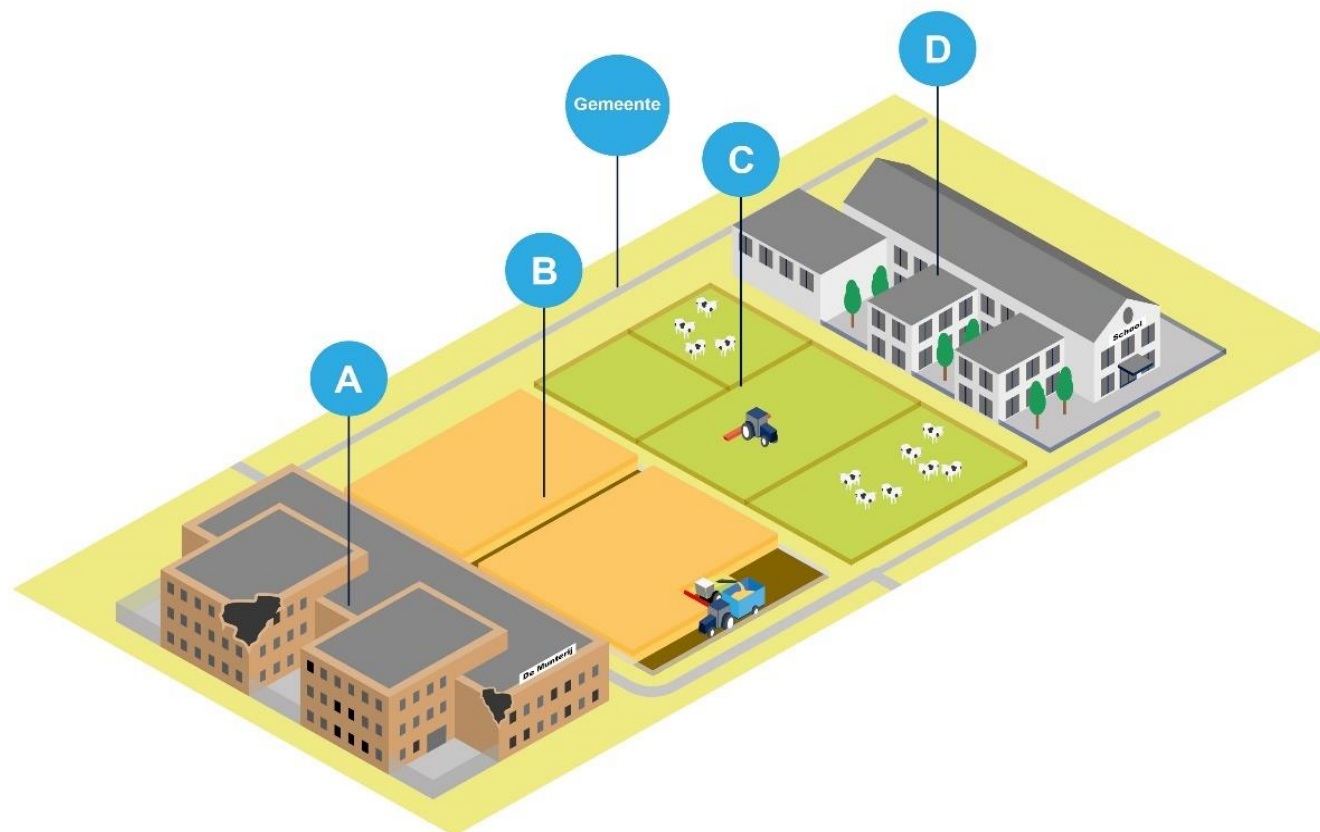


Toelichting rekenvoorbeelden “De Munterij”

