

Toelichting kostenverhaalregels Grens 32

*Behorende bij TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22A, Grens
32 Baarle Nassau*

Gemeente Baarle-Nassau

25 juni 2025

<i>Ontwerp</i>	
<i>Vaststellingsdatum</i>	<i>25 juni 2025</i>

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Afwijken (tijdelijk) omgevingsplan.....	5
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Toelichting Kostenverhaalsgebied.....	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Relatie met wijziging deel omgevingsplan.....	6
2.3	Kostenverhaalsgebied Grens 32.....	6
2.4	Eigendomssituatie	7
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	8
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	8
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	8
3.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	8
4	Kostenverhaalopzet.....	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Parameters	10
4.3	Ruimtegebruik.....	11
4.4	Programma.....	12
4.5	Fasering.....	12
4.6	Kosten	12
4.6.1	Kosten exploitatieplangebied	13
4.6.2	Inbrengwaarden gronden	13
4.6.3	Sloopwerken (categorie 1)	14
4.6.4	Nadeelcompensatie	14
4.6.5	Onderzoekskosten en sanering	14
4.6.6	Bouw- en woonrijp maken.....	15
4.6.7	Plankosten (categorie 1).....	15
4.6.8	Planstructurele elementen (bovenwijks).....	16
4.7	Opbrengsten	16
4.8	Kostenverhaalopzet	17
4.8.1	Gewogen basiseenheden	17
4.8.2	Kostenverhaalbijdrage	18
4.8.3	Kostenverhaalbijdrage en omgevingsvergunning.....	19
5	Eindafrekening.....	20

Bijlagen

1. Tekening grens kostenverhaalsgebied Grens 32
2. Kostenverhaalopzet Grens 32
3. Tekening Ruimtegebruik, Aveco de Bondt, d.d. 21-08-2024

4. **Taxatierapport inbrengwaarde gronden, Korenaar Advies vof, d.d. 4 maart 20205**
5. **Rapport Nadeelcompensatie Grens 32 te Baarle-Nassau, kenmerk 2821.6-D1d1/rv/a, d.d. 5 november 2024**
6. **Raming sanering Grens 32, AN-Civiel BV, d.d. 21 februari 2025**
- 7a **Plankostenscan 2024, Kostenverhaal met tijdvak – Vragenlijst**
- 7b **Plankostenscan 2024, Kostenverhaal met tijdvak - Resultaat**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern Baarle-Nassau, in het buitengebied en tegen de Belgische grens ligt de voormalige Markthal aan de Grens 32. Voorheen werden hier (voornamelijk op zondag) markten georganiseerd. Deze activiteiten zijn beëindigd in april 2023.

Op afbeelding 1 is de locatie waarop voornoemde ontwikkelingen zijn voorzien weergegeven.

Afbeelding 1 Globale begrenzing ontwikkellocatie



Vorbereidingsbesluit (Wro)

De gemeenteraad van Baarle-Nassau heeft in zijn vergadering van 20 december 2023 heeft verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie Grens 32, BaarleNassau. Met het voorbereidingsbesluit wordt beoogd om nieuwe detailhandelsontwikkelingen op de locatie Grens 32, Baarle-Nassau te voorkomen. Daarnaast bevat het voorbereidingsbesluit tevens een verbod om het gebruik van gronden of bouwwerken, zoals dit bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit, zijnde detailhandel in de vorm van een markthal met de daarbij behorende ondergeschikte horeca, in het gebied te wijzigen.

1.2 Afwijken (tijdelijk) omgevingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Baarle-Nassau. Op basis van het tijdelijke omgevingsplan geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, herziening 1b', onherroepelijk op 6 november 2013.

Het plangebied bestaat uit de perceelnummers 571, 646 en 647. Op perceel 571 geldt de enkelbestemming 'Bedrijf', nader aangeduid in de staat van bedrijven als detailhandel en ondergeschikte horeca. Daarnaast biedt de bestemming ook de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt of andersoortige vormen van detailhandel. Op perceel 646 geldt eveneens de bestemming 'Bedrijf'. In tegenstelling tot het andere perceel is perceel 646 onbebouwd. Beide percelen zijn wel aan elkaar gekoppeld. Perceel 647 functioneert als in- en uitrit.

