Nota toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen



Inhoud

Inhoud.....2
1. Uitwerking van de toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen.....3
2. Toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen 4
3. Samenhang financiële bijdragen te ontwikkelen gebieden.....9

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

In de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen 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 Kostenverhaal benoemd en toegelicht. In het vervolg zullen de bijdragen per kern en per bovenwijkse voorziening bij de Grondprijzenbrief worden geactualiseerd.

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.

Nu kunnen er zich situaties voordoen waarin de ontwikkeling deze bedragen 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.

2. Toerekening van bovenwijkse kosten en 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 bebouwd gebied. Is het aandeel voor de ontwikkellocaties bepaald, dan worden de kosten voor de ontwikkellocaties daarbinnen verdeeld naar draagkracht op basis van wegingsfactoren.

De volgende openbare voorzieningen en categorieën van financiële bijdragen komen voor kostenverhaal in aanmerking. Van elk van die voorzieningen en categorieën is aangegeven voor welke kernen deze profijt hebben:

Openbare voorzieningen, toe te rekenen aan bestaande en toekomstige bedrijventerrein / agrarische bedrijven en woningen:

1. Westfrisiaweg € 10.572.027 (alle kernen)
2. Doortrekken Markerwaardweg € 519.000 (Medemblik en Opperdoes)
3. Rotonde Nieuweweg/A.C. de Graafweg Wognum € 1.843.961 (Wognum; onderverdeeld in noordelijk en zuidelijk Wognum, zie figuur 1)
4. Verkeersontsluiting bij Agriport € 375.000 (alle kernen)

Categorieën van financiële bijdragen

5. Financiële bijdrage aan recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen (alleen woningen in Medemblik)
6. Multifunctionele accommodatie Nibbixwoud (alleen woningen in Nibbixwoud)
7. Compensatie ontbrekende sociale huurwoningen (alle kernen)
8. Compensatie tekort groene openbare ruimte (alle kernen)
9. Bijdrage Stedelijke herstructurering (alle kernen)

Voor de kostendragers wordt als uitgangspunt genomen het in 2023 vastgestelde woningbouwprogramma 2023-2029 , geëxtrapoleerd naar 15 jaar.

In onderstaande tabel wordt weergegeven hoeveel is toe te rekenen aan bestaande bebouwing en hoeveel aan de nieuwbouw per kern en in totaal. Het totaal over alle kernen is berekend om het aandeel kostendragers voor de Westfrisiaweg en de ontsluiting Agriport te berekenen (zie tabel 1). De subtabellen 2 en 3 zijn opgenomen ten behoeve van de toerekening van kosten voor overige kostendragers.

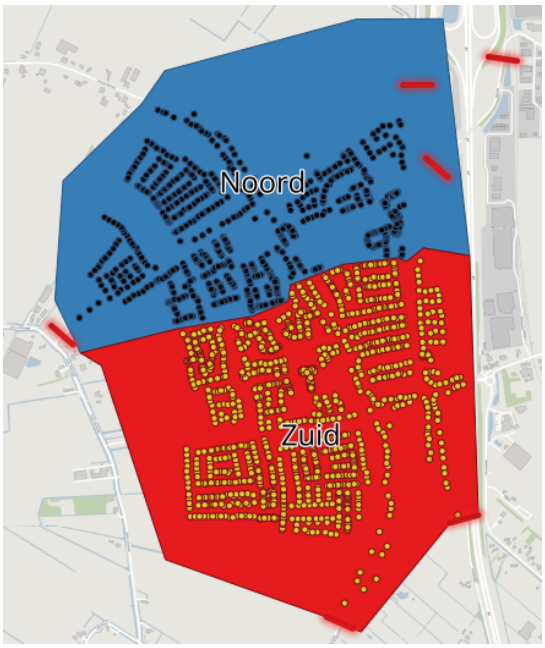
Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Abbekerk	910		133		1.043	-	1.043	910	133	12,75%	12,75%
Andijk	2.929	356.920	597		3.526	356.920	5.905	5.308	597	10,11%	16,93%
Benningbroek	298		45		343	-	343	298	45	13,12%	13,12%
Hauwert	278		41		319	-	319	278	41	12,85%	12,85%
Lambertschaag	76		11		87	-	87	76	11	12,64%	12,64%
Medemblik	3.911	388.775	795		4.706	388.775	7.298	6.503	795	10,89%	16,89%
Midwoud	1.119		165		1.284	-	1.284	1.119	165	12,85%	12,85%
Nibbixwoud	1.030	266.683	153		1.183	266.683	2.961	2.808	153	5,17%	12,93%
Onderdijk	-		103		103	-	103	-	103	100,00%	100,00%
Oostwoud	380		56		436	-	436	380	56	12,84%	12,84%
Opperdoes	776		122		898	-	898	776	122	13,59%	13,59%
Sijbekarspel	370		56		426	-	426	370	56	13,15%	13,15%
Twisk	474		71		545	-	545	474	71	13,03%	13,03%
Wervershoof	3.553	110.410	584		4.137	110.410	4.873	4.289	584	11,98%	14,12%
Wognum	2.458		499		2.957	-	2.957	2.458	499	16,88%	16,88%
Zwaagdijk-Oost	446	862.933	71		517	862.933	6.270	6.199	71	1,13%	13,73%
Zwaagdijk-West	224		34		258	-	258	224	34	13,18%	13,18%
Totaal	19.232	1.985.721	3.536	-	22.768	1.985.721	36.006	32.470	3.536	9,82%	15,53%

