



NOTA KOSTENVERHAAL



Inhoud

Inleiding	3
Doel Nota Kostenverhaal	3
Status Nota Kostenverhaal	3
1. Hoofdlijnen grondexploitiewet/kostenverhaal	4
Doel Wro inzake kostenverhaal	4
Privaatrechtelijk spoor	4
Publiekrechtelijk spoor	5
Exploitatieplan	5
Te verhalen kosten soorten	5
Subsidies en overige bijdragen	7
2. Kostenverhaal in de gemeente Schouwen-Duiveland	8
2.1 Algemene beleidslijn	8
2.2 Bovenwijkse voorzieningen	10
2.3 Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen	11
2.4 Bovenplanse verevening	13
2.5 Gebiedsgerelateerde kosten	14
3. Begrippenlijst	16
Bijlagen	18



Inleiding

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft drie structuurvisies vastgesteld, 'Structuurvisie Buitengebied: buitengebied in beweging' (26 maart 2009), 'Structuurvisie Bruinisse 2025' (29 september 2011) en 'Structuurvisie Brouwersdam-Zuid' (26 april 2012). In deze structuurvisies, en in eventueel toekomstig vast te stellen structuurvisies, zijn en/of worden onder meer ruimtelijke investeringen benoemd om de ambities van de gemeente te realiseren. De gemeente Schouwen-Duiveland wenst deze investeringen niet of niet geheel zelf te bekostigen, maar de kosten daarvan zoveel mogelijk te verhalen op exploitanten die profijt hebben van de investeringen of die daaraan vrijwillig willen bijdragen.

De juridische basis voor dit beleidsuitgangspunt is te vinden in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in afdeling 6.4 de Grondexploitatiewet (Gew). De Gew biedt gemeenten de juridische grondslag om op basis van vrijwilligheid met exploitanten overeenkomsten te sluiten over de financiële aspecten van grondexploitaties, waaronder het verhalen van gemeentelijke kosten en het afspreken van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Als geen overeenkomst tot stand komt, heeft de gemeente, door middel van het nieuwe instrument van het exploitatieplan, de mogelijkheid het verhalen van kosten af te dwingen.

De wet gaat uit van een verplichting voor de gemeente tot het verhalen van de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in verband met de locatieontwikkeling. Het bedingen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen is facultatief. Aangezien de wetgever het kostenverhaal aan ruimtelijke ordening heeft gekoppeld, zijn bepaalde vormen van kostenverhaal, zoals bovenplanse verevening en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling, uitsluitend mogelijk wanneer het kostenverhaal als beleid is vastgelegd en in een gemeentelijke structuurvisie wordt gemotiveerd.

DOEL NOTA KOSTENVERHAAL

Het doel van de Nota Kostenverhaal is de uitgangspunten vast te leggen op welke manier de gemeente Schouwen-Duiveland grondexploitatiekosten, waaronder bovenwijkse voorzieningen, bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse kosten (verevening), verhaald op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen.

STATUS NOTA KOSTENVERHAAL

De Nota Kostenverhaal is een openbaar door de raad vastgesteld beleidsdocument en voorziet in een transparante regeling voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen, bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse kosten. De beleidsnota heeft geen betrekking op de dekking van de investeringen. De investeringen worden afzonderlijk aan de raad voorgelegd ter besluitvorming, waarbij tevens de concrete dekking van de desbetreffende investering wordt geregeld.

Aangezien het kostenverhaal deel uitmaakt van het grondbeleid wordt dit onderdeel van het kostenverhaal bij de eerstvolgende actualisatie van de 'Nota Grondbeleid gemeente Schouwen-Duiveland 2008-2012' verwerkt.

Hoofdlijnen grondexploitatiewet/ kostenverhaal

1

Grondbezit en grondexploitatie spelen in het proces van ruimtelijke ontwikkeling een grote rol. In beginsel mag een grondeigenaar zijn eigen grond ontwikkelen. De gemeente wil echter de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten.

DOEL WRO INZAKE KOSTENVERHAAL

Vóór 1 juli 2008 kon de gemeente op basis van de exploitatieverordening (artikel 42 Wet op de Ruimtelijke Ordening oud) overeenkomsten sluiten over het verhalen van kosten. Het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemer van een locatieontwikkeling kon niet worden afgedwongen. Daarnaast was er onduidelijkheid over de omvang van de te verhalen kosten en kon de gemeente daarom achteraf geconfronteerd worden met een initiatiefnemer die een claim indiende wegens onverschuldigde betaling. Dergelijke vorderingen zijn verschillende malen door de rechter gehonoreerd, zowel omdat niet voldaan was aan de formele bepalingen uit de exploitatieverordening, alsook omdat kosten werden verhaald die door de rechter ongeoorloofd werden geacht. Om aan de onzekerheid die deze praktijk met zich mee bracht een einde te maken en om ook kosten te kunnen verhalen op initiatiefnemers van locatieontwikkelingen, die geen overeenkomst willen sluiten met de gemeente, is afdeling 6.4 van de Wro opgesteld (ook wel de grondexploitatiewet (Gew) genoemd).

De Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en de in de Wro opgenomen Gew geeft de gemeente instrumenten om de particuliere grondexploitatie te begeleiden en kosten te verhalen. Op basis van de Wro kunnen ook eisen gesteld worden aan de openbare ruimte, fasering, sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Deze aspecten van de Wro worden in het kader van deze nota verder buiten beschouwing gelaten.

Het verhalen van grondexploitatiekosten kan geschieden via het privaatrechtelijke spoor (sluiten van overeenkomsten) en het publiekrechtelijke spoor (via de vaststelling van een exploitatieplan).

PRIVAATRECHTELIJK SPOOR

De Gew biedt een nieuwe wettelijke basis voor het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitaties tussen gemeenten en projectontwikkelaars en/of particuliere (grond)eigenaren. De Gew kent twee typen overeenkomsten over de grondexploitatie:

- anterieure overeenkomst: de anterieure overeenkomst wordt bij aanvang van een project gesloten, voordat een exploitatieplan wordt vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en is men niet aan het publiekrechtelijke kader van de Gew gebonden. In de anterieure fase kunnen, naast de wettelijk verplicht te verhalen kosten, ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen buiten het exploitatiegebied.
- posterieure overeenkomst: de posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij de posterieure overeenkomst is de bewegingsruimte met betrekking tot contractvorming kleiner. Afspraken die in de posterieure overeenkomst worden gemaakt mogen niet afwijken van het exploitatieplan zoals deze in het publiekrechtelijke spoor tot stand is gekomen.

