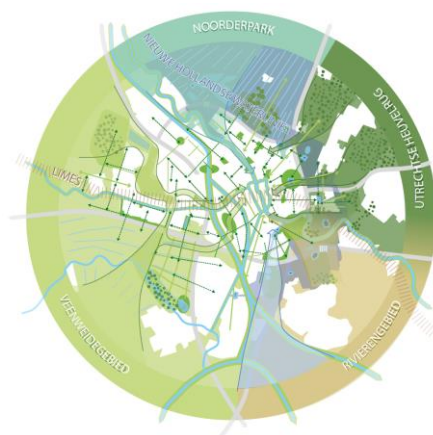
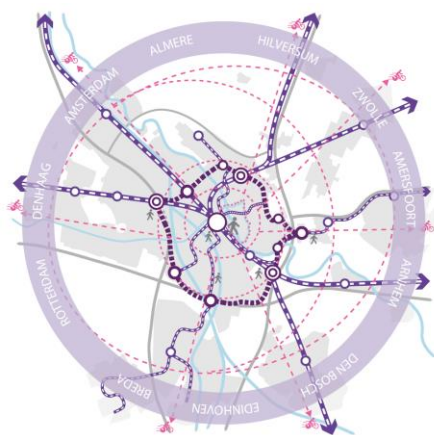
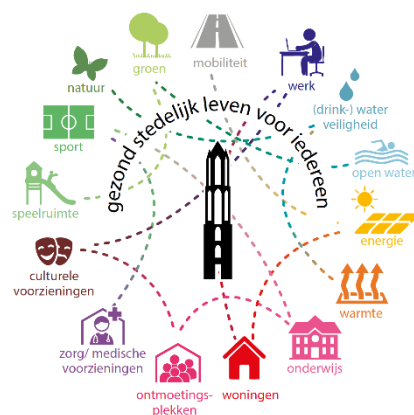


Nota Kostenverhaal

Bovenwijkse Voorzieningen

Gemeente Utrecht



Inhoud

INHOUD	2
INFOGRAPHIC: HOE WERKT KOSTENVERHAAL VOOR BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN?	3
1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING VOOR DEZE NOTA	4
1.2 DOELEN NOTA	5
1.3 LEESWIJZER	5
2 WETTELIJKE KADERS KOSTENVERHAAL BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	6
2.1 VERPLICHT KOSTENVERHAAL	6
2.2 TOEPASSING IN ANTERIEURE OVEREENKOMSTEN EN EXPLOITATIEPLANNEN	7
2.3 CRITERIA KOSTENVERHAAL	8
3 TARIEVEN EN BEREKENINGSWIJZE	10
3.1 TARIEVEN DIE DE GEMEENTE IN REKENING BRENGT	10
3.2 REKENVOORBEELD	11
3.3 DE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN WAARVOOR KOSTEN WORDEN VERHAALD	11
3.4 INVENTARISATIE BOUWPROGRAMMA WONINGEN EN OVERIG VASTGOED	13
3.5 DRAAGKRACHTBEGINSEL	14
3.6 ALLEEN TOEPASSING BIJ NETTO TOEVOEGING VAN WONINGEN EN ANDER VASTGOED	15
3.7 TOEREKENING OOK AAN GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIES	15
4 OVERIGE UITGANGSPUNTEN	16
4.1 BESTEMMINGSRESERVE VOOR INKOMSTEN EN UITGAVEN	16
4.2 DEZE NOTA IS GEEN INVESTERINGS- OF NIEUWBOUWAGENDA	16
4.3 INWERKINGTREDING VAN DEZE NOTA	16
4.4 ACTUALISATIE VAN DEZE NOTA	16
BIJLAGE 1 KOSTENSOORTENLIJST BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING EN OMGEVINGSWET	18
BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	18
OMGEVINGSBESLUIT	18
BIJLAGE 2 VERTAALTABEL VAN WRO NAAR OW	21
BIJLAGE 3 INVESTERINGSLIJSTEN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN – MOBILITEIT, GROEN	22
MOBILITEIT – ALGEMENE TOELICHTING BIJ INVESTERINGSTABEL	22
TOELICHTING BIJ TABEL “MOBILITEIT, AAN GEHELE STAD (INCL. NIEUWBOUW) TOEREKENBARE INVESTERINGSKOSTEN”	23
GROEN – ALGEMENE TOELICHTING BIJ INVESTERINGSTABEL	25
TOELICHTING BIJ TABEL “INVESTERINGEN IN GROEN, AAN GEHELE STAD (INCL. NIEUWBOUW) TOEREKENBARE KOSTEN”	26
BIJLAGE 4 NADERE DETAILLERING NIEUWBOUWPROGRAMMA, GEWICHTEN EN TOEGEREKENDE KOSTEN ...	28

Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen gemeente Utrecht

Datum: 19 januari 2023

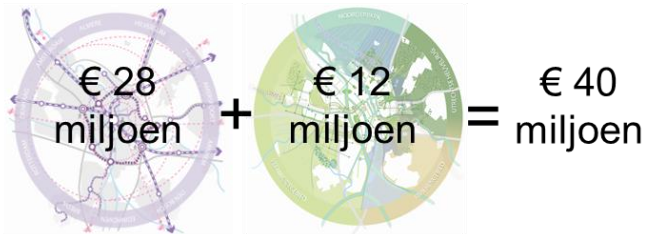
Infographic: Hoe werkt kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen?

Utrecht is relatief gezien de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit in de komende twintig jaar van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners.

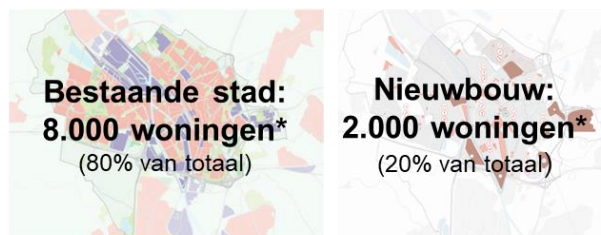


De RSU2040 beschrijft hoe Utrecht "gezond stedelijk leven voor iedereen" mogelijk wil maken voor een groeiende bevolking, en welke investeringen daarvoor nodig zijn.

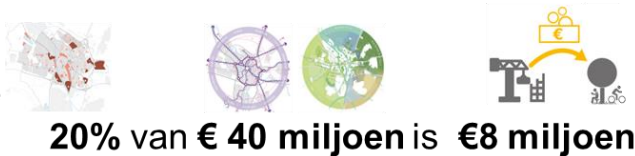
Vanwege de groei van de stad investeert de gemeente onder meer in de stedelijke mobiliteitsstructuur en de stedelijke groenstructuur. Samen vormen deze het "casco van de stad".



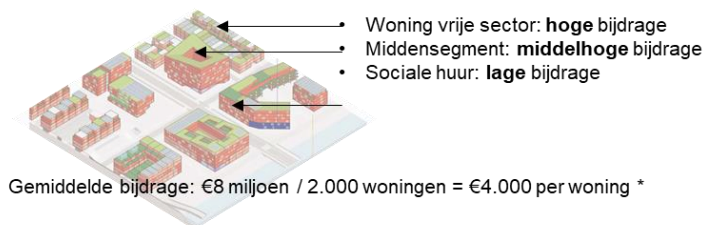
Zowel de bestaande stad als nieuwbouw hebben profijt van deze investeringen in het casco van de stad.



We verdelen de investeringskosten naar rato over de bestaande stad en de nieuwbouw. Hieruit volgt de bijdrage van nieuwbouw aan het casco van de stad.



De gemeente gaat deze kosten verhalen met vaste tarieven per woningtype.



De nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen biedt ontwikkelende partijen vooraf duidelijkheid over deze vorm van kostenverhaal.



Nota bene: dit is niet de enige vorm van kostenverhaal. Naast kostenverhaal voor het casco van de stad verhaalt de gemeente ook binnenplanse kosten en kosten voor bovenwijkse voorzieningen die geen onderdeel uitmaken van het casco van de stad. Daarvoor gelden geen vaste tarieven.

Let op: De infographic bevat een versimpelde weergave van het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen (rekenvoorbeeld met fictieve bedragen). In de infographic blijft de kostentoerekening aan overig vastgoed (niet-woningen) buiten beschouwing. Zie paragraaf 3.1 voor de tarieven voor verschillende typen woningen en voor overig vastgoed.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze nota

Utrecht is een gewilde stad om in te wonen, werken en verblijven. Utrecht groeit en zal dat ook de komende jaren blijven doen. Om die groei in ruimtelijke zin in goede banen te leiden presenteert de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 de kaders, opgaven en uitdagingen (Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad, Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040). Een belangrijk uitgangspunt daarbij is om een gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk te maken, voor alle huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van de stad. Dat vraagt om “groei in balans”. Daarbij gaat de aandacht niet alleen uit naar wonen, maar naar alle functies die nodig zijn voor gezond stedelijk leven. De in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 opgenomen “Barcode voor een gezond stedelijk leven” laat op doeltreffende en eenvoudige wijze zien wat hiermee bedoeld wordt: als het aantal woningen en werklocaties toeneemt, ontstaat er ook extra behoefte aan maatschappelijke voorzieningen, aan inrichting van de openbare ruimte met voldoende groen, sportvoorzieningen, water en infrastructuur voor mobiliteit, en aan duurzame energievoorziening (zie voor verdere verdieping hoofdstuk 5 van de RSU 2040).

