

Uitvoeringsprogramma bovenwijkse voor- zieningen en financiële bijdragen 2026

1. Uitwerking van de toerekening van bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen

In de Nota grondbeleid en kostenverhaal 2025 zijn de beleidsregels vastgelegd voor het verhalen van de kosten volgens de kostenverhaalsregeling en regeling financiële bijdragen. In deze notitie worden de toe te rekenen bedragen van bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen horende bij de beleidsregels in de Nota uitgewerkt.

Inleiding

Het Uitvoeringsprogramma wordt vastgesteld als programma in de zin van artikel 3.4 Omgevingswet. De reden daarvan is dat het ook betrekking heeft op het verkrijgen van financiële bijdragen voor de ontwikkeling van gebieden. De Omgevingswet bepaalt in artikel 13.22 dat, voor het bedingen van financiële bijdragen in anterieure overeenkomsten, in de omgevingsvisie of in een programma de samenhang moet worden benoemd tussen enerzijds de zaken waarvoor de gemeente een financiële bijdrage wenst te verkrijgen en anderzijds de kostendragende bouwontwikkelingen (de activiteiten). De gemeente Gorinchem kiest ervoor die samenhang in het Uitvoeringsprogramma te benoemen.

Voor het verhalen van de kosten gelden de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (de PTP-criteria). Dat wil kortgezegd zeggen dat als kosten ook voor een ander gebied profijt hebben, de kosten proportioneel aan de profiterende gebieden worden toegerekend (naar de mate van profijt). Als meer gebieden profijt hebben, wordt met een praktijkterm gesproken over bovenwijkse kosten. Als er profijt is voor gebieden met bestaande bebouwing, kan het deel dat daaraan wordt toegerekend niet meer feitelijk worden verhaald op basis van de kostenverhaalsregeling. De gemeente moet voor dat deel naar andere dekking zoeken.

1.1 Macro-aftopping

Er kunnen zich situaties voordoen waarin de ontwikkeling de bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen niet kan dragen; bij een financieel niet-sluitende business case. De oorzaak daarvan kan zijn dat er relatief weinig grondopbrengsten zijn en/of relatief veel kosten, bijvoorbeeld van bouwrijp maken of vanwege hoge inbrengwaarden. In de wettelijke regeling rond kostenverhaal en financiële bijdragen is daarin voorzien door hantering van het principe van de macro-aftopping. Dat betekent dat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan het niveau van de geraamde grondopbrengsten toelaat. Dat principe geldt voor het publiekrechtelijke spoor van kostenverhaal. De gemeente past dit principe ook toe bij anterieure overeenkomsten als het gaat om bovenwijkse kosten en financiële bijdragen.

Wanneer een initiatiefnemer aangeeft dat de door hem voorgestelde ontwikkeling de toe te rekenen bedragen niet kan dragen, dient hij dit met een exploitatieopzet te onderbouwen. De gemeente toetst die exploitatieopzet om deze te beoordelen. Als de gemeente aan de hand van die beoordeling (ook) tot de conclusie komt dat de ontwikkeling de toe te rekenen bedragen niet kan dragen, dan worden deze kosten in rekening gebracht tot het niveau dat de ontwikkeling ze wel kan dragen. In het kader van deze beoordeling verwacht de gemeente van de initiatiefnemer dat hij de beschikking omtrent de WOZ-waarden van zijn gronden (met eventuele opstallen) aan de gemeente overlegt. Voor de inbrengwaarden gaat de gemeente, bij haar beoordeling, uit van de WOZ-waarden conform die beschikking.

1.2 Tarieven financiële bijdragen

Voor de toerekening van de kosten van openbare voorzieningen met een bovenwijks karakter gaat de gemeente uit van aantallen woningen en m2 bedrijventerrein om te bepalen welk profijt enerzijds wordt toegerekend aan ontwikkellocaties en anderzijds aan bestaand bebouw gebied. Is het aandeel voor de ontwikkellocaties bepaald dan worden de kosten voor de ontwikkellocaties daarbinnen verdeeld naar draagkracht op basis van wegingsfactoren.

Er worden financiële bijdragen gevraagd voor de aanleg van infrastructuur en (versterking van) groenvoorzieningen. Deze investeringen zijn toe te rekenen aan bestaande en toekomstige woningen en overige functies

In onderstaande tabel zijn de tarieven weergegeven per nieuw gerealiseerde woning (gespecificeerd naar woningbouwsegment) of per m2 bvo / kavel niet-woningbouw. Bij niet-woningbouw geldt dat op basis van de FSI wordt afgerekend; bij een FSI > 1 wordt per m2 bvo afgerekend, bij een FSI < 1 per m2 kavel. Deze systematiek is analoog aan de grondprijsbepaling.

Tabel 1: Financiële bijdrage per functie en woningbouwsegment

Functie	Bijdrage	Per
Niet-woningbouw	€ 500	100 m2 kavel of bvo
Sociale huur (incl. goedkope koop)	€ 300	Woning
Middeldure huur / betaalbare koop	€ 1.200	Woning
Vrij sector	€ 2.300	Woning

De bedragen kennen prijspeil 1-7-2025 en worden geïndexeerd met de GWW-index conform het CBS totdat de tarieven in deze nota geactualiseerd worden. In onderstaande paragraaf wordt toegelicht hoe deze bedragen zijn onderbouwd.

1.3 Stapsgewijze onderbouwing bepaling tarief financiële bijdrage

1.3.1 Toelichting bovenwijkse voorzieningen (kostenvragers)

De bovenwijkse voorzieningen zijn geclusterd opgenomen in onderstaande tabel. Ze zijn afkomstig uit de fietsknelpunten Top-10, de mobiliteitsvisie en de Omgevingsvisie. Het betreft investeringen die in de periode tot en met 2040 op dit moment in beeld zijn. Investerings die verder weg in de tijd zijn geraamd, zijn minder zeker en om die reden is daar een waarschijnlijkheidspercentage toegepast. Tevens is, voor de voorzieningen waar dit aan de orde is, een correctie toegepast voor subsidies en bijdragen.

Tabel 2: Toe te rekenen kosten bovenwijkse voorzieningen

Programma/visie	Toerekenbare kosten (x € mln.)
Maatregelen uit mobiliteitsvisie	45,7
Maatregelen uit fietsknelpunten Top-10	2,8
Vergroeningsprojecten op Basis van Omgevingsvisie	3,7
Totaal	52,2

Voor alle bovenstaande maatregelen geldt dat die over heel Gorinchem binnen A27/A15 worden toegerekend doordat die hele stad ervan profiteert dat de maatregelen worden uitgevoerd. Het nieuw aan te leggen bedrijventerrein Groote Haar is daarvan uitgesloten omdat die niet profiteert van bovenstaande maatregelen.

1.3.2 Toelichting vastgoedprogramma (kostendragers)

Het vastgoedprogramma bestaat uit de bestaande voorraad en de geplande nieuwbouw. Het betreft zowel woningbouw als niet-woningbouwfuncties.

Het bestaand vastgoed is samengevat in onderstaande tabel. Daarbij is het niet-woningbouwprogramma omgerekend naar woningequivalenten (weq), zodat het opgeteld kan worden. 1 woningequivalent is gesteld op 100 m² kavel, gebaseerd op de gemiddelde kavelpoppervlak van de nieuwbouwwoningen.

Tabel 3: Huidige en toekomstige kostendragers omgerekend naar woningequivalenten

Kostendragers	Woningen			Bedrijventerrein (ha)			Totaal woningequivalenten		
	Bestaand	Nieuwbouw	Totaal	Bestaand	Nieuwbouw	Totaal	Bestaand	Nieuwbouw	Totaal
Aantal	18.603	3.218	21.821	218	0	218	40.447	3.218	43.665
Procentueel van functie	85%	15%	100%	100%	0%	100%	93%	7%	100%
Procentueel van totaal	43%	7%	50%	50%	0%	50%	93%	7%	100%

Bovenstaande gegevens leiden tot een verhouding tussen bestaand en nieuwbouw van 93% versus 7%. Deze verhouding is relevant voor het aandeel van de kosten dat verhaald kan worden op het nieuwbouwprogramma. Dat is daarmee 7%. Het overige aandeel is toerekenbaar aan de bestaande stad en blijft voor rekening van de gemeente.

