7 SEPTEMBER 2026

BELEIDSREGEL KOSTENVERHAAL

BEHORENDE BIJ BESTEMMINGSPLAN WATERFRONT STEDELIJKE KUST

Referentie:
B003022/260907/SvR/ISO:TK/AK

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01 INLEIDING **2**
01.01 Beleidsregel Kostenverhaal 2
01.02 Kostenverhaalsgebied 3
Voorkeurscenario Waterfront 4

02 MAXIMUMBEDRAG KOSTENVERHAAL (KOSTENPLAFOND) **5**
02.01 Algemene uitgangspunten 5
02.02 Waardering gronden openbare gebied (artikel 7ah, lid 16, onder b van BuChw) 5
02.03 Parameters 6
02.04 Ramingssystematiek civiele maatregelen 6
02.05 Conclusie maximaal te verhalen kosten (kostenplafond) 10

03 OPBRENGSTEN **11**
03.01 Opbrengsten 11

04 MAXIMUM TE VERHALEN KOSTEN PER ACTIVITEIT **12**
04.01 Eindafrekening 13

05 TOEPASSING KOSTENVERHAAL BIJ AANVRAAG **15**

06 bijlagen **16**
06.01 Kaart kostenverhaalsgebied 16

01 INLEIDING

01.01 Beleidsregel Kostenverhaal

Deze beleidsregel geeft onder meer een uitwerking van de in artikel 31 onder d van het bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust opgenomen regel: “Bouwplannen dragen naar oppervlakte, gemeten in vierkante meter bruto vloeroppervlak, bij aan de investeringen in Waterfront zoals opgenomen in de Beleidsregel Kostenverhaal.”

Gemeente Lelystad wil de juiste voorwaarden scheppen om de gebiedstransformatie van Waterfront mogelijk te maken. Daarnaast zijn aanvullende investeringen gewenst om het gebied op het beoogde hoger kwaliteitsniveau te tillen. Voor deze aanvullende investeringen maakt de gemeente gebruik van het wettelijk instrumentarium tot kostenverhaal (zie onder meer hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan).

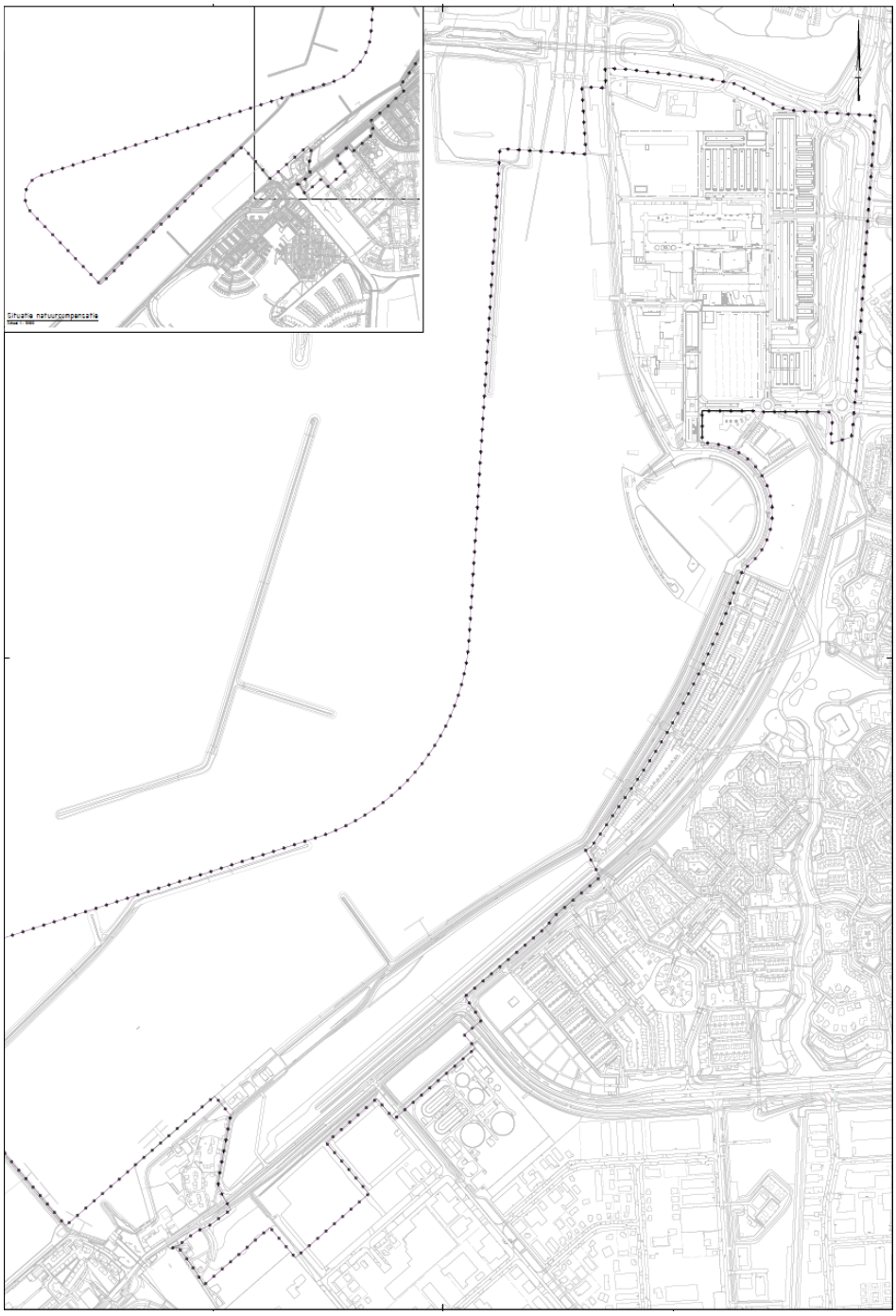
Het bestemmingsplan Waterfront Stedelijke Kust is een globaal bestemmingsplan en een gebied dat zich organisch ontwikkelt. Dat maakt dat de regeling voor kostenverhaal er anders uitziet dan bij een regulier bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn de kaders voor kostenverhaal vastgelegd. Daarin is onder meer bepaald dat bouwplannen binnen het plangebied bijdragen in de gebiedsinvesteringen. Deze beleidsregel is een uitwerking van deze in het bestemmingsplan opgenomen open norm. In deze beleidsregel worden de totale voorziene kosten en opbrengsten bepaald. Op basis hiervan is het kostenplafond bepaald. Het kostenplafond, de rekenregels voor wat betreft de kostenverdeelsleutel en de werking van de waardevermeerderingstoets worden nader toegelicht in dit document. Op basis hiervan zal bij aanvraag omgevingsvergunning een kostenverhaalsbeschikking worden bepaald voor initiatiefnemers die een bouwplan realiseren op gronden die zij in eigendom hebben. De beleidsregel is niet van toepassing op ontwikkelingen waarvoor de gemeente de gronden uitgeeft, omdat het kostenverhaal bij gemeentelijke gronduitgifte anderszins verzekerd is middels corresponderende grondopbrengsten, tenzij partijen daar andere afspraken over maken met elkaar.