Bij het aangaan van een anterieure- of posterieure overeenkomst dient de gemeente de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de Algemene wet bestuursrecht in acht te nemen.

PUBLIEKRECHTELIJK SPOOR

Een vernieuwend onderdeel in de Gew is het verplichtende karakter van het kostenverhaal waarbij de gemeente wordt verplicht grondexploitatiekosten op particuliere (grond)eigena(a)r(en) te verhalen. Gemeenten kunnen slechts in enkele gevallen afwijken van deze verplichting. De gemeenteraad kan afzien van het publiek-rechtelijke instrumentarium wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst is gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en verzekerd. Door deze constructie werkt het publiekrechtelijke instrument voornamelijk aanvullend, als stok achter de deur.

De verplichting om het publiekrechtelijke spoor te volgen is gekoppeld aan twee voorwaarden. Op de eerste plaats dient er sprake te zijn van een ruimtelijk besluit op grond van de Wro, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. De tweede voorwaarde is dat er sprake dient te zijn van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro en omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

EXPLOITATIEPLAN

Voor het verhalen van grondexploitatiekosten dient de gemeente (wanneer het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd) bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. De exploitatiebijdrage wordt voldaan via de omgevingsvergunning.

Van belang is dat de locatieontwikkeling de kosten kan dragen. Als de kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan, geldt dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er opbrengsten zijn. Na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, vindt een afrekening plaats. Hiertoe worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. De begrenzing en eindafrekening worden niet toegepast bij anterieure of posterieure overeenkomsten, tenzij de initiatiefnemer met de gemeente een dergelijke constructie is overeengekomen.

Het exploitatieplan bevat ten minste de volgende onderdelen: een kaart van het plangebied, een omschrijving van de uit te voeren werken en een exploitatieopzet. Daarnaast is het mogelijk een aantal facultatieve onderdelen op te nemen zoals eisen aan de uit te voeren werken, specifieke woningbouwcategorieën en fasering. De exploitatieopzet wordt met inachtneming van de Wro, het Bro en het gemeentelijk beleid betreffende het kostenverhaal opgesteld.

Het begrip exploitatiegebied wordt in de Wro en/of het Bro niet nader gedefinieerd. Dikwijls wordt verondersteld dat het exploitatiegebied gelijk is aan het ruimtelijk besluit, maar dit is niet noodzakelijk. De grenzen van een exploitatiegebied mogen niet buiten de begrenzing van het bijbehorend ruimtelijk besluit liggen. Eén exploitatiegebied kan uit meerdere verschillende, niet-aaneengesloten delen bestaan, mits duidelijk een ruimtelijke en/of functionele samenhang bestaat tussen de verschillende delen.

TE VERHALEN KOSTEN SOORTEN

Eén van de instrumenten uit de Wro is het kostenverhaal. De Wro en Bro gaan uit van vier soorten te verhalen kosten bij gebiedsontwikkeling, te weten:

- a. gebiedsgerelateerde kosten
- b. bovenwijkse voorzieningen
- c. bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
- d. bovenplanse kosten (verevening)

A. Gebiedsgerelateerde kosten

De Bro somt de kosten op die door middel van een exploitatieplan kunnen worden verhaald (artikel 6.2.3 tot en met artikel 6.2.7 Bro). De opsomming is limitatief. Tot de gebiedsgerelateerde kosten die kunnen worden verhaald behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan- en procedurekosten (waaronder de gemeentelijke apparaatskosten). Hieronder vallen ook kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, maar wel noodzakelijk zijn voor en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling.

B. Bovenwijkse voorzieningen

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening die ten dienste staat aan, ofwel profijt oplevert, voor meer locaties en/of gebieden. Een bovenwijkse voorziening kan zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen.

Tot voorzieningen worden volgens artikel 6.2.5 Bro limitatief 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.'

Bovenstaande lijst is zoals gezegd limitatief. Functionele gebouwen als een school of theater worden niet als een voorziening aangemerkt zodat de investeringskosten hiervoor niet als een 'bovenwijkse voorziening' zijn te verhalen. Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen zijn: de aanleg van een randweg, het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf en de aanleg van een rotonde.

Bij een bovenwijkse voorziening dient het te gaan om een nieuwe voorziening of om een aanpassing van een bestaande voorziening, niet zijnde onderhoud. De voorziening dient samen te hangen met nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen van één of meerdere gebieden en de voorziening dient noodzakelijk te zijn. Een bovenwijkse voorziening kan ook profijt opleveren voor bestaande locaties/ gebieden. Bij de verdeling en toerekening van de kosten houden we hier rekening mee.

C. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De Wro biedt de mogelijkheid (artikel 6.24 lid 1) voor het verhalen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen maakt geen deel uit van de kostensoortenlijst en kan daarom niet in een exploitatieplan worden opgenomen. De bijdrage is niet afdwingbaar en kan slechts op basis van vrijwilligheid in een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij geldt de voorwaarde dat in een vastgestelde structuurvisie is onderbouwd waarom de ruimtelijke ontwikkeling een kwalitatieve meerwaarde heeft voor de betreffende grondexploitatie.

De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is niet in de wet gedefinieerd. Vanuit de behandeling van de wet in de Tweede Kamer kunnen de volgende voorbeelden worden genoemd:

- rood (bebouwing) voor groen (natuur/groenvoorzieningen) arrangementen;
- natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied;
- saneren en opknappen oude bedrijventerreinen;
- parkeerfonds.

D. Bovenplanse kosten

Van bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) wordt gesproken bij verevening tussen locaties, waarbij bij de ene locatie een exploitatiewinst wordt verwacht en bij de andere een exploitatieverlies. In een structuurvisie dient tot uitdrukking te komen dat de locaties ruimtelijk en functioneel aan elkaar gerelateerd zijn. Bovenplanse kosten behoren tot de afdwingbaar te verhalen kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro).

SUBSIDIES EN OVERIGE BIJDRAGEN

De situatie kan zich voordoen dat voor de aanleg van voorzieningen subsidies en/of andere bijdragen beschikbaar zijn. Subsidies en/of andere bijdragen moeten als een opbrengst worden aangemerkt (artikel 6.2.7 Wro). Deze subsidies en/of andere bijdragen komen in mindering op de kosten voor de aanleg van de voorzieningen.