Tabel 1: Toerekening bestaande en nieuwe bebouwing t.b.v. Westfrisiaweg en ontsluiting Agriport

Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Medemblik	3.911	388.775	795	-	4.706	388.775	7.298	6.503	795	10,89%	16,89%
Opperdoes	776	-	122	-	898	-	898	776	122	13,59%	13,59%
Totaal	4.687	388.775	917	-	5.604	388.775	8.196	7.279	917	11,19%	16,36%

Tabel 2: Toerekening bestaande en nieuwe bebouwing Medemblik en Opperdoes t.b.v. doortrekken Markerwaardweg

Ten behoeve van de toerekening van rotonde Nieuweweg/A.C. de Graafweg is een onderverdeling gemaakt in noordelijk en zuidelijk Wognum. Voor het noordelijke deel geldt dat verkeersafwikkeling bij voorkeur via die rotonde gaat, terwijl het zuidelijke deel minder afhankelijk is van de rotonde. Het noordelijke deel telt dan ook vier keer zwaarder mee dan het zuidelijke deel.



Figuur 1: verdeling noordelijk en zuidelijk Wognum ten behoeve van toerekening aandeel in rotonde Nieuweweg/A.C. de Graafweg

Kern	Aantal woningen	m2 bedrijven	woning nieuw	m2 bedrijven nieuw	woningen totaal	m2 bedrijven totaal	eenheden	bestaand	nieuw	aandeel	woningen
Noordelijk Wognum	940		424	-	1.364	-	1.364	940	424	31,09%	31,09%
Zuidelijk Wognum	1.518	-	75	-	1.593	-	1.593	1.518	75	4,71%	4,71%
Totaal	2.458	-	499	-	2.957	-	2.957	2.458	499	16,88%	16,88%

Tabel 3: Toerekening bestaande en nieuwe bebouwing Noordelijk en Zuidelijk Wognum t.b.v. rotonde Nieuweweg/A.C. de Graafweg

Iedere 150 m2 bedrijventerrein / agrarisch bedrijf wordt meegerekend als 1 woning. Wanneer we Andijk als voorbeeld nemen wordt het aandeel kostendragers als volgt berekend:

Andijk heeft 2.929 bestaande woningen en er worden naar verwachting 597 nieuwe woningen gerealiseerd. In totaal zijn dit 3.526 eenheden. Daarnaast heeft deze kern 356.920 m2 bestaand bedrijventerrein. Aangezien 150 m2 gelijk is gesteld aan één woning, staat dit gelijk aan 2.380 eenheden bedrijventerrein/agrarisch bedrijf. Het totaal aantal eenheden bedraagt dan 5.905. Het aandeel nieuwe woningen in het totaal aantal eenheden bedraagt dan 10,11% (zie tabel 1).

Voor de toerekening van de Westfrisiaweg wordt een onderscheid gemaakt in drie categoriën kernen, op basis van reistijd (gemeten in autominuten) vanaf de Westfrisiaweg. Vanaf de kernen in categorie 1 (Wognum, Zwaagdijk-Oost en -West) bedraagt de reistijd maximaal 4 minuten, de kernen in categorie 2 (5-8 minuten) en in categorie 3 9-12 minuten. Op basis van de reistijd tellen de eenheden in de eerste categorie 3 keer zo zwaar mee, in de tweede categorie 2 keer zo zwaar en in de derde categorie tellen de eenheden enkel mee.

