Nota bovenwijkse zaken

Gemeente Neerijnen

Vastgesteld raad	:	d.d. ……..
Versie	:	7 januari 2010

Colofon

Opgesteld door	:	W. Berendse
Datum	:	7 januari 2010
Versie	:	-1-
Zaak	:	06/00099
Document	:	Intern2010/00082

Inhoudsopgave

1. Leeswijzer ... 5

Deel 1

2. Achtergrond en doelstelling ... 6

2.1. Inleiding ... 6
2.2. Doel van de nota ... 6
2.3. Opbouw nota ... 6
2.4. Status van de nota ... 6

3. Hoofdlijnen grondexploitatiewet ... 6

3.1. Inleiding ... 6
3.1.1. Waarom een Grondexploitatiewet? ... 6
3.1.2. Doelstelling ... 6
3.1.3. Privaatrechtelijk spoor ... 6
3.1.4. Publiekrechtelijk spoor ... 6
3.1.5. Het exploitatieplan ... 6

4. Uitgangspunten ... 6

4.1. Inleiding ... 6
4.2. Verhaalbare kosten ... 6
4.3. Toetsingscriteria ... 6
4.4. Bovenwijkse zaken algemeen ... 6
4.4.1. Bovenwijkse voorzieningen ... 6
4.4.2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen ... 6
4.4.3. Bovenplanse verevening/kosten ... 6

5. Toerekening en omslagmethodiek ... 6

5.1. Inleiding ... 6
5.2. Opname in exploitatieopzet/-plan ... 6
5.2.1. Profijtbeginsel ... 6
5.2.2. Toerekenbaarheid (causaal verband) ... 6
5.2.3. Proportionaliteit ... 6
5.3. Gemeentelijke grondexploitatie en anterieure overeenkomst ... 6

6. Eindafrekening ... 6

6.1. Inleiding ... 6
6.2. Eindafrekening ... 6

7. Relatie bovenwijks en gemeentebegroting ... 6

7.1. Inleiding ... 6
7.2. Bestaande reserves ... 6
7.2.1. Reserve dorpsuitleg/bovenwijkse voorzieningen ... 6
7.2.2. Reserve kunstbeleid ... 6
7.2.3. Vereveningsfonds groen ... 6
7.2.4. Wanneer reserve of voorziening ... 6
7.3. Comptabele verwerking ... 6

8. Randvoorwaarden ... 6

8.1. Inleiding ... 6
8.2. Structuurvisie ... 6
8.3. Beschikbaarstelling middelen ... 6

9. Bijlage ... 6

9.1. Begrippenlijst ... 6
9.2. Tekst Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 Grondexploitatie ... 6
9.3. Tekst Bro (o.a. kostensoortenlijst) ... 6

Deel 2

10. Projecten 6

10.1. Inleiding 6
10.2. Algemeen 6
10.3. Projecten 6
10.4. Toelichting projecten 6
10.4.1. Uitvoering projecten fietsbeleidsplan (2010) 6
10.4.2. Openbare verlichting wandelgebieden (2011) 6
10.4.3. Ontsluiting/rotonde Hellouw (2011) 6
10.4.4. Aanpassen infrastructuur buitengebied (2012) 6
10.4.5. Herinrichten/doortrekken Donkerstraat Heesselt/Varik (2012) 6
10.4.6. Landschap 6
10.4.7. Watercompensatie (heden tot 2027) 6
10.4.8. Rondweg Tuil (2020) 6
10.5. Locatie ontwikkelingen 6

11. Reserve/voorziening bovenwijkse zaken. 6

11.1. Algemeen 6
11.2. Stand van de bestaande reserves 6
11.3. Toelichting op de reserve: 6
11.3.1. Algemene reserve bouwgrond exploitatie 6
11.3.2. Kunstbeleid 6
11.3.3. Vereveningsfonds groen 6
11.3.4. Reserve dorpsuitleg/bovenwijkse voorzieningen 6

12. Criteria 6

12.1. Inleiding 6
12.2. Criteria voor dekking uit de voorziening/reserve: 6
12.3. Criteria voor afdracht aan de voorziening/reserve: 6

13. Omslagberekening 6

13.1. Inleiding 6
13.2. Korte termijn 6
13.3. Middellange termijn 6
13.4. Lange termijn 6
13.5. Toe te rekenen bedrag per m2 6
13.6. Verplichtingen/bijdrage gemeente 6

1. Leeswijzer

Gelet op de complexiteit van het onderwerp bevat de nota veel uitleg. In het kort hieronder een verwijzing naar de behandelde onderwerpen in de verschillende paragrafen. Verder wordt verwezen naar de inhoudsopgave.