Kostenverhaal in de gemeente Schouwen-Duiveland

2

2.1 ALGEMENE BELEIDSLIJN

De gemeente Schouwen-Duiveland verhaalt de door haar gemaakte kosten met behulp van het instrumentarium dat de Wro biedt. Het privaatrechtelijk spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft hierbij de voorkeur. De kosten voor de aanleg van voorzieningen worden op basis van de in de Nota Kostenverhaal genoemde criteria verdeeld over locatieontwikkelingen en bestaand bebouwd gebied.

Toetsingscriteria

De Wro kent, als eerder beschreven, vier soorten kosten die in aanmerking komen voor kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling. De gebiedsgerelateerde kosten dienen volledig op de betreffende

gebiedsontwikkeling te worden verhaald. In alle andere gevallen bepalen we of de kosten kunnen worden toegerekend, en zo ja, in welke mate (artikel 6.13.6 Wro).

In de wettoelichting wordt over drie toetsingscriteria gesproken die voor het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten gelden:

- profijt: een exploitatiegebied dient nut van de voorziening te ondervinden. Hierbij dient te worden aangetoond dat het exploitatiegebied enige mate van profijt heeft van de betreffende voorziening. Het toetsingscriterium 'profijt' is een absoluut criterium, het is dan ook 'ja' of 'nee';
- toerekenbaarheid: tussen een exploitatiegebied en een voorziening dient een causaal verband te bestaan. Wordt de voorziening ook aangelegd indien de locatie niet tot ontwikkeling wordt gebracht? Maar ook andersom: wordt de ontwikkeling (mede) mogelijk door een gerealiseerde of te realiseren voorziening. Het toetsingscriterium 'toerekenbaarheid' is evenzeer een absoluut criterium;
- proportionaliteit: een exploitatiegebied die nut, of profijt, van de voorziening heeft dient naar rato van evenredigheid bij te dragen in de kosten voor de voorziening. Een grondexploitatie die meer nut heeft van de voorziening draagt daarmee meer bij. Het toetsingscriterium 'proportionaliteit' is een relatief criterium en kan in een normering of percentages worden uitgedrukt.

De hiervoor genoemde criteria zijn overigens alleen bij het exploitatieplan en de eventueel op basis daarvan te sluiten posterieure overeenkomst van toepassing. Voor de anterieure overeenkomst geldt onderhandelingsvrijheid. De toetsingscriteria 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' zijn eveneens niet van toepassing voor de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling, welke niet publiekrechtelijk afdwingbaar is.

Schematische weergave kostenverhaal

Gebiedsgerelateerde kosten		Bovenwijkse voorziening	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	Bovenplanse kosten
Anterieure overeenkomst	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar
Posterieure overeenkomst	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet verhaalbaar	Verhaalbaar

Gebiedsgerelateerde kosten		Bovenwijkse voorziening	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	Bovenplanse kosten
Omgevingsvergunning (bouwvergunning)	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet verhaalbaar	Verhaalbaar
Afdwingbaar	Ja	Ja	Nee	Ja
Eindafrekening/ calculatie	Facultatief bij anterieure overeenkomst, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning	Facultatief bij anterieure overeenkomst, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning	Niet van toepassing	Facultatief bij anterieure overeenkomsten, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning
Toetsingscriteria	Niet van toepassing	Niet bij anterieure overeenkomst, maar wel bij posterieure overeenkomst of omgevingsvergunning	Niet van toepassing	Niet bij anterieure overeenkomst, maar wel bij posterieure overeenkomst of omgevingsvergunning
Kostensoortenlijst	Ja	Ja	Nee	Nee, maar wel direct in de wet opgenomen
Onderdeel structuurvisie	Niet van toepassing	Niet noodzakelijk	Noodzakelijk	Noodzakelijk
Fondsvorming	Niet van toepassing	Facultatief	Facultatief	Verplicht

Kostentoedelingsmethodiek

In eerste instantie worden de kosten aan bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten (verevening) en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen toebedeeld aan de daarvoor in aanmerking komende locatieontwikkelingen en (indien van toepassing) aan bestaande bebouwing. Deze verdeling vindt plaats op locatieniveau en niet per bouwperceel binnen een locatie.

Indien er sprake is van meerdere eigenaren/initiatiefnemers binnen één locatieontwikkeling dan dienen voor het bepalen van de te betalen exploitatiebijdrage de gebiedsgerelateerde kosten, inclusief de aan de locatie toebedeelde kosten aan bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling, op basis van draagkracht te worden verdeeld.

Bestaande bebouwing heeft veelal ook profijt van te realiseren voorzieningen. Ook hieraan dient naar rato een bijdrage te worden toegerekend. Het gevolg hiervan kan zijn dat slechts een beperkt deel van de investering is toe te rekenen aan nieuwbouwlocaties. Financiering van het niet aan nieuwbouwlocaties toe te rekenen deel van de investering wordt dan uit de algemene middelen gedekt.

2.2 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

De Wro (artikel 6:13.6) bepaalt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan een exploitatieplan naar evenredigheid in de exploitatieopzet opgenomen dienen te worden. De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn afdwingbaar op (grond)eigena(a)r(en) te verhalen.

In de uitvoeringsparagraaf van structuurvisies, die op basis van de Wro zijn vastgesteld, zijn (toekomstige) gewenste investeringen in de infrastructuur en de openbare ruimte, (mede) ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, als een voorziening benoemd. Naast de voorzieningen, zoals opgenomen in de structuurvisies, zijn er ook voorzieningen die (nog) niet in een structuurvisie zijn vastgelegd. Voor het verhalen van deze kosten aan bovenwijkse voorzieningen is het primair niet nodig deze voorziening in een structuurvisie te benoemen, ze zijn afdwingbaar.

In de jaarlijks vast te stellen notitie 'Bovenwijkse Voorzieningen en Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkelingen' beschrijven we alle voor de komende tien jaar te voorziene bovenwijkse voorzieningen en wijzen we de kostendragende locatieontwikkelingen aan waarbij we onderbouwen waarom of op welke wijze sprake is van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Om de proportionaliteit te bepalen verdelen we de kosten gemoeid met de bovenwijkse voorziening via de in deze nota beschreven maatstaf evenredig over de kostendragende locatieontwikkelingen en indien van toepassing het aandeel dat is toe te rekenen aan bestaand bebouwd gebied (uitgedrukt in een percentage).

Deze kosten verhalen we zowel, indien de gemeente hierover overeenstemming bereikt met een initiatiefnemer, via een anterieure overeenkomst of op basis van een exploitatieplan.