Michiel de Haan en Remco den Boeft

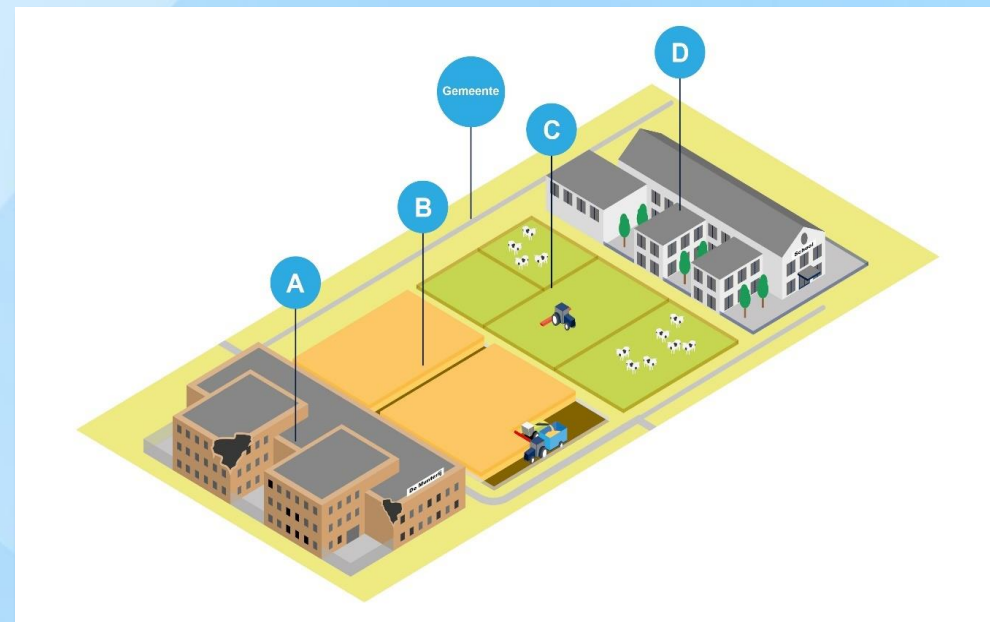
De Munterij



MODEL ZONDER TIJDVAK	MODEL MET TIJDVAK
Bij wijziging Omgevingsplan	Bij wijziging Omgevingsplan
<p>Waarom geen tijdvak</p> <p>Kostenverhaalsgebied</p> <p>Zaken die de gemeente wenst te borgen --> geen blauwdruk < norm voor sociale huurwoningen</p> <p>Programmascenario</p> <p>Kostenplafond</p> <p>Maximum bijdrage per activiteit --> Twee scenario's (Grondopbrengsten)</p> <p>(Waardevermeerderingstoets)</p> <p>(Kostenbijdrage per eigenaar)</p> <p>(Businesscase per eigenaar)</p> <p>Financiële bijdrage</p> <p>(Maximale financiële bijdrage)</p>	<p>Waarom wel tijdvak</p> <p>Kostenverhaalsgebied</p> <p>Blauwdruk</p> <p>< norm voor sociale huurwoningen</p> <p>Programma</p> <p>Kosten</p> <p>Bijdrage per activiteit</p> <p>Grondopbrengsten</p> <p>Macro-aftopping</p> <p>(Kostenbijdrage per eigenaar) en verschil met anterieure overeenkomst</p> <p>(Businesscase per eigenaar)</p> <p>Financiële bijdrage</p> <p>(Maximale financiële bijdrage)</p>
Jaar 2	Jaar 2
<p>Ontwikkelingen in kosten, opbrengsten en programma</p> <p>Impact op kostenplafond</p> <p>Impact op maximale bijdrage per activiteit</p>	<p>Ontwikkelingen in kosten, opbrengsten en programma</p> <p>Impact op kosten en opbrengsten</p> <p>Impact op kostenbijdrage per activiteit</p>
Jaar 7	Jaar 7
<p>Ontwikkelingen in kosten, opbrengsten en programma</p> <p>Tussentijdse eindafrekening</p>	<p>Ontwikkelingen in kosten, opbrengsten en programma</p> <p>Tussentijdse eindafrekening</p>
FINANCIËLE VERGELIJKING	