Figuur 1: De Utrechtse barcode en de Utrechtse opgave voor gezond stedelijk leven voor iedereen



Uit: Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Voor gezond stedelijk leven moet de barcode in evenwicht zijn en blijven. Met andere woorden: bij een groei van de rode gedeelten in de barcode (wonen en werken) is een navenante groei nodig van de groene, blauwe, grijze en oranje gedeelten. Deze representeren parken en ander groen, watergangen, infrastructuur voor mobiliteit en duurzame energievoorziening. Deze functies maken allemaal onderdeel uit van “de Utrechtse opgave” zoals beschreven in de RSU 2040.

Om de groene, blauwe, grijze en oranje gedeelten van de barcode te kunnen laten meegroeien met de groei van wonen en werken is geld nodig. Dat geldt in het bijzonder voor investeringen in het openbaar gebied op het schaalniveau van de gehele stad, zoals de stedelijke groen- en mobiliteitsstructuren. Met investeringen in zulke bovenwijkse voorzieningen (denk aan parken, water,

vervoershubs, HOV-verbindingen) houden we het “casco van de stad” op orde en we brengen daarin verbeteringen aan. Een groot gedeelte van deze investeringen wordt door overheden gedragen (gemeente, provincie en het rijk), maar we vragen ook bijdragen aan private partijen die profijt hebben van de groei van de stad. Het uitgangspunt daarvoor is vastgelegd in de RSU 2040: “Baathebbers betalen mee”.

Deze nota beschrijft op welke manier de gemeente kostenverhaal gaat toepassen voor zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Daarbij gaat het om publieke investeringen die nodig zijn om het casco van de stad op orde te houden en die mede noodzakelijk zijn vanwege de toevoeging van woon- en werklocaties in de stad. Ontwikkende partijen op die locaties hebben profijt van de publieke investeringen (zij zijn “baathebbers”). De nota is ingericht om op transparante, onderbouwde wijze alle individuele gebiedsontwikkelingen voor een gedeelte mee te laten betalen aan de noodzakelijke publieke investeringen. Dit is het terrein van het zogeheten kostenverhaal, waarvoor in de Wet ruimtelijke ordening en binnenkort in de Omgevingswet een wettelijk kader is opgenomen (zie ook hoofdstuk 2). Deze nota heeft betrekking op een specifiek onderdeel van het kostenverhaal, namelijk de kostensoort “bovenwijkse voorzieningen”.

1.2 Doelen nota

Nieuwe vastgoedontwikkelingen dragen aan de hand van deze nota op eenduidige en onderbouwde wijze naar rato bij aan de noodzakelijke investeringen in bovenwijkse voorzieningen om een gezond stedelijk leven te kunnen blijven garanderen.

Met deze nota leggen we een kader vast voor de manier waarop de gemeente kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen toepast. Dit kader draagt bij aan de volgende doelen:

- Eenduidigheid: het kostenverhaal voor de in deze nota opgenomen ingrepen wordt op eenduidige en uniforme wijze toegepast bij alle gebiedsontwikkelingen in Utrecht
- Transparantie: het kostenverhaal voor de in deze nota opgenomen ingrepen vindt op transparante en onderbouwde wijze plaats
- Duidelijkheid: tot slot geeft de nota nog voordat een gebiedsontwikkeling start duidelijkheid over de bijdrage die de gemeente vraagt aan de in de nota opgenomen ingrepen

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een toelichting opgenomen op de belangrijkste juridische kaders waarbinnen het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen plaatsvindt. Hoofdstuk 3 presenteert de tarieven die de gemeente via kostenverhaal in rekening brengt voor bovenwijkse voorzieningen, de daarvoor gehanteerde uitgangspunten en de berekeningswijze. Hoofdstuk 4 bevat enkele overige van belang zijnde uitgangspunten en kaders.

2 Wettelijke kaders kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

2.1 Verplicht kostenverhaal

Gemeenten zijn verplicht om kosten die zij maken om nieuwe bouwplannen mogelijk te maken (onder de Omgevingswet: “aangewezen bouwactiviteiten”), te verhalen op de partij die daar het profijt van ondervindt. Het kostenverhaal vindt plaats binnen een bestaand wettelijk kader. Dit kader is op moment van opstellen van deze nota geregeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De verwachting is dat per 1 juli 2023 de Omgevingswet (Ow) in werking treedt. Het kostenverhaal is dan geregeld in afdeling 13.6 van die wet.

De invoering van de Omgevingswet leidt niet tot inhoudelijke veranderingen in het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen. Wel zal op onderdelen de terminologie wijzigen. In bijlage 2 is om die reden een “vertaaltabel” opgenomen met de belangrijkste terminologische wijzigingen. Hiermee kan deze nota in de huidige vorm in stand blijven; ook na het in werking treden van de Ow. In de tekst in de volgende hoofdstukken is uitgegaan van de terminologie onder de Wro (waar van toepassing aangevuld met het equivalent uit de Omgevingswet, tussen haakjes of in voetnoten).

In deze nota gaat het om kostenverhaal voor openbaar toegankelijke voorzieningen die onderdeel uitmaken van het casco van de stad, zoals de stedelijke mobiliteitsstructuur en de stedelijke groenstructuur. Het verhalen van kosten voor dergelijke openbaar toegankelijke voorzieningen is alleen mogelijk bij bouwplannen die deze (mede) noodzakelijk maken en die er profijt van ondervinden. Wat er als “openbare voorziening” geldt, is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 (onder de Ow: Bijlage IV van het Omgevingsbesluit, Ob). Bijlage 1 presenteert de integrale lijst. Grofweg zijn opgenomen alle investeringen in het openbaar gebied die nodig zijn om een gebied te kunnen laten “functioneren”, denk hierbij aan de aanleg van groen, water, verharding, openbare verlichting, riolering.

Behalve kosten voor openbaar toegankelijke voorzieningen die onderdeel uitmaken van het casco van de stad, verhaalt de gemeente ook andere kosten op gebiedsontwikkelingen. Hieronder worden de verschillende typen kostenverhaal die de gemeente toepast, kort samengevat:

- *Binnenplanse kosten:* Dit betreft kosten die voor 100% toerekenbaar zijn aan één specifieke gebiedsontwikkeling; alleen die ene gebiedsontwikkeling veroorzaakt de kosten en profiteert ervan. Hoewel de naam anders suggereert kunnen deze investeringen zowel binnen als buiten de plangrens van een gebiedsontwikkeling gelegen zijn. Een goed voorbeeld betreft een buurtontsluitingsweg die nodig is om alleen de in een plangebied gelegen nieuwbouwwoningen te ontsluiten of bijvoorbeeld gemeentelijke plankosten om een specifiek bestemmingsplan in procedure te brengen.
Deze binnenplanse kosten worden per gebiedsontwikkeling begroot en daar worden ze altijd volledig in rekening gebracht.
- *Bovenwijkse kosten schaalniveau niet-casco van de stad:* Sommige voorzieningen zijn niet voor alle Utrechtse gebiedsontwikkelingen gezamenlijk benodigd, maar wel bijvoorbeeld voor twee specifieke gebiedsontwikkelingen. Een goed voorbeeld is een rotonde die twee specifieke woonwijken ontsluit. De rotonde is dan een bovenwijkse voorziening ten opzichte van die twee woonwijken, maar het is geen bovenwijkse voorziening op het schaalniveau van het casco van de stad. De kosten van investeringen waarvan meerdere gebiedsontwikkelingen profiteren worden “bovenwijkse kosten” genoemd (art. 6.2.4 onder e Bro).
De kosten van dit type bovenwijkse voorzieningen worden afzonderlijk begroot en ze worden in beginsel volledig bij de betreffende gebiedsontwikkelingen in rekening gebracht.

- *Bovenwijkse kosten schaalniveau casco van de stad:* Dit zijn investeringen in het openbaar gebied waarvan *alle* gebiedsontwikkelingen in Utrecht mede de oorzaak zijn en profiteren. Juist omdat dit kosten betreft die noodzakelijk zijn vanwege alle Utrechtse gebiedsontwikkelingen tezamen, willen we borgen dat ook alle Utrechtse gebiedsontwikkelingen op eenduidige en transparante wijze bijdragen aan de kosten. Deze nota beschrijft daarvoor de aanpak.
De kosten van de bovenwijkse voorzieningen op het schaalniveau van de stad worden nooit volledig in rekening gebracht bij gebiedsontwikkelingen. De wet schrijft namelijk voor dat het profijt ook toegerekend moet worden aan de bestaande stad. Hoe dit werkt, wordt beschreven in paragraaf 2.3.

Het kostenverhaal door de gemeente omvat de drie bovengenoemde typen kosten gezamenlijk; deze nota onderbouwt alleen de bijdrage aan de bovenwijkse kosten op schaalniveau van het casco van de stad. Onderstaande tabel vat een en ander samen.

