

Bijlage 1 – Fictieve voorbeelden hoe de redelijke bijdrage tot stand komt

De rekenmethodiek wordt hier uitgelegd aan de hand van een fictief en eenvoudig voorbeeld van de bouw van woningen op een kleine uitleglocatie aan de rand van een middelgrote gemeente. Dit voorbeeld dient vooral om de stappen van de rekenmethodiek te verduidelijken. In de praktijk verschillen woningbouwlocaties sterk van elkaar. Vooral op binnenstedelijke woningbouwlocaties zullen er meer en meer verschillende kosten zijn en kunnen andere bedragen gelden. Daardoor zullen de mogelijkheden om verplichte bijdragen te vragen en de hoogte van de bijdrage mogelijk ook verschillen.

Stappen van de rekenmethodiek

Een middelgrote gemeente heeft in het omgevingsplan vastgelegd dat bij ontwikkelaars en bouwers in de nieuw te bouwen Sportbuurt een verplichte financiële bijdrage in rekening zal worden gebracht voor de aanleg van een openbare recreatieplas en het realiseren van sociale woningbouw. De berekening van de verplichte financiële bijdragen komt vervolgens in 3 stappen tot stand:

1. Bereken per ontwikkeling de kosten die aan de woningbouwlocatie worden toegeschreven.
2. Verdeel de kosten over de woningen binnen de woningbouwlocatie.
3. Controleer per eigenaar of de wettelijke maximumbijdrage is overschreden en zo ja, verlaag de bijdrage tot hooguit het maximumniveau.

Stap 1: Kosten voor het plangebied Sportbuurt

In dit voorbeeld worden de kosten van een de aanleg van een openbare recreatieplas en het realiseren sociale woningbouw berekend om te illustreren dat er twee verschillende soorten kosten van ontwikkelingen zijn. De kosten van een openbare recreatieplas zijn kosten van ontwikkelingen die voor meerdere gebieden een voordeel opleveren. In dit geval is het redelijkheidsbeginsel uit het algemene bestuursrecht van toepassing. Op basis daarvan worden de kosten van ontwikkelingen naar proportionaliteit verdeeld over de gebieden die daar voordeel van ondervinden. De regeling voor verplichte financiële bijdragen loopt daarmee in de pas met de regeling voor het kostenverhaal.

Daarnaast zijn er kosten die alleen voor het plangebied van belang zijn. Dat betreft de kosten van sociale woningbouw. Deze kosten worden in hun geheel aan het kostenverhaalsgebied toegedeeld. De kosten van sociale woningbouw zijn de kosten die ontstaan doordat in het plangebied minder sociale woningen worden gebouwd dan het omgevingsplan voorschrijft. Op basis van artikel 8.21 van het Ontwerpbesluit publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen is een redelijke bijdrage voor sociale woningbouw een bijdrage die het mogelijk maakt de ontbrekende sociale woningen elders te bouwen zonder dat daardoor een verlies voor de gemeente ontstaat.

Kosten openbare recreatieplas

Uit een financieel haalbaarheidsonderzoek van de gemeente is gebleken dat de kosten van een openbare recreatieplas € 4,4 miljoen bedragen. Uit een recreatief onderzoek dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, is voorts bekend dat de recreatieplas vooral zal worden gebruikt door inwoners van de gemeente die binnen een half uur fietsen van de recreatieplas wonen. Dat zijn 5000 inwoners, inclusief de 500 toekomstige bewoners van de Sportbuurt. De gemeente besluit $\frac{500}{5000} = 10\%$ van de kosten van de recreatieplas aan de Sportbuurt toe te delen. Dat is een bedrag van € 440.000,-

Kosten sociale woningbouw

In de Sportbuurt worden 225 woningen gebouwd, waarvan één derde, oftewel 75 woningen, sociale huurappartementen zijn. In het omgevingsplan heeft de gemeente echter bepaald dat 40% van de woningen, oftewel 81 woningen, een sociale huurwoning moet zijn. Dat betekent dat er 6 sociale huurappartementen te weinig worden gebouwd. De gemeente brengt een verplichte financiële bijdrage in rekening omdat zij extra kosten moet maken om die 6 sociale huurappartementen elders te bouwen. Dat wordt als volgt onderbouwd. Als de 6 vervangende sociale huurappartementen op gemeentegrond worden gebouwd, mist de gemeente inkomsten doordat zij voor de sociale huurappartementen een lage grondprijs krijgt, terwijl op die grond normaal gesproken vrije sectorappartementen waren gebouwd en de gemeente een hogere grondprijs had ontvangen. Als de 6 sociale huurappartementen op grond van projectontwikkelaars worden gebouwd, lijdt de gemeente een verlies wanneer de inkomsten uit het kostenverhaal daardoor zoveel lager uitvallen dat een financieel tekort ontstaat. Het verlies per sociale huurwoning wordt berekend als het verschil tussen de grondprijs van een vrije sector koopappartement en de grondprijs van een sociaal huurappartement. De onderstaande berekening laat zien dat het in het geval van de Sportbuurt € 187.776,- kost om de ontbrekende sociale huurappartementen elders te bouwen.