Wanneer sprake is van sloop met vervangende nieuwbouw zijn de voor de te slopen woningen nieuw te bouwen woningen te beschouwen als bestaande bebouwing. Hieraan vindt geen toerekening van bovenwijkse voorzieningen plaats. We berekenen de bijdrage over het saldo van de nieuw te bouwen woningen minus de te slopen woningen. De bijdragen uit toekomstige ontwikkelingen is een onzekere factor daar de bijdragen afhankelijk zijn van de feitelijke uitvoering en het exploitatieresultaat van de beoogde ontwikkeling.

Proportionaliteit

Om de proportionaliteit te bepalen wordt een rekenmethode gebruikt die uitgaat van objectieveerbare eenheden. In beginsel wordt voor de berekening uitgegaan van wooneenheden. Aangezien zowel bestaand bebouwd gebied als nieuwbouwlocaties niet slechts uit woningen bestaan wordt voor andere functies een omrekenfactor bepaald (equivalent). In onderstaande tabel is vastgelegd wat de verhouding is om tot woningequivalenten te komen.

Woningequivalenten

Funcities	Verhouding eq.	Eenheid
woningen	1	Stuk
winkels/horeca	100	m2 BVO
kantoren	100	m2 BVO
maatschappelijk	250	m2 BVO
bedrijven	1.000	m2

In de bijlage is een voorbeeldberekening opgenomen op de wijze van kostentoedeling van een bovenwijkse voorziening.

Primair vindt kostentoedeling plaats op basis van de hiervoor genoemde woningequivalenten. Voor infrastructurele voorzieningen (artikel 6.2.5.c en 6.2.5.d Bro) zoals ontsluitingswegen, verkeerspleinen, tunnels, bruggen en fietsverbindingen is het mogelijk, indien op die wijze tot een objectievere manier van kostentoerekening wordt gekomen, gebruik te maken van verkeersbewegingen. De mate van profijt wordt in dat geval bepaald door de verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich mee brengt. De verkeersbewegingen worden berekend door middel van een onafhankelijk verkeersmodel.

Reserve bovenwijkse voorzieningen

De gemeente Schouwen-Duiveland kent de reserve bovenwijkse voorzieningen die als dekking dient voor de realisatie van infrastructurele werken (zoals een rotonde of langzaamverkeersverbinding) met een bestemmingsplanoverstijgende betekenis. De voeding van de reserve bovenwijkse voorzieningen vindt plaats door storting van € 5 per verkochte vierkante meter bouwgrond. De onttrekkingen geschieden ten behoeve van de aanleg van infrastructurele werken nadat hier een besluit over is genomen.

De inwerkingtreding van de Wro heeft feitelijk niets veranderd aan het karakter van voeding, bijdragen vanuit de grondexploitaties, en de onttrekking, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen van de reserve bovenwijkse voorzieningen. Aan de gangbare praktijk voegt de Wro wel een definitie van het begrip (bovenwijkse) voorziening toe en worden hierbij de toetsingscriteria geïntroduceerd. Als gevolg hiervan is toerekening door middel van een vaste bijdrage per verkochte vierkante meter bouwgrond niet meer mogelijk. Als profijt en toerekenbaarheid van een bovenwijkse voorziening is aangetoond, dient de toerekening te geschieden op basis van proportionaliteit. De in de notitie 'Bovenwijkse Voorzieningen

en Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkelingen' benoemde bovenwijkse voorzieningen en de omslag over de diverse ruimtelijke ontwikkelingen worden gezien als een actualisatie van het beleid. De huidige reserve bovenwijkse voorzieningen blijft gehandhaafd en wordt op de nieuwe wijze gevoed.

Overgangsbepaling

De Wro is per 1 juli 2008 van kracht geworden. De oude methode van kostenverhaal is nog wel van toepassing op bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) ter visie zijn gelegd. De verhaalsystematiek zoals in deze nota weergegeven is dan ook niet van toepassing op grondexploitaties die voor de invoering van de Wro van toepassing waren. De bestaande grondexploitaties waarvoor de bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen op een vast bedrag is berekend, blijft gehandhaafd. De afdracht vanuit deze grondexploitaties blijft op de gebruikelijke wijze plaatsvinden.

Voor grondexploitaties voor nieuwe (bestemmings)plannen passen we de systematiek van toerekening uit deze Nota Kostenverhaal toe.

2.3 BIJDRAGE AAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Om een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling te verhalen via een anterieure overeenkomst is het zaak dat de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in een vastgestelde structuurvisie.

De gemeente Schouwen-Duiveland is op basis van de vastgestelde en mogelijk nog vast te stellen structuurvisies voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, werk- en recreatieve kwaliteiten op Schouwen-Duiveland. Deze investeringen hebben daarmee ook een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst betreffende de grondexploitatie ook een bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.

Ondanks dat de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet wettelijk zijn vastgelegd als criteria voor kostentoedeling worden deze door de gemeente Schouwen-Duiveland wel gehanteerd bij de toedeling van ruimtelijke ontwikkelingen naar de mogelijke kostendragers. Door een relatie te leggen tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de eventuele kostendragers en de kosten op basis van de genoemde criteria toe te delen verwachten we dat het draagvlak om een bijdrage te betalen toeneemt.

In de jaarlijks vast te stellen notitie 'Bovenwijkse Voorzieningen en Bijdragen Ruimtelijke Ontwikkelingen' beschrijven we alle voor de komende tien jaar te voorziene ruimtelijke ontwikkelingen die zijn benoemd in een vastgestelde structuurvisie. We wijzen de kostendragende locatieontwikkelingen aan waarbij we onderbouwen waarom of op welke wijze sprake is van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Om de proportionaliteit te bepalen verdelen we de kosten gemoeid met de ruimtelijke ontwikkeling/voorziening via de in deze nota beschreven maatstaf evenredig over de kostendragende locatieontwikkelingen en indien van toepassing het aandeel dat is toe te rekenen aan bestaand bebouwd gebied (uitgedrukt in een percentage).

We verhalen de kosten op basis van een anterieure overeenkomst, indien de gemeente hierover overeenstemming bereikt met een initiatiefnemer.

Wanneer sprake is van sloop met vervangende nieuwbouw zijn de voor de te slopen woningen nieuw te bouwen woningen te beschouwen als bestaande bebouwing. Hieraan vindt geen toerekening van bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen/voorzieningen plaats. We berekenen de bijdrage over het saldo van de nieuw te bouwen woningen minus de te slopen woningen. De bijdragen uit toekomstige ontwikkelingen is een onzeker factor daar de bijdragen afhankelijk zijn van de feitelijke uitvoering en het exploitatieresultaat van de beoogde ontwikkeling.