Tabel 1: Onderscheid verschillende typen kosten en toepassing Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

Kosten	Begroting en toerekening van kosten	Is deze nota van toepassing?
Binnenplans	Projectspecifiek	Nee
Bovenwijks, niet-casco van de stad	Projectspecifiek	Nee
Bovenwijks, casco van de stad	Gemeentebreed	Ja

2.2 Toepassing in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen

Deze nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen is toepasbaar bij beide manieren waarop kostenverhaal in de praktijk wordt geregeld met ontwikkelende partijen: via de *privaatrechtelijke* route en via de *publiekrechtelijke* route. De nota is ook toepasbaar in gemeentelijke grondexploitaties. Kostenverhaal via de *privaatrechtelijke* route vindt plaats middels een overeenkomst tussen de gemeente en een marktpartij (“anterieure overeenkomst”, voorafgaand aan een wijziging van het bestemmingsplan of Omgevingsplan). In de *publiekrechtelijke* route wordt kostenverhaal geregeld middels een door de gemeenteraad vast te stellen exploitatieplan (onder de Ow: Kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan).

De privaatrechtelijke (“vrijwillige”) route voor kostenverhaal heeft de voorkeur, zowel van de wetgever als van de gemeente. Dit is een route die uitgaat van het maken van afspraken over het kostenverhaal op vrijwillige, minnelijke basis. Die afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij worden dan vastgelegd in wat bekend staat als een “anterieure overeenkomst”; een overeenkomst gesloten vóór het nemen van het planologisch besluit op basis waarvan het bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Als partijen niet op vrijwillige basis tot een overeenkomst kunnen komen, kan kostenverhaal publiekrechtelijk worden afdgedwongen. De wettelijke basis hiervoor is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en na invoering van de Omgevingswet in die wet. De publiekrechtelijke variant van kostenverhaal is de spreekwoordelijke stok achter de deur. Deze is vastgelegd in Afdeling 6.4 Wro (onder de Ow: Afdeling 13.6 Ow). De publiekrechtelijke variant start met de verplichting voor gemeenten een zogeheten “exploitatieplan” vast te stellen. Pas als partijen er niet minnelijk uitkomen en de gebiedsontwikkeling is in ruimtelijke zin wel wenselijk, bestaat er een noodzaak een exploitatieplan vast te stellen. Met dit exploitatieplan wordt op afdwingbare, publiekrechtelijke wijze het kostenverhaal geregeld. (Voor de volledigheid wordt er nog op gewezen dat er ook enkele andere redenen kunnen zijn die noodzaken tot het vaststellen van een exploitatieplan. In de praktijk is het overeenkomen van de kostenverhaalsbijdrage de belangrijkste.)

2.3 Criteria kostenverhaal

PPT-criteria

De kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen, net als de overige kostensoorten, alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de PPT-criteria. Dit zijn:

- Profijt: De locatie waar de bouwplannen gerealiseerd worden, moet nut ondervinden van de te realiseren bovenwijkse voorziening
- Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt ondervinden van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld.
- Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de realisatie van de bovenwijkse voorziening

Voor deze nota betekent dit het volgende:

- Toerekenbaarheid: De in RSU2040 gepresenteerde barcode waarnaar wordt verwezen in paragraaf 1.1, maakt op doeltreffende wijze de toerekenbaarheid duidelijk. Bij een uitbreiding van het aantal woningen en ander vastgoed (de rode gedeelten in de barcode) zijn ook investeringen nodig in stedelijke groen- en mobiliteitsstructuren in de openbare ruimte (de groene, grijze en blauwe gedeelten van de barcode).
- Profijt: de investeringen in openbaar toegankelijke voorzieningen dragen bij aan een prettige leefomgeving en aan gezond stedelijk leven. Daarvan heeft de gehele stad profijt. Een investering in de kwaliteit van die leefomgeving heeft een waardeverhogend effect op het vastgoed, in dit geval op het niveau van de hele stad. Het is mede dankzij dergelijke publieke investeringen dat Utrecht zo'n aantrekkelijke stad is om te wonen en werken.
- Proportionaliteit: Het gaat in deze nota om investeringen op het schaalniveau waarvan de hele stad profiteert. De investeringen worden dan ook aan de hele stad toegerekend, ook aan de bestaande stad. Ook bestaande inwoners van Utrecht hebben profijt van investeringen in het casco van de stad, zoals bijvoorbeeld de aanleg van snellere en betere fietsverbindingen. Om die reden wordt dan een proportioneel deel van de totale investeringen toegerekend aan de bestaande stad. Dit gedeelte van de kosten draagt de gemeente zelf. Ook wordt een proportioneel deel toegerekend aan nieuwe gebiedsontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt dit nader gekwantificeerd.

Subsidies en bijdragen: alleen de gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald

Na toepassing van de PPT-criteria mogen kosten alleen in rekening worden gebracht voor zover daar geen andere bijdragen of subsidies door de gemeente voor worden ontvangen. Alleen het gemeentelijke aandeel in de investeringskosten kan in het kostenverhaal worden betrokken. Als de gemeente bijvoorbeeld 200 miljoen euro investeert in de ov-schaalsprong (waarbij het rijk en de provincie samen 1,6 miljard euro voor hun rekening nemen), dan kan de gemeente alleen voor het bedrag van 200 miljoen euro kostenverhaal plegen.

De kosten van de bovenwijkse voorzieningen zijn voor het bepalen van de kostenbijdrage verminderd met eventueel te ontvangen subsidies en bijdragen van andere overheden. In de in hoofdstuk 3 gepresenteerde gemeentelijke investeringskosten zijn deze subsidies en bijdragen al verrekend.

Draagkracht

Nadat via bovenstaande route kosten zijn toegerekend aan een bepaalde gebiedsontwikkeling dient er een verdeling van die kosten plaats te vinden naar de individuele programmaonderdelen in die gebiedsontwikkeling. Programmaonderdelen zijn bijvoorbeeld de verschillende woningtypen die worden gerealiseerd, maar ook de realisatie van bedrijfsruimte of kantoren kan een programmaonderdeel zijn. Hierbij geldt het zogeheten draagkrachtbeginsel. Dit beginsel houdt in dat

programmaonderdelen met een hogere opbrengstpotentie meer bijdragen dan programmaonderdelen met een lagere opbrengstpotentie; de sterkste schouders, dragen de zwaarste lasten. In hoofdstuk 3 is ook een toelichting gegeven op de toepassing van dit criterium.

3 Tarieven en berekeningswijze

Voor het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen op het schaalniveau van het casco van de stad hanteert de gemeente vaste tarieven per woningtype en per vierkante meter overig vastgoed. In paragraaf 3.1 zijn de tarieven opgenomen, zoals deze gelden vanaf het moment van vaststelling van deze nota. De tarieven worden geïndexeerd en periodiek worden ze herzien. In paragraaf 3.2 is een rekenvoorbeeld opgenomen. In de daarna volgende paragrafen beschrijven we de berekeningswijze die aan de tarieven ten grondslag ligt. We lichten toe voor welke bovenwijkse voorzieningen de gemeente via deze tarieven kosten verhaalt, wat de kosten zijn van die bovenwijkse voorzieningen, op welke manier deze kosten (deels) worden toegerekend aan de groei van de stad (woningen en overig vastgoed) en op welke manier gedifferentieerd wordt tussen verschillende woningsegmenten (sociale huur, middensegment, vrije sector; draagkrachtbeginsel).

3.1 Tarieven die de gemeente in rekening brengt

Onderstaande tabel presenteert de kostenbijdragen die de gemeente in rekening brengt voor bovenwijkse investeringen in het casco van de stad, voor verschillende typen vastgoed. Vanaf paragraaf 3.2 is de onderbouwing hiervan opgenomen. Tabel 2 onderscheidt verschillende categorieën woningbouw. De actuele Woonvisie presenteert de definitie van de verschillende categorieën woningbouw.

De bijdragen hebben prijspeil 1/1/2023 en worden, totdat een integrale actualisatie van deze nota plaatsvindt, geïndexeerd met de GWW-index conform het CBS.

Tabel 2a: Kostenbijdrage bovenwijkse voorzieningen per vastgoedsegment, in euro's per eenheid, woningbouw

WONINGBOUW	Euro per woning
Gemiddeld tarief per woning of woningequivalent	3.746
Meergezinswoningen	
Sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenwoningen)	1.644
Onzelfstandige studentenwoningen	375
Middendure huurwoningen	2.102
Betaalbare koop	3.379
Overig vrije sector	5.657
Eengezinswoningen	
Sociale huurwoningen	2.312
Middendure huurwoningen	4.904
Betaalbare koop	5.254
Overig vrije sector	10.508

Tabel 2b: Kostenbijdrage bovenwijkse voorzieningen per vastgoedsegment, in euro's per eenheid, overig vastgoed

OVERIG VASTGOED	Euro per m2 BVO
Gemiddeld tarief per m2 bvo overig vastgoed	30,27
Bedrijven	21,13
Detailhandel en kantoren	45,78
Commerciële voorzieningen en leisure	15,56
Maatschappelijke voorzieningen	14,65

De uitvoering van kostenverhaal is onderdeel van het Utrechts Planproces (UPP). Daarin wordt verwezen naar deze Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen.

