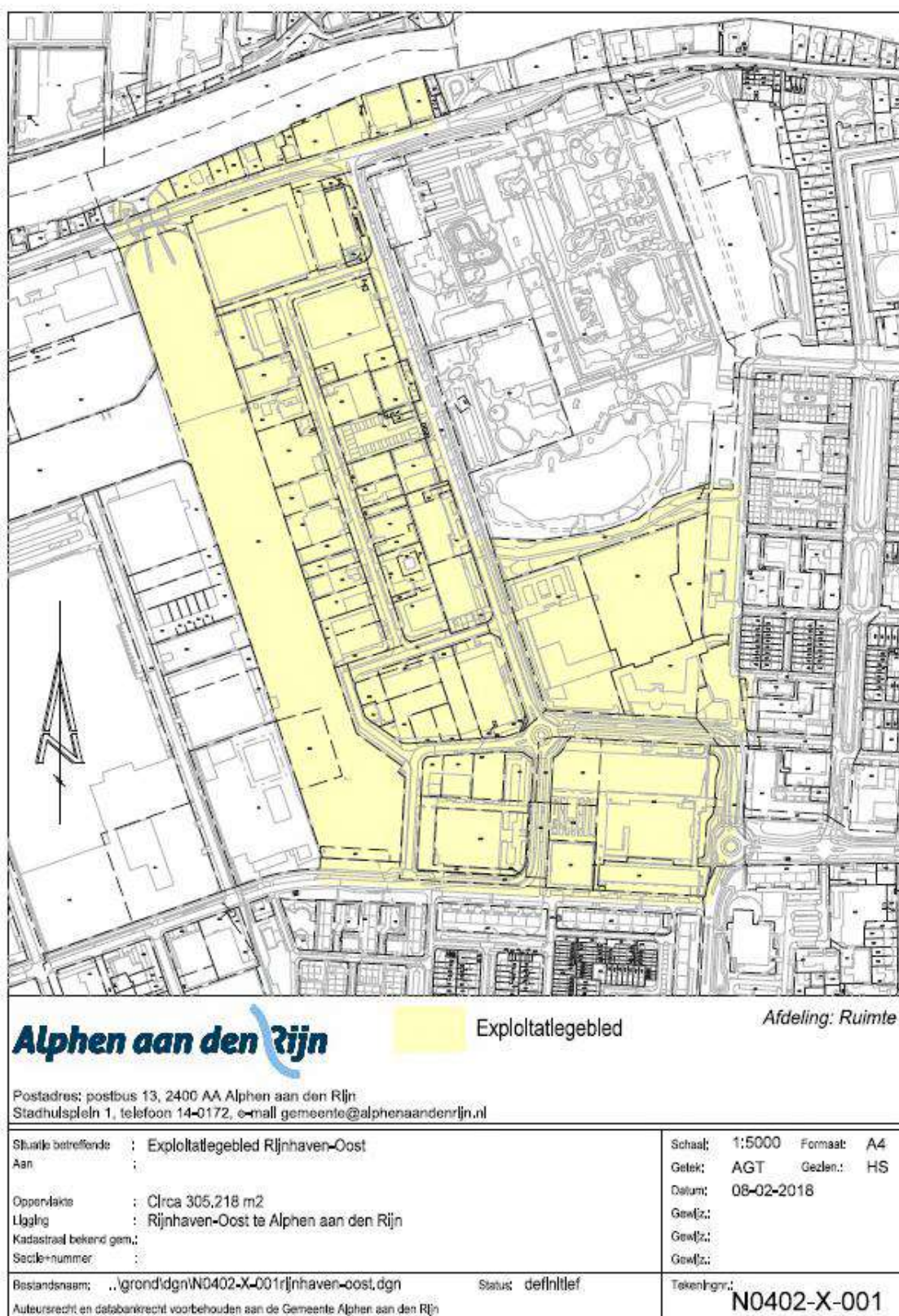


Anterieure overeenkomst: Bijlage 3, versie 1

Exploitatiegebied:



1. Inleiding

Het Omgevingsplan Rijnhaven Oost is op 23 november 2017 in de raad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. Het is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, opgesteld onder de Crisis- en Herstelwet, in het bijzonder artikel 7c. Dit houdt in dat voor Rijnhaven-Oost geëxperimenteerd mag worden met de Omgevingswet. Eén van de voordelen is dat het kostenverhaal doorgeschoven mag worden naar het moment van vergunningaanvraag. Bij vaststelling van het Omgevingsplan is er geen exploitatieplan nodig. Het onderdeel kostenverhaal is echter onvoldoende uitgewerkt onder de crisis- en herstelwet. Een deel is ondervangen met de 15^e tranche, hiermee heeft de gemeente een weigeringsgrond voor de vergunning als er een tekort uit het exploitatieplan voor de vergunning uitkomt. Maar de gemeente is nog steeds aangewezen op de methodiek uit de huidige Wro/Bro voor wat betreft het kostenverhaal. Dat betekent dat de gemeente nog steeds verplicht is, indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, een exploitatieplan op te stellen.