Berekening kosten sociale woningbouw	
Te bouwen aantal sociale huurappartementen	75 (33%)
Voorgeschreven aantal sociale huurappartementen	81 (40%)
Aantal elders te bouwen sociale huurappartementen	6
Grondprijs vrije sector koop appartement	€ 34.260,-*
Grondprijs sociaal huurappartement	€ 2.964,-
Kosten per missend sociaal huurappartement	€ 34.260,- - € 2.964,- = € 31.296,- (verschil tussen de grondprijs van een vrije sectorappartement en een sociaal huurappartement)
Kosten totaal	€ 187.776,- (6x 31.296,-)

*Fakton (2021), Touwtrekken om de grondwaarde, blz. 18, tabel 7

Stap 2: Bijdragen per woning en per eigenaar

De gemeente vindt het belangrijk dat het volledige woningbouwprogramma dat in het omgevingsplan is opgenomen zal worden gerealiseerd, inclusief de sociale huurappartementen. Daarom besluit de gemeente om de kosten van de openbare recreatieplas en de ontbrekende sociale huurwoningen naar rato van de opbrengsten van de grond over de woningen te verdelen en geen gelijk bedrag per woning te rekenen. Als een gelijk bedrag per woning wordt gerekend, wordt het voor ontwikkelaars onaantrekkelijk om de sociale huurappartementen te bouwen. De winst op een sociale huurappartement neemt dan naar verhouding zeer sterk af. Daarbij is de kans groot dat de gemeente niet alle kosten van ontwikkelingen zal kunnen doorberekenen doordat de verplichte financiële bijdrage voor sociale huurappartementen het wettelijke maximum zal overschrijden.

De gemeente staat vervolgens voor de keuze of zij de totale kosten van de openbare recreatieplas en de ontbrekende sociale woningen in rekening wil brengen of slechts een deel van de kosten. Uit eerste verkennende berekeningen van de gemeente blijkt dat de grondexploitatie van de woningen voldoende oplevert om de totale kosten te betalen. Daarom besluit de gemeente de totale kosten van de openbare recreatieplas en de ontbrekende sociale woningen door te berekenen.

De berekening van de verplichte financiële bijdrage per woning en per eigenaar verloopt dan als volgt. Eerst wordt op basis van onderstaande formule per woningbouwcategorie de verplichte financiële bijdrage per woning berekend.

$$\text{bijdrage per woning in een woningcategorie} = \frac{\text{aandeel van de woningcategorie in de opbrengsten van de bouwgrond} \times \text{kosten ontwikkeld}}{\text{aantal woningen in de woningcategorie}}$$

Berekening verplichte bijdragen per woning				
	Sociaal huur-appartement (65 m ²)	Goedkope koopwoning (110 m ² , verkoopwaarde € 341.000,- inclusief BTW)	Dure koopwoning (150m ² , verkoopwaarde € 510.000,- inclusief BTW))	Totaal
Prijs bouwkaavel	€ 2.700,-	€ 75.000,-	€ 140.000,-	
Aantal woningen	75	100	50	
Opbrengsten bouwgrond	€ 202.500,-	€ 7.500.000,-	€ 7.000.000,-	€14.702.500,-
Aandeel in totale opbrengsten van de bouwgrond	1,38%	51,01%	47,61%	100%
Bijdrage recreatieplas	€ 6.060,- (1,38% van € 440.000,-)	€ 224.452,- (51,01% van € 440.000,-)	€ 209.488,- (47,61% van x € 440.000,-)	€ 440.000,-
Bijdrage sociale woningbouw	€ 2.586,- (1,38% van € 187.776,-)	€ 95.788,- (51,1 % van € 187.776,-)	€ 89.402,- (47,61% van € 187.776,-)	€ 187.776,-
Bijdrage totaal	€ 8647,-	€ 320.239,-	€ 298.890,-	
Bijdrage per huurappartement/woning	€ 115,-	€ 3202,-	€ 5978,-	

De 225 woningen in de Sportbuurt worden door 3 ontwikkelaars gebouwd: eigenaren A, B en C. Eigenaar A bouwt vooral sociale huurappartementen en goedkope koopwoningen, eigenaar B bouwt een mix van woningen en eigenaar C vooral de duurdere woningcategorieën.