3.2 Rekenvoorbeelden

Met de bedragen uit paragraaf 3.1 kan een ontwikkelende partij zelf vooraf berekenen welk bedrag afgedragen moet worden op grond van deze nota. De aantallen woningen en het aantal vierkante meter overig vastgoed moeten daartoe vermenigvuldigd worden met de tarieven voor die typen woningen en vastgoed.

Voorbeeldberekening toevoeging van woningen en ander vastgoed

Stel dat een ontwikkelende partij een gebiedsontwikkeling voorbereidt met 10 grondgebonden sociale huurwoningen, 30 meergezins sociale huurwoningen, 20 grondgebonden vrijesectorwoningen en 10.000 m² BVO kantoor. Dan kunnen die aantallen vermenigvuldigd worden met de tarieven uit paragraaf 3.1. In onderstaande tabel is dit uitgewerkt.

Tabel 3a: Voorbeeldberekening A – toevoeging van woningen en ander vastgoed

Programma	Hoeveelheid	Bijdrage per eenheid	Kostenbijdrage (EUR)
Sociale huurwoningen egz (aantal)	10	€ 2.312	€ 23.120
Sociale huurwoningen mgz (aantal)	30	€ 1.644	€ 49.320
Overig vrije sector egz (aantal)	20	€ 10.508	€ 210.160
Detailhandel en kantoren (m ² BVO)	10.000	€ 45,78	€ 457.776
Totaal			€ 740.376

Voorbeeldberekening sloop van kantoorruimte en toevoeging van woningen

Stel dat een ontwikkelende partij in een gebiedsontwikkeling 4.000 m² kantoorruimte laat slopen. Er worden 20 meergezins sociale huurwoningen, 10 betaalbare koop eengezinswoningen en 10 overige vrije sector-eengezinswoningen gebouwd. Dan hoeft alleen betaald te worden voor de netto-toevoeging van vastgoed. Voor de kantoorruimte die wordt gesloopt wordt het aantal vierkante meter vermenigvuldigd met het tarief per m². Het bedrag dat hieruit voorkomt, wordt afgetrokken van de kostenbijdrage voor de nieuwe woningen. In onderstaande tabel is dit uitgewerkt.

NB: negatieve kostenbijdragen zijn niet mogelijk (zie paragraaf 3.6).

Tabel 3b: Voorbeeldberekening B – sloop van kantoorruimte en toevoeging van woningen

Programma	Hoeveelheid	Bijdrage per eenheid	Kostenbijdrage (EUR)
			(hoeveelheid * bijdrage)
Toevoegen Sociale huur meergezins	20	€ 1.644	€ 32.880
Toevoegen Betaalbare koop eengezins	10	€ 5.254	€ 52.540
Toevoegen Overig vrije sector eengezins	10	€ 10.508	€ 105.080
sloop kantoorruimte (m ² bvo)	4.000	€ 45,78	€ -183.110
Totaal			€ 7.390

3.3 De bovenwijkse voorzieningen waarvoor kosten worden verhaald

De eerste stap in de berekening van de tarieven voor kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen is het maken van een inschatting van de gemeentelijke investeringskosten in het casco van de stad.

Uit de RSU 2040 hebben we de investeringen gefilterd waarvoor kostenverhaal mogelijk is. Op dit moment betreft dat investeringen in twee categorieën:

- Duurzame mobiliteit
- Groen en water

De betreft noodzakelijke investeringen in het casco van de stad om, bij uitbreiding van de stad, een gezond stedelijk leven te kunnen garanderen. Niet alle investeringen uit de RSU 2040 kunnen we in deze nota betrekken. We moeten ons beperken tot kostensoorten die volgens de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro (zie bijlage 1) in het kostenverhaal betrokken mogen worden.

Voor de investering in een bovenwijkse voorzieningen hebben we in kaart gebracht hoeveel de gemeente hieraan naar verwachting gaat bijdragen, dus na aftrek van bijdragen van derden, zoals inkomsten uit gebiedsontwikkelingen en bijdragen van andere overheden. In deze inventarisatie is bovendien gekeken naar uitvoeringskosten. Er zijn geen kosten of budgetten voor toekomstig onderhoud opgenomen, want die mogen niet worden verhaald. Voor alle opgenomen investeringen geldt dat naar verwachting uiterlijk in 2032 een investeringsbeslissing wordt genomen.

Voor duurzame mobiliteit heeft het aandeel in de investeringen in het casco van de stad dat voor kostenverhaal in aanmerking komt, een omvang van ongeveer 700 miljoen euro. Voor groen en water is dit ongeveer 300 miljoen euro (zie onderstaande tabel).

Tabel 4: Categorieën bovenwijkse voorzieningen, totaal investeringsbedrag tbv casco, t/m 2032

Categorie	(* 1000 euro)
Duurzame mobiliteit	€ 706.862
Groen en water	€ 305.900
Totaal	€ 1.012.762

De investeringen uit de twee hoofdcategorieën zijn nader opgesplitst in clusters. In onderstaande tabel zijn deze clusters opgenomen, met per cluster zowel het totale investeringsbedrag (inclusief bijdragen van derden) als het gemeentelijke aandeel hierbinnen dat in aanmerking komt voor “kostenverhaal bovenwijken”. Het profijt van dit gemeentelijk aandeel moet vervolgens naar rato worden toegerekend aan de bestaande stad en aan nieuwbouw.

Tabel 6a: Duurzame mobiliteit, aan gehele stad (incl. nieuwbouw) toerekenbare investeringskosten (* 1000 euro)

Mobiliteitscluster	Kostenraming investeringen t/m 2032	Budget gemeente	Bijdragen derden t/m 2032	Toerekenbare kosten t/m 2032 (kostenverhaal)
Fiets: o.a. schaal- en systemsprong fiets, uitbreiding en verbetering van het regionale netwerk	*	*	*	135.220
Voetganger: stadsbreed voetgangersnetwerk	*	*	*	1.070
Openbaar vervoer: o.a. schaalsprong ov, verbetering regionaal en stedelijk OV	*	*	*	322.498
Auto: o.a. herinrichten stadsboulevards en andere stedelijke verbindingswegen, NRU en Ring Utrecht.	*	*	*	157.067
Multimodale reis: hubs, P+R	*	*	*	26.500
Overig; nog te verdelen over bovenstaande investeringsdoelen	*	*	*	64.507
subtotaal	*	*	*	706.862

* Zie bijlage 3 voor meer detail en een toelichting op de tabel.

Tabel 6b: Groen, aan gehele stad (incl. nieuwbouw) toerekenbare investeringskosten (* 1000 euro)

Groencluster	Kostenraming investeringen t/m 2032	Verwachte bijdragen van derden	Correctie dubbeltelling met andere opgaven	Toerekenbare kosten t/m 2032 (kostenverhaal)
Groen om de stad (binnen gemeente)	18.000	10.000	-	8.000
Scheggen	89.000	3.000	32.000	54.000
Stadsparken	125.000	12.600	17.000	95.400
Groen raamwerk	95.000	8.000	43.500	43.500

Groencluster	Kostenraming investerings t/m 2032	Verwachte bijdragen van derden	Correctie dubbeltelling met andere opgaven	Toerekenbare kosten t/m 2032 (kostenverhaal)
Overig groen	160.000	10.000	45.000	105.000
subtotaal	487.000	43.600	137.500	305.900

Zie bijlage 3 voor meer detail en een toelichting op de tabel.

Per cluster uit bovenstaande tabellen geldt nog een nadere detaillering. De integrale lijst is opgenomen in bijlage 3.

3.4 Inventarisatie bouwprogramma woningen en overig vastgoed

In de volgende stap in de berekening van tarieven verdelen we de te verhalen investeringskosten naar rato over de bestaande stad en de nieuwbouw in de stad. Om deze stap uit te voeren hebben we het beoogd te realiseren nieuwbouwprogramma geïnventariseerd voor de komende jaren. Net als bij de opgenomen investeringen is daarvoor een termijn van 10 jaar aangehouden.

Kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen vindt niet alleen plaats bij woningen, maar ook bij andere typen vastgoed, zoals kantoren en bedrijfsruimten. Ten behoeve van een eenduidige toepassing voor alle segmenten vastgoed zijn de vastgoedsegmenten anders dan wonen omgerekend naar woningequivalenten op basis van de gemiddelde woninggrootte in de huidige Utrechtse voorraad (99 m² woonoppervlak, 124 m² bruto vloeroppervlak). Dit betekent dat 124 m² BVO gelijk staat aan één woning.

Onderstaande tabel presenteert het resultaat van de inventarisatie van het nieuwbouwprogramma, zoals deze is samengesteld voor het Meerjarenperspectief Ruimte 2022. Dit omvat bijna 41 duizend woningen in de planvoorraad in de jaren 2021 tot en met 2032. Verder omvat de planvoorraad toevoeging van ongeveer 1,5 miljoen m² overig vastgoed, wat overeenkomt met 12,2 duizend woningequivalenten. Bijlage 4 presenteert de nadere detaillering.