1.3.3 Berekening tarief per niet-gewogen weq

Een vervolgstap is dat wordt bepaald welke kosten van de bovenwijkse voorzieningen kunnen worden toegerekend aan de nieuwbouw. Zoals hierboven is toegelicht is dat 7%, wat leidt tot een bedrag van € 3.847.777 aan toegerekende kosten. Dit bedrag is vervolgens omgeslagen per weq en dit betreft het bedrag dat gemiddeld per woning of gemiddeld per m²bvo of m² kavel niet-wonen verschuldigd is.

Het tarief per weq is bepaald aan de hand van de totaal 3.218 weq nieuwbouw in tabel 3. Het bedrag van € 3.847.777 gedeeld door 3.218 weq levert een tarief op van € 344. Dit tarief houdt echter nog geen rekening met de draagkracht per functie. Dat gebeurt in de volgende stap.

1.3.4 Draagkracht

Het draagkrachtbeginsel houdt in dat functies met meer opbrengend vermogen een groter aandeel dragen dan de functies met een lager opbrengend vermogen. De grondwaarde onder de segmenten is hiervoor als grondslag gebruikt.

In onderstaande tabel is per segment de gemiddelde grondwaarde vermeld in de derde kolom. Vermenigvuldigd met het aantal eenheden (kolom 2) levert dit een grondwaarde per segment (kolom 4).

De wegingsfactor wordt vervolgens berekend door de grondwaarde in kolom 1 te delen door de gemiddelde grondwaarde per woning of 100 m2 bvo.

Tabel 4: Wegingsfactor per functie

Functie	Grondwaarde	Wegingsfactor
100 m2 Niet-woningbouw	€ 25.737	1,34
Sociale huur (incl. goedkope koop)	€ 19.186	1,00
Middeldure huur / betaalbare koop	€ 68.427	3,57
Vrij sector	€ 129.824	6,77

Deze wegingsfactoren bepalen vervolgens de hoogte van het tarief per functie, dat is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5: Gewogen programma

Functie	Absoluut aantal	Wegingsfactor	Gewogen programma
Niet-woningbouw	0	1,34	0
Sociale huur (incl. goedkope koop)	1.109	1,00	1.109
Middeldure huur / betaalbare koop	1.307	3,57	4.663
Vrije sector	801	6,77	5.422
Totaal	3.218		11.194

Het tarief is de vermenigvuldiging van het niet-gewogen tarief met de wegingsfactor per segment.

Tabel 6: Tarief per functie

Functie	Bijdrage	Per
Niet-woningbouw	€ 500	100 m2 kavel of bvo
Sociale huur (incl. goedkope koop)	€ 300	Woning
Middeldure huur / betaalbare koop	€ 1.200	Woning
Vrij sector	€ 2.300	Woning

1.3.5 Rekenvoorbeelden financiële bijdrage

Deze tarieven betekenen dat als een (door de gemeente goedgekeurd) woningbouwplan van 30 woningen dat bestaat uit 9 sociale huurwoningen, 11 betaalbare koopwoningen en 10 vrije sectorwoningen de initiatiefnemer voor bovenwijkse voorzieningen € 38.900 moet betalen. Dat is:

9 x € 300 per sociale huurwoning;

11x € 1.200 per betaalbare koopwoning en

10 x € 2.300 per vrije sectorwoning.

Als ten behoeve van dit nieuwe bouwplan bijvoorbeeld een kantoorpand van 3.000m² bvo gesloopt moet worden, wordt de bijdrage verlaagd met 3.000 maal € 500 = € 15.000, waarmee het verschuldigde bedrag € 23.900 bedraagt.

1.4 Samenhang bijdrage bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden

De aanleg van netwerkverbindingen (infrastructuur) en de groenvoorzieningen (ecologische verbindingen) zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, de Mobiliteitsvisie en de Fietsknelpunten Top-10 en zijn van belang voor zowel de bestaande stad als de toekomstige groei.