Deel 1 van de nota
Hoofdstuk 1 bevat de inleiding waarbij wordt stilgestaan bij de achtergronden en het doel van deze nota. In hoofdstuk 2 wordt eerst in hoofdlijnen, voor de begripsvorming, de werking van de Grondexploitatiewet uiteengezet. De uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan het bovenwijks kostenverhaal, komen in hoofdstuk 3 aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de toerekening en de omslagmethodiek.
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de eindafrekening die plaats vindt na uitvoering van de voorziene werken in het exploitatieplan.
Ten aanzien van de relatie tussen de reserves en voorzieningen grondexploitatie en gemeente-begroting wordt uitvoerig ingegaan in hoofdstuk 6. Waarna in hoofdstuk 7 de randvoor-waarden worden belicht.

Deel 2 van de nota
De concrete investeringen die verhaald gaan worden, worden in het tweede deel van deze nota opgenomen. Eveneens wordt in dit gedeelte inzicht gegeven in de stand van de reserves en voorzieningen.

Beleidskeuzen/beslispunten
De hieronder vermelde beleidskeuzen/beslispunten worden als concrete specifieke uitgangspunten voor de gemeente Neerijnen aan u ter besluitvorming voorgelegd.

1. De nota bovenwijkse zaken, deel 1, vaststellen en als leidraad in de praktijk uitvoeren.
2. Per 1 januari 2010 de reserve dorpsuitleg/bovenwijks voorzieningen en het vereveningsfonds groen opheffen en de gelden op nemen in de nieuw in te stellen voorziening bovenwijks investeringen.
3. Instellen met ingang van 1 januari 2010 de voorziening bovenplanse kosten/verevening en de reserve bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.
4. De voeding via de grondexploitatie van de reserve kunstbeleid met ingang van 1 januari 2010 stoppen vanwege het ontbreken van een wettelijke basis.
5. Bij de herziening van de nota reserves en voorzieningen, het doel en voeding en bestedingsmogelijkheden van de reserve kunstbeleid nader belichten.
6. Instemmen met Nota bovenwijkse zaken, deel 2, en deze jaarlijks actualiseren of zoveel eerder indien dit noodzakelijk wordt geacht. In ieder geval na vaststelling van de structuurvisie (eind 2010).
7. De bijdrage per vierkante meter bouwgrond voor bovenwijks investeringen vooralsnog handhaven op € 15,--. Na vaststelling van de structuurvisie, waarbij meer duidelijkheid ten aanzien van concretisering van de ontwikkelingen en/of investeringen op middellange termijn, de bijdrage per vierkante meter bouwgrond voor bovenwijks voorzieningen opnieuw bepalen.

Nota bovenwijkse zaken

Gemeente Neerijnen

Deel 1

2. Achtergrond en doelstelling

2.1. Inleiding

De gemeente Neerijnen beschikt over een "reserve dorpsuitleg/bovenwijkse voorzieningen". Deze reserve wordt gevoed vanuit de grondexploitaties. De voeding is gebaseerd op een (vast) bedrag per vierkante meter uitgeefbare grond.
Op 1 juli 2008 zijn, door inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), met als belangrijk hoofdstuk 6.4 (Grondexploitatiewet), de mogelijkheden van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie aanmerkelijk verbeterd. Dit komt onder meer tot uitdrukking bij het kostenverhaal van "bovenwijkse zaken".
Om de kans op een succesvol kostenverhaal van bovenwijkse zaken zo optimaal mogelijk te benutten is de aanwezigheid van een nota bovenwijks noodzakelijk.