Afbeelding 2 Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2008, herziening 1b



Tenslotte geldt voor de betreffende percelen het voorbereidingsbesluit 'Grens 32 te Baarle-Nassau', vastgesteld op 20 december 2023.

1.3 Leeswijzer

De toelichting kostenverhaalsregels Grens 32 begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het aangewezen kostenverhaalsgebied toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In

hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten van het kostenverhaalsopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan de eindafrekening.

2 Toelichting Kostenverhaalsgebied

2.1 Algemeen

Het kostenverhaalsgebied aan Grens 32 ligt in het buitengebied van Baarle-Nassau, binnen de gelijknamige gemeente, specifiek in kadastrale sectie I. Dit gebied omvat drie kadastrale percelen: nummers 571, 646 en 647, die gezamenlijk een totale omvang hebben van 27.960 m².

Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Grens (N119), aan de zuidzijde door de Grensweg en aan de westzijde door de Bels Lijntje. Aan de zuidwestelijke zijde bevindt zich het voormalige grensstation van Baarle-Nassau met de voormalige dienstwoningen. In het voormalig grensstation zit nu horecabedrijf en een bedrijf met detailhandel.

Het plangebied is in totaal 27.960 m² groot en is weergegeven op afbeelding 2.

2.2 Relatie met wijziging deel omgevingsplan

De kostenverhaalregels Grens 32 maken onderdeel uit van de wijziging van een deel van het omgevingsplan TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22A, Grens 32 Baarle Nassau.

2.3 Kostenverhaalsgebied Grens 32

Het omgevingsplan wijst het kostenverhaalsgebied aan. Het kostenverhaalgebied is het gebied waarin de kosten voor de voorziene ontwikkeling worden gemaakt. Het gebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van de exploitatie erin vallen. De begrenzing van het kostenverhaalsgebied is voor onderhavig bouwinitiatief gelijk aan de begrenzingen van de wijziging van een deel van het omgevingsplan TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22A, Grens 32 Baarle Nassau. van het bestemmingsplangebied. De grens van het kostenverhaalsgebied Grens 32 is weergegeven op afbeelding 3 en opgenomen als bijlage 1.

Afbeelding 3 Grens kostenverhaalsgebied



2.4 Eigendomssituatie

Het overgrote deel van de gronden in het kostenverhaalsgebied is in eigendom van een particuliere grondeigenaar. Slechts een klein gedeelte gedeelte is in gemeentelijk eigendom. Dit betreffen delen van de bestaande ontsluitingswegen. In tabel 1 is de verhouding tussen de gronden in particulier eigendom en in eigendom van de gemeente weergegeven.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	Kadastrale percelen	Totaal m ²	Aandeel %
Particulier	571, 646 en 647		100%
Totaal			100%

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere (tijdelijke) leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten met een hogere kwaliteit dan standaard.

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten, bomen en struiken in bermen langs wegen, inclusief straatmeubilair; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen na de oplevering van het eerste vastgoed.

- Plaatsen van (tijdelijke) markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.

4 Kostenverhaalopzet

4.1 Algemeen

In de kostenverhaalopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project. Bij de methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de kostenverhaalopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig kostenverhaalopzet, 1 januari 2025. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of -opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd. Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers.

Het kostenverhaalopzet voor het kostenverhaalsgebied Grens 32 is opgenomen in bijlage 2 en wordt in de volgende paragrafen toegelicht.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatie(plan)opzet:

- rente : 2,0 %
- inflatiecijfer kosten : 2,5 %
- inflatiecijfer opbrengsten : 2,0 %
- prijspeildatum : 1 januari 2025

Bij een herziening van het kostenverhaalopzet wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index voor de civieltechnische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de betreffende grondeigenaar in het kostenverhaalsgebied te maken krijgt.