Door het organische karakter van de gebiedsontwikkeling hebben de kosten en opbrengsten die in deze beleidsregel worden benoemd een ‘indicatief karakter’. Kosten en opbrengsten kunnen gedurende de looptijd nog wijzigen. Daarmee heeft ook de berekende bijdrage per activiteit een voorlopig karakter. Met een eindafrekening wordt deze bijdrage dan omgezet in een definitieve bijdrage.

Onderhavige beleidsregel kan uitsluitend door de raad worden vastgesteld en worden gewijzigd, gelet op het budgetrecht van de gemeenteraad op grond van de Gemeentewet.

01.02 Kostenverhaalsgebied

Een organische gebiedsontwikkeling gaat gepaard met onzekerheden. Aangezien de invulling van verschillende deelgebieden nog onzeker is, is ervoor gekozen het kostenverhaalsgebied gelijk te trekken met de plangrens van het bestemmingsplan. Dat betekent dat er sprake is van één kostenverhaalsgebied. Figuur 1 geeft een vereenvoudigde weergave van het kostenverhaalsgebied weer. Bijlage 1 omvat een gedetailleerdere kaart van het kostenverhaalsgebied.



Figuur 1 – Kaart met kostenverhaalsgebied Waterfront Stedelijke Kust

Voorkeurscenario Waterfront

In deze Beleidsregel Kostenverhaal moet worden vastgelegd wat het maximum aan te verhalen kosten is: het kostenplafond. Het wettelijk kostenverhaal gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden verwerft en vervolgens haar gronden ontwikkelt.

Hoewel het bestemmingsplan niet vastlegt waar welke activiteiten precies moeten plaatsvinden, heeft de gemeente samen met Mecanoo volumestudies verricht waaruit een voorkeursscenario is voortgekomen. Dit voorkeursscenario ligt ten grondslag aan deze kostenverhaalsregels. Dit scenario omvat het volgende vastgoedprogramma:

Tabel 1 - Vastgoedprogramma voorkeurscenario Waterfront

WOONPROGRAMMA Woningtype	Huur/Koop	m² BVO per woning	Prijscategorie p.p. 2026	Segmentatie (%)	# woningen	m² BVO
App. 1 - 50 m² gbo	Koop	69 m²	Betaalbaar <€299.570 VON/€1.228 mnd.	3%	81	5.589
App. 2 - 50 m² gbo	Koop	69 m²	Betaalbaar <€299.570 VON/€1.228 mnd.	4%	108	7.452
App. 3 - 68 m² gbo	Koop	92 m²	Betaalbaar <€420.000 VON/€1.228 mnd	7%	189	17.388
App. 4 - 79 m² gbo	Koop	105 m²	Betaalbaar <€420.000 VON/€1.228 mnd	8%	225	23.625
App. 5 - 106 m² gbo	Koop	140 m²	Vrij	14%	378	52.920
App. 6 - 131 m² gbo	Koop	170 m²	Vrij	14%	378	64.260
App. 7 (Huur Midden) - 60 n	Huur	82 m²	Betaalbaar <€299.570 VON/€1.228 mnd.	14%	387	31.734
App. 8 (Soc. huur) - 69 m² g	Huur	92 m²	Sociale huur	30%	810	74.520
EGW (plat dak) - 117 m² gbo	Koop	150 m²	Vrij	5%	144	21.600
Totaal		**111 m²**		**100%**	**2.700**	**299.088**

PARKEREN	***Totaal aantal pp:***	**5.820**
Maaiveld Hubs		1.620
Maaiveld in Clusters onder dek		933
Parkeergarage		1.000
Half verdiept / gebouwd MH		803
Half verdiept bez BK		500
Maaiveld buiten clusters MH		98
Ondergronds		866
COMMERCIEEL	***Totaal aantal m² bvo:***	**83.430**
Zuidelijk perceel Batavialand		4.282
Hotel + avondvertier		-
Adventure park + Indoor entertainment		52.627
Uitbreiding Bataviastad (op Werf)		6.521
MAATSCHAPPELIJK	***Totaal aantal m² bvo:***	**19.476**
Basisschool		2.500
Maatschappelijk vastgoed		1.464
Supermarkt		2.500
Zorgfuncties		3.436
Sportzone (leisure)		9.576

