

Gemeente Nijkerk

Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen

Deel 2

Berekening Fondsbijdragen

Inhoudsopgave

	Pag.
1. Samenvatting en beleidsuitgangspunten	3
2. Inleiding en doelstelling	4
3. Kader	4
4. Tijdshorizon	5
5. Werking	6
6. Kostenverhaal	7
7. Reserve en Fondsen	8
8. Berekening	10
Bijlage 1 Berekening Bijdrage (vertrouwelijk)	

1. Samenvatting en beleidsuitgangspunten

In deze nota is onderbouwd op welke wijze bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen kunnen worden toegerekend aan de projecten. Ook is de hoogte van de bijdrage vanuit de verschillende projecten berekend. In dit hoofdstuk worden samenvattend de beleidsuitgangspunten nogmaals weergegeven.

Het doel van deze nota is om een koppeling te leggen tussen de in het PRMI opgenomen investeringen en de op grond van de Structuurvisie ingestelde fondsen, de hoogte van de te verhalen kosten vast te stellen en het kostenverhaal te onderbouwen.

Er is een koppeling gelegd tussen de op grond van de Structuurvisie ingestelde fondsen en de in het PRMI opgenomen projecten.

De bijdrage vanuit de verschillende projecten wordt als volgt vastgesteld voor de gemeente Nijkerk:

Wonen von-prijs > 200.000	33,00 / m ²
Wonen von-prijs 170.000 – 200.000	25,50 / m ²
Wonen von-prijs < 170.000 en sociaal	18,00 / m ²
Bedrijven	25,50 / m ²
Detailhandel	25,50 / m ²

Daarnaast zal bij elke functieverandering in het buitengebied een bijdrage worden gevraagd van € 6.000,- ten behoeve van het Landschapsfonds.

De volgende uitgangspunten dienen te worden gehanteerd:

- De bijdrage staat vast tot het moment dat het college de hoogte van de bijdrage bijstelt;
- Stortingen in de Reserve Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen en de fondsen dienen plaats te vinden in het jaar waarin de grondopbrengsten van de verkopen worden ontvangen;
- Onttrekkingen uit de Reserve Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen en de fondsen vinden plaats in het jaar waarin de uitgaven voor de betreffende investering zijn gedaan;
- De middelen in de Reserve Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen en de fondsen zijn geormerkt en niet vrij besteedbaar;
- Het beheer van de Reserve Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen en de fondsen wordt uitgevoerd door de afdeling MRO, team Grondzaken. De ontvangen bijdragen worden boekhoudtechnisch in één voorziening geboekt, namelijk de post 'bovenwijkse voorzieningen'. Bij de jaarrekening zal een overzicht worden gegeven van de hoogte van de voorziening en de investeringen waaraan een bijdrage is en zal worden geleverd. Daarbij zal worden aangegeven welke investeringen onder welk fonds vallen.

2. Inleiding en doelstelling

Op 25 april 2013 heeft de raad het eerste deel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen (beleidsdeel) vastgesteld. De raad heeft hiermee de kaders en uitgangspunten bepaald die ten grondslag liggen aan het tweede deel, het uitvoeringsdeel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen. Het uitvoeringsdeel, waarin ook berekend wordt hoe hoog de bijdrage vanuit projecten aan de diverse fondsen dient te zijn, zal door het college worden vastgesteld. De hoogte van de bijdragen zal jaarlijks kunnen worden aangepast.

Dit tweede deel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen is het sluitstuk op het gebied van kostenverhaal, conform de Wet ruimtelijke ordening. Dit kostenverhaal is gebaseerd op de Structuurvisie, het PRMI als uitgewerkte uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie en het beleidsdeel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen. In de Structuurvisie wordt de ontwikkelrichting van de gemeente beschreven en de samenhang van alle projecten onderbouwd. In het PRMI is de Structuurvisie vertaald in concrete projecten, is de prioriteit van de projecten aangegeven en een globale planning. Het beleidsdeel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse voorzieningen bevatte de kaders, zoals het inrichten van de diverse fondsen en het mandaat aan het college van burgemeester en wethouders om de definitieve bijdrage te berekenen.