Tabel 7a: Bestaande woningen en overig vastgoed (in woningequivalenten, "weq")

Bestaande woningen en overig vastgoed (1 januari 2021)	Eenheden
Aantal bestaande woningen	159.671
Aantal bestaand overig (m ² BVO)	7.123.971
Aantal bestaand overig (weq)	57.567
Totaal aantal weq bestaand	217.238

Tabel 7b: Nieuwbouwprogramma, woningen en overig vastgoed (in woningequivalenten, "weq")

Nieuwe woningen en overig vastgoed (2021 t/m 2032, planvoorraad)	Eenheden
Aantal nieuwe woningen	40.915
Aantal nieuw overig (m ² BVO)	1.514.566
Aantal nieuw overig (weq)	12.239
Totaal aantal weq nieuw tot 2032	53.154

Tabel 7c: Verhouding tussen bestaand vastgoed en nieuwbouw

Verhouding bestaand en nieuw vastgoed	Percentage
Bestaand vastgoed	80,3%
Nieuw vastgoed	19,7%
Totaal	100%

Van de kosten van bovenwijkse voorzieningen moet 80,3% worden toegerekend aan de bestaande stad en 19,7% kan worden toegerekend aan nieuwbouwprogramma. 19,7% van de toerekenbare kosten komt overeen met een bedrag van EUR 199 miljoen euro. De andere 80,3%, 814 miljoen euro, komt voor rekening van de gemeente, als bijdrage van de bestaande stad.

We kunnen nu ook de gemiddelde bijdrage per nieuwbouwwoning in Utrecht berekenen. Daartoe delen we het bedrag van 199 miljoen euro door het aantal nieuwe woningequivalenten (53.154; zie bovenstaande tabel). Als we deze bedragen op elkaar delen krijgen we het gemiddelde bedrag per nieuwbouwwoning: € 3.746 voor een gemiddelde nieuwbouwwoning.

3.5 Draagkrachtbeginsel

De laatste stap in onze berekening betreft de toepassing van het draagkrachtbeginsel. Dit betekent dat in nieuwbouw de programmaonderdelen met een hogere opbrengstpotentie meer bijdragen dan programmaonderdelen met een lagere opbrengstpotentie. De wetgever doelt hier op **grondopbrengsten**.

In de toepassing van het draagkrachtbeginsel volgen we de gemeentelijke Nota Grondbeleid en de daaruit voortvloeiende grondprijzen zoals die jaarlijks worden opgenomen in de Utrechtse grondprijzenbrief. Hierin worden elk jaar marktconforme grondprijzen per vastgoedsegment opgenomen. In de tarieven voor kostenverhaal bovenwijks hanteren we dezelfde prijsverhoudingen tussen woningsegmenten als in de grondprijzenbrief. Bij woningen zijn deze het laagst voor meergezinswoningen sociale huur en het hoogst voor eengezinswoningen in de vrije sector.

In de berekening van de tarieven per segment houden we ook rekening met de verwachte te realiseren hoeveelheden per vastgoedsegment. Dit leidt tot onderstaande gewichten en bijdragen per segment. Het gemiddelde gewicht van de nieuw te realiseren woningen is precies gelijk aan 1. Sociale huurwoningen, onzelfstandige studentenwoningen en middendure meergezins huurwoningen hebben een gewicht lager dan 1; woningen in andere segmenten hebben een gewicht hoger dan 1.

Als we de bijdragen per woning en de bijdragen per m2 voor overig vastgoed vermenigvuldigen met de aantallen nieuwe woningen en m2 overig vastgoed, dan komen we onder aan de streep uit op 199 miljoen euro. Dit is gelijk aan het investeringsbedrag waarvoor kosten verhaald worden bij nieuwbouw zoals berekend in paragraaf 3.4.

Tabel 8: Gewichten en bijdragen per segment

Draagkracht	Wegingsfactor	(EUR/woning)	(EUR/m² BVO)
Gemiddelde tarieven (bij wegingsfactor 1)	1,00	3.746	30,27
WONINGBOUW			
Meergezinswoningen			
Sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenwoningen)	0,44	1.644	
Onzelfstandige studentenwoningen	0,10	375	
Middendure huurwoningen	0,56	2.102	
Betaalbare koop	0,90	3.379	
Overig vrije sector	1,51	5.657	
Eengezinswoningen			
Sociale huurwoningen	0,62	2.312	
Middendure huurwoningen	1,31	4.904	
Betaalbare koop	1,40	5.254	
Overig vrije sector	2,81	10.508	

Draagkracht	Wegingsfactor	(EUR/woning)	(EUR/m² BVO)
OVERIG VASTGOED			
Bedrijven	0,70		21,13
Detailhandel en kantoren	1,51		45,78
Commerciële voorzieningen en leisure	0,51		15,56
Maatschappelijke voorzieningen	0,48		14,65

3.6 Alleen toepassing bij netto toevoeging van woningen en ander vastgoed

Met deze nota brengen we alleen kosten in rekening voor de *toevoeging* van vastgoed. Dus als er tien woningen worden gesloopt en er worden in het nieuwe bestemmingsplan (onder de Ow: Omgevingsplan) twaalf woningen mogelijk gemaakt, dan wordt de bijdrage alleen berekend over de *toevoeging* van twee woningen. Dit geldt ook voor andere typen vastgoed (zie ook de rekenvoorbeelden in paragraaf 3.2).

Indien er meer vastgoed wordt gesloopt dan er nieuw mogelijk wordt gemaakt, wordt geen bijdrage verhaald. Er wordt ook geen negatieve bijdrage berekend. Er kan dus geen sprake zijn van een bouwplan dat een bijdrage terugkrijgt omdat er eventueel sprake is van een “negatief” bouwprogramma. Bij het bepalen van de compensatie wordt rekening gehouden met het segment vastgoed dat gesloopt en nieuw gerealiseerd wordt conform de berekende kostenbijdragen per segment uit tabel 2.

3.7 Verrekening met investeringen in het casco van de stad

Er zijn gevallen denkbaar waarin een ontwikkelende partij investeringen doet waarvan het profijt niet voornamelijk aan de eigen gebiedsontwikkeling kan worden toegerekend, maar waarbij het profijt moet worden toegerekend aan de gehele stad, en waarbij de investering het casco van de stad betreft. Dit kan gaan om investeringen die genoemd worden in bijlage 3 van de nota. In dergelijke gevallen is het mogelijk het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen te verrekenen met de investering die de ontwikkelende partij doet in het casco van de stad.

3.8 Toerekening ook aan gemeentelijke grondexploitaties

Niet alle nieuwbouwontwikkelingen worden gerealiseerd door particuliere partijen. De gemeente kent ook gebiedsontwikkelingen waar de gemeente zelf een actieve risicodragende rol heeft (gemeentelijke grondexploitaties). Ook voor die ontwikkelingen geldt via dezelfde rekenmethodiek een kostenbijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen.

4 Overige uitgangspunten

4.1 Bestemmingsreserve voor inkomsten en uitgaven

Wanneer de gemeente op grond van deze nota kosten in rekening brengt voor bovenwijkse voorzieningen, dan worden deze bijdragen apart verantwoord. Dit betreft zowel de bijdragen vanuit de private initiatiefnemers als vanuit gemeentelijke grondexploitaties.

De bijdragen zijn bedoeld voor de specifieke investeringen zoals opgenomen in deze nota. De aanwending van deze bijdragen vindt plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit voor een bovenwijkse investering.

In het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) rapporteert het college jaarlijks over de bijdragen en de aanwendingen. Het MPR is ook de plek om ervaringen met uitvoering van de nota te delen met de gemeenteraad en om in te gaan op de vraag of er aanleiding is tot actualisatie van de nota (zie ook paragraaf 4.4).

4.2 Deze nota is geen investerings- of nieuwbouwagenda

Deze nota heeft niet de bedoeling en ook niet het effect een investerings- of nieuwbouwagenda te presenteren of vast te stellen. Daadwerkelijke uitvoering van de in deze nota opgenomen investeringen en nieuwbouwwontwikkelingen vraagt veelal nog aanvullende besluitvorming door de gemeenteraad. Het vaststellen van deze nota door de raad staat dus niet gelijk aan het instemmen van de raad met alle in deze nota opgenomen investeringen.

De Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen betreft een beleidsdocument waarin de onderbouwing is opgenomen van de gevraagde bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen op het schaalniveau van het casco van de stad. Er is daarbij gerekend met een onderbouwde investeringslijst en een onderbouwd aangenomen nieuwbouwprogramma. Over sommige investeringen in de investeringslijst heeft al besluitvorming plaatsgevonden in de gemeenteraad, over andere (nog) niet.

4.3 Inwerkingtreding van deze nota

Deze nota treedt in werking vijf weken na bekendmaking van het raadsbesluit waarmee de nota wordt vastgesteld. Vanaf het moment van inwerkingtreding van de nota is deze conform het raadsbesluit van toepassing op initiatieven waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en waarvoor door de gemeenteraad nog geen grondexploitatie is vastgesteld.

4.4 Actualisatie van deze nota

Wanneer daartoe aanleiding bestaat, zal de gemeente deze nota actualiseren. Die aanleiding kan onder meer voortkomen uit wijzigingen in de programmering van woningbouw en ander vastgoed, en uit wijzigingen in het investeringsprogramma voor bovenwijkse voorzieningen.

Bij actualisatie van de nota kunnen ook investeringen worden toegevoegd die nu nog niet in de nota voorkomen, zoals investeringen in openbaar toegankelijke sportterreinen of in investeringen die samenhangen met de energietransitie. Uiteraard dienen deze investeringen dan wel te passen binnen het wettelijk kader voor deze vorm van kostenverhaal, met inbegrip van de criteria die in paragraaf 2.3 zijn beschreven.

De gemeente is vrij om een Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen op te stellen, als onderbouwing voor deze vorm van kostenverhaal. Ook herziening of actualisatie van de nota is in eerste instantie een vrije keuze. Actualisatie is echter noodzakelijk indien sprake is van een substantiële wijziging in aantal, omvang of type van de 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 en anderzijds op dat deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen dat op een andere wijze gedekt moet worden. Er is daarmee sprake van een dynamische nota die wordt geactualiseerd indien daartoe op basis van bovenstaande criteria noodzaak is.

BIJLAGE 1 Kostensoortenlijst Besluit ruimtelijke ordening en Omgevingswet

Deze nota heeft betrekking op kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen die onderdeel uitmaken van het casco van de stad. In dit kostenverhaal worden alleen investeringen betrokken in voorzieningen waarvoor kosten kunnen c.q. moeten worden verhaald op grond van de Wet ruimtelijke ordening (en binnenkort op grond van de Omgevingswet). De kostensoorten waarvoor dat geldt, worden opgesomd in artikel 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening en (na invoering van de Omgevingswet) in Bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit. Deze artikelen zijn hieronder opgenomen.

Besluit ruimtelijke ordening

[Regeling vervalt op nader te bepalen datum].

Geraadpleegd op 18-11-2022.

Geldend van 01-07-2021 t/m heden

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Omgevingsbesluit

[Omgevingsbesluit - Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](https://iplo.nl), geraadpleegd op 18 november 2022

Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en

- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, zijn de in de tabellen A en B bedoelde kostensoorten.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

- A1** De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A2** De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- A3** De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- A4** Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
- A5** De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
- A6** De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
- A7** De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
- A8** De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
- A9** De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
- A10** De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A11** Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
- A12** Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
- A13** De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
- A14** De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

- B1** De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- B2** De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- B3** De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
- B4** De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

BIJLAGE 2 Vertaaltabel van Wro naar Ow

Onderstaande tabel presenteert de equivalenten van termen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onder de Omgevingswet (Ow). Daarbij gelden twee opmerkingen

1 De tabel bevat alleen termen die in het kader van deze Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen relevant zijn

2 Het betreft equivalenten en daarmee betreft het inhoudelijk niet altijd één op één vertalingen

Bijlage 2 Vertaaltabel Wro naar Ow

Onderwerp	Wet ruimtelijke ordening (Wro)	Locatie	Omgevingswet (Ow)	Locatie
Afdwingbaar kostenverhaal	Exploitatieplan	Art. 6.12 lid 1 Wro	Kostenverhaalsregels	Paragraaf 13.6.3 Ow
Anterieure overeenkomst	Verhaal van kosten anderszins verzekerd	Art. 6.12 lid 2 onder a Wro	Kostenverhaal bij overeenkomst	Art. 13.13 Ow
Bouwplan	Aangewezen bouwplan	Art. 6.12 lid 1 Wro en art. 6.2.1 Bro	Aangewezen bouwactiviteit of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegegedeelde functie	Art. 13.11 Ow en art. 8.13 Ob
Bovenwijkse voorziening/kosten	Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	Art. 6.2.4 onder e Bro	Gebiedsoverstijgende kosten	Niet meer expliciet in bijlage IV Ob opgenomen. Voor toerekening van alle kosten gelden de PPT-criteria en geen noodzaak meer separaat te benoemen. Zie Nota van Toelichting Omgevingsbesluit, pagina 177 (<i>De te verhalen kostensoorten zijn geïntegreerd in één lijst in bijlage IV bij dit besluit. Ook de gebiedsoverstijgende kosten zijn hierin opgenomen. Voor het verhalen van deze kosten moet aan de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid worden voldaan. Het bijeenbrengen van de regelingen in één overzicht vergroot de inzichtelijkheid. Inhoudelijk zijn met deze integratie geen wijzigingen beoogd.</i>) en Handreiking Kostenverhaal en Financiële Bijdragen Omgevingswet, pagina 46 (<i>De kostensoortenlijst heeft een limitatief karakter. Het bevoegd gezag kan geen andere kosten verhalen dan op de kostensoortenlijst staan. Dat geldt voor de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen binnen het kostenverhaalsgebied, waarvan alleen dat gebied profijt heeft. En het geldt ook voor de kosten van de aanleg van zogenoemde gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen binnen en buiten het kostenverhaalsgebied, waarvan meerdere kostenverhaalsgebieden en de bestaande stad profijt hebben.</i>)
Draagkrachtbeginsel	Gewogen eenheden	Art. 6.18 Bro	Verdeling naar rato van de opbrengsten van de gronden	Art. 13.16 Ow
Grondslag planologisch besluit	Bestemmingsplan, wijzigingsplan, afwijking van bestemmingsplan of van beheersverordening met art. 2.12 Wabo lid 1 sub a onder 2e (kruimelgevallen) of 3e (uitgebreide procedure)	Art. 6.12 Wro	Omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit	Art. 13.14 lid 1 en 3 Ow
Kostensoortenlijst	Kostensoortenlijst	Art. 6.2.3 tm 6.2.5 Bro	Kostensoortenlijst	Bijlage IV (Kostensoorten) Ob
PPT-criteria	PPT-criteria	Art. 6.13 lid 6 Wro	PPT-criteria	Art. 13.11 lid 1 Ow
Regeling kostenverhaal	Regeling kostenverhaal	Afdeling 6.4 Grondexploitatie Wro	Regeling kostenverhaal	Afdeling 13.6 Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen Ow

BIJLAGE 3 Investeringslijsten bovenwijkse voorzieningen – Mobiliteit, Groen

Mobiliteit – Algemene toelichting bij investeringstabel

In onderstaande tabel zijn de investeringsbedragen opgenomen waarvoor kostenverhaal wordt toegepast. Dit betreft alleen investeringen in het zogenoemde casco van de stad. De indeling van de tabel sluit aan op de indeling van de Agenda Mobiliteitsplan. Stap 3 van deze Agenda Mobiliteitsplan heeft betrekking op het thema “Netwerken op orde”. Dit thema omvat alle investeringen in het stedelijke mobiliteitsnetwerk waarvoor middels deze nota kostenverhaal wordt toegepast.

Kolom Kostenraming: Voor projecten waarbij dat mogelijk is, zijn de geraamde investeringskosten opgeteld. Deze ramingen betreffen de totale investeringskosten, dus inclusief bijdragen van derden, zoals subsidies van de rijksoverheid. Bij investeringen waarvoor nog geen precieze raming beschikbaar is, is de kostenraming als “PM” opgenomen.

Kolom Budget gemeente: Dit betreft het budget dat de gemeente beschikbaar heeft voor de betreffende investeringen, inclusief budgetten die pas na 2032 beschikbaar komen in het Meerjarenprogramma bereikbaarheid, en inclusief investeringsbijdragen die niet toegerekend kunnen worden aan de gehele stad.

Kolom Bijdragen derden: Dit betreft met name bijdragen van de rijksoverheid en de provincie aan de mobiliteitsinvesteringen.

Kolom Toerekenbare kosten (kostenverhaal casco): Dit betreft de bedragen waarvoor kostenverhaal kan worden toegepast op grond van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen: het gemeentelijk aandeel in investeringen t/m 2032 in het casco van de stad, die mede noodzakelijk zijn vanwege de groei van de stad, en waarbij de kosten niet aan een of meer specifieke gebiedsontwikkelingen kunnen worden toegerekend, en waarbij bijdragen van derden (zoals rijkssubsidies) zijn afgetrokken.

