

Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen

Gemeente Tilburg

Samenvatting

In deze Nota systematiek kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen wordt onderbouwd op welke wijze een deel van de kosten van zogeheten 'bovenwijkse voorzieningen' conform afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden toegerekend aan de diverse gebieds- en locatieontwikkelingen in Tilburg. Deze nota is een actualisatie en vereenvoudiging van de voorgaande nota die in 2010 bestuurlijk werd vastgesteld.

Bovenwijkse voorzieningen worden in de wet- en regelgeving als volgt omschreven: *Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden*. De kosten van deze voorzieningen mogen alleen verhaald worden voor zover wordt voldaan aan de zogeheten PPT-criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid.

De nota maakt inzichtelijk welke methodiek de gemeente Tilburg gebruikt bij het verhalen van een deel van deze bovenwijkse kosten op initiatiefnemers van bouwplannen.

Deze nota is zowel bruikbaar in de zogenaamde anterieure fase (privaatrechtelijk) als bij het opstellen van een exploitatieplan (publiekrechtelijk). Beide begrippen en hun toepassing worden in de nota toegelicht, evenals in de begrippenlijst in bijlage1.

De gehanteerde systematiek wordt nader toegelicht aan de hand van een 13-tal stappen. Belangrijke onderdelen hiervan zijn de uitgevoerde actualisatie van het verwachte stedelijk bouwprogramma tot 2025, het aantal en de aard van de opgenomen bovenwijkse voorzieningen en de verdeling van de gemeente in 16 telgebieden.

Ten opzichte van de voorgaande nota is de rekenmethodiek sterk vereenvoudigd om het gebruiksgemak te vergroten. De omvang van de nota is teruggebracht van 37 pagina's naar 10 pagina's en het aantal bedragen in de belangrijkste tabel is gereduceerd van 4700 getallen naar 96.

Een belangrijke verbetering is dat nu per telgebied en per bouwcategorie een bedrag is vastgesteld waarmee een initiatiefnemer van een bouwplan eenvoudig zelf vooraf zijn kostenbijdrage aan bovenwijkse voorzieningen kan berekenen.

Door deze vereenvoudigingen is de ontwikkeling van een rekenhulp voor de bijdrage bovenwijkse voorzieningen op de gemeentelijke website –desgewenst- eenvoudig te realiseren.

Inhoudsopgave

Samenvatting	p. 1
Hoofdstuk 1	p. 3
Inleiding	
Hoofdstuk 2	p. 5
Werkwijze bepaling kostenbijdrage bovenwijkse voorzieningen	
Hoofdstuk 3	p. 10
Bedragen per telgebied	
Bijlage 1	p. 11
Begrippenlijst	
Bijlage 2	p. 13
Beschrijving bovenwijkse voorzieningen 2015-2025	
Bijlage 3	p. 14
Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg	

1.

Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2010 is de Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen bestuurlijk vastgesteld door de gemeente Tilburg¹. Deze nota onderbouwt op welke wijze een deel van het kostenverhaal van de kosten van zogeheten 'bovenwijkse voorzieningen' conform afdeling 6.4 Wro wordt toegerekend aan de diverse gebieds- en locatieontwikkelingen.

Na enkele jaren werken met deze methode klinkt zowel intern vanuit de gemeentelijke organisatie als van de zijde van klanten dat de gebruiksvriendelijkheid en inzichtelijkheid van de rekenmethodiek beter kunnen. Daarom is in deze geactualiseerde nota gekozen voor een nieuwe, vereenvoudigde rekenmethode.

Daarnaast vermeldt de nota uit 2010 reeds dat actualisatie van de nota wenselijk is indien er sprake is van een wijziging, in aantal of omvang, van de bovenwijkse voorzieningen en/of nieuwe gebiedsontwikkelingen waarbij een deel van de kosten voor de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen wordt verhaald.

Anno 2015 is sprake van wijzigingen in het bouwprogramma en wijzigingen in de aard en aantal van de bovenwijkse voorzieningen, daarmee is een actualisatie wenselijk. Deze nota presenteert de resultaten van deze vereenvoudiging en actualisatie.

Deze nieuwe nota zal over 2 jaar geactualiseerd worden.