2. Systematiek kostenverhaal Rijnhaven-Oost

Een organische gebiedsontwikkeling sluit uit dat op voorhand een dergelijke exploitatieplan kan worden gemaakt met een sluitende exploitatieopzet. Gezien de onzekerheid van nieuwe initiatieven kunnen er slechts programmatische scenario's worden gemaakt. Gezien de complexiteit, context en opgave binnen het plangebied, is het niet uitgesloten dat een exploitatieplan leidt tot een niet-financieel haalbare business case.

In Rijnhaven-Oost wil de gemeente primair de collectieve (plan)kosten en de kosten gericht op aanpassing van de openbare ruimte verhalen via anterieure overeenkomsten. Zij zoekt daarin flexibiliteit en vereenvoudiging, naast beperking van risico's en voorinvestering. Dit geldt voor de ingrepen die mogelijk op termijn noodzakelijk zijn en het conditioneren van de juiste planologische kaders en het versnellen van de procedures die doorlopen moeten worden.

Uitgangspunt voor de nieuwe spelregels voor het kostenverhaal is, dat deze in lijn blijven bij de principes van het huidige kostenverhaal. Daarnaast is het kostenverhaal en de spelregels ook van belang bij het anterieur contracteren (het private spoor).

Formeel dient de gemeente alle kosten en opbrengsten in beeld te brengen om te bepalen of zij alle kosten kan verhalen met een exploitatiebijdrage. Uitgangspunt is een haalbare business case vanuit de initiatiefnemers, dus inclusief de aanpassingen van hun eigen terrein waar het gaat om het bouw- en woonrijp maken plus de exploitatiebijdrage die zij aan de gemeente moeten betalen. In verband met de organische gebiedsontwikkeling van Rijnhaven-Oost, is het vooraf niet mogelijk om een dergelijke financieel blauwdruk op te leveren van het eindbeeld.

De gemeentelijke gebiedsexploitatie is hierom beperkt tot het verhalen van de collectieve investeringen naar rato van baat, nut en noodzaak. Het kostenverhaal voor Rijnhaven-Oost is gestoeld op een aantal principes:

– **Initiatieven faciliteren:**

- De gemeente faciliteert initiatieven middels het bestemmingsplan met “verbrede reikwijdte”. De gemeente wil echter vooraf duidelijkheid geven over de spelregels omtrent het kostenverhaal. Het kostenverhaal is getoetst op een marktconform programma uitgaande van een differentiatie aan woningtypes en voorzieningen.
- Vanwege het bovenstaande heeft de gemeente de kosten en het potentiële programma voor het gebied inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan is de exploitatiebijdrage vastgesteld.
- De bewijslast van een haalbare businesscase ligt bij initiatiefnemers. De gemeente presenteert enkel de financiële spelregels die gelden voor initiatiefnemers binnen Rijnhaven-oost.

– **Omslag bovenwijkse kosten naar nieuwe initiatieven:**

- De benodigde bijdrage per m² bvo is gebaseerd op een saldo neutrale gebiedsexploitatie. Dit betreft het saldo van verhaalbare kosten versus het totaal aan te ontvangen exploitatiebijdragen. De benodigde bijdrage kan als gevolg van voortschrijdend inzicht of nieuwe ontwikkelingen wijzigen.
- Verhaalbare kosten worden omgeslagen naar het ontwikkelprogramma. Initiatieven dragen bij aan het kostenverhaal op basis van het aantal m² bvo bouwvolume dat in ontwikkeling wordt genomen. De bijdrage wordt gewogen op basis van de residuele grondwaarde. Onder het bvo bouwvolume wordt verstaan het totale bouwvolume bij uitbreiding, functieverandering en nieuwe ontwikkelingen exclusief het bouwvolume dat benodigd is voor de parkeerfunctie.
- De gemeentelijke exploitatie voor Rijnhaven is vereenvoudigd en beperkt tot kosten buiten de kavels van derden. Kosten die partijen voor eigen rekening en risico maken buiten de eigen kavel en die gerelateerd zijn aan de inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur e.d. kunnen in mindering gebracht worden op de bruto bijdrage om te komen tot een netto bijdrage, voorzover deze onderdeel zijn van de publieke voorzieningen en of ruimtelijke ingrepen die de gemeente voorziet en verhaalt en verzekerd middels het kostenverhaal en de gevraagde bijdrage,
- De berekende bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de langjarig gemiddelde kostenindex voor GWW-werken.