02 MAXIMUMBEDRAG KOSTENVERHAAL (KOSTENPLAFOND)

Op basis van de huidige inzichten zijn de noodzakelijke of gewenste investeringen om ontwikkelingen in het gebied te faciliteren en het gebied op het beoogde hoger kwaliteitsniveau te tillen in beeld gebracht. Er is een raming op basis van kengetallen gemaakt aan de hand van de kostensoortenlijst uit artikel 7ah, lid 16 (BuChw), om zo tot een onderbouwd en gemotiveerd maximum te komen. Dit betreft kostensoorten die te relateren zijn aan het toekomstig openbaar gebied. In deze paragraaf wordt aangegeven welke algemene uitgangspunten daarbij zijn gehanteerd. Daarnaast worden de verschillende investeringen toegelicht.

02.01 Algemene uitgangspunten

De herinrichting van de buitenruimte is een belangrijke voorwaarde voor een transformatie naar een gemengd woon-, werk- en leefgebied. Er wordt met de herinrichting een solide basis gelegd om private ontwikkeling mogelijk en aantrekkelijk te maken. Het bestemmingsplan biedt een raamwerk, waarbinnen initiatieven door uitnodigingsplanologie op organische wijze kunnen worden opgepakt.

In artikel 7ah, lid 16 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is vastgelegd welke kosten mogen worden verhaald. Alle kosten zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan deze wettelijk vastgestelde ‘kostensoortenlijst’. Deze kosten worden verdeeld in enerzijds de waarde van de in te brengen gronden van toekomstig openbaar gebied en anderzijds uit de grondkosten die worden gemaakt op/in het openbaar gebied. De kosten voor de civieltechnische maatregelen zijn ingeschat door ingenieursbureau Arcadis. De resterende grondkosten zijn ingeschat door adviesbureau Brink op basis van ervaringscijfers en kengetallen. Samen leiden deze grondkostenposten tot de totstandkoming van het kostenplafond.

02.02 Waardering gronden openbare gebied (artikel 7ah, lid 16, onder b van BuChw)

Bij organische gebiedsontwikkeling zijn er onzekerheden over het eindbeeld, de kosten, het programma en het tempo. Investeringen in de openbare ruimte zijn afhankelijk van de voortgang van initiatieven in het gebied. Het kostenverhaal is daarom in deze situatie beperkt tot de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn voor niet-uitgeefbare gronden. De inbrengwaarde van de uitgeefbare gronden is geen verhaalbare kostensoort bij kostenverhaal zonder tijdvak.

Bij een regulier kostenverhaal met tijdvak moet de inbrengwaarde van het gehele kostenverhaals-gebied worden geraamd bij vaststelling van het bestemmingsplan. Bij het model zonder tijdvak hoeft dat niet. Dat gebeurt pas bij de kostenverhaalsbeschikking en dan voor de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft. Voor het vaststellen van de waardevermeerdering in de kostenverhaalsbeschikking wordt uitgegaan van de toestand van de grond en de te slopen opstallen op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan. Dat betekent dat waardeveranderende wijzigingen van na die tijd buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Als na het planologisch besluit een gebouw is gesloopt, moet er voor de taxatie dan worden uitgegaan dat het gebouw er nog staat. Gelet hierop dient de gemeente bij het wijzigen van het bestemmingsplan tevens de bestaande toestand en het bestaande gebruik te inventariseren. Als dat moment veel later ligt kan het lastig zijn om de toenmalige situatie te reconstrueren. In verband met de lange looptijd van dit project – en om bewijsproblemen te voorkomen – is de toestand van het gebied vastgelegd in een momentopname. Deze momentopname bestaat uit een dossier dat ten tijde van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Daar waar de waarde van uitgeefbare gronden geen verhaalbare kostensoort betreft, geldt dit wél voor de waarde van gronden van toekomstig openbaar gebied. Wat de waardering van deze openbare gronden betreft is zowel de (ontwikkel)waarde bij toekomstige bestemming en gebruik (op basis van een complexwaardeberekening behorende bij het voorkeursscenario) als de waarde bij huidige bestemming en gebruik (op basis van de WOZ-waardes voor zover aanwezig) ingeschat en de hoogste waarde van beide gehanteerd. Een en ander conform artikel 7 ah, lid 21 BuChw. De inbrengwaarde van de openbare gebieden maakt deel uit van het kostenplafond.

02.03 Parameters

Zowel de geraamde kosten als de opbrengsten zoals opgenomen in deze beleidsregel zijn netto contante bedragen. Dat betekent dat prijsontwikkelingen en rentelasten zijn verdisconteerd en dat een inschatting is gemaakt van een globale planning/fasering van de ingeschatte kosten en opbrengsten in de tijd. Daarbij is rekening gehouden met de volgende rekenparameters:

Tabel 2 - Rekenparameters

PARAMETERS	
Rente	2,0%
Disconteringsvoet	2,0%
NCW-datum	1-1-2026
Eindwaardedatum	*31-12-2038*

INDEXATIES	2026	2027	2028	2029	2030	Langjarig gemiddelde
Grondkosten	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Parkeren	3,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondopbrengsten/Subsidies	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondopbrengst vrij	5,00%	4,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondopbrengst betaalbaar-goedkoop	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondopbrengst sociale huur	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Uitgangspunt bij de doorrekening van het voorkeursscenario is dat de opbrengsten, net als de kosten, met een langjarig gemiddelde van 2% per jaar stijgen. Ook de discontovoet bedraagt 2%, gebaseerd op een gemeentelijke grondexploitatie en eendachtig de rekenregels en overige aspecten van toepassing vanuit het BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten). Daarbij is tevens de rente met 2% gelijk gesteld aan de discontovoet.