Het doel van dit uitvoeringsdeel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen is om een koppeling te leggen tussen de in het PRMI opgenomen investeringen en de op grond van de Structuurvisie ingestelde fondsen. Hiermee wordt het kostenverhaal onderbouwd. Het kostenverhaal beperkt zich niet tot de in het PRMI uitgewerkte clusters, maar beslaat alle in het PRMI genoemde projecten. Uiteindelijk leidt dit tot een berekening van de benodigde bijdragen per vierkante meter uitgeefbare grond.

3. Kader

Op 25 juni 2009 heeft de raad de vorige Nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld. In het raadsvoorstel was aangegeven dat een beleidsnota met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen opgesteld moest worden, om helderheid te scheppen in de onderbouwing van bovenwijkse voorzieningen voor het kostenverhaal en de financiering van dergelijke voorzieningen. Dit is met name van belang bij particuliere projecten en in exploitatiegebieden waar de gemeente niet alle grond in eigendom heeft.

De Structuurvisie vormt de basis voor de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen, aangezien hierin de onderlinge samenhang van de kostenvragers en kostendragers wordt beschreven en vastgelegd. In de Structuurvisie zijn ook de fondsen benoemd die in deze nota nader worden uitgewerkt.

Zowel de prioritering van de projecten, als de planning, is gerelateerd aan het Programma Ruimtelijke en Maatschappelijke Investeringen (PRMI) dat door de raad is vastgesteld, als uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie. In dit tweede deel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen wordt de bijdrage van de projecten aan bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen berekend.

4. Tijdshorizon

Dit tweede deel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen zal naar verwachting begin 2014 door het college worden vastgesteld. Vanuit elke grondexploitatie (particulier of gemeente) dient een bijdrage in de kosten van bovenwijkse voorzieningen te worden gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen (tenzij er over dit onderdeel al eerder afspraken zijn gemaakt).

Als tijdslijn hanteren wij de periode van de grondexploitatie van de gemeente met de langste doorlooptijd (De Flier), dus in feite tot en met 2040. Dit houdt in dat alle (voor zover nu al te onderkennen) bovenwijkse infrastructurele voorzieningen die in de periode medio 2014 tot en met 2040 gerealiseerd worden, in de nota bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen moeten worden opgenomen.

In de loop der tijd zullen de ramingen aangescherpt kunnen worden maar ook zullen inzichten wijzigen: sommige projecten zullen worden afgevoerd en andere zullen worden toegevoegd. Daar staat tegenover dat ook de bebouwingmogelijkheden tot en met 2040 zeker nog niet voor de volle 100% in beeld zijn. Voorgenomen projecten, aantallen woningen en faseringen kunnen immers wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld de uitkomsten van bezwaarprocedures, de luchtkwaliteit, overleg met particulieren en ontwikkelaars en niet te vergeten de situatie op de woningmarkt.

De uiteindelijk te realiseren opbrengsten en aantallen nieuw te bouwen woningen zijn dus continu aan aanpassing onderhevig. Dit betekent dat ook de vanuit de projecten gevraagde bijdrage regelmatig moet worden bijgesteld. De bevoegdheid tot het vaststellen van de te vragen bijdrage is op grond van het beleidsdeel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen gemandateerd aan het college.

5. Werking

Vanuit de gemeentelijke grondexploitaties en vanuit door particulieren te ontwikkelen plannen wordt per vierkante meter uitgeefbare (of te ontwikkelen) grond een bedrag in de reserve bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen gestort. Voor ontwikkelingen met appartementen geldt een bijdrage per vierkante meter bruto vloeroppervlak. Met de totale bijdrage wordt een gedeeltelijke dekking gevonden in de kosten van infrastructurele voorzieningen die een bovenwijkse karakter hebben. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het niet mogelijk om een voorziening volledig te dekken vanuit de reserve bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen, er zal altijd een deel moeten worden gedekt uit andere bronnen.