– **Balans van kosten en bijdragen:**

- Het kostenverhaal Rijnhaven-Oost zal periodiek herzien en geactualiseerd worden aan de hand van voortschrijdend inzicht. Dit houdt in dat fasering, nut en noodzaak van

ruimtelijke ingrepen gedurende de ontwikkeling van het gebied wordt gemonitord en dat er mogelijk ingrepen bij kunnen komen of juist wegvallen.

- Eventuele tekorten die ontstaan in de gebiedsexploitatie als gevolg van het uitblijven van en/of het niet behalen van de gewenste ontwikkelvolumes (m² bvo) zijn voor rekening van de gemeente Alphen aan den Rijn.
- Eventuele overschotten in het kostenverhaal worden aangewend voor publieke voorzieningen binnen het plangebied Rijnhaven-Oost, hierbij wordt gestuurd op nut en noodzaak op basis van een jaarlijkse herziening van de voorziene ingrepen en de benodigde exploitatiebijdrage. Deze is te allen tijde gebaseerd op het meest reële scenario.

3. Ingrepen en kosten

Het totaal aan te verhalen kosten bedraagt ca. € 5,6 mln. (nominaal prijspeil 1-1-2018) en vormt de basis voor de kosten die zijn opgenomen in het kostenverhaal. Deze raming is gebaseerd op reeds uitgevoerde werkzaamheden en op ramingen van verwachte toekomstige maatregelen in de openbare ruimte en collectieve investeringen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De benoemde kosten betreffen de nettokosten. Dat wil zeggen dat van de daadwerkelijk gemaakte kosten de projectsubsidies en opbrengsten uit grondverkoop in mindering zijn gebracht. Daarnaast zijn de kosten per ingreep ook getoetst aan de hand van de PPT-criteria. Dit houdt in dat per ingreep een afweging is gemaakt naar profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. De weergegeven bedragen betreffen enkel het deel van de gemeentelijke investering dat toerekenbaar is aan de ontwikkeling van Rijnhaven-Oost en gedragen dient te worden door baathebbende partijen binnen het gebied.
- De ramingen van de voorziene ingrepen zijn gebaseerd op huidige inzichten. Als gevolg van voortschrijdend inzicht zal het kostenverhaal periodiek herzien en geactualiseerd worden.
- Uitgangspunt is dat de initiatiefnemers minimale kosten maken op het eigen kavel in verband met de inrichting en aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken).
- Het kostenverhaal heeft betrekking op plankosten, de herinrichting en upgrade van de openbare ruimte en het verwijderen van planologische en milieutechnische belemmeringen, opdat deze geschikt is voor de beoogde ontwikkeling en het toekomstige gebruik (gemengd woon- en werkgebied).
- Voor alle kosten geldt dat het totaal per ingreep inclusief de opslagen voor engineering en uitvoering is. Deze worden niet op totaalniveau apart weergegeven maar zijn dus onderdeel van de individuele ramingen.
- De kosten omvatten ook de gemeentelijke plankosten (projectbegeleiding en sturing).
- Zie de volgende tabel voor een overzicht van de voorziene ingrepen.

Ingerepen	totaalraming	% verhaalbaar	te verhalen
1. Ontsluiting Harmonie	€ 604.000	50%	€ 302.000
2. Ontsluiting BaronieHaven + pleinen en Rijnhavenkade	€ 708.000	50%	€ 354.000
3. Ophogen Rijnhavenbrug	€ 1.567.000	26%	€ 413.656
4. Herprofilering Energieweg	€ 1.874.000	50%	€ 937.000
5. Openbare kade	€ 2.369.000	50%	€ 1.184.500
6. Opknappen kade en steigers	€ 1.482.500	50%	€ 741.250
7. Ronde Hoorn-Forrestlaan	€ 854.000	10%	€ 85.400
Uitplaatsing hinderbronnen	€ 750.000	10%	€ 75.000
Reeds gemaakte plankosten (2015 t/m 2017)	€ 530.000	100%	€ 530.000
Toekomstige plankosten	€ 1.000.000	100%	€ 1.000.000
Totaal	€ 11.738.500		€ 5.622.806



Onder punt 2 is tevens vervat de herinrichting van de Rijnhavenkade en de herinrichting van de aansluiting van de Rijnhavenkade op de Eikenlaan.