Autominuten	Categorie	Kernen
0-4 minuten	1	Wognum, Zwaagdijk-Oost, Zwaagdijk-West
5-8 min	2	Benningbroek, Hauwert, Lambertschaag, Nibbixwoud, Onderdijk, Oostwoud, Wervershoof
9-12 min	3	Abbekerk, Andijk, Medemblik, Midwoud, Opperdoes, Sijbekarspel, Twisk

Tabel 4: Categorisering kernen ten behoeve van toerekening Westfrisiaweg

Uit de bovenstaande berekeningen resulteert dat de kosten als volgt worden omgeslagen over het nieuwbouwprogramma:

Nr.	Bovenwijkse voorziening	Kern	Toerekening aan	Kosten	Aandeel bestaand	Aandeel kostendragers	Te verdelen
1	Westfrisiaweg	Wognum, Zwaagdijk-Oost, Zwaagdijk-West	Bedrijven en woningen	€ 10.572.027	41,57%	2,83%	€ 298.864
		Nibbixwoud, Onderdijk, Oostwoud, Wervershoof			25,36%	3,10%	€ 327.562
		Abbekerk, Andijk, Medemblik, Midwoud, Opperdoes, Sijbekarspel, Twisk			24,12%	3,03%	€ 319.810
2	Doortrekken Markerwaardweg	Medemblik en Opperdoes	Bedrijven en woningen	€ 519.000	88,81%	11,19%	€ 58.069
3	Rotonde Nieuweweg/A.C de Graafweg Wognum	Noordelijk Wognum	Bedrijven en woningen	€ 1.427.245	68,91%	31,09%	€ 424.871
		Zuidelijk Wognum	Bedrijven en woningen	€ 416.716	95,29%	4,71%	€ 831
4	Verkeersontsluiting bij Agriport	Alle	Bedrijven en woningen	€ 375.000	90,18%	9,82%	€ 36.827
5	Financiële bijdrage aan recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen	Medemblik	Woningen	€ 3.328.000	83,11%	16,89%	€ 562.210
6	MFA De Dres Nibbixwoud	Nibbixwoud	Woningen	€ 116.984	87,07%	12,93%	€ 15.130

Tabel 5: Investeringen omgeslagen naar nieuwbouwprogramma

Vervolgens wordt het nieuwbouwprogramma omgeslagen naar gewogen eenheden:

Type/segment m2 kavel	**Programma**	**wegingsfactor**	**Gewogen programma**
150 m2 Bedrijventerrein / agrarisch bedrijf	-	1,00	-
woningbouw sociale huur / goedkope koop	1.238	0,57	710
woningbouw middenhuur / betaalbare koop	1.238	1,61	1.993
woningbouw dure huur / vrije sector koop	1.061	3,59	3.812
Totaal	3.536		6.516

Tabel 6: Wegingsfactor per categorie

150 m2 kavel of bvo bedrijventerreinen (en agrarische bedrijven) is gelijk gesteld aan wegingsfactor 1 . Vervolgens is er per type woningen een gewogen gemiddelde wegingsfactor berekend op basis van de verhouding tussen de grondprijs en het ruimtegebruik (op basis van referenties in de gemeente Medemblik) van de verschillende type woningen ten opzichte van bedrijventerreinen (zie tabel 6).

Er zijn in totaal 6.516 gewogen eenheden gepland op de kostendragende locaties. Enkele kostenvragers worden over een selectie van kostendragende locaties verdeeld, namelijk als niet alle kernen meeprofiteren van de voorziening (zie tabel 7). Per kostenvrager komt het gewogen programma en de bijdrage per eenheid hierop neer:

nr.	Item	Kern	Toerekening	Te verdelen	Bijdrage per gewogen eenheid
1	Westfrisiaweg cat. 1	Wognum, Zwaagdijk-Oost, Zwaagdijk-West	Bedrijven en woningen	€ 298.864	€ 494,81
1	Westfrisiaweg cat. 2	Benningbroek, Hauwert, Lambertschaag, Nibbixwoud, Onderdijk, Oostwoud, Wervershoof	Bedrijven en woningen	€ 327.562	€ 329,87
1	Westfrisiaweg cat. 3	Abbekerk, Andijk, Medemblik, Midwoud, Opperdoes, Sijbekarspel, Twisk	Bedrijven en woningen	€ 319.810	€ 164,94
2	Doortrekken Markerwaardweg	Medemblik en Opperdoes	Bedrijven en woningen	€ 58.069	€ 34,37
3	Rotonde Nieuweweg/A.C de Graafweg W	Noordelijk Wognum	Bedrijven en woningen	€ 424.871	€ 173,87
3	Rotonde Nieuweweg/A.C de Graafweg W	Zuidelijk Wognum	Bedrijven en woningen	€ 831	€ 19,30
4	Verkeersontsluiting bij Agriport	Alle	Bedrijven en woningen	€ 36.827	€ 5,65
5	Financiële bijdrage aan recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen	Medemblik	Woningen	€ 562.210	€ 383,78
6	MFA De Dres Nibbixwoud	Nibbixwoud	Woningen	€ 15.130	€ 53,66

Tabel 7: bijdrage per eenheid per voorziening

Doordat niet alle kernen in gelijke mate profiteren van de bovenwijkse voorzieningen zijn de bijdragen per kern ook verschillend. In onderstaande tabel wordt de bijdrage per (deel)kern per gewogen eenheid weergegeven:

Kern	**Bijdrage per gewogen eenheid**
Abbekerk, Andijk, Midwoud, Sijbekarspel, Twisk	€ 170,59
Medemblik (bedrijven), Opperdoes	€ 204,95
Benningbroek, Hauwert, Lambertschaag, Nibbixwoud (bedrijven), Onderdijk, Oostwoud, Wervershoof	€ 335,52
Nibbixwoud (woningen)	€ 389,19
Zwaagdijk-Oost en Zwaagdijk-West	€ 500,46
Zuidelijk Wognum	€ 519,76
Medemblik (woningen)	€ 588,73
Noordelijk Wognum	€ 674,33

Tabel 8: bijdrage per gewogen eenheid per (deel)kern

Ter illustratie worden hieronder een drietal voorbeeldberekeningen opgesteld:

1. Voor de aanleg van de Westfrisiaweg is de bijdrage voor de kern Andijk € 164,94 per gewogen eenheid (Westfrisiaweg cat. 3, zie tabel 7). Voor een sociale huurwoning en goedkope koop bedraagt de wegingsfactor 0,57. Per woning uit deze categorie wordt dan de onderstaande bijdrage gevraagd:

€ 164,94 x 0,57 = € 94,65

2. Een betaalbare koopwoning in noordelijk Wognum heeft een wegingsfactor van 1,61. Voor noordelijk Wognum zijn drie verschillende bijdragen per eenheid van toepassing:
- De bijdrage voor de aanleg van de Westfrisiaweg van € 494,81.
- De bijdrage voor de aanpassing rotonde Nieuweweg/A.C. De Graaffweg van € 173,87.
- De bijdrage voor verkeersontsluiting rondom Agriport van € 5,65.

Op basis van het bovenstaande wordt vervolgens de onderstaande bijdrage berekend:

€ 494,81 x 1,61 = € 796,94 per betaalbare koopwoning voor de Westfrisiaweg.

€ 173,87 x 1,61 = € 280,04 per betaalbare koopwoning voor de rotonde.

€ 5,65 x 1,61 = € 9,10 per betaalbare koopwoning voor verkeerstontsluiting rondom Agriport.

De totale bijdrage voor een betaalbare koopwoning in Wognum bedraagt dan € 1.086,08.

3. Voor een facilitair project in Wervershoof worden 8 sociale huurwoningen verwacht. De bijdrage per gewogen eenheid voor Wervershoof bedraagt:

€ 329,87(Westfrisiaweg) + € 5,65 (Agriport) = € 335,52

De totale bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen bedraagt dan:

8 x 0,57 x € 335,52 =€ 1.540,41.

3. Samenhang financiële bijdragen te ontwikkelen gebieden

Samenhang:

Hierna worden voor de categorieën van gebiedsontwikkelingen de samenhang benoemd met de daar genoemde ontwikkellocaties.

Multifunctionele accommodatie Nibbixwoud

Deze multifunctionele accommodatie is bedoeld voor diverse ontspanningsfuncties voor de inwoners van Nibbixwoud en komt ten goede aan de hele kern.

Compensatie sociale woningbouw

In de Woonvisie 2024 is het percentage sociale huurwoningen bepaald dat gerealiseerd dient te worden. Wanneer aan dit beleidspercentage op een bepaalde locatie niet wordt voldaan moet er op andere locaties gecompenseerd worden om – over de hele gemeente gezien - dit beleidspercentage wel te kunnen realiseren. De uitwerking van de compensatie is vastgelegd in de Verordening verevening betaalbare woningbouw Gemeente Medemblik 2024.

Compensatie tekort groene openbare ruimte

In het groenstructuurplan is bepaald zijn normen vastgesteld voor de hoeveelheid m2 en type groenvoorzieningen in nieuwbouwontwikkelingen. Wanneer aan deze norm niet kan worden voldaan moet er op andere locaties gecompenseerd worden om dit beleidspercentage wel te kunnen realiseren. Het compensatiebedrag bedraagt € 60 per m2.

Financiële bijdrage recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen (Medemblik)

In het programma Toekomstvisie Stadsplan Medemblik zijn investeringen vastgelegd in de aanleg van recreatieve routes en fiets- en wandelverbindingen. Deze kosten worden via een financiële bijdrage omgeslagen naar de woningbouwlocaties.

Bijdrage Stedelijke herstructurering

Wanneer er stedelijke herstructurering plaatsvindt (zoals opgenomen in het programma Toekomstvisie Stadsplan Medemblik) kan een financiële bijdrage worden gevraagd voor de onrendabele onderdelen van de herstructurering. De hoogte van de bijdrage hangt af van de specifieke kavel binnen het totaal van herstructureringsopgaaf. De bijdrage kan in beginsel voor alle kernen gelden, mits in een programma of Omgevingsplan of -visie opgenomen.