Tabel: Mobiliteit, aan gehele stad (incl. nieuwbouw) toerekenbare investeringskosten (* 1000 euro)

Mobiliteitscluster	Kostenraming	Budget gemeente	Bijdragen derden	Toerekenbare kosten (kostenverhaal casco)
Fiets: schaal- en systeemsprong fiets, uitbreiding en verbetering van het regionale netwerk, fietscultuur en fietsgedrag	131.015+PM	154.120	17.296	135.220
a. Binnenstedelijke fietsroutes	58.041	51.377	12.664	51.377
b. Fietsparkeren	12.297+PM	15.297	1.500	13.226
c. (inter)regionale fietsroutes op gemeentelijk grondgebied	15.412	13.226	2.186	15.297
d. Schaalsprong fiets	45.266+PM	74.220	946	55.320
Voetganger: stadsbreed voetgangersnetwerk, versterken positie voetganger	1.070	1.070	0	1.070
a. Stedelijk voetgangersnetwerk	1.070	1.070	0	1.070
Openbaar vervoer: o.a. schaalsprong ov, verbetering regionaal en stedelijk ov	PM + 57.338	322.498	34.840	322.498
a. Schaalsprong ov (budget voor gemeentelijke bijdragen, o.a. reservering voor Merwedelijn)	PM	300.000	PM	300.000
b. Overige investeringen in verbetering ov (o.a. busverbindingen)	57.338	22.498	34.840	22.498

Mobiliteitscluster	Kostenraming	Budget gemeente	Bijdragen derden	Toerekenbare kosten (kostenverhaal casco)
Auto: aanpak verkeersveiligheid, autoluwe binnenstad, herinrichten stadsboulevards en andere stedelijke verbindingswegen, NRU en Ring Utrecht	368.569 +PM	177.937	210.382	157.067
a. Noordelijke ringweg Utrecht	230.001	40.700	189.301	40.700
b. Westelijke stadsboulevard, Westplein/Lombokplein, Graadt van Roggenweg, Amsterdamse straatweg	119.387	100.387	19.000	90.267
c. Herinrichting overige stadsboulevards en stedelijke verbindingswegen	17.334	15.800	1.534	15.800
d. Verbeteringen in verkeersveiligheid, mede vanwege toename autoverkeer door groei van de stad	PM	21.050	547	10.300
Multimodale reis: OV-knooppunten, wijk- en buurthubs, P+R aan de ring, P+R in de regio	PM	26.500	0	26.500
a. Multimodale bereikbaarheid, HUB Papendorp	PM	26.500	0	26.500
Overig; nog te verdelen over investeringsdoelen “Netwerken op orde”	PM	179.928	0	64.507
a. Nog te verdelen budget	PM	179.928	0	64.507
Subtotaal Mobiliteitsinvesteringen tbv Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen		862.053		706.862

Toelichting bij tabel “Mobiliteit, aan gehele stad (incl. nieuwbouw) toerekenbare investeringskosten”

1. Fiets: schaal- en systeemsprong fiets, uitbreiding en verbetering van het regionale netwerk, fietscultuur en fietsgedrag;

- Binnenstedelijke fietsroutes. De gemeente doet t/m 2032 allerlei investeringen in verbetering van binnenstedelijke doorgaande fietsroutes die mede noodzakelijk zijn vanwege de groei van de stad. Deze investeringen betreffen de verbetering van de bereikbaarheid station Vaartsche Rijn via Oosterkade en Westerkade, doorfietsroutes Noordelijke Singelring, fietsmaatregelen “om de Noord”, fietsmaatregelen “om de Zuid”, fietsonderdoorgang Lombokplein (bijdrage aan project Lombokplein), herinrichting Malieblad en Maliebaan (“Herenroute”), herinrichting Nachtegaalstraat – Reigerstraat (*), herinrichting Voorstraat- Witte Vrouwenstraat (*), Jutfaseweg, knelpunten op bestaande fietsroutes (flexibel fonds fietsroutes, *), Moreelsebrug (*), Mythylbrug, nieuwe fietsroute Rijsweerd-noord, onderdoorgang Locomotiefstraat (Cartesiusdriehoek, *) en de oostelijke brug Waterlinieweg. Voor de investeringen die met een asterisk (*) zijn gemarkeerd, geldt dat het merendeel van het budget al is besteed, maar dat het profijt wel (deels) valt toe te rekenen aan nieuwbouw in de stad (als verbeteringen in het casco van de stad).
- Fietsparkeren. Dit betreft investeringen in fietsenstallingen in de binnenstad en in het stationsgebied die mede noodzakelijk zijn vanwege de groei van de stad. De totale investeringskosten zijn hoger dan hier gepresenteerd (“PM”).
- (inter)regionale fietsroutes op gemeentelijk grondgebied. Dit betreft bijdrage aan fietsvoorziening A27 USP-Rijsweerd, de doorfietsroute langs spoor Amsterdam (Dom tot Dam), doorfietsroute Vechtroute en de snelfietsroute Amersfoort.

- d. Schaalsprong fiets. Voor investeringen die tot en met 2032 worden gedaan, is structureel budget beschikbaar binnen het Meerjarenprogramma bereikbaarheid, en dit is in de programmabegroting 2032 aangevuld met een structurele budget voor de schaalsprong fiets. Deze budgetten worden ingezet voor nader te bepalen verbeteringen in het stedelijke fietsnetwerk (hiervoor geldt: kostenraming investeringen “PM”).

2. Voetganger: stadsbreed voetgangersnetwerk, versterken positie voetganger centrumgebieden

- a. Vanuit het Meerjarenprogramma bereikbaarheid wordt geïnvesteerd in het Stedelijk voetgangersnetwerk.

3. Openbaar vervoer: schaalsprong ov, doorontwikkeling spoornetwerk, stations en interregionaal busvervoer, verbetering regionaal en stedelijk OV, functioneren en doorontwikkelen lange afstandsbusen, touringcars en taxi, vervoer voor iedereen.

- a. Schaalsprong ov (budget voor gemeentelijke bijdragen, o.a. Merwedelijn). Dit genoemde bedragen omvatten de gemeentelijke reservering voor de MIRT-verkenning OV en wonen (85 miljoen euro) en de aanvullende reservering (115 miljoen euro) die bij het BO-MIRT overeen is gekomen voor een belangrijk onderdeel van de eerste stap van de schaalsprong ov, namelijk de (deels) ondergrondse Merwedelijn. Over deze eerste stap is nog geen definitieve investeringsbeslissing genomen. Wanneer die beslissing wordt genomen, is ook de financieel-technische uitwerking van belang. (Om de investeringen te kunnen activeren is het nodig dat de gemeente eigenaar wordt van de activa waarin het bedrag van 200 mln euro wordt geïnvesteerd.) Over het activeren van de investering moet op een later moment een bestuurlijk besluit worden genomen. De kosten van de ondergrondse Merwedelijn zijn momenteel globaal ingeschat op € 1,3 tot € 1,5 miljard, en van de overige maatregelen voor de eerste stap van de ov-schaalsprong op € 190 tot € 330 miljoen. Omdat nog geen definitieve investeringsbeslissing is genomen, staat de kostenraming in bovenstaande tabel op “PM”.
In de programmabegroting 2023 is een structureel budget van 3,3 mln euro opgenomen voor de ov-schaalsprong. Daarmee kan een investering van 100 mln euro worden bekostigd (annuïtaire afschrijving, 40 jaar, 1,5% rente). Ook dit bedrag wordt in het kostenverhaal betrokken.
- b. Overige investeringen in verbetering ov (o.a. busverbindingen). De genoemde bedragen omvatten investeringen in de busbaan Dichterswijk (incl. fietsonderdoorgang (*)), de herinrichting Europalaan Noord, maatregelen Vondellaan voor bereikbaarheid station Vaartsche Rijn incl. maatregelen Linschotensingel en herinrichting Diamantweg en ov-inframaatregelen naar aanleiding van het gemeentelijke vervoersplan.

4. Auto: aanpak verkeersveiligheid, autoluwe binnenstad, herinrichten stadsboulevards en andere stedelijke verbindingswegen, NRU en Ring Utrecht.

- a. Noordelijke ringweg Utrecht. De door de gemeente gereserveerde bijdrage aan de investering in de integrale aanpak NRU wordt betrokken in het kostenverhaal.
- b. Westelijke stadsboulevard (de wegen tussen het 24 Oktoberplein en de Marnixbrug), Westplein/Lombokplein, Graadt van Roggenweg, Amsterdamse Straatweg. Dit betreft een aantal grote investeringen in het casco van de stad.
- c. Herinrichting overige stadsboulevards en stedelijke verbindingswegen. Dit betreft de herinrichting As Votulast, herinrichting Kanaalstraat-Damstraat, en herinrichting Socrateslaan – Beneluxlaan Oost.
- d. Verbeteringen in verkeersveiligheid, mede vanwege toename autoverkeer door groei van de stad. Hierbij kunnen alleen investeringen worden meegeteld die onderdeel uitmaken van het casco van de stad (doorgaande routes, onderdeel van het stedelijke mobiliteitsnetwerk), waarbij de investeringen mede noodzakelijk zijn vanwege de groei van de stad. Dit betreft investeringen in de Donaudreef (“inprikker” vanuit NRU; van belang vanwege groei van de stad), de Moldaudreef en diverse

nog te plannen investeringen die samenhangen met snelheidsverlaging (30 km/h) waar dat vanwege groei van de stad nodig is om de verkeersveiligheid weer op het gewenste peil te brengen. Groei van de stad leidt immers tot meer verkeersdruk. Door middel van invoering 30km gebied wordt verkeersveiligheid en leefbaarheid verbeterd, met verlaging van de milieubelasting, bevordering van fietsverkeer tov autoverkeer, en meer ruimte klimaatadaptatie door vergroening. Met invoering van 30km in routes met een ontsluitende functie is t/m 2032 9 mln euro gemoeid. Omdat het totaal aan investeringen nog niet is exact is afgebakend, staat de kostenraming op PM.