Op de locatie zijn 12 vrijstaande woningen voorzien. Het gebied wordt ontsloten, via de twee bestaande aansluitingen, op de Grens (N119). Op afbeelding 4 is het stedenbouwkundig ontwerp en het ruimtegebruik van het gebied weergegeven. De kaart Ruimtegebruik is opgenomen als bijlage 3.

Afbeelding 4 Stedenbouwkundig ontwerp en ruimtegebruik kostenverhaalsgebied Grens 32



Tabel 2. Ruimtegebruik in het kostenverhaalsgebied

Bestemming	Oppervlakte m ²	Aandeel
Uitgeefbaar	14.677	57%
Verharding (V)	2.352	9%
Groen (G)	8.597	34%
Water (WA)		
Totaal	25.626	100%

4.4 Programma

Het te realiseren programma betreft 12 vrijstaande woningen op kavels variërend in oppervlakte van circa 900 m² tot circa 1.500 m². Een kavel heeft een oppervlakte van circa 2.300 m².

De oppervlakte van de kavels zijn op basis van de grondprijzenbrief relevant voor de opbrengsten aangezien er wordt gewerkt met een staffel:

Kaveloppervlakte	0<>600	100%
Kaveloppervlakte	601<>1200	50%
Kaveloppervlakte	>1200	25%

4.5 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rente- en opbrengstenkosten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk.

Voor de realisatie van het gebied 'Grens 32' wordt nu uitgegaan van een termijn van circa vier jaar. De bouwwerkzaamheden zijn voorzien vanaf 2026 en de uitgifte van de kavels in 2027 en 2028.

4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het publiek kostenverhaal.

Op grond van artikel 13.11 Ow moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Kostenverhaalsgebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het Kostenverhaalsgebied, naar evenredigheid worden opgenomen in de Kostenverhaalsopzet aan de hand van de volgende drie criteria:

Profijt:

de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

Toerekenbaarheid:

er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit:

als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van de 12 woningen en de openbare ruimte, zoals planologisch mogelijk gemaakt in de wijziging van het omgevingsplan TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22A, Grens 32 Baarle Nassau, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 3. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2025.

Tabel 3. Specificering kosten kostenverhaalsgebied (nominaal)

Omschrijving	Kosten nominaal	
Verwervingen en schadeloosstellingen	€	1.249.380
Sloopwerken	€	301.000
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€	5.908
Bodemsanering	€	165.525
Bouw- en woonrijp maken cf. civiele raming	€	1.015.640
Plankosten	€	313.919
Planstructurele elementen		
Bijdragen uit exploitatie	€	50.000
Rente		
Totaal	€	3.101.373

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

Tot de inbrengwaarde van de gronden in het Kostenverhaalsgebied worden, conform artikel 8.17 Ob, gerekend:

- de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
- de in bijlage IV (Ob) onder B2, B3 en B4 genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan

of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten Bouwactiviteiten.

De inbrengwaarde van de gronden in het kostenverhaalsgebied is gebaseerd op een taxatie van Korenaar Advies vof, de heer E. Noordam. De inbrengwaarde van de gronden in het kostenverhaalsgebied is getaxeerd op € €1.249.380,-, prijspeildatum 1 januari 2025. Hierbij is uitgegaan van de huidige waarde van de gronden.

Het rapport '*Taxatie Inzake de waardemutatie van de marktwaarde van het perceel Grens 32 in Baarle-Nassau als gevolg van de beoogde wijziging van het planologische regime van de bestemmingen 'bedrijf' en 'verkeer' naar 'woondoeleinden'*', d.d. 4 maart 2025, is opgenomen in bijlage 4.

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het kostenverhaalsgebied dienen ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouw diverse opstallen te worden gesloopt. Dit betreft met name de huidige markthal. De kosten voor deze werkzaamheden zijn geraamd op een bedrag van € 301.000,- (nominaal).

Deze sloopkosten zijn niet meegenomen in de inbrengwaarde aangezien voor de inbrengwaarde is uitgegaan van de huidige waarde.

4.6.4 Nadeelcompensatie

De gemeente heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren door het Gloudemans. Uit deze analyse is gebleken dat er rekening moet worden gehouden met een indirecte schade (vml. planschade) van € 50.000,-.