02.04 Ramingssystematiek civiele maatregelen

De kosten voor de civieltechnische maatregelen zijn ingeschat door ingenieursbureau Arcadis. Als basis voor het opstellen van de kostenraming is gebruik gemaakt van de SSK2018-systematiek. SSK staat voor Standaard Systematiek Kostenramingen. De SSK-systematiek is een uniforme ramingsmethodiek ontwikkeld door het CROW. Het voordeel van het hanteren van de SSK-systematiek is dat deze methodiek bruikbaar is in alle projectfasen. Hierdoor zijn de kostenramingen te volgen in de tijd. Een tweede voordeel is dat met de SSK-systematiek een uniform gebruik van de begrippen, onzekerheden en risico's worden aangeduid.

De kostenramingen worden deterministisch opgesteld. De deterministische werkwijze is de werkwijze waarbij de bandbreedte van de raming van kosten door de kostendeskundige wordt geschat op grond van de ervaren trefzekerheid van de informatie die tijdens het opstellen van de raming is gebruikt. De kostendeskundige baseert zich daarbij op zijn ervaring, expertise en gevoel. De kostendeskundige gaat in feite uit van impliciet veronderstelde kansverdelingen van de ramingsonderdelen.

Scope
Het project is op te delen in grofweg drie delen:
- natuurgebied
- Bataviakwartier
- Meerdijkhaven & Saerdam

Werkvolgorde
Onderstaande opsomming geeft een totaaloverzicht van de te doorlopen werkvolgorde. Deze volgorde is ook gebruikt voor de kostenraming. De raming is opgedeeld in drie deelramingen. Hieronder volgt een beschrijving per deelraming van de hoofdactiviteiten die onderdeel uitmaken van de desbetreffende deelraming. De nummers van de stappen verwijzen naar de stappen in de werkvolgorde. Wanneer een stap wordt gevolgd door een letter, bijvoorbeeld 7B, dan verwijst de letter naar de deelraming/het deelgebied. Dus in het voorbeeld gaat het hier om stap 7 in deelraming Bataviakwartier (B). Voor Saerdam is toevoeging ‘S’ gebruikt, voor Meerdijkhaven toevoeging ‘M’.

Deelraming natuurgebied:
- stap 1: spuiten zandkade ter plaatse van nieuwe natuur;
- stap 2: winnen zet- en stortsteen van strekdam voor circulaire toepassing;
- stap 3: optrekken zand en aanbrengen kraagstuk en stortsteen;
- stap 4: eerste vulslag natuurgebied met holocene bovengrond uit zandwinput;
- stap 5: tweede vulslag natuurgebied met holocene bovengrond uit tracé bodemverbetering Meerdijkhaven.

Deelraming Bataviakwartier:
- In Bataviakwartier vindt, in tegenstelling tot de uitgangspunten tijdens het ontwerpbestemmingsplan, geen landaanwinning meer plaats. Hierdoor vervallen de kosten behorende bij stap 7B (aanbrengen damwand ter plaatse van nieuw dijktracé), stap 8B (profileren zandprofiel en aanbrengen erosiebestendige klei) en stap 9B (ontgraven zet- en stortsteen uit bestaande waterkering en toepassen als stortsteen voor strekdam).
- Stap 12B: inrichting:
  - infrastructuur
  - specials

Deelraming Meerdijkhaven & Saerdam:
- stap 6: opspuiten zand voor landaanwinning;
- stap 7M: aanbrengen damwand ter plaatse van nieuw dijktracé kop Meerdijkhaven;
- stap 8M: profileren zandprofiel en aanbrengen erosiebestendige klei;
- stap 9M: ontgraven zet- en stortsteen uit bestaande waterkering:
  - stap 10M: optrekken zand en aanbrengen kraagstuk en stortsteen voor dammen, inclusief plankiers;
  - stap 10S: optrekken zand en aanbrengen kraagstuk en stortsteen voor dammen, inclusief plankiers.

- stap 11: droog grondverzet;
- stap 12M: inrichting:
  - algemeen
  - infrastructuur
- stap 12S: inrichting:
  - herinrichten wegeninfrastructuur
  - kust- en overwerken
- Specials.

Visualisatie werkvolgorde

In onderstaande figuren is de werkvolgorde van landaanwinning gevisualiseerd. Deze visualisatie is nog gebaseerd op de oude plannen uit 2023 en is daardoor niet meer volledig actueel. De visualisatie dient volledigheidshalve slechts ter illustratie van de civieltechnische ingrepen.