Voor de financiering van bovenwijkse voorzieningen zijn in beginsel meerdere bronnen beschikbaar:

- Grondexploitatie. Wanneer de voorziening ook een functie ten behoeve van de betrokken wijk/plan heeft, waarin deze fysiek is gelegen, kan een gedeelte van de kosten rechtstreeks aan dat betrokken plan worden toegerekend. Randvoorwaarde is uiteraard dan wel dat er sprake is van een actuele, openstaande grondexploitatie.
- De reserve bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen van de gemeente. Als de bovenwijkse voorziening is opgenomen in het PRMI, zal vanuit de reserve bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen een bijdrage geleverd worden.
- Subsidies of bijdragen van derden. Denk aan bijdragen vanuit de regio of de provincie, subsidies van departementen of wellicht zelfs vanuit Europa. Ook zijn bijdragen van derden denkbaar wanneer deze derden een direct belang hebben ('gebaat zijn') met de aanleg van de betrokken voorziening. Deze bijdragen zijn niet afdwingbaar maar kunnen uiteraard wel overeengekomen worden en hun neerslag vinden in een samenwerkingsovereenkomst of met gebruikmaking van de mogelijkheden tot kostenverhaal volgens de Grexwet.
- De algemene middelen van de gemeente. Nieuw aan te leggen voorzieningen kunnen, na het afwegingsproces te hebben doorlopen, deel uitmaken van de 'nieuwe beleidsvoornemens' van de gemeente en op de (meerjaren) begroting geplaatst worden.
- Eventuele specifieke bestemmingsreserves.

In de praktijk zal bijna altijd sprake zijn van een combinatie van de genoemde dekkingsmiddelen. Het is haast ondenkbaar dat een infrastructurele voorziening alleen maar ten behoeve van nieuw aan te leggen woningen of bedrijven zal worden aangelegd, bijna altijd profiteert het bestaande deel van de gemeente er ook van. Voor zover kosten niet ten laste van derden, subsidies of algemene middelen kunnen worden gebracht, worden zij door middel van een vast bedrag per vierkante meter uitgeefbaar of bruto vloeroppervlak verhaald op nieuwe bestemmingen. Tevens wordt hiermee richting particulieren en ontwikkelaars onderbouwd waarom een bepaalde bijdrage noodzakelijk is. Er moet een relatie zijn tussen de mate waarin de kosten van deze voorzieningen ten laste van de reserve kunnen worden gebracht en de 'baat' of het nut dat de betrokken wijk of exploitatie van de voorziening heeft.

Het totaal moet financieel in evenwicht zijn. Het vragen van een te hoge bijdrage per vierkante meter zal in het geval van particuliere grondexploitaties tot problemen leiden en kan resulteren in claims tot terugbetaling. Bij een te lage bijdrage daarentegen laat de gemeente letterlijk geld liggen waardoor de aanleg van gewenste en noodzakelijke voorzieningen in gevaar kan komen of een te hoog beroep op de algemene middelen moet worden gedaan.

Een totaaloverzicht van alle gemeentelijke en particuliere projecten is opgenomen in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties, die jaarlijks wordt geactualiseerd en door de raad wordt vastgesteld. De hierin opgenomen projecten dragen bij aan de vorming van de fondsen waaruit een financiële bijdrage wordt geleverd aan de bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen.

Naast de reserve bovenwijkse voorzieningen zijn op grond van de Structuurvisie de volgende fondsen ingesteld: Landschapsfonds, Fonds Bedrijfsverplaatsing, Fonds Herstructurering bedrijventerreinen, Groenfonds en Fonds Stadsherstel. Per project is beoordeeld of een bijdrage aan deze fondsen dient plaats te vinden. In de gemeentelijke grondexploitaties wordt de betaling aan de fondsen opgenomen. Aan particuliere grondeigenaren kan een bijdrage aan de fondsen niet altijd verplicht worden gesteld.

6. Kostenverhaal

In de Structuurvisie is beschreven op welke wijze de kosten dienen te worden toegerekend aan de projecten. Deze systematiek volgt uit de Wet ruimtelijke ordening.

De kosten worden onderverdeeld in vier categorieën:

Binnenplanse verevening (art. 6.13 lid 1 Wro).

Hiervan is sprake als binnen een exploitatiegebied meerdere grondeigenaren grond in exploitatie brengen. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan kunnen kosten worden verhaald op particuliere grondeigenaren. Een fonds wordt hiervoor niet ingesteld.

Bovenwijkse voorzieningen (art. 6.13 lid 6 Wro)

De Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk om kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft (bovenwijkse voorzieningen) toe te rekenen aan dat exploitatiegebied. De kosten moeten aantoonbaar toerekenbaar zijn en er moet worden aangegeven in welke mate de kosten toe te rekenen zijn aan het exploitatiegebied. Het kostenverhaal vindt plaats via de reserve bovenwijkse voorzieningen. In de exploitatiegebieden waar de gemeente alle grond in eigendom heeft, zal vanuit de grondexploitaties een bijdrage aan de reserve plaatsvinden. In de situatie dat de gemeente niet alle grond in bezit heeft en bij particuliere ontwikkelingen zal kostenverhaal dienen plaats te vinden door middel van anterieure overeenkomsten of publiekrechtelijk via het exploitatieplan.

Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (art. 6.24 lid 1 Wro)

De Wro biedt de mogelijkheid om naast de reguliere exploitatiebijdrage een afzonderlijke financiële bijdrage overeen te komen. Deze bijdrage is gebaseerd op de ruimtelijke ontwikkelingen die in de Structuurvisie zijn beschreven, bijvoorbeeld ontwikkelingen en investeringen in natuur, recreatie en landschap, waterberging, projecten t.b.v. herstructurering en binnenstedelijke vernieuwing. De raad heeft hiervoor het Landschapsfonds ingesteld. Een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is niet afdwingbaar op grond van de Wro. Wel kan deze in een anterieure overeenkomst worden overeengekomen.

Bovenplanse verevening (art. 6.13 lid 7 Wro)

Vanuit een exploitatiegebied met een exploitatieoverschot wordt een bijdrage geleverd aan exploitatiegebieden met een exploitatietekort. Dit is alleen mogelijk indien de functionele en ruimtelijke samenhang tussen de exploitatiegebieden is aangetoond in een Structuurvisie. De kosten kunnen worden doorbelast door middel van een fondsbijdrage. In de Structuurvisie staan aanwijzingen over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. In de Structuurvisie zijn, naast het eerder genoemde Landschapsfonds, het Fonds Stadsherstel, Fonds Groen, Fonds Herstructurering, Bedrijventerreinen en het Fonds bedrijfsverplaatsingen beschreven. Met het vaststellen door de raad op 25 april 2013 van het beleidsdeel van de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen zijn ook deze fondsen ingesteld.

Het beheer van de genoemde fondsen is ondergebracht bij de afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling.

7. Reserve en Fondsen

De bijdrage vanuit de projecten wordt toebedeeld aan de verschillende ingestelde fondsen. In bijlage 2 is berekend hoe hoog de bijdrage aan de reserve en de fondsen dient te zijn om de beoogde financiële bijdrage aan de projecten te kunnen leveren.

Reserve Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen

Deze reserve zal het grootste deel van de benodigde dekking verzorgen. Met name aan de infrastructurele voorzieningen, die voor de hele gemeente van belang zijn, zal vanuit deze reserve een bijdrage worden geleverd.

Het saldo van de oude reserve bovenwijkse voorzieningen bedraagt per 1 januari 2013 € 3,8 miljoen. Dit is het netto resultaat van de in het verleden door afzonderlijke grondexploitaties geleverde bedragen voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen minus de daarvoor gedane onttrekkingen en reserveringen. Dit is een geoormerkt saldo, dat gebruikt wordt om een aantal projecten op korte termijn (mede) te financieren. Deze projecten zijn niet meegenomen in de berekening van de nieuwe reserve Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen. Het saldo van de nieuwe Reserve Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen start op nul.

Landschapsfonds.

In de Structuurvisie is als doelstelling opgenomen: Herstel en aanleg van oude landschapselementen als houtwallen. Nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Structurele investeringen in landschapsverbetering en het uitplaatsen van “niet passende” functies. Dit is verder uitgewerkt bij de Kadernota 2014, waarbij de bestedingsdoelen zijn aangegeven:

- Het beschermen en versterken van landschappelijke waarden (buiten de bebouwde kom) door structureel te investeren in landschapsverbetering en uitplaatsen van “niet passende functies”.
- Het terugbrengen dan wel het subsidiëren van landschapselementen op particuliere gronden en op eigen gronden bij de wegbepaling etc.

In het PRMI zijn de projecten met name in het cluster “Groen Aanzien” terug te vinden. Het betreft de projecten Groene buffer en Snelweg panorama gemeente Nijkerk A1-A28.

Het fonds wordt gevoed door bijdragen vanuit grondexploitaties en particuliere projecten. Daarnaast zullen projecten van functieverandering in het buitengebied een bijdrage te laten leveren aan dit fonds.

Fonds Stadsherstel.