1.2 Doel

Het doel van deze nota is gelijk gebleven aan de doelstelling uit 2010:

- Inzicht bieden in de gebruikte systematiek voor het verhalen van de kosten van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid;
- Inzicht bieden in het deel van de kosten dat maximaal mag worden verhaald bij derden in de huidige Tilburgse locatie- en gebiedsontwikkelingen;
- Inzicht bieden in de kostenbijdrage die per telgebied maximaal kan worden geleverd aan de uitvoering van alle bovenwijkse voorzieningen gebaseerd op het profijt dat de nieuwe ontwikkelingen in de telgebieden gaan hebben van deze voorzieningen.

Een gemeente kan niet zomaar de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhalen. Het is noodzakelijk dat gemeenten hiervoor een goede onderbouwing beschikbaar hebben. Deze onderbouwing van het kostenverhaal kan per overeenkomst (tussen gemeente en een of meerdere marktpartijen) worden geleverd. Maar met een groot aantal gebiedsontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen, evenals vele betrokken marktpartijen betekent dit in Tilburg een risico op ad hoc afspraken of te grote verschillen in de toepassing van de wettelijke regels per afzonderlijke situatie. Uiteindelijk kan dit leiden tot onduidelijkheid, ongelijkheid of zelfs rechtszaken en daarmee gemeentelijke risico's.

¹ Gemeente Tilburg - Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen, April 2010

Vanuit de wens om de wetgeving in Tilburg op dit punt eenduidig en pragmatisch toe te passen is er daarom voor gekozen om de inventarisatie en onderbouwing van het kostenverhaal voor alle mogelijke bovenwijkse voorzieningen te bundelen in een nota bovenwijkse voorzieningen en deze regelmatig bestuurlijk te laten vaststellen zodat in alle gevallen zoveel mogelijk transparant en eenduidig wordt gehandeld.

1.3 Status en actualisatie

De nota is intern en naar marktpartijen en andere initiatiefnemers voor bouwplannen toe een document dat gebruikt wordt voor de onderbouwing van de toegepaste wettelijke criteria om de kostentoedeling voor bovenwijkse voorzieningen te bepalen en maakt duidelijk welke bijdragen verhaald wordt in verschillende situaties. Dit geldt zowel voor het gebruik van de nota in de zogenaamde anterieure fase als bij het opstellen van een exploitatieplan.

Elke gemeente is vrij om een nota bovenwijkse voorzieningen op te stellen. De financiële paragraaf van de Omgevingsvisie 'Tilburg 2040' gaat in hoofdlijnen in op de financiële mogelijkheden van de gemeente bij gebiedsontwikkelingen, hierin wordt onder andere naar deze nota verwezen.

Herziening of actualisering van de nota is een vrije keuze van de gemeente. Herziening is wenselijk indien sprake is van een wijziging in aantal of omvang van de voorziene bovenwijkse voorzieningen en/of de nieuwe gebiedsontwikkelingen waarover een deel van de kosten wordt verhaald. Beide aspecten hebben namelijk enerzijds een effect op de maximaal in rekening te brengen bijdragen bij initiatiefnemers en anderzijds op dat deel van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen dat op een andere wijze gedekt moet worden.

Verreweg het grootste deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen (zo'n 85%) kan *niet* worden gedekt uit het kostenverhaal waarover deze nota gaat, en zal anderszins gedekt moeten worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de werkwijze voor het bepalen van de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen omschreven. Eerst wordt ingegaan op de relevante onderdelen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), daarna wordt de Tilburgse methodiek voor kostentoerekening beschreven in een stappenplan.

In hoofdstuk 3 is een tabel met de bijdrage per telgebied opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bijlage 2: Lijst met bovenwijkse voorzieningen 2015-2025

Bijlage 3: Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg

2.

Werkwijze bepalen kostenbijdrage bovenwijkse voorzieningen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in algemene zin, zonder cijfers, de werkwijze toegelicht die is gevolgd om aan het doel van deze nota te voldoen. Dit betekent dat wordt toegelicht hoe de bovenwijkse voorzieningen, conform de criteria die afdeling 6.4 Wro daaraan stelt, zijn toegerekend aan de diverse gebiedsontwikkelingen. Waar van toepassing wordt ingegaan op wetsartikelen uit de Wro en de systematiek die daarbij in acht moet worden genomen.

In paragraaf 2.2 worden de onderdelen uit de Wro behandeld die in het kader van deze nota van belang zijn.

Paragraaf 2.3 beschrijft de vertaling van dit wettelijk kader naar de in Tilburg gehanteerde werkwijze van kostentoerekening aan de hand van een aantal stappen.

Voor een toelichting op de diverse begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst in bijlage 1.