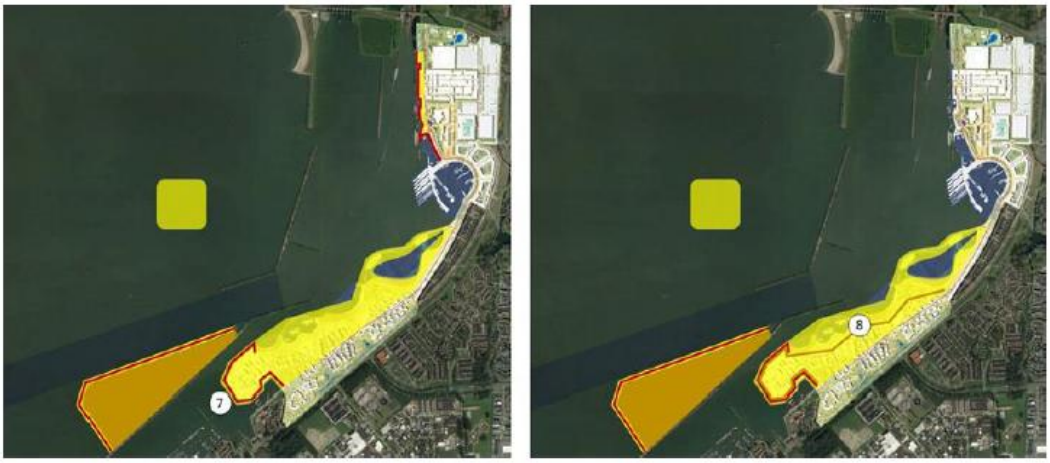
Figuur 2 - Stap 1 - Spuiten zandkade ter plaatse van nieuwe natuur & stap 2 - winnen zet- en stortsteen van strekdam



Figuur 3 - Stap 3 - Optrekken zand en aanbrengen kraagstuk en stortsteen & stap 4 - eerste vulslag natuurgebied



Figuur 4 - Stap 5 - Tweede vulslag natuurgebied & stap 6 - Opspuiten zand t.b.v. landaanwinning



Figuur 5 - Stap 7 - Aanbrengen damwand ter plaatse van nieuw Dijktracé Meerdijkhaven & stap 8 - Profileren zandprofiel en aanbrengen



Figuur 6 - Stap 9 - Ontgraven zet- en stortsteen bij bestaande waterkering,
Stap 10 - Optrekken zand en aanbrengen kraagstuk en stortsteen voor dammen

02.05 Conclusie maximaal te verhalen kosten (kostenplafond)

Naar aanleiding van voorgaande grove ramingen komt de gemeente tot onderstaande opstelling ter bepaling van het kostenplafond in tabel 3. Het kostenplafond van de totale aan kostenverhaals-gebied Waterfront Stedelijke Kust toe te rekenen kosten worden geraamd op € 129.297.671,-.

Tabel 3aa- Totstandkoming maximaal te verhalen kosten (kostenplafond)

KOSTENPLAFOND MAXIMAAL VERHAALBARE KOSTEN			
WAARDE GRONDEN OPENBAAR GEBIED			
Definitie: Artikel 7ah, lid 16.b (BuChw) *"de waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder h en i bedoelde werken (lees: aangaande openbaar gebied)"*			
TOTAAL VERHAALBARE INBRENGWAARDE		**€**	**32.797.243**
GRONDKOSTEN (NCW)			
Verwerving grond en opstallen	(zie inbrengwaarde)	€	-
Sloopkosten		€	362.199
Onderzoekskosten		€	631.093
Bodemsanering en grondwerken		€	-
Bouwrijp maken		€	461.505
Woonrijp maken		€	14.061.056
Kosten maatregelen		€	58.214.160
Bovenplanse kosten		€	394.320
Kosten t.b.v. naastgelegen gronden		€	-
Ontwikkeling en toezicht		€	22.376.095
Tijdelijk beheer		€	-
Tegemoetkoming schade		€	-
Niet terugvorderbare BTW		€	-
Opbrengsten		€	-
TOTALE VERHAALBARE GRONDKOSTEN NCW		**€**	**96.500.428**
Parkeerhubs		€	-
TOTAAL KOSTENPLAFOND KOSTENVERHAAL			**€ 129.297.671**

Nadere uitwerking van de plannen leidt tot een meer gedetailleerde scope en geactualiseerd ramingsdossier en risicodossier. De onzekerheden worden daarmee verminderd. Hiermee wordt ook de bandbreedte verder verkleind.

03 OPBRENGSTEN

03.01 Opbrengsten

Op basis van artikel 7ah BuChw hoeven geen grondopbrengsten te worden geraamd, aangezien er geen sprake is van macro-aftopping (op gebiedsniveau). Echter, artikel 7ah, lid 9 van de BuChw vereist wel dat kosten naar rato van de grondopbrengsten over de activiteiten worden verdeeld. Voor de gevraagde bijdrage is het van belang dat deze realistisch is beoordeeld op basis van de waardesprong die wordt gemaakt bij de transformatie naar de nieuwe functie dan wel door de extra bebouwingsmogelijkheden. Brink heeft daarom in opdracht van de gemeente de residuele grondwaarde (en in enkele gevallen vaste grondprijzen op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid) per activiteit ingeschat van het voorkeursscenario. Hiermee zijn de verhoudingen bepaald voor de kostenverdeling.

Om van de woningen een realistische bijdrage per segment te bepalen is gebruik gemaakt van een financiële haalbaarheidsanalyse van Brink met betrekking tot de prijsstelling van nieuwbouwwoningen in Waterfront. Voor koopwoningen is uitgegaan van VON-prijzen per m^2 gbo van circa € 4.050,- tot € 5.700,- prijspeil 1 januari 2026, afhankelijk van woningtype en woninggrootte. Het woonprogramma wordt daarbij voorzien in het zuidelijk deelgebied Meerdijkhaven, dat grotendeels bestaat uit appartementen.