Bestedingen uit het fonds zijn bedoeld voor het revitaliseren van de binnenstad van Nijkerk. De urgentie van de aanpak van de binnenstad van Nijkerk is beschreven in de Binnenstadvisie. Het fonds is bestemd voor investeringen in bereikbaarheid en leefbaarheid en het geven van een kwaliteitsimpuls. In de Structuurvisie zijn vier pijlers benoemd:

- goed bereikbaar en voldoende parkeerplaatsen;
- charme van monumentaal stadje;
- winkelaanbod in combinatie met boodschappen doen;
- een stad waar mensen met plezier wonen.

In het PRMI zijn de projecten met name in de clusters “Krachtige kernen”, “Investeren in nieuwe infrastructuur” en “Investeren Binnenstad” terug te vinden.

Fonds Groen

Bestedingen uit het fonds zijn bedoeld voor investeringen in het verstevigen van de groene structuren binnen de gemeente Nijkerk.

In feite zal in elk infrastructureel project moeten worden onderzocht of een verbetering van de groene structuren bereikt kan worden. Is dat het geval, dan kan wellicht een bijdrage vanuit het fonds groen worden verkregen. Vanuit alle grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen zal een bijdrage worden gevraagd, aangezien alle projecten profijt hebben van de investeringen in de groene structuren.

Fonds Herstructurering Bedrijventerreinen.

Bestedingen uit het fonds zijn bedoeld voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen ter dekking van exploitatietekorten en onrendabele investeringen.

Met name de in het PRMI beschreven clusters “Investerings Havenkom” en “Investeren in nieuwe infrastructuur” kunnen profiteren van de middelen van dit fonds, maar mogelijk komen ook projecten van andere clusters in aanmerking.

Fonds Bedrijfsverplaatsingen

Bestedingen uit dit fonds zijn bedoeld voor het verplaatsen van ongewenste bedrijvigheid in het buitengebied naar toekomstige bedrijventerreinen ter dekking van onrendabele investeringen.

Hier ligt een relatie met de clusters “krachtige kernen” en “Investeren in nieuwe infrastructuur”.

8. Berekening

De berekening van de hoogte van de bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen is gebaseerd op aan de ene kant een raming van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen en aan de andere kant op een raming van de vierkante meters te ontwikkelen grond waar deze kosten aan toegerekend kunnen worden.

Kosten

Zoals eerder aangegeven, is deze nota een afgeleide van de Structuurvisie en het PRMI. Het PRMI bevat alle door de gemeente gewenste investeringen, die nodig zijn om de Structuurvisie uit te voeren. De kosten zijn berekend door van alle toekomstige investeringen een inschatting te maken van de kosten en het deel dat ten laste van nieuwe ontwikkelingen dient te komen. De totale kosten van alle investeringen van het PRMI bedragen circa € 88 miljoen. Zoals aangegeven, zal dit bedrag vanuit verschillende bronnen gedekt moeten worden. Een deel zal ten laste kunnen komen van de grondexploitaties en particuliere projecten in de gemeente Nijkerk, via een afdracht aan bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen. Per investering is bepaald welk deel redelijkerwijs ten laste van de nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Nijkerk gebracht kan worden.

Dit leidt tot een totaal bedrag van nominaal € 19,5 miljoen aan kosten die ten laste van de reserve bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen en de diverse fondsen gebracht kunnen worden. In de bijlage is een uitgebreide berekening opgenomen.

Verdeling

Het totale bedrag van € 19,5 miljoen is verdeeld over de ingestelde fondsen. In feite zijn deze fondsen voorzieningen, die getroffen worden om een deel van de kosten van toekomstige investeringen te dekken. Het grootste deel van het bedrag zal terechtkomen in de reserve bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen. Hieruit zal een bijdrage geleverd worden aan de toekomstige infrastructurele projecten. In de bijlage valt te lezen welke projecten uit de diverse fondsen een bijdrage kunnen verwachten. Dit leidt tot de volgende verdeling over de verschillende fondsen:

Fonds	Investering
Reserve Bovenwijkse en Bovenplanse voorzieningen	13.966.750
Landschapsfonds	300.000
Fonds Stadsherstel	2.908.000
Fonds Groen	200.000
Fonds Herstructurering Bedrijfsterrein	1.200.000
Fonds Bedrijfsverplaatsing	900.000
TOTAAL	19.474.750