2.2 Wettelijk kader kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

Afdeling 6.4 Wro is gewijd aan het verhalen van kosten bij particuliere gebiedsontwikkelingen. Hoewel deze afdeling start met de verplichting voor gemeenten om een exploitatieplan vast te stellen en op die publiekrechtelijke basis kosten te verhalen, kan uit de Memorie van Toelichting en de wetsgeschiedenis worden gedestilleerd dat een voorkeur geldt voor het maken van vrijwillige afspraken tussen de gemeente en de private partijen in een zogeheten anterieure overeenkomst (vóór het eventueel vaststellen van een 'dwingend' exploitatieplan) waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Dit wordt ook wel omschreven als het 'anderszins' verzekeren van het kostenverhaal, dat wil zeggen: zonder dat een dwingend exploitatieplan voor een bouwontwikkeling wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Als het kostenverhaal op die manier volledig verzekerd is, is er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen².

Deze nota bovenwijkse voorzieningen is bruikbaar in beide routes:

- privaatrechtelijk via een overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij
- dan wel publiekrechtelijk via een exploitatieplan dat de gemeenteraad vaststelt voor een bouwontwikkeling en alle marktpartijen die daaraan nu, of in de toekomst, werken.

Het verhalen van kosten bij particuliere grondexploitaties kan alleen plaatsvinden bij zogeheten 'bouwplannen'. Deze zijn omschreven in art. 6.2.1 Bro. Eén van de te verhalen kostenposten zijn de 'bovenwijkse voorzieningen' (art. 6.2.4 onder e Bro). Op basis van de Memorie van toelichting en de wetsgeschiedenis kan de volgende definitie van bovenwijkse voorzieningen worden gehanteerd: Kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden.

² Mits ook aan de andere criteria van art. 6.12 lid 2 Wro wordt voldaan.

De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen alleen verhaald worden voor zover wordt voldaan aan de zogeheten PPT- criteria. Dit zijn:

- Profijt: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, voorziening of maatregel.
- Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld. Naarmate een locatie meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.
- Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en realisatie van de bovenwijkse voorziening (kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe gebiedsontwikkeling, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling).

In concreto komt het erop neer dat als kosten gemaakt worden voor bijvoorbeeld een weg of een andere voorziening waarvan meerdere locaties profijt hebben deze kosten naar rato van profijt worden verdeeld over deze locaties.

Een voorbeeld ter illustratie:

een nieuwe weg die uitsluitend de woonwijken A en B gaat ontsluiten. Van woonwijk A zullen 3.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van de weg en van woonwijk B 6.000 motorvoertuigen. Dat betekent dat de kosten van de weg voor 1/3 deel ten laste van woonwijk A en voor 2/3 deel ten laste van woonwijk B gebracht moeten worden. Indien ook twee bestaande woonwijken profijt ondervinden van de nieuwe weg moeten de kosten van de weg aan vier woonwijken, de twee nieuwe en de twee bestaande woonwijken, worden toegerekend. Voor de kosten die aan de bestaande wijken worden toegerekend zal de gemeente uit een andere financieringsbron moeten putten dan uit de bijdragen van de nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Wanneer aan de PPT-criteria wordt voldaan mogen slechts die kosten verhaald worden waarvoor geen andere bijdragen of subsidies worden ontvangen. De kosten van elke bovenwijkse voorziening dient dus verminderd te worden met eventuele subsidies of andere bijdragen.

Nadat aan de telgebieden binnen de gemeente kosten zijn toegerekend dient er een verdeling plaats te vinden naar de individuele programmaonderdelen in een bepaalde gebiedsontwikkeling. Hiertoe hanteert art. 6.18 Wro het zogeheten draagkrachtbeginsel, waarbij programmaonderdelen met een hogere grondopbrengstpotentie meer bijdragen dan onderdelen met een lagere grondopbrengstpotentie.

Deze algemene wettelijke kaders voor het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen moeten vervolgens naar een concrete rekenmethode worden vertaald. Paragraaf 2.3 licht de hierbij gehanteerde werkwijze in Tilburg toe.

2.3 Gehanteerde rekenmethode

Onderstaand wordt in een aantal stappen toegelicht hoe de wettelijke criteria zijn vertaald naar een methode om tot concrete bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen per telgebied te komen.

1. Voor de berekening is Tilburg onderverdeeld in 16 telgebieden (zie bijlage 3 voor een overzichtskaart met de telgebieden. Dit is een bestaande indeling die is gebaseerd op de

indeling van woningmarktgebieden in Tilburg. Deze indeling wordt bijvoorbeeld ook gebruikt in de gemeentelijke woonvisie.