2.2. Doel van de nota

- Concreet toepassing geven aan de mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen, bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Bij zowel de gemeentelijke als de particuliere grondexploitatie;
- Benoemen van de investeringen die voor kostenverhaal via de nota Bovenwijkse zaken in aanmerking komen, bij zowel de particuliere grondexploitatie als de gemeentelijke grondexploitaties;
- Inzicht verschaffen in de wijze waarop de investeringen gefinancierd kunnen en moeten worden.

2.3. Opbouw nota

De nota bestaat uit twee delen:

1: Hierin worden de achtergronden, het kader en de uitgangspunten van de toerekening methodiek beschreven voor de verschillende bovenwijkse zaken in de gemeente.

2: Hierin worden de bovenwijkse voorzieningen concreet benoemd, de kosten ervan toegerekend aan de verschillende exploitatiegebieden dan wel bestaand gebied, conform de uitgangspunten uit deel 1 van de nota. Verder worden de kosten begroot en gefaseerd in de tijd. Dit deel van de nota is een dynamisch document en zal, na vaststelling, in beginsel jaarlijks worden geactualiseerd of zoveel eerder als dit noodzakelijk wordt geacht. In ieder geval na vaststelling van de structuurvisie, naar verwachting eind 2010, vindt herziening plaats.

2.4. Status van de nota

De nota is een openbaar beleidsdocument, dat naar buiten toe als bewijsdocument zal dienen voor de onderbouwing van de toegepaste criteria.
Het karakter van deze nota is daarnaast vooral intern werkend voor de gemeente en kent om die reden geen belang toe aan inspraak.

3. Hoofdlijnen grondexploitatiewet

3.1. Inleiding

Deze nota is gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening(Wro), met als belangrijk onderdeel de Grondexploitatiewet. Om de systematiek van het kostenverhaal goed te kunnen lezen is het noodzakelijk de hoofdlijnen van de Grondexploitatiewet te vermelden.

3.1.1. Waarom een Grondexploitatiewet?

Met de Grondexploitatiewet (Grex) worden de rollen van gemeente en eigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. In het proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en grondexploitatie een cruciale rol. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen. De gemeente wil daarentegen de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van kosten en baten.
Dat kan niet zonder wettelijke grondslag. De Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen en de Grex geeft de gemeente instrumenten om de particuliere grondexploitatie te begeleiden.

3.1.2. Doelstelling

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en het stellen van enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en free riders niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken. Daarnaast streeft de wet naar meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als een publiekrechtelijk spoor.

3.1.3. Privaatrechtelijk spoor

De wet legt allereerst een nieuwe basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en projectontwikkelaars en andere particuliere eigenaren. De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie:

- Anterieure overeenkomsten:
  De anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijke kader van de Grex. In de anterieure fase mogen ook afspraken gemaakt worden over financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie, dus in een groter gebied.
- Posterieure overeenkomsten:
  De posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is de bewegingsruimte kleiner. Ze mogen niet afwijken van het exploitatieplan.

3.1.4. Publiekrechtelijk spoor

Een van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt is het verplichtende karakter van het kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet van afzien. Is het kostenverhaal al van alle eigendommen verzekerd én is het stellen van locatie-eisen niet nodig, dan zal de gemeenteraad kunnen afzien van het publiekrechtelijke instrumentarium. Door deze constructie zal het publiekrechtelijke instrument van het kostenverhaal en locatie-eisen in de praktijk aanvullend werken, voornamelijk als een stok achter de deur. De verplichting om het publiekrechtelijke spoor te volgen is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig.
   Het publiekrechtelijke instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit.
2. het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in een belangrijk en omvangrijk verbouwplan met functiewijzigingen, zoals de verandering van een fabrieksgebouw in appartementen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 6.2.1) aangewezen.

Onder een bouwplan wordt verstaan:

- bouw van één of meerdere woningen en/of hoofdgebouwen
- uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m2 of met één of meerdere woningen
- de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd
- de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor kantoor of horecadoel einden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m2 bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m2

Onder een gebouw wordt verstaan (Hoofdstuk I, artikel I. lid 1c Woningwet): gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

3.1.5. Het exploitatieplan

Als eerste stap in het publiekrechtelijke spoor moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan is een nieuw planfiguur. Het biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen. Een exploitatieplan bevat in ieder geval een exploitatieopzet.