De Munterij

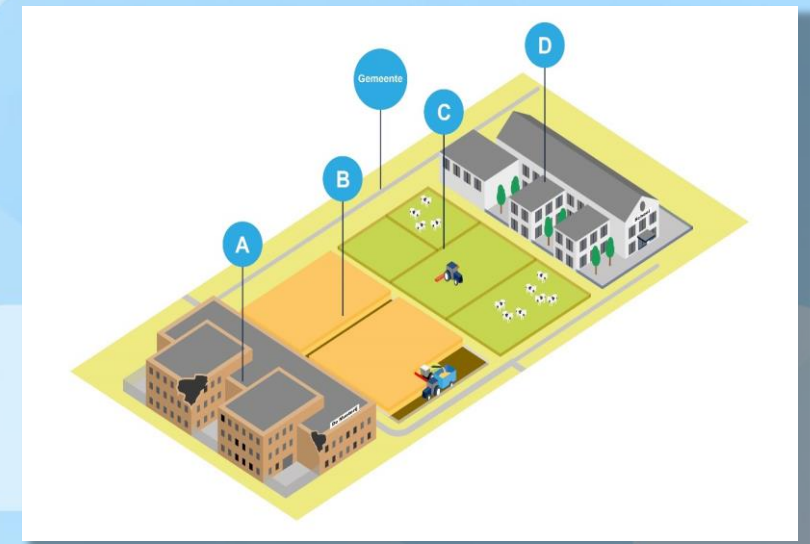
- Afgebakend en verrommeld
- Kantoor, school, agrarisch
- Eigenaar A wil graag slopen
- Eigenaar C wil op termijn stoppen
- School kan behouden blijven en omvorming naar woningen → dit is ook een bouwactiviteit



Eigenaar	Oppervlakte (m ²)	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	

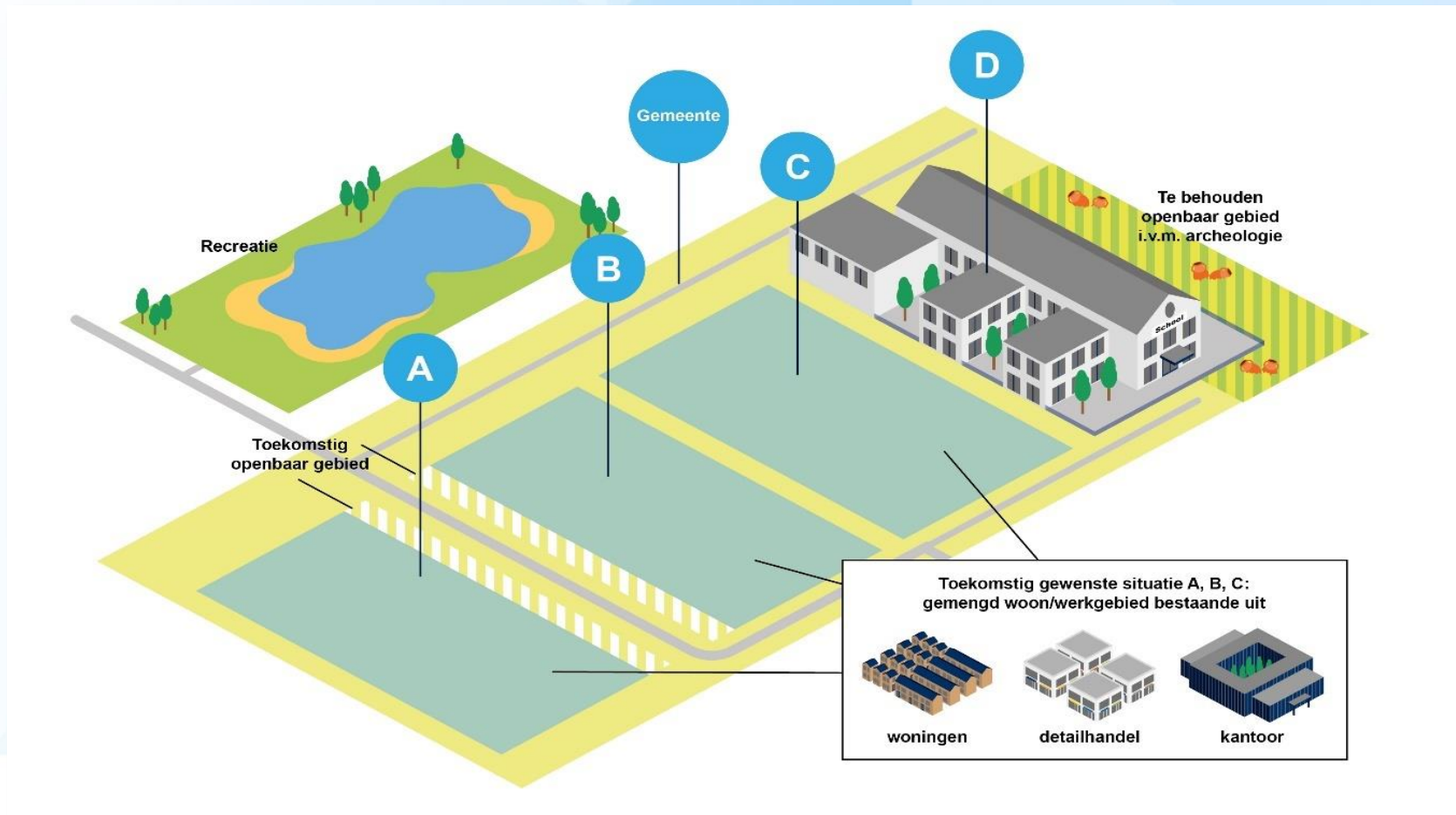
Zonder tijdvak

Gemeente wensen en eisen



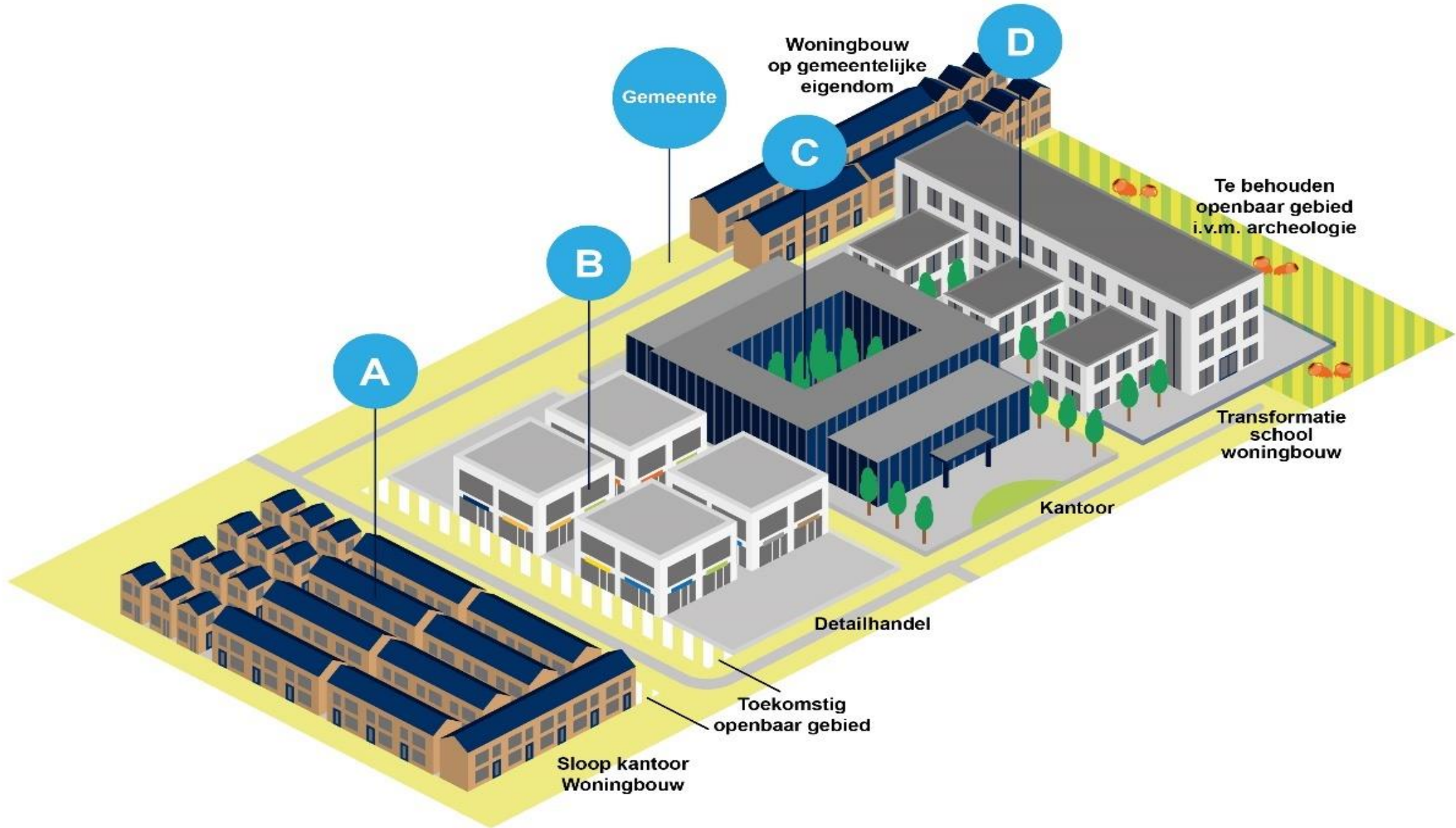
- Gemeente wil drie elementen borgen
 - Samenhangende mix van wonen en werken met nadruk op wonen
 - Verbreding ontsluitingsweg tussen eigenaar A en B
 - Archeologisch waardevol gebied → geen grondwerk
- Gemeente voorziet <30% sociaal, lager dan gemeentelijke norm
 - Al veel sociale huur in omgeving
 - Ander plan daardoor negatiever
- Recreatiegebied in omgeving (geen causaal verband)

Beoogde situatie



Programmascenario

- Ten behoeve van bepalen kostenplafond
- Weinig regels → Awb → Motivatieplicht

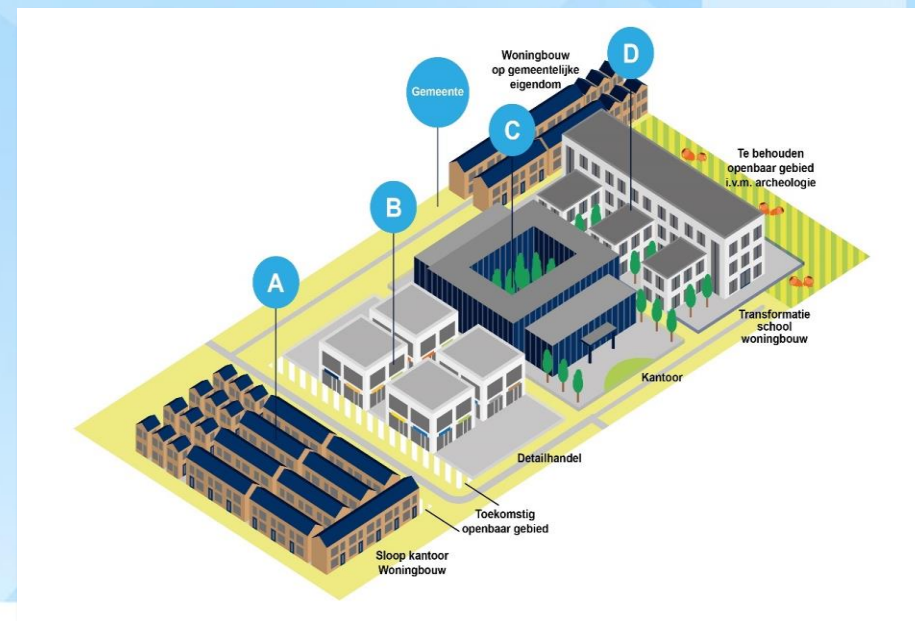
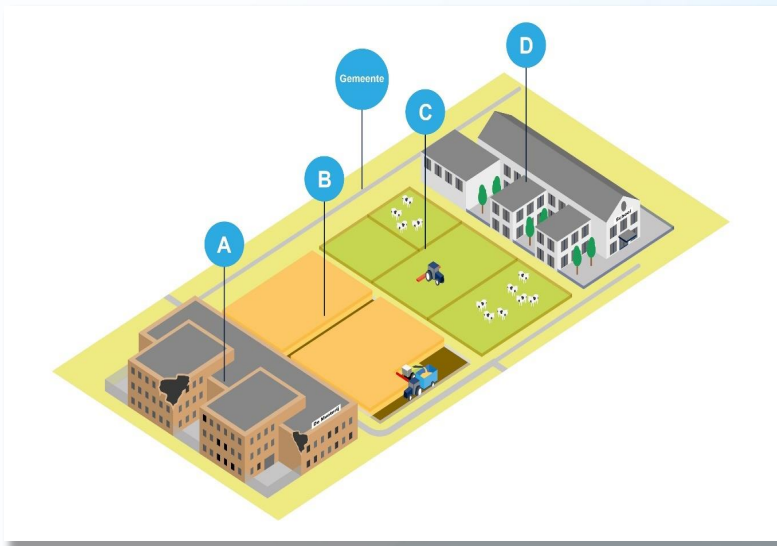


Woningcategorie	A	B	C	D Gemeente	TOTAAL	
Appartementen sociale huur	10			40	22	72
Appartementen sociale koop	14					14
Appartementen middenhuur	40			95		135
Rijwoningen	8				38	46
Vrijstaande woningen	8				10	18
Kantoor			10.000			10.000
Detailhandel		8.000				8.000
TOTAAL	80	8.000	10.000	135	70	

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%

Kostenplafond

- Bijlage IV deel A Ob → Geen kosten die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied



Kostenplafond

- Waarde grond en opstal → alleen het toekomstig openbaar gebied
- Saneren → kavel eigenaar A is vervuild → EUR 75/m²
 - Alleen het toekomstig openbaar gebied
 - In de praktijk een verrekening
- Sloop en grondwerkzaamheden → EUR 7,50/m²
- Bouw- en woonrijp maken → EUR 100/m²
- Plankosten → Regeling → Variant zonder tijdvak
- Nadeelcompensatie
- Onderzoeks- en milieukosten
- Aanleg warmtenet met duurzame bronopwekking



TOEREKENING BOVENWIJKSE VOORZIENING - OMGEVINGSPLAN

Bovenwijken	Kosten (EUR)	Toerekeningspercentage	Toerekenbaar (EUR)
Rotonde	1.000.000	60%	600.000



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
Vorbereiding 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	

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 m ² BVO
Kantoor	500
Detailhandel	1.000

Maximum per activiteit

- Gemotiveerde vrije bepaling
- Twee inspiraties
 - 100/100
 - 75/90

Waardevermeerderingstoets

- Pas bij moment afgeven beschikking
- Toch berekening uitgevoerd

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

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

Financiële bijdrage

- Recreatievoorziening
 - Wel profijt, geen causaal verband

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

- Functionele samenhang

Financiële bijdrage

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 m ² BVO
Detailhandel	27	per m ² BVO
TOTAAL		