2. Per telgebied is het te realiseren bouwprogramma aan woningen, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, diensten en overig geïnventariseerd.
3. Vervolgens zijn alle voorzieningen geïnventariseerd die ten dienste staan aan meerdere gebiedsontwikkelingen en is getoetst of de kosten van deze bovenwijkse voorzieningen toegerekend kunnen worden aan de nieuwe gebiedsontwikkelingen.
4. Inmiddels gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen zijn opnieuw opgenomen voor zover de gebiedsontwikkelingen die profijt ondervinden van die voorzieningen nog gerealiseerd moeten worden. Het betreft alleen de kosten van de bovenwijkse voorziening die ook al in 2010 aan die gebiedsontwikkelingen waren toegerekend. Immers, die gebiedsontwikkelingen ondervinden op dezelfde wijze het profijt van de gerealiseerde voorziening.
5. Eerder opgenomen bovenwijkse voorzieningen waarvan inmiddels duidelijk is dat deze niet worden gerealiseerd zijn van de lijst verwijderd.
6. Alleen bovenwijkse voorzieningen waarvan het waarschijnlijk is dat ze tussen nu en 10 jaar worden gerealiseerd zijn meegenomen in de inventarisatie.
7. Met het afronden van stap 3 t/m 6 is een complete en actuele lijst met bovenwijkse voorzieningen vastgesteld.
Zie bijlage 2 voor de complete lijst met de opgenomen bovenwijkse voorzieningen.
8. Voor alle bovenwijkse voorzieningen zijn (geactualiseerde) kostenramingen opgesteld passend bij het uitwerkingsniveau van de betreffende voorziening. Indien de voorziening gerealiseerd is, is gerekend met de werkelijke kosten.
9. Voor een aantal (geactualiseerde) voorzieningen is een taxatie van de verwervingskosten opgesteld of geactualiseerd om de verwervingskosten van de benodigde gronden te bepalen. Indien de voorziening gerealiseerd is zijn de verwervingskosten in de werkelijke kosten opgenomen.
10. Van de zo bepaalde totale kosten van de bovenwijkse voorzieningen is conform de wettelijke voorschriften afgetrokken:
 - Ontvangen bijdragen
 - Subsidies
 - AfschrijvingHet resulterende bedrag per voorziening is opgenomen onder het kopje 'netto investering' in tabel 3. Zie hiervoor bijlage 2.
11. Voor de bovenwijkse voorzieningen zijn de criteria profijt en proportionaliteit op onderstaande wijze per telgebied onderbouwd:
 - Voor infrastructurele voorzieningen: Aan de hand van een verkeersmodel³ zijn de

³ Het verkeersmodel is de rekenkundige basis voor de wettelijk vereiste onderbouwing van het profijt dat ontwikkellocaties en de bestaande stad hebben van de bovenwijkse voorzieningen. In het model is het toekomstig

toekomstige verkeersbewegingen in beeld gebracht welke worden veroorzaakt door de nieuwe locaties dan wel door de bestaande stad. Deze verkeersbewegingen zijn vertaald in een zestal bedragen per telgebied, namelijk voor woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, diensten en maatschappelijk.

Hoe meer verkeersbewegingen vanuit een bepaald telgebied worden gegenereerd die gebruik maken van de bovenwijkse voorzieningen, des te groter het profijt en hoe hoger de te verhalen bijdrage.

- Voor overige voorzieningen: Overige voorzieningen zijn alle voorzieningen waarvan profijt en proportionaliteit niet middels het verkeersmodel kunnen worden vastgesteld. Bij overige voorzieningen wordt daarom uitgegaan van een gelijk profijt van deze voorzieningen voor alle bewoners van de stad.

Er is berekend dat bij uitvoering van het gehele bouwprogramma het aantal gebruikers in Tilburg met zo'n 40.000 zal toenemen, een toename van ongeveer 12% (dit volgt uit het verkeersmodel). Gelet op het criterium proportionaliteit betekent dit dat 12% van de kosten (uit tabel 3) van deze overige voorzieningen verhaald kan worden op nieuwe bouwinitiatieven.

Omdat wordt uitgegaan van een gelijk profijt door alle toekomstige gebruikers is dit bedrag vervolgens evenredig verdeeld over de 16 telgebieden en de 6 bouwcategorieën.