4. Uitgangspunten

4.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onderdeel van de nieuwe Wro is een aparte afdeling 6.4 die is gewijd aan het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Zie bijlage 2 voor de artikelen. In de praktijk wordt dit hoofdstuk " De Grondexploitatiewet" (Grex) genoemd. Deze wet geeft een aanmerkelijke verbetering van de verhaalbaarheid van kosten bij particuliere exploitatie ten opzichte van het vóór 1 juli 2008 bestaande instrumentarium van exploitatieverordening en baatbelasting. In dit hoofdstuk wordt uitvoerig ingegaan op de verhaalbaarheid van de bovenwijkse zaken.

4.2. Verhaalbare kosten

In artikel 6.13.8 en 9 lid c van de Wro wordt aangegeven dat er bij algemene maatregel van bestuur, is inmiddels uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), nadere regels kunnen worden gesteld over de kosten welke deel uitmaken van de exploitatieopzet.

Kosten die nu verhaald kunnen worden zijn bijvoorbeeld:
- kosten van onderzoeken (bijvoorbeeld archeologie)
- compensatie van natuurwaarden
- milieutechnische maatregelen (bijvoorbeeld sanering stankcirkels)
- kosten opstellen ruimtelijke plannen
- planschadekosten
- infrastructuur openbaar vervoer voorzieningen
- bovenwijkse voorzieningen

De kostensoortenlijst, een limitatieve opsomming van te verhalen kosten, is opgenomen in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.7 Bro. (zie bijlage 3)

4.3. Toetsingscriteria

In artikel 6.13.6 Wro is een aantal regels opgenomen over de berekeningswijze van de in het exploitatieplan op te nemen grondexploitatie. Onder de regels zijn ook de cumulatieve toetsingscriteria geformuleerd:
- profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Toets geldt alleen voor de locatie als zodanig, niet meer vervolgens per bouwperceel binnen de locatie; voor alle drie de criteria geldt dat de toets geldt op locatieniveau niet op bouwperceel niveau.
- toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband tussen gebiedsontwikkeling en de kosten: de werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan;
- proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naar mate een locatie er meer profijt van heeft, draagt het meer bij aan de kosten. Onder die meerdere locaties worden ook bestaande wijken verstaan.

4.4. Bovenwijkse zaken algemeen

De wet onderscheidt ook kostenverhaal voor drie groepen bovenwijkse zaken (investeringen):
- bovenwijkse voorzieningen
- bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen
- bovenplanse kosten (ook wel genoemd "bovenplanse verevening")

Onderscheid maken tussen deze groepen is van belang. Onder meer doordat de spelregels over de verhaalbaarheid van deze kosten voor deze groepen verschillend zijn. Dit is afhankelijk van de vraag of sprake is van kostenverhaal in een anterieure fase of kostenverhaal in een posterieure fase.

In de anterieure fase (alleen via contracten, er geldt geen exploitatieplan, zodat de drie criteria zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 6 Wro niet van toepassing zijn) zijn de mogelijkheden van kostenverhaal ruimer dan in de posterieure fase. Is sprake van de posterieure fase (i.c. de afdwingbaarheid van een vastgesteld exploitatieplan) dan dient tevens rekening te worden gehouden met de criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, uit te werken in een exploitatieplan.

4.4.1. Bovenwijkse voorzieningen

Welke kosten via het exploitatieplan verhaald kunnen worden is limitatief opgesomd in de kostensoortenlijst. In artikel 6.2.4 Bro wordt de basis gelegd voor het verhaal van kosten van voorzieningen die binnen en buiten het exploitatiegebied zijn gelegen.