Tabel 4 - Raming grondopbrengsten Waterfront

RAMING GRONDOPBRENGSTEN WATERFRONT

Functie	aantal eenheden	totaal m² bvo	residuele grondwaarde / m² bvo	aandeel grondwaarde t.o.v. totaal (%) (gewichtsfactor)	Totale contante residuele grondwaarde
WONINGEN	**2.700**	**299.088**			**€ 120.876.129**
App. 1 - 50 m² gbo	81	5.589	€ 475	2,2%	€ 2.655.577
App. 2 - 50 m² gbo	108	7.452	€ 475	2,9%	€ 3.540.769
App. 3 - 68 m² gbo	189	17.388	€ 523	7,4%	€ 9.101.311
App. 4 - 79 m² gbo	225	23.625	€ 496	9,6%	€ 11.718.755
App. 5 - 106 m² gbo	378	52.920	€ 555	24,0%	€ 29.378.582
App. 6 - 131 m² gbo	378	64.260	€ 588	30,9%	€ 37.772.853
App. 7 (Huur Midden) - 60 m²	387	31.734	€ 206	5,3%	€ 6.546.364
App. 8 (Soc. huur) - 69 m² gbo	810	74.520	€ 180	11,0%	€ 13.408.973
EGW (plat dak) - 117 m² gbo	144	21.600	€ 313	5,5%	€ 6.752.946
PARKEREN	**5.820**	**155.755**			**€ (19.676.483)**
Maaiveld Hubs	1.620	40.500	€ 392	13,0%	€ 15.877.079
Maaiveld in Clusters onder dek	933	25.658	€ (100)	-2,1%	€ (2.569.017)
Parkeergarage	1.000	27.500	€ -	0,0%	€ -
Half verdiept / gebouwd MH	803	22.083	€ (553)	-10,0%	€ (12.207.515)
Half verdiept bez BK	500	13.750	€ -	0,0%	€ -
Maaiveld buiten clusters MH	98	2.450	€ 251	0,5%	€ 615.698
Ondergronds	866	23.815	€ (898)	-17,5%	€ (21.392.728)
COMMERCIEEL		**83.430**			**€ 14.446.394**
Zuidelijk perceel Batavialand		4.282	€ 102	0,4%	€ 434.676
Hotel met leisure		20.000	€ 155	2,5%	€ 3.095.154
Adventure park + Indoor entertainment		52.627	€ 133	5,7%	€ 7.001.502
Uitbreiding Bataviastad (op Werf)		6.521	€ 600	3,2%	€ 3.915.062
MAATSCHAPPELIJK		**19.476**			**€ 6.715.918**
Basisschool		2.500	€ 207	0,4%	€ 517.554
Maatschappelijk vastgoed		1.464	€ 155	0,2%	€ 227.310
Supermarkt		2.500	€ 1.682	3,4%	€ 4.205.612
Zorgfuncties		3.436	€ 168	0,5%	€ 576.001
Sportzone (leisure)		9.576	€ 124	1,0%	€ 1.189.440
TOTALEN		**557.749**		**100,0%**	**€ 122.361.957**

04 MAXIMUM TE VERHALEN KOSTEN PER ACTIVITEIT

Naast het bepalen van het kostenplafond is het ook nodig een te verhalen maximumbedrag per type bouwactiviteit op te nemen. Waarbij een bouwactiviteit bestaat uit een combinatie van (programma)onderdelen.

Aan de hand van tabel 3 en tabel 4 is de maximale bijdrage per activiteit berekend (zie tabel 5). Hierbij wordt de totale netto contante opbrengst van een activiteit gedeeld door het aantal (programma)eenheden van die activiteit, resulterend in een netto contante opbrengst per eenheid van die activiteit. Om vervolgens tot de kostenverhaalsbijdrage per activiteit te komen, wordt de netto contante opbrengst per eenheid van die activiteit gedeeld door de totale netto contante opbrengsten binnen het kostenverhaalsgebied, waarna deze wordt vermenigvuldigd met de totale netto contante kosten binnen het kostenverhaalsgebied (kostenplafond). Hierdoor dragen programmaonderdelen met een hogere opbrengstpotentie ook een groter deel van de te verhalen kosten. Tabel 5 toont de maximale bijdrage per activiteit.

Tabel 5- Raming maximaal verhaalbare kosten per activiteit

RAMING GRONDOPBRENGSTEN WATERFRONT

Functie	aantal eenheden	totaal m² bvo	residuele grondwaarde / m² bvo	aandeel grondwaarde t.o.v. totaal (%) (gewichtsfactor)	Totale contante residuele grondwaarde	Aandeel kostenplafond o.b.v. aandeel grondwaarde (pp 1-1-2026)	kostenplafond per type vastgoed / m² bvo
WONINGEN	**2.700**	**299.088**			**€ 120.876.129**		
App. 1 - 50 m² gbo	81	5.589	€ 475	2,2%	€ 2.655.577	€ 2.806.100	€ 502
App. 2 - 50 m² gbo	108	7.452	€ 475	2,9%	€ 3.540.769	€ 3.741.466	€ 502
App. 3 - 68 m² gbo	189	17.388	€ 523	7,4%	€ 9.101.311	€ 9.617.191	€ 553
App. 4 - 79 m² gbo	225	23.625	€ 496	9,6%	€ 11.718.755	€ 12.382.997	€ 524
App. 5 - 106 m² gbo	378	52.920	€ 555	24,0%	€ 29.378.582	€ 31.043.817	€ 587
App. 6 - 131 m² gbo	378	64.260	€ 588	30,9%	€ 37.772.853	€ 39.913.892	€ 621
App. 7 (Huur Midden) - 60 m²	387	31.734	€ 206	5,3%	€ 6.546.364	€ 6.917.424	€ 218
App. 8 (Soc. huur) - 69 m² gbo	810	74.520	€ 180	11,0%	€ 13.408.973	€ 14.169.019	€ 190
EGW (plat dak) - 117 m² gbo	144	21.600	€ 313	5,5%	€ 6.752.946	€ 7.135.716	€ 330
PARKEREN	**5.820**	**155.755**			**€ (19.676.483)**		
Maaiveld Hubs	1.620	40.500	€ 392	13,0%	€ 15.877.079	€ 16.777.022	€ 414
Maaiveld in Clusters onder dek	933	25.658	€ (100)	-2,1%	€ (2.569.017)	€ (2.714.634)	€ (106)
Parkeergarage	1.000	27.500	€ -	0,0%	€ -	€ -	€ -
Half verdiept / gebouwd MH	803	22.083	€ (553)	-10,0%	€ (12.207.515)	€ (12.899.461)	€ (584)
Half verdiept bez BK	500	13.750	€ -	0,0%	€ -	€ -	€ -
Maaiveld buiten clusters MH	98	2.450	€ 251	0,5%	€ 615.698	€ 650.597	€ 266
Ondergronds	866	23.815	€ (898)	-17,5%	€ (21.392.728)	€ (22.605.310)	€ (949)
COMMERCIEEL		**83.430**			**€ 14.446.394**		
Zuidelijk perceel Batavialand		4.282	€ 102	0,4%	€ 434.676	€ 459.314	€ 107
Hotel met leisure		20.000	€ 155	2,5%	€ 3.095.154	€ 3.270.593	€ 164
Adventure park + Indoor entertainment		52.627	€ 133	5,7%	€ 7.001.502	€ 7.398.360	€ 141
Uitbreiding Bataviastad (op Werf)		6.521	€ 600	3,2%	€ 3.915.062	€ 4.136.976	€ 634
MAATSCHAPPELIJK		**19.476**			**€ 6.715.918**		
Basisschool		2.500	€ 207	0,4%	€ 517.554	€ 546.890	€ 219
Maatschappelijk vastgoed		1.464	€ 155	0,2%	€ 227.310	€ 240.194	€ 164
Supermarkt		2.500	€ 1.682	3,4%	€ 4.205.612	€ 4.443.995	€ 1.778
Zorgfuncties		3.436	€ 168	0,5%	€ 576.001	€ 608.650	€ 177
Sportzone (leisure)		9.576	€ 124	1,0%	€ 1.189.440	€ 1.256.859	€ 131
TOTALEN		**557.749**		**100,0%**	**€ 122.361.957**	**€ 129.297.671**	

Rekenvoorbeeld
Ter illustratie wordt de berekening van de kostenbijdrage per eenheid uitgelegd aan de hand van een rekenvoorbeeld. Zo is voor appartement 4 de totale netto contante opbrengst ingeschat op circa € 11.720.000,-. Het aantal (programma)eenheden betreft 225 woningen of 23.625 m^2 bvo.
Door de totale netto contante opbrengst van de activiteit te delen door het aantal m^2 bvo wordt gekomen tot de netto contante opbrengst per m^2 bvo; € 496,- per m^2 bvo.
Door dit bedrag van circa € 11.720.000 te delen door de netto contante opbrengst in het totale kostenverhaalsgebied (€ 122.360.000,-), laat zien dat het aandeel van appartement 4 9,6% bedraagt (c.q. de gewichtsfactor). 9,6% van het totale kostenplafond (€ 129.297.671,- euro), resulteert in een totale kostenbijdrage van activiteit appartement 4 van circa € 12.380.000,-. Gedeeld door het aantal eenheden leidt dit tot een kostenplafond van € 524,- per m^2 bvo.
Door voor iedere activiteit de bovenstaande berekening uit te voeren ontstaan de maximale bijdragen per activiteit. In de waardevermeerderingstoets moet vervolgens blijken of de volledige bijdrage mag worden verhaald. Het te verhalen bedrag mag niet hoger zijn dan de waardevermeerdering op het eigen perceel.

Naast woningbouw worden ook verschillende overige functies mogelijk gemaakt.
Enkele parkeeroplossingen hebben een negatieve residuele grondwaarde en kennen daardoor ook een negatieve kostenverhaalsbijdrage. De ontwikkeling van parkeren is nodig om de andere functies mogelijk te maken (wonen, commercieel/leisure, maatschappelijk), waardoor per private grondeigenaar wordt gekeken naar de samenstelling van het op dat perceel te ontwikkelen programma (inclusief parkeren). De maximale bijdrage van deze nieuwe plannen lopen uiteen van € -949,- per m^2 bvo voor ondergronds parkeren tot € 1.778,- per m^2 bvo voor een supermarktfunctie.
In de waardevermeerderingstoets moet vervolgens blijken of de volledige bijdrage mag worden verhaald. Het te verhalen bedrag mag immers niet hoger zijn dan de waardevermeerdering op het eigen perceel.

Op basis van deze kostenverhaalsregels is het kostenverhaal begrensd tot het kostenplafond.
Aan verdere investeringen gaat altijd een expliciet raadsbesluit vooraf. Op basis van de actuele stand van ontwikkelingen moet op dat moment worden besloten waar het meest effectief middelen kunnen worden ingezet om het gewenste doel te bereiken. Hierin speelt jaarlijkse monitoring, waaronder ook de financiële stand van zaken, een belangrijke rol.