Bouwprogramma eigenaren A, B en C			
	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C
Aantal sociale huurappartementen	45	25	5
Aantal goedkope koopwoningen	30	50	20
Aantal dure huurwoningen		10	40

De verplichte financiële bijdragen worden berekend door per woningcategorie de aantallen woningen of appartementen te vermenigvuldigen met de hierboven berekende bijdragen per woning of appartement.

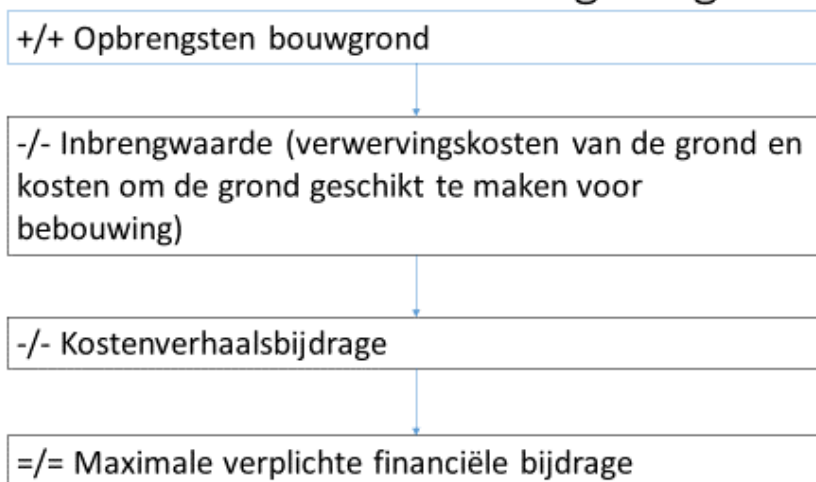
Verplichte financiële bijdragen A, B en C			
	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C
Aantal sociale huurappartementen	45 x € 115,- = € 5175	25 x € 115,- = € 2875,-	5x € 115,-= € 575,-
Aantal goedkope koopwoningen	30 x € 3202,- = € 96.060,-	50 x € 3202,- = € 160.100,-	20 x € 3202,- = € 64.040
Aantal dure huurwoningen		10 x € 5978,-= € 59.780,-	40 x € 5978,-= € 239.120,-

Verplichte financiële bijdrage totaal	€ 101.235,-	€ 222.755,-	€ 303.735,-
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------

Stap 3: Toets aan het wettelijke maximum

In artikel 13.23 lid 3 van de Omgevingswet is vastgelegd dat de verplichte financiële bijdragen aan een maximum zijn gebonden. Dit maximum wordt berekend door op de opbrengsten van de bouwgrond de inbrengwaarde en de kostenverhaalsbijdrage in mindering te brengen.

Maximale verplichte financiële bijdrage (artikel 13.23 derde lid Omgevingswet)



Dit levert voor de Sportbuurt de volgende uitkomsten op.

	Eigenaar A	Eigenaar B	Eigenaar C	
Grondopbrengst sociale huurwoningen	€ 121.500,-	€ 67.500,-	€ 13.500,-	€ 202.500,00
Grondopbrengst goedkope koopwoningen	€ 2.250.000,-	€ 3.750.000,-	€ 1.500.000,-	€ 7.500.000,-
Grondopbrengst dure koopwoningen	-	€ 1.400.000,-	€ 5.600.000,-	€ 7.000.000,-
Grondopbrengst totaal	€ 2.371.500,-	€ 5.217.500,-	€ 7.113.500,-	€ 14.702.500,-
Verwervingskosten en kosten om kavel geschikt te maken voor bebouwing	€ 1.152.708,-	€ 2.305.417,-	3.458.125,-	€ 6.916.250,-
Kostenverhaalsbijdrage	€ 897.806,-	€ 2.205.889,-	€ 2.692.555,-	€ 5.796.250,-
Kosten totaal	€ 2.050.514,-	€ 4.511.306,-	€ 6.150.680,-	€ 11.992.500,-
Maximum verplichte financiële bijdrage	€ 320.968,-	€ 706.194,-	€ 962.820,-	€ 1.898.882,-
Te betalen verplichte financiële bijdrage	€ 101.235,-	€ 222.755,-	€ 303.735,-	