Artikel 6.2.4 onder c en e:
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:
c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied.
e. de o.a. onder c bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

Voorzieningen
In artikel 6.2.5 Bro wordt nader ingegaan op wat tot voorzieningen gerekend wordt (limitatieve opsomming):

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 openbare 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 milieuhygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

Staat de investering niet op deze lijst, dan is er géén sprake van een voorziening en daarmee ook niet van een bovenwijkse voorziening.
Wat een bovenwijkse voorziening is, is feitelijk duidelijk gedefinieerd. Een maatschappelijke voorziening, zoals een onderwijsgebouw, valt er niet onder. Een sportvoorziening is in de definitieve lijst in artikel 6.2.5 Bro onder e, toegevoegd, maar de reikwijdte is wel verder beperkt. Voorwaarde is dat het gaat om een openbare en niet-commerciële sportvoorziening. Bedoeld worden voorzieningen als openbare trapvelden en andere openbare sportvelden (vrij toegankelijk en niet uitsluitend in gebruik bij een vereniging maar gebruik door bewoners), openbare voetbalkooien, openbare basketbalvelden, skatebanen en dergelijke.

Zoals hiervoor is aangegeven is het begrip bovenwijkse voorzieningen redelijk duidelijk. Dit geldt in veel mindere mate voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen, bovenplanse kosten en bovenplanse verevening. Dit komt mede door het feit dat de begrippen ook door elkaar gebruikt worden. Ook de Kamerbehandeling heeft niet geheel bijgedragen aan de duidelijkheid.

In de anterieure fase (bij contracten) heeft de gemeente de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ook buiten de kostensoortenlijst te treden. Artikel 6.24, eerste lid biedt een grondslag voor grondexploitatie kostensoorten die niet op de kostensoortenlijst staan.
Dit staat echter niet onomstotelijk vast en kan daardoor leiden tot onverschuldigde betaling. Omwille van transparantie, duidelijkheid, rechtsgelijkheid wordt er voor gekozen niet buiten de kostensoortenlijst te treden.
Wel kan in voorkomende gevallen gekozen worden voor een andere wijze van toerekening omdat in het anterieure traject de drie criteria niet van toepassing zijn.

In de posterieure fase dient zowel een overeenkomst als een bouwvergunning gebaseerd te zijn op het exploitatieplan. In dat geval geldt voor bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten de criteria zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 6. Voor bovenplanse kosten gelden daarboven de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 7 Wro (op basis van een structuurvisie en fondsvorming). Kostenverhaal voor bijdragen ruimtelijke ontwikkeling is dan niet meer mogelijk.
Hier volgt het belang van het amendement om bovenplanse kosten los te trekken van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling: hiermee wordt bereikt dat bovenplanse verevening in beginsel wel, dus afdwingbaar, in de posterieure fase kan worden verhaald!

4.4.2. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Uit de tekst van artikel 6.24, eerste lid, onder a, volgt dat een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling niet wordt gezien als een kostenpost van de grondexploitatie. Om die reden is de verhaalbaarheid ervan expliciet benoemd. Dit zou niet nodig zijn geweest indien dergelijke bijdragen in ieder geval al tot de grondexploitatie zouden kunnen worden gerekend.
Voorwaarde is dat een structuurvisie is vastgesteld waaruit blijkt om welke ruimtelijke ontwikkelingen het gaat. Dit veronderstelt dat in alle gevallen sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang voor de toepassing van bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Zolang er nog geen structuurvisie beschikbaar is, waarin de ruimtelijke en functionele samenhang wordt aangetoond, kan geen kostenverhaal van bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling plaatshebben.
Gevolg is dat, zodra er een structuurvisie is vastgesteld, de Nota Bovenwijkse zaken herzien moet worden. Er zal ook inzicht moeten worden geboden in de wijze van bekostiging. De verdere detaillering van de bekostiging zal in een nader op te stellen beleidsdocument plaatsvinden. Geen sprake mag zijn van een open ruimteheffing, waarbij eenzijdig willekeurige financiële afdrachten opgelegd worden.