Het rapport 'Nadeelcompensatie Grens 32 te Baarle-Nassau, kenmerk 2821.6-D1d1/rv/a, d.d. 5 november 2024, is opgenomen in bijlage 5.

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het omgevingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. De omgevingswet schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek en dergelijke. De kosten bedragen € 5.908,-.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is in het kostenverhaalsgebied rekening gehouden met € 165.525,- voor de kosten voor sanering van het terrein ten behoeve van de te realiseren woningen. Deze raming is opgesteld door AN-Civiel BV, d.d. 21 februari 2025 en opgenomen als bijlage 6.

4.6.6 *Bouw- en woonrijp maken*

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente en gecontroleerd door PAS bv. Deze ramingen zijn gebaseerd op het ruimtegebruik en het stedenbouwkundig ontwerp, zoals omschreven in paragraaf 4.3.

Omdat de besteksvorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit stadium volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het verwijderen de nodige verhardingen, inclusief kabels en leidingen, het vrijmaken van het terrein, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op circa € 475.640,=.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de definitieve infrastructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 540.000,=.

4.6.7 *Plankosten (categorie 1)*

Voor het bepalen van de plankosten is onder Omgevingswet de zogenaamde 'plankostenscan' voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Deze regeling is in 2024 in werking getreden. Het toepassen van deze plankostenscan is verplicht.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, zoals weergegeven in tabel 4. De plankostenscan is opgenomen als bijlage 7a-Vragenlijst en 7b-Resultaat.

Tabel 4. Resultaat plankostenscan

Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	€ 60.838
Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	€ 52.336
Stedenbouwkundig plan	€ 6.452
Beeldkwaliteitsplan	€ 2.050
Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	€ 253.081
Taxatie inbrengwaarde percelen	€ 159
Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ 20.944
Onteigenen van onroerende zaken	€ -
Vestigen voorkeursrecht	€ -
Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ 20.474
Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	€ 167.688
Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project	€ 43.818
Totaal kostenverhaal	€ 313.919

4.6.8 Planstructurele elementen (bovenwijken)

Voor een kostenverhaalsgebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het betreffende gebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied Grens 32.

In en in de nabijheid van het kostenverhaalsgebied Grens 32 zijn geen planstructurele elementen / bovenwijkse voorzieningen nodig voor de realisatie van het plan.

4.7 Opbrengsten

Op grond van artikel 8.17 Ob is de raming van de opbrengsten verricht. In het Kostenverhaalsgebied worden tot de raming van de opbrengsten gerekend:

- van uitgifte van de gronden in het Kostenverhaalsgebied;
- van bijdrage en subsidies van derden;
- die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Zoals aangegeven ziet het bouwplan in het kostenverhaalsgebied Grens 32 op 12 kavels voor vrijstaande woningen. In tabel 5 zijn de grondopbrengsten per kavel weergegeven.

Tabel 5. Geraamde opbrengsten (nominaal)

	Aantal	eenheid	Grondprijs	Grondopbrengst
Woningbouw				
Kavel 1	1	st	€ 256.672	€ 256.672
Kavel 2	1	st	€ 258.957	€ 258.957
Kavel 3	1	st	€ 259.371	€ 259.371
Kavel 4	1	st	€ 226.240	€ 226.240
Kavel 5	1	st	€ 213.675	€ 213.675
Kavel 6	1	st	€ 227.906	€ 227.906
Kavel 7	1	st	€ 217.092	€ 217.092
Kavel 8	1	st	€ 230.214	€ 230.214
Kavel 9	1	st	€ 235.620	€ 235.620
Kavel 10	1	st	€ 237.620	€ 237.620
Kavel 11	1	st	€ 280.460	€ 280.460
Kavel 12	1	st	€ 348.000	€ 348.000
Totaal	12			€ 2.991.827

4.8 Kostenverhaalopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de kostenverhaalbijdragen worden de kosten omgeslagen over het te realiseren bouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van i.c. de gemiddelde grondprijzen per kavel. In tabel 6 wordt de systematiek weergegeven. Het bepaalde gewicht per uitgiftecategorie vermenigvuldigt met het te realiseren programma resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 11,7. Deze gewogen basiseenheden worden, gezien de koppeling aan de gemiddelde grondopbrengst per functie en de fasering van deze opbrengsten, contant gemaakt (zie hiervoor paragraaf 4.1).

Het resultaat van het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 6, namelijk 11,7 gewogen basiseenheden.

Tabel 6. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

	Aantal	eenheid	basiseen heden	Grondprijs	Gewicht	gew. Basisehd	Grond- opbrengst
Woningbouw							
Kavel 1	1	st	1	€ 256.672	1,00	1,00	€ 256.672
Kavel 2	1	st	1	€ 258.957	1,01	1,01	€ 258.957
Kavel 3	1	st	1	€ 259.371	1,01	1,01	€ 259.371
Kavel 4	1	st	1	€ 226.240	0,88	0,88	€ 226.240
Kavel 5	1	st	1	€ 213.675	0,83	0,83	€ 213.675
Kavel 6	1	st	1	€ 227.906	0,89	0,89	€ 227.906
Kavel 7	1	st	1	€ 217.092	0,85	0,85	€ 217.092
Kavel 8	1	st	1	€ 230.214	0,90	0,90	€ 230.214
Kavel 9	1	st	1	€ 235.620	0,92	0,92	€ 235.620
Kavel 10	1	st	1	€ 237.620	0,93	0,93	€ 237.620
Kavel 11	1	st	1	€ 280.460	1,09	1,09	€ 280.460
Kavel 12	1	st	1	€ 348.000	1,36	1,36	€ 348.000
Totaal			12			11,7	€ 2.991.827

4.8.2 Kostenverhaalbijdrage

Macro-aftopping kosten

Ingevolge de Omgevingswet mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen. Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro-aftopping.

Uit tabel 7 blijkt dat in het kostenverhaalsgebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde, met € 68.987,- overtreffen. Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten in het kostenverhaalsgebied te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. Uitgaande van het programma in het kostenverhaalsgebied (tabel 5) bedraagt de bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid **€ 256.672,-** op contante waarde 1 januari 2025.

Tabel 7. Bedrag per gewogen basiseenheid

Kostenverhaal Grens 32	Contante waarde 01-01-2025
Te verhalen kosten	€ 3.174.524
Drempel opbrengsten	€ 3.105.537
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 3.105.537
Gewogen basiseenheden	12,10
Kostenverhaalbijdrage per gewogen basiseenheid	€ 256.672

De uitgebreide berekening van de kostenverhaalsopzet is opgenomen in bijlage 2.

4.8.3 Kostenverhaalbijdrage en omgevingsvergunning

De kostenverhaalbijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning minus de inbrengwaarde van de gronden en kosten die in de kostenverhaalopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt worden op de te betalen bruto-exploitantiebijdrage in mindering gebracht.

Tabel 8 Kostenverhaalbijdrage particulier

	contant gewogen eenheden	Kostenverhaals bijdrage per gewogen basiseenheid	Kostenverhaals bijdrage totaal
Particulier 1			
Bruto exploitatiebijdrage	12,10	€ 256.672	€ 3.105.537
Af: inbrengwaarde eigen gronden			€ 1.249.380
Af: Sloopwerkzaamheden			€ 306.986
Af: bodemsanering			€ 174.842
Af: Bouw-en woonrijp maken			€ 1.065.903
Af: zelf te verrichten werkzaamheden			
Af: zelf te verrichten werkzaamheden			
Af: totaal			€ 2.797.112
Netto exploitatiebijdrage			€ 308.425

5 Eindafrekening

Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

Bij de afrekening worden de betaalde Kostenverhaalsbijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Kostenverhaalsgebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde Kostenverhaalsbijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

De regeling voor de eindafrekening van Kostenverhaalsregels is opgenomen in artikel 13.20 Ow. Deze regeling kan er niet toe leiden dat er een aanvullende geldsom is verschuldigd, maar wel dat er een terugbetaling van de betaalde / verschuldigde Kostenverhaalsbijdrage mogelijk is.

Indien een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.