Kostenverdeling

Voor de kostentoedeling gebruiken we een rekenmethode die uitgaat van objectieveerbare eenheden. Net als bij de bovenwijkse voorzieningen gaan we voor de berekening uit van wooneenheden. Aangezien zowel bestaand bebouwd gebied als nieuwbouwlocaties niet slechts uit woningen bestaan, wordt voor andere functies een omrekenfactor bepaald (equivalent). In onderstaande tabel is vastgelegd wat de verhouding is om tot woningequivalenten te komen.

Woningequivalenten

Funcities	Verhouding eq.	Eenheid
Woningen	1	Stuk
winkels/horeca	100	m2 BVO
Kantoren	100	m2 BVO
maatschappelijk	250	m2 BVO
Bedrijven	1.000	m2

In de bijlage is een voorbeeldberekening opgenomen op de wijze van kostentoedeling van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Structuurvisie Buitengebied

In afwijking van de hiervoor genoemde kostentoedeling van ruimtelijke ontwikkelingen gelden voor de structuurvisie Buitengebied andere criteria.

In de structuurvisie Buitengebied, vastgesteld in maart 2009, is een vereveningsvoorwaarde vastgesteld.

De voorwaarde tot verevening is een planologische voorwaarde (er is geen sprake van kostenverhaal). De relatie tussen een ontwikkeling en verevening kan op project- of gebiedsniveau worden gelegd. Verevening is aan de orde bij de niet-grondgebonden landbouw en bij alle ruimtelijke ontwikkelingen waarbij functies niet primair aan het buitengebied zijn gebonden. Het gaat om bedrijfsfuncties, horeca, detailhandel, nieuwe economische dragers, recreatie, wonen, sociaal en maatschappelijke functies.

Verevening kan op twee manieren plaatsvinden, enerzijds de rechtstreeks fysieke verevening en anderzijds verevening in geld via storting in de voorziening verevening buitengebied.

Verevening behelst het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst als beleidsvoorwaarde. We borgen de verevening via een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst leggen we de afspraken vast over de met het project samenhangende kosten. Daarnaast leggen we in de overeenkomst afspraken vast over de realisatie, beheer en onderhoud van de voorziening of de vereveningsdoelen.

De gemeenteraad heeft in juni 2009 het in de structuurvisie aangekondigde vereveningsfonds, de voorziening verevening buitengebied, ingesteld. Het vereveningsfonds wordt ingezet voor de volgende doelen:

- het versterken van de padenstructuur in de vorm van wandel, fiets en ruit- en menpaden en routes met onder andere knooppunten om de toegankelijkheid van het buitengebied te vergroten;
- gekoppeld aan het padennetwerk realisatie van kleinschalige recreatieve voorzieningen;
- het versterken van de landschapsstructuur en het realiseren van landschapselementen;
- het onderhouden en beheren van cultuurhistorische elementen.

De vereveningsdoelen zijn verder uitgewerkt in uitvoeringsprojecten binnen het landschapsontwikkelingsplan. De uitvoeringsprojecten zijn verspreid over het structuurvisiegebied en worden medegefinancierd uit het vereveningsfonds.

Voorziening ruimtelijke ontwikkelingen

Voor de fondsvorming ruimtelijke ontwikkeling vormen we één voorziening, de voorziening ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen deze voorziening wordt per structuurvisie een subvoorziening gevormd om ervoor te zorgen dat voeding en onttrekking per structuurvisie gescheiden blijft. De bestaande voorziening verevening buitengebied blijft als subvoorziening van de voorziening ruimtelijke ontwikkelingen gehandhaafd.

2.4 BOVENPLANSE VEREVENING

Tussen verschillende locatieontwikkelingen/grondexploitaties is verevening toegestaan. Een winstgevend exploitatiegebied kan bijdragen in een tekort van een verliesgevend exploitatiegebied. Er dient wel sprake te zijn van een duidelijk onderlinge relatie (ruimtelijk en functionele samenhang) tussen de plannen. De basis voor bovenplanse verevening dient te zijn gelegen in een structuurvisie. Bovenplanse verevening kan zowel in een anterieure overeenkomst als in het exploitatieplan worden opgenomen.

In de uitvoeringsparagraaf van de vastgestelde structuurvisies worden op dit moment geen concrete bovenplanse kosten (verevening) benoemd.

Voor fondsvorming van bovenplanse kosten kan gedacht worden aan een fonds verevening sociale woningbouw of een fonds verevening herstructurering bedrijventerreinen.

Voorziening bovenplanse kosten

Bijdragen aan bovenplanse kosten (verevening) vindt plaats via fondsvorming. Op dit moment zijn er geen ontwikkelingen/projecten gedefinieerd die in aanmerking komen voor bovenplanse verevening. Zolang er nog geen locatieontwikkelingen zijn die in aanmerking komen voor bovenplanse verevening en die in een structuurvisie zijn benoemd (waarbij de ruimtelijk en functionele samenhang is beschreven) is het instellen van een voorziening bovenplanse kosten (nog) niet noodzakelijk.

2.5 GEBIEDSGERELATEERDE KOSTEN

De gebiedsgerelateerde kosten verhalen we volledig op de betreffende gebiedsontwikkeling. Indien er meerdere eigenaren binnen een gebieds-/locatieontwikkeling zijn verdelen we de kosten, voor het bepalen van de exploitatiebijdrage, op basis van draagkracht.

Voor het bepalen van de hoogte van de exploitatiebijdrage via een exploitatieplan voorziet artikel 6.17 en (vooral) artikel 6.18 van de Wro. De kostentoedelingsmethodiek zoals bepaald in artikel 6.18 Wro geeft aan in welke mate we kosten en opbrengsten aan een (grond)eigenaar binnen het exploitatiegebied toe rekenen. De exploitatiebijdrage komt tot stand door gebruik te maken van gewogen eenheden. Voor het bepalen van gewogen eenheden gelden uitgiftecategorieën. De uitgiftecategorie die in een exploitatiegebied naar verhouding de hoogste opbrengst genereert, behoort ook het meest bij te dragen aan de grondexploitatie. De Wro kent geen expliciete categorisering. We onderscheiden vijf uitgiftecategorieën: woningbouw, bedrijvigheid, toerisme & recreatie, (semi-)commerciële voorzieningen en (sociaal-) maatschappelijke voorzieningen. Zo nodig wordt binnen een uitgiftecategorie een nader onderscheid aangebracht.