Een grens wordt overschreden als de gemeente de vraag of zij bereid is een bestemmingswijziging toe te passen afhankelijk stelt van de bereidheid van de wederpartij in een contract aan bepaalde privaatrechtelijke vereisten te voldoen (betaalplanologie).
De planologische medewerking mag alleen op grond van planologische overwegingen geweigerd worden.
De bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen speelt alleen een rol in de anterieure fase. Een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling is in de posterieure fase niet mogelijk.
Noch in de Wro noch in de Kamerstukken is het begrip "ruimtelijke ontwikkeling" gedefinieerd. Aan de Kamerbehandeling kunnen wel voorbeelden worden ontleend.
Voorbeelden van bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling zijn:

- rood voor groenarrangementen
- ruimte voor ruimte
- natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied
- volkshuisvestelijke compensatie tussen gemeenten/locaties
- saneren of opknappen van oude bedrijventerreinen (bovenplans verevenen mits ruimtelijke en functionele samenhang)
- parkeerfonds

Ter verduidelijking verschil bovenwijkse voorziening en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling;
Zowel bij de voorzieningen zoals genoemd in de kostensoortenlijst als bij de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling komen gelijke begrippen, zoals: natuur, recreatie en parkeervoorzieningen, voor. Het verschil tussen beide is kan kortweg getypeerd worden met waar zijn de investeringen fysiek concreet te vinden, wat en hoeveel kost het.

Twee voorbeelden:

Rood voor groen
Voor een gebiedsontwikkeling wordt afgesproken dat verlies van natuur elders in de gemeente gecompenseerd wordt. De locatie is nog niet concreet aangewezen. In dit geval is sprake van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Wordt de locatie fysiek ingevuld dan wordt het uiteindelijk wel een bovenwijkse voorziening. Groen is dan geen natuurcompensatie maar landschapsverbetering.

Aanleg parkeerplaatsen
Indien niet voldaan kan worden aan de parkeereis in het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid een ontheffing te verlenen. De vrijstelling van de parkeernormering kan dan niet meer lopen via de bouwverordening maar loopt via het bestemmingsplan. Ook kan de ontheffing niet meer worden gekoppeld worden aan een financiële voorwaarde. Wil de gemeente nu toch een vergoeding voor het parkeren dan:

- als de parkeerlocatie concreet kan worden bepaald, is het een kostenpost van de kostensoortenlijst (een voorziening). Dit hoeft natuurlijk niet altijd een bovenwijkse voorziening te zijn;
- als de locatie niet bekend is maar de gemeente bereid is in de toekomst de ontbrekende parkeerplaatsen aan te leggen, dan is het mogelijk dit anterieur contractueel af te spreken als bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

4.4.3. Bovenplanse verevening/kosten

Aanvankelijk behoorde de zogenaamde bovenplanse verevening niet tot de afdwingbaar te verhalen kosten. Van een bovenplanse verevening is sprake, indien een winstgevende locatie bijdraagt aan de onrendabele top van een ontwikkeling in een ander gebied van de gemeente of regio waartoe die gemeente behoort. Voorwaarde is ook dat een structuurvisie verplicht is en daarin de te verevenen locaties worden benoemd. Aanvankelijk ging het kabinet er van uit dat dergelijke kosten alleen op basis van vrijwilligheid konden worden verhaald (als bijdrage ruimtelijke ontwikkeling). Tijdens de eindbehandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is een amendement aanvaard, waardoor alsnog bepaalde vormen van bovenplanse verevening worden toegevoegd aan de afdwingbaar te verhalen kosten. Als gevolg van het amendement is het mogelijk dat bovenplanse kosten voor meerdere locaties of delen daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. De op de kostensoortenlijst opgenomen kostenelementen kunnen straks afdwingbaar worden verhaald via de bouwvergunning dan wel via overeenkomst.
Een verschil met de bovenplanse kosten is dat deze kosten niet direct betrekking hebben op het gebied. De gemeente zal de ruimtelijke en functionele samenhang via de structuurvisie moeten aantonen. Zoals uit onderstaande tabel blijkt zal de afdwingbaarheid via het exploitatieplan zeer twijfelachtig zijn.