12. Met het voltooien van stap 8 t/m 11 kunnen de maximaal verhaalbare kosten van infrastructurele en overige bovenwijkse voorzieningen bij elkaar worden gevoegd, hiermee ontstaat één bedrag per bouwcategorie per telgebied (zie hoofdstuk 3).
13. Om aan het wettelijk vereiste draagkrachtbeginsel te voldoen is voor elk van de 6 bouwcategorieën een wegingsfactor vastgesteld. De wegingsfactoren zijn gebaseerd op de grondopbrengstpotentie bij verschillende bouwcategorieën. Door middel van de wegingsfactoren wordt het bedrag uit tabel 2 aangepast aan de draagkracht van een initiatief.

Tabel 1:

Categorie		Wegingsfactor
1 Woning goedkoop ⁴		0.67
1 Woning midden ⁵		1
1 Woning duur ⁶		2
Kantoor	(m ² bvo)	1
Detailhandel	(m ² bvo)	1
Bedrijventerrein	(m ² kavel)	1
Diensten (profit)	(m ² bvo)	1
Maatschappelijk (non-profit)	(m ² bvo)	0.5

bouwprogramma vertaald naar gebruikers (bewoners, werknemers, leerlingen); het aantal gebruikers genereert verkeersbewegingen over de huidige en toekomstige voorzieningen. Dit is vertaald in een bijdrage in de kosten naar rato van profijt.

⁴ Goedkope woning: vraagprijs tot €185.000 of huurprijs tot geldende liberalisatiegrens

⁵ Midden woning: vraagprijs €185.000-€275.000 of huurprijs van liberalisatiegrens tot €900 per maand

⁶ Dure woning: vraagprijs vanaf €275.000 of huurprijs vanaf €900 per maand

Aan de hand van het bouwinitiatief is nu eenvoudig vast te stellen wat de te verhalen bijdrage is:

1: Bekijk in welk telgebied het initiatief plaatsvindt.

Zie bijlage 3 voor de indeling.

2: Vermenigvuldig het bouwprogramma van een initiatief met de bedragen die zijn opgenomen in tabel 2.

3 Vermenigvuldig de uitkomst van stap 2 met de juiste wegingsfactor uit tabel 1 om te komen tot de uiteindelijke bijdrage.

Rekenvoorbeeld:

Stel dat een initiatiefnemer 5 'goedkope woningen', 5 'midden woningen' en 10.000m² kavel 'bedrijventerrein' wil ontwikkelen in telgebied 10 (Berkel-Enschot) dan is de te betalen bijdrage: €31.554,75

Om tot de bijdrage te komen: voorgenomen bouwprogramma maal het opgenomen bedrag en vervolgens maal de geldende wegingsfactor per bouwcategorie.

Goedkope woningen $5 \times €785 = €3925 \times 0,67 = €2629,75$

Midden woningen $5 \times €785 = €3925 \times 1 = €3925$

Bedrijventerrein (m²) $10.000 \times €2,5 = €25000 \times 1 = €25000$

Totaal bij te dragen: €31554,75 (2629,75+3925+25000)

Vervangende nieuwbouw

Wanneer er bij vervangingsbouw sprake is van een uitbreiding van het aantal wooneenheden of het aantal vierkante meters (bvo of kavel, afhankelijk van de bouwcategorie) dan worden kosten alleen toegerekend aan de per saldo toegevoegde woningen of vierkante meters. Een negatief saldo kan hierbij niet leiden tot een teruggave.

Risico en afwijking van berekende bijdragen

In vergelijking met andere gemeenten zijn de berekende bijdragen niet uitzonderlijk hoog en is de onderbouwing van de bedragen en de uitleg van de systematiek voor iedereen toegankelijk. Er bestaat echter een risico dat met marktpartijen geen of slechts ten dele een akkoord bereikt wordt over de bijdrage.

Is in specifieke en/of uitzonderlijke gevallen overeenstemming over de bijdrage toch niet te bereiken, dan maakt het College van B en W per geval een afweging of hieraan beargumenteerd tegemoet kan worden gekomen en zal zij de raad hierover informeren.