5. Multimodale reis: OV-knooppunten, wijkhubs en buurthubs, P+R aan de ring, P+R in de regio

- a. Multimodale bereikbaarheid HUB Papendorp. De hub heeft onder meer een functie als grootstedelijke parkeervoorziening die nodig is vanwege de groei van de stad. Daarmee maakt de hub onderdeel uit van de stedelijke mobiliteitsstructuur. De totale kosten van de hub XL (in de tabel opgenomen als "PM") zijn overigens veel hoger dan de hier genoemde gemeentelijke bijdragen. Kosten van de hub die één op één samenhangen met specifieke gebiedsontwikkelingen (en die mede daaruit worden bekostigd) worden niet in het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen betrokken. Ook rijksbijdragen worden niet in het kostenverhaal betrokken. Voor dergelijke investeringen in de stedelijke mobiliteitsstructuur is een structureel budget van 0,67 mln euro opgenomen in de programmabegroting 2023. Hiermee kan een investeringsbijdrage van 20 mln euro worden bekostigd (na activering, annuïtaire afschrijving, 40 jaar, 1,5% rente).

6. Overig; nog te verdelen over investeringsdoelen "Netwerken op orde"

- a. Investeringsbudget Mobiliteitsplan t/m 2032. In het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid is tot en met 2032 nog een beperkt budget beschikbaar voor investeringen in het stedelijke mobiliteitsnetwerk dat nog niet is gekoppeld aan specifieke projecten (33,5 mln euro). Omdat de nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen ziet op de periode tot en met 2032 houden we ook rekening met aanvullingen in volgende collegeperiodes. Zowel in 2018 als in 2022 is in het coalitieakkoord extra budget vrijgemaakt voor investeringen in duurzame mobiliteit. Gemiddeld was hiermee 31 mln euro gemoeid in de eerste zes begrotingsjaren na opstelling van het coalitieakkoord. Voor de periode 2027-2032 (zes jaar) gaan we ervan uit dat een vergelijkbaar bedrag wordt toegevoegd in het coalitieakkoord 2026.

Groen – Algemene toelichting bij investeringstabel

In onderstaande tabel zijn de investeringsbedragen opgenomen waarvoor kostenverhaal wordt toegepast. Dit betreft alleen investeringen in het zogenoemde casco van de stad. Als uitgangspunt voor de investeringslijst groen zijn de investeringsdoelen uit de schaa sprong Groen en de daarbij behorende kostenramingen gebruikt die zijn opgesteld voor de RSU2040.

Kolom Kostenraming: Voor projecten waarbij dat mogelijk is, zijn de geraamde investeringskosten opgeteld. Het moet investeringen betreffen op grondgebied van de gemeente Utrecht. Alleen investeringen die kort geleden zijn opgeleverd (vanaf 2021) en investeringen waarvoor de investeringsbeslissing uiterlijk in 2032 wordt genomen, zijn hier opgenomen. Deze opgenomen ramingen betreffen de totale investeringskosten, dus inclusief bijdragen van derden, zoals subsidies van de rijksoverheid, en zonder correctie voor dubbeltelling met andere opgaven.

Kolom Bijdragen derden: Dit betreft met name bijdragen aan groeninvesteringen binnen gebiedsontwikkelingen.

Kolom Correctie voor dubbeltelling met andere opgaven: “Werk met werk maken”. Als een mobiliteitsinvestering bijvoorbeeld “groen” wordt uitgevoerd, hoeft het gedeelte dat betrekking heeft op “groen” niet ook bij de groenopgave te worden meegerekend.

Kolom Toerekenbare kosten (kostenverhaal casco): Dit betreft de bedragen waarvoor kostenverhaal kan worden toegepast op grond van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen: het gemeentelijk aandeel in investeringen t/m 2032 in het casco van de stad, die mede noodzakelijk zijn vanwege de groei van de stad, en waarbij de kosten niet aan een of meer specifieke gebiedsontwikkelingen kunnen worden toegerekend, en waarbij bijdragen van derden (zoals rijkssubsidies) zijn afgetrokken.

Tabel: Investeringskosten in Groen, aan gehele stad (incl. nieuwbouw) toerekenbare investeringskosten (in euro)

Investeringskosten in Groen	Kostenraming	Verwachte bijdrage van derden	Correctie voor dubbeltelling met andere opgaven	Toerekenbare kosten (kostenverhaal casco)
Groen om de stad (binnen gemeentegrenzen)	18.000.000	10.000.000	0	8.000.000
Scheggen	89.000.000	3.000.000	32.000.000	54.000.000
Stadsparken	125.000.000	12.600.000	17.000.000	95.400.000
Groen raamwerk	95.000.000	8.000.000	43.500.000	43.500.000
Overig groen	160.000.000	10.000.000	45.000.000	105.000.000
Totaal	487.000.000	43.600.000	137.500.000	305.900.000

Toelichting bij tabel “Investeringskosten in Groen, aan gehele stad (incl. nieuwbouw) toerekenbare kosten”

1. Groen om de stad (binnen gemeentegrenzen)

Dit betreft investeringen in het landgoed Amelisweerd (uitbreiding met en inrichting van 50 hectare) en de IJsselwetering. Voor Ockhuizen wordt nog gezocht naar dekking en deze is daarom niet opgenomen in deze tabel.

2. Scheggen

Bij de investeringen in scheggen gaat het onder meer om de scheg langs de Vecht (verwervings- en inrichtingskosten, bijdrage aan een brug over de Vecht, natuurgebied Zuilen), de scheg naar het Maximapark, de scheg naar Biltse Grift (bijdrage aan tunnel Stolberglaan) en de verbinding naar het Noorderpark.

3. Stadsparken

De investeringen in stadsparken betreffen aankoop en aanleg van 50 hectare Lunettenpark (Maarschalkerweerd), en investeringen in het Thomas a Kempispark, Rondje Stadseiland (delen die geen onderdeel uitmaken van specifieke gebiedsontwikkelingen), Moreelse Tuinen en diverse zogenoemde pocket parks (RSU: plantsoenen 200m), waaronder het Paardenveld.

4. Groen raamwerk

Het groene raamwerk omvat investeringen in groenblauwe routes (in combinatie met LV, water, hoofdinfra), inclusief het zogenoemde rondje Overvecht, en investeringen die nodig zijn voor opheffing van barrières in de groene routestructuur (20 kleine kunstwerken, waaronder faunapassages).

5. Overig groen

Dit betreft het vergroenen van woonstraten, waarbij dit groen onderdeel uitmaakt van de stedelijke groenstructuur, en het toevoegen van bomen met het oog op klimaatadaptatie.

BIJLAGE 4 Nadere detaillering nieuwbouwprogramma, gewichten en toegerekende kosten

Bijlage 4-1: Nadere detaillering nieuwbouwprogramma woningbouw, gewichten en toegerekende kosten

WONINGBOUW	Aantal woningen nieuwbouw	Gewicht per woning	Tarief per woningtype (EUR)	Toegerekende kosten per categorie (EUR)
"gemiddelde woning"		1,00	3.746	
Meergezinswoningen		Gewicht	Bijdrage/woning (EUR/woning) (Gewicht maal gemiddeld tarief)	(aantal woningen maal bijdrage per woning)
Sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenwoningen)	14.053	0,44	1.644	23.101.872
Onzelfstandige studentenwoningen	1.616	0,10	375	605.480
Middendure huurwoningen	6.162	0,56	2.102	12.949.813
Betaalbare koop	2.320	0,90	3.379	7.840.077
Overig vrije sector	12.597	1,51	5.657	71.256.117
Eengezinswoningen		Gewicht	Bijdrage/woning (EUR/woning)	
Sociale huurwoningen	371	0,62	2.312	857.647
Middendure huurwoningen	205	1,31	4.904	1.005.246
Betaalbare koop	400	1,40	5.254	2.101.560
Overig vrije sector	3.191	2,81	10.508	33.530.391
TOTAAL WONINGBOUW	40.915			153.248.204

Bijlage 4-2: Nadere detaillering nieuwbouwprogramma overig vastgoed, gewichten en toegerekende kosten

OVERIG VASTGOED	Aantal m2 BVO nieuwbouw	Gewicht per m2	Bijdrage/m² BVO (EUR/m² BVO)	Toegerekende kosten per categorie (EUR)
"gemiddelde m2 overig vastgoed"		1,00	30,27	
Per type overig vastgoed		Gewicht per m2	Bijdrage/m² BVO (EUR/m² BVO) (Gewicht maal gemiddeld tarief)	(aantal m2 maal bijdrage per m2)
Bedrijven	518.106	0,70	21,13	10.946.603
Detailhandel en kantoren	645.349	1,51	45,78	29.542.517
Commerciële voorzieningen en leisure	227.950	0,51	15,56	3.547.900
Maatschappelijke voorzieningen	123.161	0,48	14,65	1.804.164
TOTAAL OVERIG VASTGOED	1.514.566			45.841.185