
AAN: BRAM DAANEN

VAN: AD VAN GESTEL

VAK: KOSTENVERHAAL DE ARK

CC: FRITS VAN DE WIEL

Inleiding

Gemeenten moeten bij nieuwe ontwikkelingen als de bouw van woningen of bedrijfspanden op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kosten verhalen. Het gaat dan om de kosten verbonden aan de grondexploitatie. Het kan voorkomen dat de kosten de opbrengsten daarbij overstijgen. In dat geval rijst de vraag: voor wiens rekening komt het tekort?

Drie manier van kostenverhaal

Het verplichte kostenverhaal kan op drie manieren plaatsvinden:

1. Een publiekrechtelijk bijdrage op grond van een exploitatieplan;
2. Een vrijwillige aan de regels uit het exploitatieplan gebonden bijdrage op grond van een posterieure overeenkomst;
3. Een vrijwillige niet aan de regels uit het exploitatieplan gebonden bijdrage op grond van een anterieure overeenkomst.

a.d. 1: Bij een publiekrechtelijk bijdrage op grond van een exploitatieplan komt een tekort op de grondexploitatie voor rekening van de gemeente. Dit volgt uit artikel 6.16 Wro. In dit artikel is opgenomen dat, indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente de kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

A.d. 2: Indien er een posterieure overeenkomst wordt gesloten geldt dat dit moet gebeuren met inachtneming van de regels en de berekende kosten uit het exploitatieplan.

A.d.3: Bij een anterieure overeenkomst is men vrij om de afspraken te maken die men wenst. Uitgangspunt blijft wel dat je als gemeente verplicht bent al je kosten te verhalen.

Kostenverhaal toegepast op de casus van de Ark

Op het moment dat we als gemeente een exploitatieplan maken dan is kostenverhaal mogelijk tot aan het bedrag van de opbrengsten uitgaande van de inbrengwaarde van de grond op basis van een taxatie. De grondinbrengwaarde is door een erkend taxateur vastgesteld op €415.000,-. De opbrengsten van grondverkoop zijn begroot op €634.000,-. De kosten in de grondexploitatie worden begroot op €369.000,-. Het gaat dan om de

kosten van de aanleg van parkeerplaatsen, groen, voetpaden, wege, riolering en plankosten. Dit betekent dat op het moment dat de gemeente deze grondexploitatie zou laten vaststellen door de gemeenteraad met inbegrip van een exploitatieplan er door de gemeenteraad een bedrag van €150.000,- beschikbaar gesteld zou moeten worden vanuit de algemene reserve. De tekening waarop de berekening is gebaseerd is ingesloten.

Budel-Schoot: Kern van Schoot



Titel: voorkeursmodel met parkeren
 Schaal: 1 op 500 (A3)
 Datum: 17 januari 2020



Het is daarom ook gerechtvaardigd om af te vragen wat dit betekent voor een particulier initiatief dat zich nu voordoet op deze locatie. Twee bedrijven zijn bereid de gronden te kopen om op deze plek een ontwikkeling te laten plaats vinden. Deze ontwikkelende partijen vragen aan de gemeente om af te zien van kostenverhaal en om een bijdrage te leveren bij de aanleg van de openbare ruimte om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Goede ruimtelijke ordening en door de gemeenteraad vastgesteld beleid

Op het moment dat marktpartijen een verzoek indienen bij de gemeente wordt dit verzoek getoetst aan het beleid van de gemeente. De belangrijkste documenten waaraan getoetst wordt zijn:

- Structuurvisie van de gemeente. Hierin staat het ruimtelijke beleid weergegeven. De gemeente toetst de plannen aan het ruimtelijke beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een belangrijk onderdeel hierin is het stedenbouwkundige plan om te beoordelen of het initiatief voldoende kwaliteit heeft.

- Parkeerbeleidsplan. Voor parkeren gelden normen. De parkeerbalans in het plan moet kloppen afgezet tegen het beleid
- Grondnota. Getoetst wordt of het plan van de initiatiefnemers voldoet aan de kaders die de gemeenteraad gesteld heeft.
- Bestemmingsreserve fonds ruimtelijke kwaliteit. Elk plan moet een bijdrage leveren aan deze bestemmingsreserve. Dit is een vast bedrag per woning. Het college kan van deze bijdrage afzien als het gaat om een inbreidingslocatie, er sociale huurwoningen worden gebouwd en dat hierdoor geen staatsteun ontstaat.
- Woonvisie. De gemeente toetst of de woningen die voorzien zijn in het plan ook voldoen aan de behoefte zoals deze voorvloeien uit de woonvisie.

De Ark en goede ruimtelijke ordening en kostenverhaal

De locatie van de Ark is een lastige locatie qua ligging, aanwezige gebouwen, getaxeerde waarde en nabijheid van een school. Per onderdeel gaan we in op het bovengenoemde beleid:

- Stedenbouwkundig is het plan van de Ark getoetst. De bouw van 10 appartementen op de hoek is wenselijk. Uitgangspunt bij goede stedenbouw is dat het parkeren wordt opgelost in de omgeving van de woningen. Om het parkeren goed op te lossen is er grond van de school nodig. Er kan en mag alleen medewerking worden verleend als aan de voorkant het parkeren goed is opgelost. Met name de ontwikkelaar van de appartementen schuift het probleem van parkeren naar de gemeente. Hij heeft geen of nauwelijks plaats beschikbaar om het parkeren voor de 10 appartementen op te lossen. Het parkeren moet daarom plaats vinden in de openbare ruimte. Het is een kwetsbare plek omdat er veel woningen komen op relatief weinig grond. Ook zitten er veel goedkope woningen in het programma. Het heeft weinig zin om veel tijd te stoppen in een groene en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte als vervolgens het parkeren niet goed is opgelost met het risico dat er her en der geparkeerd gaat worden. Het advies is om alleen dan medewerking te verlenen als het parkeren zowel in de tekeningen als daadwerkelijk qua afspraken met de school en Wocom is opgelost. De goedkeuring van de stedenbouwkundige en de medewerker verkeer is noodzakelijk.
- Daar waar gemeentelijke grond moet worden ingebracht moet dat tegen marktwaarde. Gezien het tekort op de locatie kan de grond om niet worden ingebracht.
- Voor wat betreft de bestemmingsreserve fonds ruimtelijke kwaliteit kan het college afzien van een bijdrage omdat aan de randvoorwaarden hiervoor voldaan wordt. Het plan heeft een financieel tekort, het betreft een inbreidingslocatie en er is sprake van huurwoningen. Hierdoor kan er ook geen sprake zijn van staatsteun.
- De gemeenteraad kan vanuit de bestemmingsreserve fonds ruimtelijke kwaliteit geld inzetten als zij deze locatie belangrijk genoeg vindt om ontwikkeld te worden. Het plan kent een tekort van €150.000,- bij een exploitatieplan. In overleg met de ontwikkelende partijen moet gekeken worden wat de hoogte van de gemeentelijke bijdrage kan zijn. De ontwikkelende partij krijgt geen plankosten in rekening gebracht. De hoogte van de plankosten zijn berekend op €50.000,- door de ontwikkelaar. Aan de gemeenteraad kan €100.000,- gevraagd worden als bijdrage voor de locatieontwikkeling vanuit het fonds ruimtelijke kwaliteit om op die manier verzekerd te zijn van een kwalitatief goede invulling van de plek.