Schematisch overzicht "bovenwijkse zaken"

Kosten/Kenmerk	Bovenwijkse voorzieningen	Bovenplanse kosten/verevening	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
Anterieure overeenkomst	ja	ja	ja
Posterieure overeenkomst	ja	ja	nee
Bouwvergunning	ja	ja	nee
Afdwingbaar	ja	ja	nee
Afrekening	ja	ja	nee
Toetsingscriteria	ja (1)	ja (1)	nee
Kostensoortenlijst	ja	ja (4)	nee
Structuurvisie noodzakelijk	nee (2)	ja	ja
Fondsvorming	neutraal (3)	ja	neutraal (3)

1) alleen als sprake is van een posterieure overeenkomst en bouwvergunning
2) niet noodzakelijk, maar wel wenselijk
3) niet verplicht maar schept wel duidelijkheid
4) in wet opgenomen. Verevening heeft altijd betrekking op grondexploitatiekosten.

5. Toerekening en omslagmethodiek

5.1. Inleiding

Bij de berekening van de omslagmethodiek gaat het om twee basisuitgangspunten:

- welke bedragen aan bovenwijkse investeringen en bovenplanse kosten kunnen in de exploitatie opzet/-plan van een locatie worden opgenomen
- op welke wijze worden de investeringen toegerekend.

In dit hoofdstuk gaat het hoofdzakelijk over de bovenwijkse investeringen en bovenplanse kosten, omdat de drie criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) niet gelden voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Laatst genoemde is alleen mogelijk in de anterieure fase en dus niet mogelijk bij een exploitatieplan.

5.2. Opname in exploitatieopzet/-plan

Nadat aan de drie criteria (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit) getoets is, kan worden bepaald welke bedragen in de exploitatieopzet/plan worden meegenomen.
De criteria zijn in de wet opgenomen als rem op een al te soepele toerekening aan de grondexploitatie. Er is sprake van cumulatieve criteria.

5.2.1. Profijtbeginsel

Allereerst wordt getoetst of een deel of geheel van de grondexploitatie profijt heeft van een bepaalde investering. Aangetoond moet worden of de wijk substantieel voordeel ondervindt van de aan te leggen voorzieningen

5.2.2. Toerekenbaarheid (causaal verband)

De tweede stap die gezet wordt is te bepalen of een te realiseren investering noodzakelijk wordt voor de ontwikkeling van het nieuwe exploitatiegebied. Kunnen de kosten worden toegerekend aan de exploitatie. Met andere woorden: was de voorziening ook aangelegd als de wijk er niet was gekomen? Hier zitten twee kanten aan. Gekeken moet worden of de kosten mede met het oog op de grondexploitatie gemaakt worden. Indien de vernieuwing van de riolering in een bepaalde straat al gepland is, kunnen die kosten niet opeens toegerekend worden aan een grondexploitatie voor de bouw van enkele woningen in die straat. Aan de ander kant zijn de kosten niet toerekenbaar, indien het gebruikelijk is ze op een andere manier te financieren.
De kosten van aanleg van gas- en waterleidingen en kabels worden uit de gebruikerstarieven gefinancierd en behoren niet te drukken op de grondexploitatie, tenzij sprake is van een onrendabele top (zie artikel 6.2.5a Bro).

5.2.3. Proportionaliteit

Als derde stap wordt, indien sprake is van meerdere locaties, bepaald welke locaties het meeste profijt van de voorziening hebben. Dit geldt ook voor bestaande wijken. De kosten worden dan naar rato toegerekend aan de desbetreffende (nieuwbouw) locatie.

De invulling van de hierboven genoemde stappen (criteria) zal per investering moeten worden bepaald. Immers de omslagfactor kan per investering anders zijn.
Om deze stappen objectiveerbaar te maken kan bijvoorbeeld een relatie gezocht worden met de bestaande woningvoorraad en de te realiseren woningen en andere functies (bijv. kassen) in de uitbreidingslocaties. Indien van toepassing, dient ook rekening te worden gehouden met functies als bedrijven en winkels. Het is dan nodig om basiseenheden te definiëren.

Een ander optie is een verdeling naar rato van bijvoorbeeld de verkeersbewegingen vanuit de gebieden. Is er niet alleen sprake van nieuwe ontwikkelingen, maar ook van bestaande bebouwing, dan zullen deels andere financieringsbronnen moeten worden gevonden.