04.01 Eindafrekening

De regeling voor kostenverhaal is vanuit rechtszekerheid zo vormgegeven dat er altijd een eindafrekening volgt. Deze eindafrekening is een belangrijke waarborg voor de rechtszekerheid van eventuele initiatiefnemers.

De eindafrekening kan worden opgesteld nadat alle kosten in het kostenverhaalsgebied (figuur 1 in de Beleidsregel Kostenverhaal) zijn gerealiseerd en de kostenverhaalbijdragen zijn betaald.

Indien een herberekende definitieve bijdrage hoger is dan een betaalde voorlopige bijdrage, hoeft de houder van de omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, geen aanvullende bijdrage te betalen. Is de herberekende bijdrage, uitgaande van een drempel van 5% van de betaalde bijdrage, lager dan de betaalde voorlopige bijdrage, dan betaalt het college binnen vier weken na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met wettelijke rente. Ter illustratie:

Voorbeeld 1:
Betaalde voorlopige kostenverhaalsbeschikking bij omgevingsvergunning: € 1.000.000,-.
Herberekende definitieve bijdrage: € 1.100.000,-.
Conclusie: Er is geen bijbetaling.

Voorbeeld 2:
Betaalde voorlopige bijdrage bij omgevingsvergunning: € 1.000.000,-.
Herberekende definitieve bijdrage: € 850.000,-.
Conclusie: herberekende kostenverhaalsbeschikking 15% lager, het college betaalt € 100.000,- terug (alles boven de 5% afwijking).

Bij een tussentijdse eindafrekening die 5, 10 of 15 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan op verzoek kan worden toegepast, wordt dezelfde systematiek gehanteerd. Initiatiefnemer accepteert dan dat bij deze financiële onderbouwing naast werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten alle nog te maken kosten en opbrengsten geraamd zullen moeten worden. Na een dergelijke tussentijdse afrekening kan de initiatiefnemer geen aanspraak meer maken op een nieuwe afrekening.

Het is mogelijk dat de gemeente er gedurende het proces achter komt dat de maximum verhaalde bijdragen bij nader inzien toch te laag zijn (bijvoorbeeld doordat een Rijkssubsidie naar beneden wordt bijgesteld of omdat een bepaalde kostenpost onverwacht substantieel hoger uitpakt).
De gemeente kan dan bij de initiatiefnemers die op dat moment al betaald hebben niet om een extra bijdrage vragen, maar kan bij actualisaties van het omgevingsplan het kostenplafond en daarmee de maximum bijdragen per programmaonderdeel wel naar boven bijstellen en in rekening brengen bij de initiatiefnemers die nog tot ontwikkeling zullen overgaan.

05 TOEPASSING KOSTENVERHAAL BIJ AANVRAAG

De berekening bij de kostenverhaalsbeschikking bestaat uit verschillende stappen:

Stap 1: bereken bruto kostenverhaal
Raming van de kosten. Er kan niet worden volstaan met de eerdere raming voor het bestemmingsplan. Het gaat in deze fase om een gedetailleerdere raming van de kosten voor het gehele kostenverhaalsgebied daar waar mogelijk.

Stap 2: toets totale kosten aan kostenverhaalsplafond
Het kostenverhaal kan niet hoger zijn dan het plafond dat in het bestemmingsplan staat.

Stap 3: raam te verhalen bedrag per eenheid activiteit
De kosten voor het kostenverhaalsgebied moeten worden omgeslagen over alle verwachte activiteiten in het kostenverhaalsgebied. Omdat de wet voorschrijft dat de kosten worden verdeeld naar rato van de opbrengsten, moet een raming van de opbrengsten worden opgesteld.

Stap 4: toets aan het maximumbedrag per eenheid activiteit
In het bestemmingsplan is een maximumbedrag per eenheid activiteit opgenomen. Het bedrag aan kostenverhaal per activiteit mag niet hoger zijn dan het maximumbedrag per activiteit in het bestemmingsplan. Zo nodig resulteert deze toetsing in een bijstelling naar beneden van het te verhalen bedrag per activiteit. Na deze toetsing resulteert een bruto verhaalbaar bedrag per eenheid activiteit.

Stap 5: bereken bruto kostenverhaalbijdrage van de aanvraag
Het aantal aangevraagde bouwactiviteiten wordt vermenigvuldigd met de resulterende bedragen per eenheid. Daaruit volgt de bruto kostenverhaalbijdrage.

Stap 6: raam waardevermeerdering van de locatie van de aanvraag
Het gaat om de waardevermeerdering van de locatie. Dat zijn de gronden die zijn inbegrepen in de aanvraag. De opbrengsten van de locatie worden verminderd met de inbrengwaarde (in de staat waarin de gronden en opstallen zich bevonden tijdens vaststelling van het bestemmingsplan); de waardevermeerderingstoets.

Stap 7: bereken netto kostenverhaalbijdrage
De gemeente vergelijkt de bruto kostenverhaalbijdrage met de waardevermeerdering.
Het kostenverhaal mag niet hoger zijn dan de waardevermeerdering. Na de vergelijking resulteert de netto kostenverhaalsbijdrage die wordt geheven.

06 BIJLAGEN

06.01 Kaart kostenverhaalsgebied

Het kostenverhaalsgebied is als een separate pdf bijgevoegd.

KLOPPEND HART VAN BOUW, INFRA EN VASTGOED.

Typ hier kop2



BRINK