4. Laadvermogen en ontwikkelpotentie Rijnhaven-Oost

Het bestaande gebied is geanalyseerd op potentie voor herontwikkeling en transformatie. Hierbij is onderzocht welk van de gebieden in het gebied kansrijk zijn voor een nieuwe programmatische invulling. Op basis van de huidige inzichten bedraagt het totaal aan voorziene ontwikkelprogramma ca. 164.000 m² bvo. Het voorziene programma is tot stand gekomen op basis van het totaal aan initiatieven die zich hebben aangedragen en de omschreven analyse gericht op kansrijke herontwikkeling- en transformatiegebieden. Het totaal aan voorziene ontwikkelprogramma van ca 164.000 m² bvo wordt gehanteerd als weegenschap voor het kostenverhaal.

5. Exploitatiebijdrage en weegfactoren

Op basis van de omschreven ingrepen en het voorziene ontwikkelprogramma, bedraagt de gemiddelde benodigde bijdrage per m² bvo nieuwbouw/transformatie € 35,- (totaal te verhalen kosten ca. € 5,6 mln. / totaal voorziene programma ca. 164.000 m² bvo), prijspeil 1 januari 2018.

Ten aanzien van de bijdrage geldt dat deze gedifferentieerd wordt naar de type functie die wordt ontwikkeld. De differentiatie is gebaseerd op de potentiële residuele grondwaarde. De weging per functie is gebaseerd op de relatieve draagkracht ten opzichte van het gemiddelde. Naarmate de residuele grondwaarde per m² bvo hoger of lager is dan de gemiddelde grondwaarde van het totaal voorziene ontwikkelprogramma, wordt er per m² bvo meer of minder kosten verhaald. Zie de onderstaande tabel voor de wegingsfactoren per functie.

WONEN		weegfactor	bijdrage per m2 bvo	
App klein		1,0	€	35,0
App middel		1,0	€	35,0
App groot		1,0	€	35,0
Stadswoning		2,0	€	70,0
VOORZIENINGEN				
BEDRIJVEN laagwaardig		0,6	€	21,0
BEDRIJVEN hoogwaardig		0,6	€	21,0
DETAILHANDEL		1,0	€	35,0
HORECA		1,0	€	35,0
Gemiddeld			€	35,0

De bijdrage per m² bvo betreft het totale bouwvolume van uitbreiding, functieverandering en nieuwe ontwikkelingen exclusief het bouwvolume dat benodigd is voor de parkeerfunctie.

6. Netto bijdrage vanuit het project Dok 2404 fase 2 (Langeveld locatie)

De kostenverhaalsbijdrage per prijspeil 1-1-2018 wordt becijferd op € 35/m² b.v.o., na indexatie o.b.v. CPI per prijspeil 1-1-2020 is dit bedrag € 36,43 per m² b.v.o.

Voor DOK 2404 fase 2 bestaat het totaal te ontwikkelen programma uit 2.257 m2 bvo exclusief parkeren. Uitgaande van dit programma bedraagt het kostenverhaal per prijspeil 1-1-2020 € 82.223,- exclusief BTW.

De bijdrage wordt definitief bepaald op het totaal m2 bvo te realiseren programma. Als meetpunt wordt hiervoor het omgevingsvergunning gehanteerd. De genoemde bijdrage dient hiermee gezien te worden als voorcalculatorisch.

Gemeente realiseert binnen het project een deel van de openbare ruimte. Het perceelsgedeelte tussen DOK 2404 fase 2 (Langeveld) en de haven (de kade) wordt door RuimteMaken BV voor €1 'vrij op naam' aan de gemeente geleverd en door de gemeente ingericht. Het betreft hier het op onderstaande tekening groen gemarkeerde gedeelte. De inrichtingskosten van deze openbare ruimte zijn verzekerd in het kostenverhaal en maken onderdeel uit van de bijdrage/m2 bvo. Deze kosten zijn daarom voor rekening van de gemeente.