Aan de uitgiftecategorieën worden basiseenheden gekoppeld. Deze basiseenheden vertalen zich in bijvoorbeeld wooneenheden, vierkante meters grondoppervlak of vierkante meters vloeroppervlak. Bij de verschillende uitgiftecategorieën kunnen afzonderlijke basiseenheden worden gehanteerd. Om de kosten om te kunnen slaan, worden alle soorten basiseenheden omgezet naar equivalenten, oftewel gewichtsfactoren.

Om de exploitatiebijdrage per (grond)eigenaar binnen een exploitatiegebied te bepalen worden de grondexploitatiekosten door het totaal aan gewogen eenheden gedeeld en vervolgens vermenigvuldigd met het aantal gewogen eenheden per (grond)eigenaar.

De uitgangspunten ten aanzien van proportionaliteit per uitgiftecategorie worden in het onderstaande overzicht weergegeven.

A. Woningbouw

Eengezinswoningen (EGW)

- EGW sociale huurwoning : per eenheid, factor 0,50
- EGW huurwoning : per eenheid, factor 1
- EGW koopwoning (kavelgrootte < 1.000 m²) : per eenheid, factor 1
- EGW koopwoning (kavelgrootte > 1.000 m²) : per eenheid, factor 2

Meergezinswoningen (MGW)

- MGW sociale huurwoning : per eenheid, factor 0,50
- MGW huurwoning : per eenheid, factor 1
- MGW koopwoning (bruto vloeroppervlak < 100 m²) : per eenheid, factor 1
- MGW koopwoning (bruto vloeroppervlak > 100 m²) : per eenheid, factor 2

B. Bedrijvigheid

- Detailhandel, horeca en kantoor : per 100 m2 BVO, factor 1
- Industrie : per 1.000 m2, factor 1
- Landbouw en Visserij : per 10.000 m2, factor 1

C. Toerisme en Recreatie

- Niet-permanente standplaatsen : per eenheid, factor 0,50
- Permanente standplaatsen (bruto vloeroppervlak < 55 m2) : per eenheid, factor 0,75
- Kampeerhuizen en recreatiewoningen (bruto vloeroppervlak < 75 m2) : per eenheid, factor 1
- Recreatiewoningen (bruto vloeroppervlak: > 75 m2) : per eenheid, factor 1,50
- (Meervoudige) logeergebouwen : per 100 m2 BVO, factor 1
- Centrumvoorzieningen : per 100 m2 BVO, factor 1

D. (Semi-)commerciële voorzieningen

- Kinderopvang, verpleeghuis, gezondheids- en woonzorgcentrum : per 100 m2 BVO, factor 0,75

E. (Sociaal-)maatschappelijke voorzieningen

- Onderwijs, sport en welzijn : per 100 m2 BVO, factor 0,50

In de bijlage is een voorbeeldberekening opgenomen op welke wijze we de gebiedsgerelateerde kosten omslaan over de verschillende eigenaren/initiatiefnemers binnen één exploitatiegebied.

Begrippenlijst

3

Anterieure overeenkomst	: een overeenkomst tussen een gemeente en een (particulier) (grond)eigenaar over een grondexploitatie die vóór de vaststelling van een planologische maatregel is gesloten.
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	: financiële vergoeding aan de gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro.
Binnenplanse verevening	: een verevening van kosten en opbrengsten binnen plangebied waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkeling.
Bovenplanse verevening	: het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevende exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in een ander exploitatiegebied.
Bovenwijkse voorziening	: een voorziening die ten dienste staat aan, ofwel profijt oplevert, voor meerdere locaties en/of gebieden. Een bovenwijkse voorziening kan zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen.
Exploitatiegebied	: een plangebied voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.
Exploitatieplan	: een publiekrechtelijk instrument die rechtszekerheid biedt met betrekking tot het verhalen van alle noodzakelijke en relevante kosten bij een particuliere grondexploitatie die de ontwikkelende partij schuldig is. Het exploitatieplan maakt onlosmakelijk deel uit van een bestemmingsplan wanneer met de ontwikkelende partij(en) geen overeenstemming tot het bijdragen aan de gebiedsontwikkeling middels een anterieure overeenkomst wordt bereikt.
Grondexploitatie	: een begroting waarin de grondkosten, zijnde de kostensoorten 'verwerving', 'milieuvorzieningen', 'bouwrijp maken', 'woonrijp maken', 'planstructurele voorzieningen', 'plankosten' en 'fondsvorming', en de grondopbrengsten, zijnde 'gronduitgifte' en 'subsidies' voor een ruimtelijke ontwikkeling in beeld worden gebracht.
Grondexploitatiewet (Gew)	: een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die een gemeente instrumenten biedt de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling bij de grondeigenaar te verhalen.
Kostensoortenlijst	: een limitatieve lijst van kostensoorten die in aanmerking komen voor kostenverhaal.

- Posterieuze overeenkomst : een overeenkomst tussen de gemeente en een grondeigenaar die na het vaststellen van een exploitatieplan wordt gesloten waarbij niet meer van het exploitatieplan mag worden afgeweken. In deze overeenkomst kunnen de gemeente en de grondeigenaar zekerheid verschaffen ten aanzien van bijvoorbeeld de exploitatiebijdrage of de overdracht van de openbare ruimte die op de gronden van de grondeigenaar zijn geprojecteerd.
- Structuurvisie : een door de gemeenteraad vastgesteld document waarin de visie op het ruimtelijke beleid ten aanzien van het betreffende gebied wordt beschreven.
- Wet ruimtelijke ordening (Wro) : de wetgeving die sinds 1 juli 2008 regelt hoe plannen op het gebied van ruimtelijke ordening tot stand komen en worden gewijzigd.
- Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) : de wetgeving die tot 1 juli 2008 regelde hoe plannen op het gebied van ruimtelijke ordening tot stand kwamen en werden gewijzigd.

VOORBEELDBEREKENING

Casus

Voor het gebied rondom Dreischor en Nieuwerkerk heeft de gemeente een structuurvisie vastgesteld. In deze structuurvisie zijn een aantal gewenste locatieontwikkelingen en ruimtelijke investeringen (voorzieningen) benoemd. In de structuurvisie is tevens vastgelegd welke voorzieningen een kwalitatieve meerwaarde hebben voor de genoemde locatieontwikkelingen. De gemeente heeft het voornemen om de kosten voor de aanleg van de voorzieningen (gedeeltelijk) te verhalen op de initiatiefnemers die baat hebben bij de aanleg van die voorzieningen. De manier waarop de gemeente de kosten verhaalt heeft zij vastgelegd in het beleidsdocument 'Nota Kostenverhaal Schouwen-Duiveland'.

