

Bijlage 6 Vragen en antwoorden

1. Waarom is het nodig om nu een nota op te stellen?

De gemeente Alkmaar staat voor een grote groeiopgave. Er zullen aanzienlijk meer woningen, kantoren en commerciële ruimtes worden gebouwd. Deze groeiopgave kan alleen succesvol verlopen als gelijktijdig ook het aantal voorzieningen zich mee ontwikkelt, zodat de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van het gebied gewaarborgd blijft. Dit geldt voor zowel ruimtelijke voorzieningen als wegen en groen in een ontwikkelgebied als voor gebiedsoverstijgende voorzieningen als bruggen, hoogwaardig openbaar vervoer en ontsluitingswegen. De investering die nodig is voor de aanleg van de gebiedsoverstijgende voorzieningen gaan we als gemeente voor een beperkt deel verhalen op de partijen die in deze gebieden gaan ontwikkelen. De voorzieningen stellen hen in staat om te kunnen bouwen. Bovendien profiteren de ontwikkelende partijen door de aanleg van goede (bovenwijkse) voorzieningen van de waardecreatie in het vastgoed.

2. Zijn er meer gemeenten die een nota bovenwijken hebben?

De gemeenten Heerhugowaard en Purmerend hebben zo'n nota jaren terug al vastgesteld. Heerhugowaard vraagt voor een grondgebonden woning een bijdrage tussen € 1.500 en € 3.500 per woning. Purmerend vraagt ruim € 31 per m² bruto vloeroppervlak voor commerciële woningbouw, dit komt voor een gemiddelde woning van 110 m² in Purmerend neer op een bedrag van bijna € 3.500 per woning. Grotere gemeenten als Eindhoven, Tilburg en Den Bosch kennen ook een nota over kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. In Eindhoven wordt een bijdrage van € 42 per m² gevraagd; dit komt voor een gemiddelde woning in Eindhoven van 117 m² neer op een bedrag van iets minder dan € 5.000 per woning. Tilburg vraagt een bijdrage, die sterk afhankelijk is van de locatie (variërend tussen circa € 650 en € 1.800 per woning), en Den Bosch een bijdrage tussen € 1.500 en € 2.000 per woning. Er zijn daarnaast nog meer gemeenten die beschikken over een nota bovenwijkse voorzieningen of die nu een nieuwe nota opstellen. [NB: peildatum eind 2019]

3. Gaan de woningprijzen hierdoor stijgen?

De marktwaarde van de woning wordt in een vrije markt in het economisch verkeer bepaald. De relatie met woningprijzen is vooral terug te vinden in de realisatie van goede bovenwijkse voorzieningen. Hierdoor worden de woningen aantrekkelijker, waardoor de marktwaarde van de woningen toeneemt. "Locatie, locatie, locatie" is het bekende credo van makelaars wanneer gevraagd wordt wat bepalend is voor de aantrekkelijkheid en daarmee ook de waarde van de woningen. Een woning in een wijk die goed bereikbaar is en die een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte kent een hogere prijs dan een identieke woning in een groen-arme wijk met beroerde ontsluitingen. Kwalitatief goede voorzieningen zorgen voor waardecreatie. Deze waarde blijft echter ook behouden waardoor bewoners ook weer zullen profiteren van de aantrekkingskracht wanneer zij later de woning willen doorverkopen.

4. *Gaan de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen ook allemaal gerealiseerd worden, zoals ze in deze nota zijn opgenomen en wordt (een deel van) de bijdrage terug betaald als (een deel van) de investeringen niet worden gedaan?*

Nee, en daar is bij de opzet van de nota ook al rekening mee gehouden. De voorzieningen zijn in 3 groepen verdeeld die ieder een eigen zekerheidsgraad van realisatie hebben. Een groep waarbij wordt uitgegaan van 100% zekerheid, een groep waarbij wordt uitgegaan van 75% zekerheid en een groep waarbij wordt uitgegaan van 25% zekerheid. Hierdoor wordt maar een deel van het geraamde bedrag opgenomen in de berekening van het tarief waarmee wordt bijgedragen aan de bovenwijkse voorzieningen. Daarmee wordt recht gedaan aan verschillen die kunnen optreden tussen de ramingen in de lijst van voorzieningen en de realisatie van de voorzieningen, doordat een investering in een bovenwijkse voorziening mogelijk niet zal plaatsvinden, of wel gerealiseerd zal worden maar op andere wijze dan vooraf geraamd. Doordat de lijst van bovenwijkse voorzieningen jaarlijks wordt geactualiseerd kan ook de zekerheid van realiseren van de voorzieningen (jaarlijks) worden aangepast.