Kostendragers

De bijdrage aan de bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen zal worden geleverd door alle projecten die in de periode tot 2030 worden verwacht. Dit zijn zowel gemeentelijke grondexploitaties, als particuliere projecten. Op dit moment bedraagt het aantal huishoudens in de gemeente Nijkerk 15.805. Zoals in de MPG is opgenomen, staat in de gemeentelijke grondexploitaties een productie van 873 nieuwe woningen op het programma. Aan particuliere projecten wordt een productie van 929 woningen verwacht. Het aantal woningen zal derhalve met circa 11,5% worden uitgebreid. Voor de uitbreiding van het areaal bedrijventerrein wordt uitbreiding met dezelfde factor aangehouden. De projecten zijn echter vaak een gevolg van de groei van Nijkerk, zodat een hoger aandeel aan de nieuwe projecten is toe te rekenen. Als percentage van de kosten dat aan de reserve bovenwijkse voorzieningen wordt toegerekend, is daarom minimaal 20% aangehouden.

Deze bijdrage komt tot stand door aan alle te realiseren bestemmingen een bedrag per vierkante meter in rekening te brengen. Voor appartementen geldt het aantal vierkante meters gebruiks vloeroppervlak (GBO). Hierbij zullen de bestemmingen met een hogere toegevoegde waarde ook een hogere bijdrage leveren, volgens onderstaande wegingsfactoren. Dit wijkt af van de tot nu toe gehanteerde methode, waarbij voor iedere bestemming een zelfde bijdrage per vierkante meter uitteefbaar werd gerekend. Een andere wijziging ten opzichte van het bestaande beleid is dat bij woningbouw de oppervlakte waarover de bijdrage wordt berekend, begrensd is. Hiermee wordt voorkomen dat de bijdrage onredelijk hoog kan oplopen bij uitgifte van grote kavels. Dit is tevens opgenomen in onderstaande tabel.

Categorie	Maximaal oppervlak	Wegingsfactor
Wonen von-prijs > 200.000 en vrije sector huur	600 m ²	1,3
Wonen von-prijs 170.000 – 200.000	200 m ²	1,0
Wonen von-prijs < 170.000 en sociale huur	140 m ²	0,7
Bedrijven		1,0
Detailhandel		1,0

Voor ontwikkelingen in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling of rood-voor-rood zal een vaste bijdrage van € 6.000,- per woning worden gevraagd ten behoeve van het Landschapsfonds. Dit ligt in lijn met de bijdrage zoals die in aangrenzende gemeenten wordt gevraagd.

Als er sprake is van een sloop – nieuwbouw situatie, zal alleen een bijdrage worden gevraagd over de toevoeging of uitbreiding van de bestemming.

Voor de drie kernen is in eerste een aparte berekening gemaakt. Dit is gedaan om zo goed mogelijk in beeld te brengen welke kosten kunnen worden toegerekend naar de bewoners van de betreffende kern en voor welk deel. De inwoners en de toekomstige projecten moeten immers profijt hebben van de betreffende investering. Het grootste deel van de investeringen zal geschieden voor alle inwoners van de gemeente. Er zijn echter ook investeringen opgenomen in het PRMI, die slechts voor één of twee van de kernen profijt opleveren. Uit de berekening is gebleken dat de verschillen tussen de kernen klein zijn. Er wordt daarom voorgesteld om de bijdrage voor alle kernen gelijk te houden. Dit leidt tot de volgende toedeling van de kosten.

Wonen von-prijs > 200.000	33,00 / m ²
Wonen von-prijs 170.000 – 200.000	25,50 / m ²
Wonen von-prijs < 170.000 en sociaal	18,00 / m ²
Bedrijven	25,50 / m ²
Detailhandel	25,50 / m ²

In de bijlage is de berekening opgenomen die leidt tot de in de tabel opgenomen bedragen. Het eindresultaat ultimo 2040 dient budgettair neutraal te zijn. Budgettair neutraal houdt in dat op dat moment de ten laste van de reserve bovenwijkse voorzieningen gebrachte kosten gedekt zijn uit de ontvangen bijdragen.

Indien deze budgettaire neutraliteit op enig moment in de jaren daarvoor niet bereikt wordt, is dit op zich niet erg, mits dit op einddatum maar wel gegarandeerd is. De renteverliezen zijn in de berekeningen meegenomen.