Het dorp Dreischor bestaat uit:	Het dorp Nieuwerkerk bestaat uit:
100 woningen	450 woningen
150 m2 BVO winkels	550 m2 BVO winkels/horeca
100 m2 BVO school	300 m2 BVO school
	3.500 m2 bedrijventerrein

Twee projectontwikkelaars hebben zich bij de gemeente gemeld voor de realisatie van (een deel van) een in de structuurvisie genoemde woningbouwontwikkeling nabij Nieuwerkerk. De ene ontwikkelaar (1) heeft het volledige eigendom van woningbouwontwikkeling A. De andere ontwikkelaar (2) heeft 50 % in eigendom van woningbouwontwikkeling B. 30 % van woningbouwontwikkeling B is in eigendom bij de gemeente en de overige 20 % bij een andere ontwikkelaar (3).

Beoogde ontwikkelingen

Woningbouwontwikkeling A:	Woningbouwontwikkeling B:
8 sociale huurwoningen	15 sociale huurwoningen (2/3 ontw. (2), 1/3 gem.)
10 middeldure koopwoningen	20 goedkope koopwoningen (1/1 ontw. (2))
2 dure koopwoningen	15 dure koopwoningen (2/3 ontw. (3), 1/3 gem.)
Kosten bouw- en woonrijp maken: € 280.000	Kosten bouw- en woonrijp maken: € 700.000
Gemeentelijke apparaatkosten: € 25.000	Gemeentelijke apparaatkosten: € 42.000

Rotonde/ontsluitingsweg

Door de vele verkeersbewegingen is de bestaande infrastructuur in Nieuwerkerk is al jaren een knelpunt. De komst van 70 nieuwe woningen en een nieuwe school zal geen goed doen aan dit ongemak.

De aanleg van een rotonde (€ 250.000) en een nieuwe ontsluitingsweg (€ 200.000) is gewenst. Deze voorzieningen zijn in de structuurvisie benoemd. De gemeente wil deze investeringen deels verhalen op de te realiseren woningbouwplannen. De rotonde en ontsluitingsweg worden aangelegd ten noorden van Nieuwerkerk. Ongeveer de helft van het dorp heeft profijt van de aanleg van deze voorzieningen (200

woningen, 250 m2 BVO winkels en 3,500 m2 bedrijventerrein). Daarnaast hebben de woningbouwontwikkelingen A en B profijt van de voorzieningen.

School

Door de toename met 70 woningen wordt verwacht dat de bestaande huisvesting van het primair onderwijs te klein is en dat uitbreiding noodzakelijk is. Er dienen twee extra schoollokalen gerealiseerd te worden, kosten € 45.000. Bij het gemeentebestuur rijst de vraag of een deel van deze kosten bij de projectontwikkelaar is te verhalen.

Hindercirkel

Nabij woningbouwontwikkeling B is een agrarisch bedrijf gelegen die negatieve gevolgen, een hindercirkel, voor dit woningbouwplan kent. Het agrarisch bedrijf is van beperkte omvang en uitbreiding behoort niet tot de mogelijkheden. De ondernemer is bereid zijn bedrijfsvoering te wijzigen, mits deze financieel wordt gecompenseerd en de mogelijkheid wordt geboden een kleinschalige camping te beginnen met in totaal 40 standplaatsen (verhouding 60 % niet-permanente standplaatsen en 40 % permanente standplaatsen). De kosten voor het opheffen van de hindercirkel worden op € 150.000 begroot. Voor het aanpassen van de infrastructuur (wegverbreding) ten behoeve van de camping worden de kosten op € 70.000 begroot. De gemeentelijke apparaatkosten bedragen € 25.000.

De gemeente wil de kosten van de wegverbreding verhalen op de agrarische ondernemer (camping) en wil de kosten voor het opheffen van de hindercirkel verhalen op woningbouwontwikkeling B.

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente heeft een wensenlijstje met te realiseren voorzieningen:

Wensen	Investeringskosten
Een wandelpark, met een klimaatbos tussen Nieuwerkerk en Dreischor.	€ 190.000
Een dorps huis in Nieuwerkerk.	€ 325.000
Een fietspad tussen Dreischor en Nieuwerkerk.	€ 220.000
Een nieuwe steiger in de visvijver van de stad Zierikzee.	€ 30.000

Kunnen de kosten voor de realisatie van deze voorzieningen worden verhaald en zo ja hoe?

Uitwerking

1. Kosten toedeling rotonde en ontsluitingsweg

De rotonde en ontsluitingsweg betreffen bovenwijkse voorzieningen. Hierop zijn de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit op van toepassing. De kosten zijn verhaalbaar, opname in structuurvisie is niet vereist. Totale kosten € 450.000.

	Bestaand	Ontw. A	Ontw. B	Totaal	Equivalent	Gewogen eenheden
Woningen	200	20	50	270	1	270,0
m2 BVO winkels	250			250	100	2,5
m2 bedrijventerrein	3.500			3.500	1000	3,5
Totaal						276,0
Totaal gew. eenheid	206,0	20,0	50,0	276,0		

Bijdrage per eenheid	→ € 450.000/276	= € 1.630 (afgerond)
Bijdrage Bestaand	→ 206 * € 1.630	= € 335.78
Bijdrage Ontw. A	→ 20 * € 1.630	= € 32.600
Bijdrage Ontw. B	→ 50 * € 1.630	= € 81.500
Totaal	→	€ 449.880

2. Extra schoollokalen

De kosten voor het plaatsen van een schoollokaal behoren niet tot de limitatief benoemde voorzieningen volgens artikel 6.2.5 Bro. Er is daarom geen sprake van een bovenwijkse voorziening. Daarnaast ontvangt de gemeente een rijksbijdrage voor de huisvesting van primair onderwijs. De kosten voor de extra schoollokalen zijn dus anderszins verzekerd waardoor kostenverhaal niet van toepassing is.

3. Hindercirkel

De kosten voor de hindercirkel betreffen een bovenwijkse voorziening. Hierop zijn de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit op van toepassing. De kosten zijn verhaalbaar, opname in structuurvisie is niet vereist. Totale kosten € 150.000.

Aangezien alleen woningbouwontwikkeling B profijt heeft van deze sanering worden de kosten volledig aan dit plan toegerekend.

4. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Voor investeringen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, werk- en recreatieve kwaliteiten vindt de gemeente het rechtvaardig een bijdrage te vragen in de kosten. Ondanks dat de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet wettelijk zijn vastgelegd als criteria voor kostentoedeling worden deze wel gehanteerd bij de toedeling van ruimtelijke ontwikkelingen naar de mogelijke kostendragers. Dit om een relatie te leggen tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de eventuele kostendragers en zo een opbouw te verkrijgen naar redelijkheid en billijkheid waardoor het draagvlak om een bijdrage te betalen toeneemt.

4a. Het wandelpark met klimaatbos

Deze investering levert een kwaliteitsverbetering op. Deze voorziening is benoemd in de structuurvisie. Aannee hierbij is dat beide dorpen hier baat bij hebben en de afstand tot het park dusdanig is dat iedereen hier gebruik van kan maken. De kostenverdeling:

	Bestaand	Ontw. A	Ontw. B	Totaal	Equivalent	Gewogen eenheden
Woningen	550	20	50	620	1	620,0
M2 BVO winkels	700			700	100	7,0
m2 school	400			400	250	1,6
M2 bedrijventerrein	3.500			3.500	1000	3,5
Totaal						632,1
Totaal gew. eenheid	562,1	20,0	50,0	632,1		

Bijdrage per eenheid	→ € 190.000/632,1	= € 300 (afgerond)
Bijdrage Bestaand	→ 562,1 * € 300	= € 168.630
Bijdrage Ontw. A	→ 20 * € 300	= € 6.000
Bijdrage Ontw. B	→ 50 * € 300	= € 15.000
Totaal	→	€ 189.630

4b. Dorpshuis

De meningen van diverse deskundigen verschillen of maatschappelijke voorzieningen zoals een

buurthuis onder het begrip van ruimtelijke ontwikkeling vallen. Deze meningen zijn ook verdeeld ten aanzien van de vraag of dan de totale investering inclusief de te realiseren opstal onder dit begrip vallen of dat het bij deze gevallen alleen gaat om de grondcomponent. Zolang het tegendeel niet is bewezen zijn dergelijk investeringen opgenomen in de lijst van bijdragen voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze investering levert een kwaliteitsverbetering op. Deze voorziening is benoemd in de structuurvisie. Aannee hierbij is dat alle inwoners baat hebben van deze voorziening en de school en lokale ondernemers geen profijt hebben. De kostenverdeling:

	Bestaand	Ontw. A	Ontw. B	Totaal	Equivalent	Gewogen eenheden
Woningen	450	20	50	520	1	520,0
Totaal gew. eenheid	450	20	50	520		

Bijdrage per eenheid	→	€ 325.000/520	=	€ 625
Bijdrage Bestaand	→	450 * € 625	=	€ 281.250
Bijdrage Ontw. A	→	20 * € 625	=	€ 12.500
Bijdrage Ontw. B	→	50 * € 625	=	€ 31.250
Totaal	→			€ 325.000

4c. Fietspad

Deze investering levert een kwaliteitsverbetering op. Deze voorziening is benoemd in de structuurvisie. Aannee hierbij is dat beide dorpen hier baat bij hebben. De Provincie heeft een subsidie beschikbaar gesteld van € 70.000 en het Waterschap € 50.000.

De kostenverdeling:

Zie de verdeling onder het wandelpark met klimaatbos. Aantal gewogen eenheden 632,1.

De subsidie wordt in mindering gebracht op de investeringskosten. Het resterende bedrag ad. € 100.000 wordt verdeeld over bestaand bebouwd gebied en de woningbouwontwikkelingen.

Bijdrage per eenheid	→	€ 100.000 (€ 220.000 -/- € 120.000 aan subsidie)/632,1	=	€ 158 (afgerond)
Bijdrage Bestaand	→	562,1 * € 158	=	€ 88.811
Bijdrage Ontw.	→	20 * € 158	=	€ 3.160
Bijdrage Ontw.	→	50 * € 158	=	€ 7.900
Totaal	→			€ 99.871

4d. Steiger Zierikzee

Omdat het hier een voorziening betreft die niet is opgenomen in de structuurvisie (valt buiten het gebied van de structuurvisie) is kostenverhaal niet mogelijk.

5. Exploitatiebijdragen (gebiedsgerelateerde kosten + bijdragen bovenwijkse voorzieningen + bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen)

Exploitatiebijdrage ontwikkeling A	Bedrag
Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 280.000
Gemeentelijke apparaatkosten	€ 25.000
Bovenwijkse voorzieningen (zie 1.)	€ 32.600
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4a)	€ 6.000
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4b)	€ 12.500
Totale kosten	€ 359.260

Exploitatiebijdrage ontwikkeling A	Bedrag
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4c)	€ 3.160
Totale kosten	€ 359.260

Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar (onder toezicht van de gemeente) zelf bouw- en woonrijp maakt.

Totale kosten	€ 359.260
Zelfwerkzaamheid	€ 280.000 -/-
Totale exploitatiebijdrage	€ 79 260

Exploitatiebijdrage ontwikkeling B	Bedrag
Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 700.000
Gemeentelijke apparaatkosten	€ 42.000
Bovenwijkse voorzieningen (zie 1.)	€ 81.500
Bovenwijkse voorzieningen (zie 3.)	€ 150.000
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4a)	€ 15.000
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4b)	€ 31.250
Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling (zie 4c)	€ 7.900
Totale kosten	€ 1.027.650

	Ontw. 2	Ontw. 3	Gemeente	Totaal	Gewicht	Gewogen eenheden
Sociale huur	10		5	15	0,5	7,5
Goedkope koop	20			20	1,0	20,0
Dure koop		10	5	15	2,0	30,0
Totaal	30	10	10	50		57,5
Totaal gewogen eenheden	25	20	12,5	57,5		

Totale kosten	€ 1.027.650
Totale kosten per gewogen eenheid (€ 1.027.650/57,5)	€ 17.870 (afgerond)

Totale exploitatiebijdrage Ontw. 2 → (25 * € 17.870)	=	€ 446.750
Totale exploitatiebijdrage Ontw. 3 → (20 * € 17.870)	=	€ 357.400
Totale kosten gemeente → (12,5 * € 17.870)	=	€ 223.375
Totaal →		€ 1.027.525

Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente de locatie bouw- en woonrijp maakt. Hier kunnen ook andere afspraken worden gemaakt in een te sluiten exploitatieovereenkomst.

Exploitatiebijdrage camping

Kosten bovenwijkse voorziening (verbreding ontsluitingsweg)	€ 70.000
Gemeentelijke apparaatkosten	€ 25.000
Totale exploitatiebijdrage	€ 95.000



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl