stad		Nieuwe stad	
Mobiliteit	Verbreding Rondweg-oost	€ 6.250.000	75%	€ 4.688.000	25%	€ 1.562.000
Mobiliteit	Openbaar vervoer	€ 100.000	94%	€ 94.000	6%	€ 6.000
Mobiliteit	Fietsinfrastructuur	€ 10.950.000	75%	€ 8.213.000	25%	€ 2.737.000
Mobiliteit	Winkelcentrum De Ellekoot fietsparkeren, parkeerplaatsen en verblijfsruimte	€ 550.000	75%	€ 413.000	25%	€ 137.000
Groen, natuur en water	Stadsparken Groene velden en Duivenweide	€ 6.250.000	75%	€ 4.688.000	25%	€ 1.562.000
Groen, natuur en water	Optimaliseren en verbeteren groen- en waterstructuren	€ 600.000	94%	€ 566.000	6%	€ 34.000
Gezondheid	Verkabeling van de bovengrondse hoogspanningslijnen	€ 2.850.000	94%	€ 2.687.000	6%	€ 163.000
Gezondheid	Bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte	€ 2.170.000	94%	€ 2.046.000	6%	€ 124.000
Vitale binnenstad	Sfeer en beleving	€ 200.000	94%	€ 189.000	6%	€ 11.000
Totaal		€ 29.920.000	79%	€ 23.584.000	21%	€ 6.336.000

Bijlage VI Voorbeeld berekeningen

Voorbeeld 1:

Een ontwikkelende partij wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Segment	M² gbo	Categorie	Tarief 2020/2021	Bijdrage bovenwijkse voorzieningen
Sociale huurwoningen	1.000	Vrijgesteld	n.v.t.	n.v.t.
Betaalbare koopwoningen	2.500	Vrijgesteld	n.v.t.	n.v.t.
Middeldure en dure koopwoningen	1.000	Wonen	€ 26,00	1.000 X € 26,00 = € 26.000*
Retail	500	Niet-wonen	€ 6,00	500 X € 6,00 = € 3.000
Totale bijdrage bovenwijkse voorzieningen				€ 29.000

* Stel de gemiddelde woninggrootte van de middeldure en dure koopwoningen bedraagt 125 m² gbo, dan bedraagt de bijdrage bovenwijkse voorzieningen € 3.250.

Voorbeeld 2:

Een ontwikkelende partij wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook woningen gesloopt worden:

Segment	M² gbo	Categorie	Tarief 2020/2021	Bijdrage bovenwijkse voorzieningen
Sociale huurwoningen	1.000	Vrijgesteld	n.v.t.	n.v.t.
Betaalbare koopwoningen	2.500	Vrijgesteld	n.v.t.	n.v.t.
Middeldure en dure koopwoningen	1.000	Wonen	€ 26,00	1.000 X € 26,00 = € 26.000
Sloop van middeldure koopwoningen	250	Wonen	€ 26,00	-/- 250 X € 26,00 = -/- €6.500
Totale bijdrage bovenwijkse voorzieningen				€ 19.500



7 met in 2020 een toeslag per m² voor iedere m² dat een perceel groter is dan 130 m².



Bijlage VII Bronnen

Omgevingsvisie 2020, gemeente Veenendaal

Raadsprogramma 2018-2022, gemeente Veenendaal

Wetgeving (Wro, Bro, OW, Awg)