Er zou sprake kunnen zijn van een terugbetalingsverplichting door de gemeente indien:

Het kostenverhaal via een exploitatieplan is geregeld en uit de eindafrekening, die binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, door het college moet worden vastgesteld, blijkt dat de werkelijke kosten van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen meer dan 5% lager waren dan de berekende bijdrage. Gezien de voorkeursbenadering van de gemeente voor de anterieure overeenkomst zal van deze eindafrekening in de praktijk geen/zelden sprake zijn.

5. *Moeten alle nieuwbouwprojecten in de hele gemeente bijdragen?*

In principe wel mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Samengevat zijn deze voorwaarden:

- Er een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig is;
- In dit ruimtelijk besluit een bouwplan ¹gerealiseerd kan worden, zoals gedefinieerd in Bro;
- De bovenwijkse voorziening via de criteria Profijt, Toerekenbaarheid, Proportionaliteit (P.T.P.) aan een gebied wordt toegerekend waarin het bouwplan zich bevindt;
- Er per saldo op de locatie bouwprogramma wordt toegevoegd aan de gemeente;
- In het wettelijk kostenverhaal via een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst wordt voorzien en de te verhalen kosten uitkomen boven de € 10.000.

1

Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in [artikel 6.12, eerste lid, van de wet](#), wordt aangewezen een bouwplan voor:

- 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 1000 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 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Vanwege de toepassing van de P.T.P. criteria dragen nieuwbouwprojecten niet door de hele gemeente met een zelfde tarief bij. De gemeente is in vijf gebieden verdeeld en voor deze vijf gebieden is telkens bepaald of ze profijt hebben van een bovenwijkse voorzieningen; alleen dan draagt het gebied ook voor een deel bij aan de investering in de betreffende bovenwijkse voorziening. De bijdragen voor de gebieden zijn:

	Bijdrage per m ² programma Bij eerste vaststelling 2020	Bijdrage per m ² programma Bij actualisatie 2021
Noord	€ 14,45	€ 17,90
Zuidwest	€ 15,85	€ 19,50
Centrum	€ 23,65	€ 22,50
Oost	€ 18,15	€ 21,10
Buitengebied	€ 1,65	€ 1,65

6. Moet er een bijdrage worden betaald als er 1 of 2 woningen worden gebouwd?

Er wordt een bijdrage in rekening gebracht indien aan de voorwaarden wordt voldaan die in de beantwoording van vraag 5 werden genoemd. In de praktijk zal met name bepalend zijn of het kostenverhaal boven het bedrag van € 10.000 uitkomt. Onder dit bedrag wordt geen aparte bijdrage in rekening gebracht. Boven dit bedrag wel (indien tevens aan de andere voorwaarden is voldaan).

7. Betalen de bouwplannen van de gemeente ook een bijdrage?

Ja, op dezelfde wijze berekend als alle andere plannen.

8. Hoe is in de nota omgegaan met bouwprogramma voor maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen die met publieke gelden worden gerealiseerd (denk aan scholen, opvang, welzijn, zorg) zijn niet meegenomen in de nota. Er wordt dus geen bijdrage gevraagd voor deze bouwprogramma's. Wanneer de voorzieningen commercieel worden geëxploiteerd (denk aan private medische klinieken), dan worden ze behandeld als bouwprogramma met een commerciële functie met de daarvoor geldende bijdrage.

9. Wordt in de nota eenzelfde tarief gehanteerd voor iedere m² bouwprogramma?

Nee, er wordt op 2 manieren differentiatie aangebracht:

- Er wordt rekening gehouden met verschillende waardes in de verschillende bouwprogramma's. Daarvoor is onderscheid gemaakt in de functies wonen, kantoren, commerciële functies en bedrijventerrein. Voor de hele gemeente is per functie een gemiddelde WOZ-waarde berekend van het bestaande vastgoed. Op basis hiervan is een wegingsfactor berekend. Voor de eenvoud en transparantie in de toepassing van de nota is ervoor gekozen om geen verder onderscheid te maken binnen de functies (dus bijvoorbeeld een onderscheid in dure en middeldure woningen of grondgebonden en gestapeld).
- Woningbouw tot aan de huurtoeslaggrens krijgen, onder voorwaarden, een korting op het tarief.

10. Hoe wordt de bijdrage bepaald bij sloop/nieuwbouw en transformatie?

Er wordt alleen een bijdrage gevraagd wanneer er sprake is van toevoeging van het bouwprogramma. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de onderstaande wegingsfactoren:

Functies:	Wegingsfactor:
Wonen	1 m ² gewogen programma
Kantoren	0,34 m ² gewogen programma
Commerciële functies	0,64 m ² gewogen programma
Bedrijventerrein	0,22 m ² gewogen programma

Aan de hand van 2 voorbeelden wordt dit nader toegelicht:

Voorbeeld 1: Er worden 10 woningen a 90 m² BVO gesloopt en 15 a 110 m² BVO nieuwe woningen terug gebouwd.

In dat geval wordt de bijdrage berekend over: $(15 \times 110 \times 1) - (10 \times 90 \times 1) = 1650 - 900 = 750 \text{ m}^2$.

Voorbeeld 2: Er wordt een kantoor van 1.500 m² BVO gesloopt en 15 a 110 m² BVO nieuwe woningen terug gebouwd (of zelfde geldt voor transformatie in plaats van sloop/nieuwbouw).

In dat geval wordt de bijdrage berekend over: $(15 \times 110 \times 1) - (1500 \times 0,34) = 1650 - 510 = 1140 \text{ m}^2$.

In het geval dat sloop/nieuwbouw of transformatie volgens bovenstaande methodiek minder bouwprogramma oplevert dan wordt gesloopt/getransformeerd, dan wordt er geen bijdrage verhaald. Er wordt ook geen negatieve bijdrage berekend. Er kan dus geen sprake zijn van een bouwplan dat een bijdrage terug krijgt omdat er eventueel sprake is van een negatief bouwprogramma.

11. De nota wordt ieder jaar geactualiseerd; betekent dit dat de tarieven kunnen wijzigen?

Ja. Wijzigingen in het tarief kunnen veroorzaakt worden door actualisaties in:

- De lijst van investeringsprojecten, waar nieuwe projecten bij kunnen komen en ook projecten af kunnen vallen;
- De mate van waarschijnlijkheid van de bovenwijkse voorzieningen, door een verandering in de planvormingsfase, uitwerking van de investering en/of zekerheid van de realisatie ervan;;
- Het voorgenomen te realiseren bouwprogramma in m² BVO aan woningen, kantoren en commerciële functies en m² uitgeefbaar aan bedrijventerreinen in de gebiedsontwikkelingen

De laatst vastgestelde nota bovenwijkse voorzieningen vormt steeds de basis voor de berekening van bijdrage bovenwijkse voorzieningen.

12. Op welk moment moet de bijdrage betaald worden?

Op hetzelfde moment als de overige kosten binnen het kostenverhaal betaald moeten worden.

13. Hoe is geborgd dat de betaalde bijdragen ook daadwerkelijk besteed worden aan de bovenwijkse voorzieningen?

De betaalde bijdragen worden gestort in een bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen die daarvoor speciaal is ingesteld. Deze reserve krijgt een specifieke bestedingsfunctie en kan niet voor andere doeleinden worden ingezet. Bovendien kan de reserve gedurende de afschrijvingsperiode van de bovenwijkse investeringen niet worden opgeheven.

14. Verandert er iets met de invoering van de omgevingswet?

Het kostenverhaal bovenwijken blijft naar verwachting van kracht en wordt (in de huidige voorstellen) in de omgevingswet nog uitgebreid op bepaalde mogelijkheden voor verhaal van financiële bijdragen op kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving. Deze nota bovenwijkse voorzieningen wordt dan in de toekomst via beleidsregels in het omgevingsplan geborgd en in de omgevingsvisie wordt het bovenwijkse kostenverhaal benoemd.