Financiële bijdrage

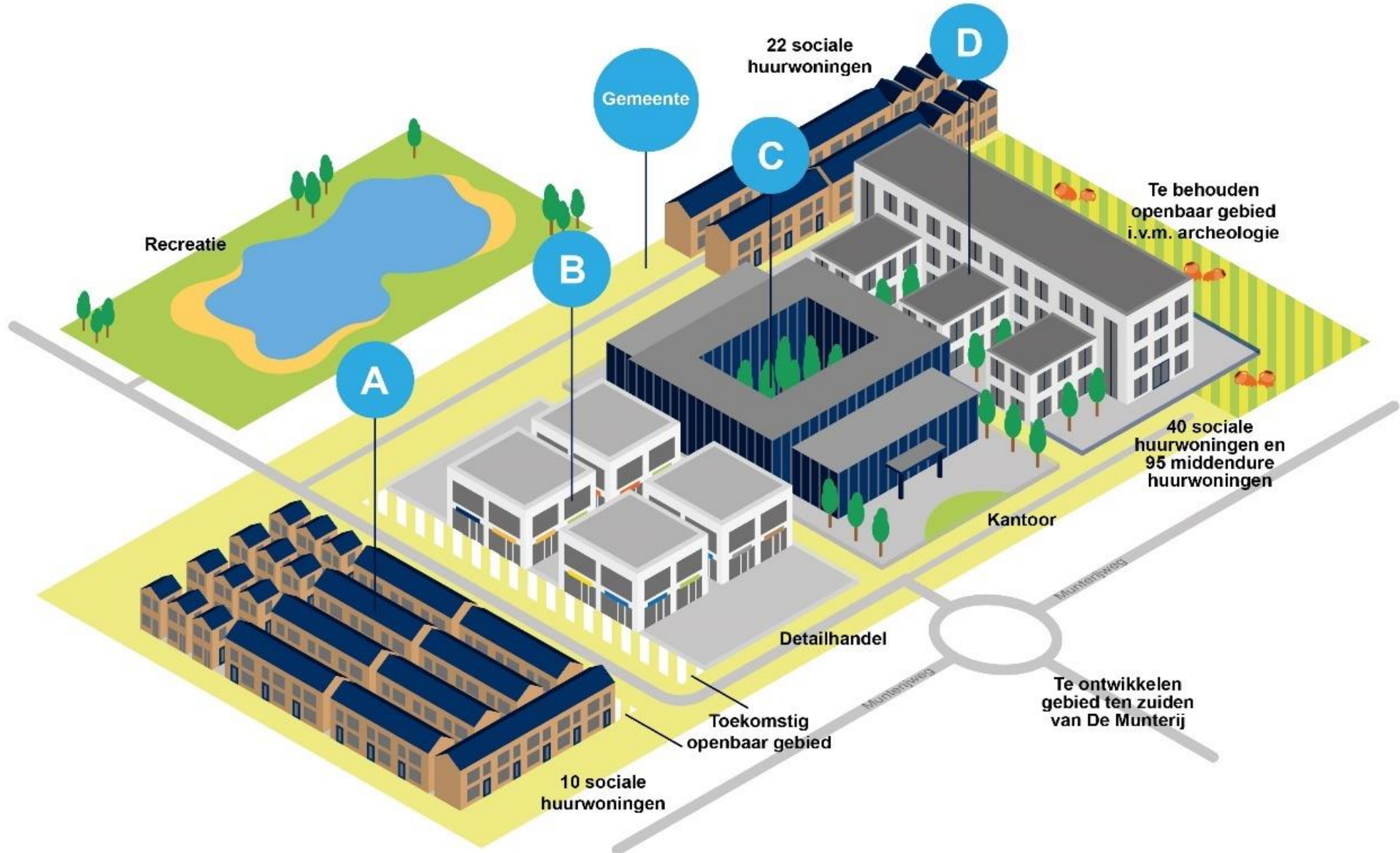
- Maximale financiële bijdrage → art. 13.23 lid 3 onder b Ow

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

Met tijdvak

Overwegingen

- Al jarenlang doorn in het oog van gemeente(raad)
- Gemeente wil regie om nu eindelijk te transformeren
- Gemengd gebied is belangrijk item
 - Blauwdruk gemaakt
 - Vastlegging op kavelniveau sociale huur en koop
- Van alle eigenaren bekend dat ze willen ontwikkelen ergens binnen 5 en 8 jaar
- Met eigenaar C een AO
- Gemeente wenst een fasering te hanteren



RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN

Kost

- Bijlage
- het u
- Beter
- Ande

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
Vorbereiding 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	

Grondenbrengsten

- Nu we
- Onder
- Rijkssu

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

RAMING TE VERHALEN KOSTEN CONTANT - MET TIJDVAK - OMGEVINGSPLAN

Kosten	Contante waarde
--------	-----------------

Inbrengwaarde: Grond en onstal	10.527.364
--------------------------------	------------

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	e waarde
---------------------------------	-------------------	----------

		1.006.669
--	--	-----------

		231.071
--	--	---------

Totaal van overige opbrengsten	1.000.000	8.799.089
--------------------------------	-----------	-----------

Netto te verhalen kosten	17.704.690	8.229.618
---------------------------------	-------------------	-----------

		2.558.268
--	--	-----------

TOTAAL		4.713.055
---------------	--	-----------

Totale opbrengsten uitgiften	23.228.721	7.690.951
------------------------------	------------	-----------

Maximaal te verhalen kosten	17.704.690	23.228.721
------------------------------------	-------------------	------------

Kostenbijdrage 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 m ² BVO
Detailhandel	7.690.951	8.000	961	733	per m ² BVO
TOTAAL	23.228.721				

Kostenbijdragen bruto en netto

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

Kostenbijdragen bruto en netto

- Negatieve bijdrage bij eigenaar D → door hoge waarde grond en opstal
- Wordt afgedragen door gemeente via bijdragen van de andere eigenaren (waaronder de gemeente zelf als privaat eigenaar)
- Eigenaar C heeft een AO voor EUR 1.500.000 → berekende bijdrage is hoger
 - Verschil ten laste van gemeente

Financiële bijdragen

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

Financiële bijdragen

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 m ² BVO
Detailhandel	27	per m ² BVO
TOTAAL		

Financiële bijdragen

- Maximale financiële bijdrage → art. 13.23 lid 3 onder a Ow

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

Vergelijkingen

RAMING TE VERHALEN KOSTENSOORTEN - NOMINAAL		
Kostensoort	Rekenmodel met tijdvak	Rekenmodel zonder tijdvak
<i>Inbrengwaarde: Grond en opstal</i>	10.250.000	3.050.000
<i>Inbrengwaarde: Sloopkosten</i>	200.000	-
<i>Inbrengwaarde: Saneren</i>	1.350.000	-
<i>Inbrengwaarde: Grondwerk</i>	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
Vorbereiding 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



KOSTENBIJDRAGEN NETTO	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

- Keuze tussen model met of zonder tijdvak heeft dus effect op kostenbijdrage per eigenaar en daarmee op resultaat per eigenaar
- In model zonder tijdvak worden diverse kosten niet “versmeerd” over alle eigenaren
 - LET OP: Bepalend hierin is ook de plangrens
- Bij eigenaren A en D dus een groot verschil als gevolg van de saneringskosten en hoge waarde grond en opstal op die eigendommen
- Dat verschil komt ten laste van de resultaten van de andere eigenaren in model met tijdvak!
- Van belang ook in anterieure onderhandelingen! En realiseerbaarheid van projecten

Resultaat gemeente als publiekrechtelijke instantie

- Bij een zuivere één op één vergelijking komt er rekenkundig voor de gemeente altijd maximaal hetzelfde resultaat uit in het model zonder tijdvak als in het model met tijdvak
- In casus
 - Geen macro-aftopping aan de orde → alle kosten kunnen worden verhaald
 - Maar bezien per eigenaar in model zonder tijdvak per eigenaar toch aftoppingen → andere eigenaren maken daardoor extra winst
- Er gelden ook andere dan financiële afwegingen om te kiezen voor model met of zonder tijdvak

Overige elementen casus

- Jaar 2 → eerste beschikking
- Jaar 7 → tussentijdse eindafrekening