3

Bedragen per telgebied

Telgebied	Per woning* (midden)	Per				
		Kantoor m² BVO	Detailhandel m² BVO	Bedrijventerrein m² kavel	Diensten m² BVO	Maatschappelijk m² BVO*
1 Centrum Binnenstad	€ 888	€ 13,00	€ 77,10	€ 3,00	€ 13,30	€ 6,40
2 Oud Noord	€ 2.056	€ 22,60	€ 159,50	€ 5,70	€ 25,30	€ 12,10
3 Oud Zuid Oost	€ 2.206	€ 30,20	€ 222,80	€ 7,20	€ 27,80	€ 13,70
4 Groenewoud Stappegoor Laar	€ 538	€ 8,30	€ 17,70	€ 1,70	€ 8,30	€ 4,10
5 Oud Zuid West	€ 565	€ 8,60	€ 23,50	€ 1,80	€ 9,00	€ 4,40
6 Blaak Zorgvlied	€ 617	€ 8,70	€ 21,90	€ 1,80	€ 8,80	€ 4,40
7 Reit Zand Wandelbos	€ 600	€ 9,20	€ 23,80	€ 2,00	€ 9,10	€ 4,50
8 Reeshof	€ 706	€ 9,90	€ 28,00	€ 2,10	€ 9,50	€ 4,80
9 Tilburg Noord	€ 688	€ 11,20	€ 43,00	€ 2,40	€ 11,60	€ 5,50
10 Berkel Enschoot	€ 653	€ 10,10	€ 24,10	€ 2,10	€ 10,20	€ 4,70
11 Udenhout	€ 2.319	€ 34,90	€ 172,30	€ 11,10	€ 39,10	€ 17,80
12 Noordoost	€ 1.287	€ 16,60	€ 88,30	€ 3,80	€ 16,40	€ 8,00
13 Oost	€ 794	€ 10,00	€ 30,00	€ 2,20	€ 10,50	€ 5,10
14 Zuid	€ 578	€ 8,60	€ 18,80	€ 1,70	€ 8,60	€ 4,20
15 Zuidwest	€ 680	€ 9,70	€ 35,00	€ 2,00	€ 9,70	€ 4,80
16 Noordwest	€ 770	€ 11,40	€ 53,50	€ 2,50	€ 11,40	€ 5,60

* Bij de categorieën 'woning' en 'Maatschappelijk': de bijdrage per woning of m² wijzigt (mogelijk) na toepassing van de wegingsfactor zoals vermeld in tabel 1 in paragraaf 2.3.

De totstandkoming van deze bedragen is omschreven bij stap 11 en 12 in hoofdstuk 2.

Bijlage 1

Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst die wordt gesloten voordat of zonder dat een exploitatieplan wordt vastgesteld waarmee in ieder geval het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd is.

Bouwplan

Plan voor de realisatie van een bouwwerk als opgenomen in art. 6.2.1 Bro. Indien sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro stelt de gemeente, indien kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, een exploitatieplan vast.

Bovenwijkse voorzieningen

Werken, maatregelen en voorzieningen die van belang zijn voor meerdere exploitatiegebieden.

Draagkrachtbeginsel

Beginsel dat is opgenomen in art. 6.18 Wro waarbij bouwplannen met een hogere verdienpotentie meer bijdragen aan de verhaalbare kosten dan bouwplannen met een lagere verdienpotentie.

Exploitatiegebied

Gebied waarbinnen een gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd.

Exploitatieplan

Een gemeentelijk plan waarin op dwingende wijze het kostenverhaal voor de realisatie van bij bestemmingsplannen behorende gebiedsontwikkelingen geregeld is (art. 6.12 Wro).

Grondexploitatie

De financiële vertaling van het productieproces dat (ruwe) grond omzet in grond voor een (andere) gewenste bestemming. Dit is een overzicht van grondopbrengsten en grondkosten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kostenstijgingen en rentetoerekening.

Posterieure overeenkomst

Overeenkomst die wordt gesloten nadat een exploitatieplan definitief is vastgesteld. Bij het sluiten van een posterieure overeenkomst moet hetgeen in het exploitatieplan is bepaald in acht worden genomen.

Profijt

Het nut dat een gebiedsontwikkeling ondervindt van te treffen werken, voorzieningen of maatregelen.

Proportionaliteit

Het op proportionele wijze toerekenen van kosten op basis van het profijt. Naarmate een gebiedsontwikkeling meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.

Telgebied

Eén van de zestien gebieden waarin Tilburg is opgedeeld.

Toerekenbaarheid

Het bestaan van een causaal verband tussen een gebiedsontwikkeling en realisatie van een bovenwijkse voorziening (de kosten zouden niet gemaakt zijn zonder de nieuwe gebiedsontwikkeling of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling).

Verhaalbare kosten

Dat deel van de kosten dat gepaard gaat met de realisatie van een gebiedsontwikkeling dat conform de criteria van afdeling 6.4 Wro verhaalbaar is op de bouwplannen.

Wro

Wet Ruimtelijke Ordening.

Bijlage 2

Beschrijving van de bovenwijkse voorzieningen 2015-2025

Deze bijlage geeft een overzicht van de bovenwijkse voorzieningen en daarmee gemoeide netto investering die voorzien zijn voor de periode 2015-2025.

Van de netto investering kan slechts een beperkt deel worden toegeschreven aan nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat maar een beperkt deel van deze kosten daadwerkelijk verhaald kan worden op nieuwe initiatieven. Het grootste deel van de kosten komt voor rekening van de bestaande stad en zal dus anderszins gedekt moeten worden.

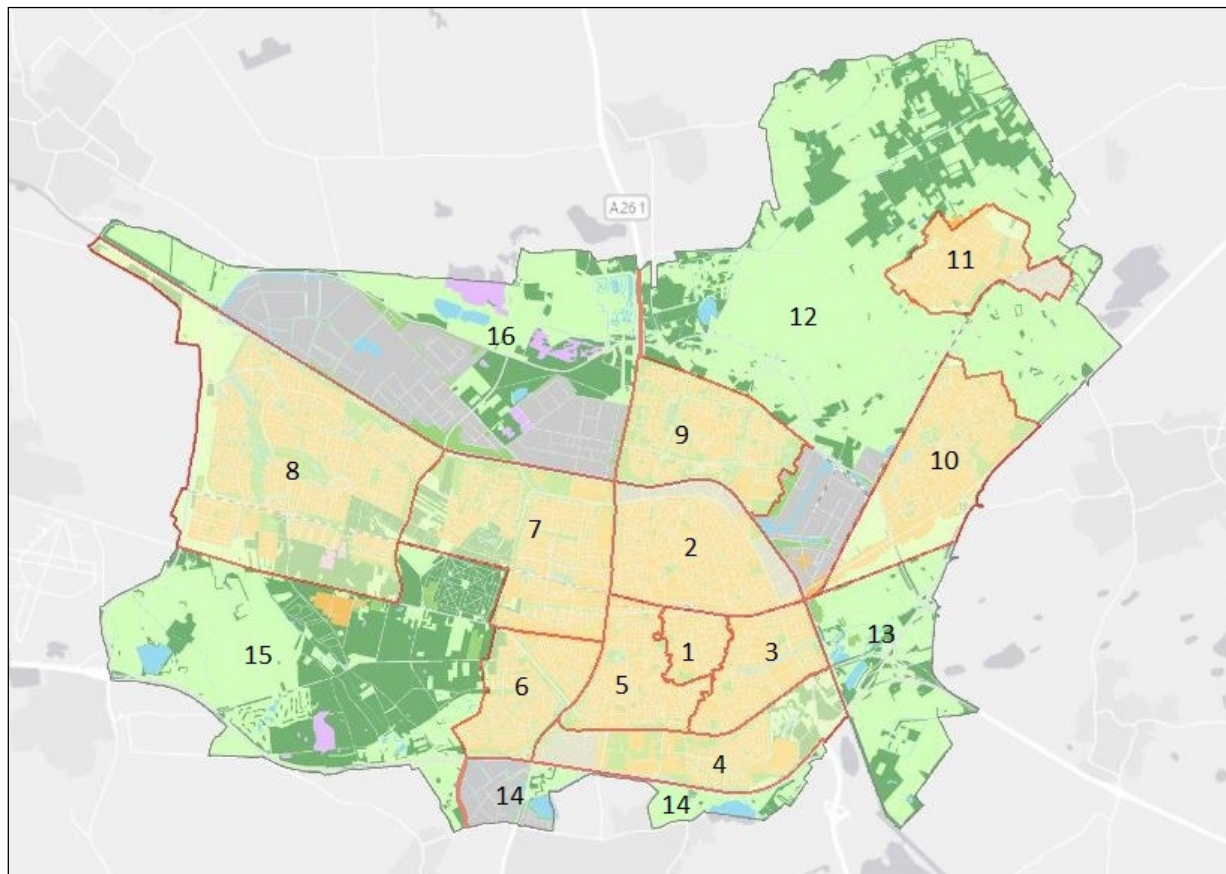
Bij voorzieningen van het type 'verkeersmodel' worden de maximaal te verhalen kosten vastgesteld door gegenereerde verkeersbewegingen over die voorzieningen. Zie paragraaf 2.3 stap 11 voor een toelichting.

De maximaal te verhalen kosten van 'overige' voorzieningen worden op een andere wijze vastgesteld. Zie paragraaf 2.3 stap 11 voor een toelichting.

Nr.	Project	Netto investering	Type
1	Oostelijke inrikker	€ 3.336.048	Verkeersmodel
2	Spoorlaan aanpassing	€ 795.357	Verkeersmodel
3	Burg Brokxlaan en aanvullende werken	€ 16.138.951	Verkeersmodel
4	Busstation (inclusief fietsenstalling)	€ 11.592.972	Overig
5	Langzaam verkeerstunnel centraal station	€ 16.149.626	Overig
6	Langzaam verkeerstunnel spoor Willem II straat	€ 2.055.601	Overig
7	Publieke parkeervoorziening spoorlaan	€ 4.125.200	Verkeersmodel
8	Aanpassen hoofdinfra aansluiting A58/stad Blaakweg	€ 1.873.598	Verkeersmodel
9	Zuidelijke inrikker en brug	€ 10.091.772	Verkeersmodel
10	Fietstunnel t.h.v. Rauwbrakenweg	€ 2.522.000	Overig
11	Voorplein ten oosten van nieuw stationsplein Berkel-Enschot	€ 2.106.000	Overig
12	Rondweg de Mortel inclusief spoorwegovergang	€ 5.500.000	Verkeersmodel
13	Deel NWT Vossenberg/Dalem Zuid, sectie 2 + 3b	€ 17.634.168	Verkeersmodel
14	Verdubbeling NOT noord+zuid (fase 1+2)	€ 15.915.581	Verkeersmodel
15	Bredaseweg fase 2 meerkosten	€ 7.050.114	Verkeersmodel
16	Aanleg cityring delen na 2010: Noordhoekring	€ 2.858.757	Verkeersmodel
17	Fietsbrug Voldijk	€ 1.346.131	Overig
18	Parkeergarage Veemarktkwartier/Klipper	€ 4.450.000	Verkeersmodel
19	Burgemeester van Voorstweg, capaciteitsuitbreiding	€ 2.500.000	Verkeersmodel
20	Hasseltrotonde, capaciteitsuitbreiding	€ 2.517.857	Verkeersmodel
21	Sportlanes	€ 1.950.000	Overig
22	Fietstunnel Heikantlaan	€ 3.595.238	Overig
23	Stedelijke groen-blauwe infrastructuur	€ 4.041.132	Overig
24	Fietsenstalling CS-noord	€ 9.100.000	Overig
	Subtotaal voorzieningen berekend via verkeersmodel	€ 95.217.756	
	Subtotaal overige voorzieningen	€54.458.701	
	Totaal	€ 149.676.458	

Bijlage 3

Overzichtskaart telgebieden gemeente Tilburg



1. Centrum Binnenstad
2. Oud Noord
3. Oud Zuid Oost
4. Groenewoud/Stappegoor/Laar
5. Oud Zuid West
6. Blaak/Zorgvlied
7. Reit/Zand/Wandelbos
8. Reeshof
9. Tilburg Noord
10. Berkel Enschoot
11. Udenhout
12. Noordoost
13. Oost
14. Zuid
15. Zuidwest
16. Noord

ONTWIKKELING KONINGSOORD TE BERKEL-ENSCHOT



onderdeel: Berekening bijdrage bovenwijken
opdrachtgever: Gemeente Tilburg

versie: 30 september 2016
projectnummer: E06061.000206

BEDRAG PER EENHEID € **657,23**

TABEL 1				Bovenwijken				Bovenwijken	
Categorie	VON	Huurgrens	Wegingsfactor	per eenheid	Eenheden EGW	Eenheden APP	Eenheden NWB	afdracht	
1 Woning goedkoop	<185.000	<lib grens	0,67	€ 440,34	34 won	72 won		€	46.676
1 Woning midden	185.000-275.000	lib grens - 900	1,00	€ 657,23	200 won	115 won		€	207.027
1 Woning duur	>275.000	> 900	2,00	€ 1.314,46	232 won	73 won		€	400.909
Kantoor (m² bvo)			1,00	€ 10,10				€	-
Detailhandel (m² bvo)			1,00	€ 24,10			11.231 m² bvo	€	270.667
Bedrijventerrein (m² kavel)			1,00	€ 2,10				€	-
Diensten (profit) (m² bvo)			1,00	€ 10,20				€	-
Maatschappelijk (non-profit) (m² bvo)			0,50	€ 4,70				€	-
Totaal					466 won	260 won	11.231 m² bvo	€	925.280