5.3. Gemeentelijke grondexploitatie en anterieure overeenkomst

Het staat de gemeente in beginsel vrij om in de gemeentelijke grondexploitaties (actieve grondpolitiek) te kiezen voor een afwijkende omslag. De drie criteria gelden immers niet. De financiële ramingen zijn natuurlijk wel gelijk.
Ook ten aanzien van het aangaan van anterieure overeenkomsten is voornoemde beleidslijn toepasselijk. Natuurlijk dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Algemene wet bestuursrecht.

6. Eindafrekening

6.1. Inleiding

De looptijd van de grondexploitaties en de termijn van de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen loopt in veel gevallen niet parallel.
Een grondexploitatie is op enig moment gerealiseerd terwijl de bovenwijkse voorziening nog niet of gedeeltelijk is gerealiseerd. De andere situatie kan zich ook voordoen. Een bovenwijkse voorziening wordt al gerealiseerd, terwijl de een of meer van de exploitatie-gebieden die hier van profijt hebben nog ontwikkeld moeten worden.
Dit tijdsaspect is vastgelegd in de artikelen 6.2.4 f en 6.2.7 c van het Bro. Daaruit blijkt dat omslag voor toekomstige ontwikkelingen mogelijk is.

6.2. Eindafrekening

Om de werkelijk gemaakte kosten van de grondexploitatie in rekening te brengen bij de particuliere eigenaren, die een bouwvergunning met een financiële voorwaarde hebben aangevraagd, vindt een afrekening plaats na uitvoering van de voorziene werken in het exploitatieplan. Hiertoe worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten.
Deze eindafrekening wordt niet toegepast op anterieure of posterieure overeenkomsten.

Artikel 6.20 Wro luidt:

1. Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van dat exploitatieplan vast.
2. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren, bedoeld in artikel 6.18, tweede en derde lid, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.
3. Indien een herberekende bijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger.
4. Indien tenminste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van de degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid.
5. Tegen een besluit over de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Bij de afrekening wordt rekening gehouden met de stand van zaken van de realisatie van de bovenwijkse voorziening. Is die al gereed dan wordt dit mede afgerekend. Is de bovenwijkse voorziening maar 50% gereed, zal sprake zijn van een bijgestelde raming in het exploitatieplan etc. Deze berekening moet onderbouwd worden.

7. Relatie bovenwijks en gemeentebegroting

7.1. Inleiding

Voor het realiseren van investeringen is de verwachting dat deze alleen haalbaar zijn als de algemene dienst/gemeentebegroting een substantiële bijdrage levert.
Hieronder volgt een opsomming van de bestaande reserves die een relatie hebben met de grondexploitatie.

7.2. Bestaande reserves

Algemene reserve bouwgrondexploitatie
Er is een financiële "buffer" in de vorm van een algemene reserve bouwgrondexploitatie. Deze reserve fungeert als een buffer voor bedrijf- of ondernemersrisico's, het zogenaamde weerstandsvermogen, en kent een minimum omvang.
Het bepalen van de noodzakelijke omvang van deze reserve is niet eenvoudig omdat deze afhangt van onzekere factoren als markt- en politieke ontwikkelingen, de rentestand en de verwachte resultaten.

In de Nota grondbeleid, behandeld in de raadsvergadering van 8 december 2005, is een paragraaf gewijd aan het weerstandsvermogen voor de grondexploitatie. Voor de berekening van de buffer, welke jaarlijks opnieuw wordt bepaald, is uitgegaan van:

- Onderhanden werken (in exploitatie genomen gronden): 15% van de (volgens de exploitatieprognoses) per complex (op enig moment) verwachte maximale boekwaarde. Voor deze berekening wordt uitgegaan van de boekwaarde van de complexen per 1 januari vermeerderd met 50% van de nog te maken kosten.
- Overige gronden (gronden zonder kostprijsberekening en overige percelen): 15% van de boekwaarde. Afwijkingen zijn mogelijk op basis van hogere risico’s of omvangrijke ingenomen grondpositie, met (stellige) voornemens voor toekomstige exploitatie.

Voornoemde 15% is gebaseerd op 2½ jaar rente van 6% bij een gemiddelde doorlooptijd van 5 jaar. Boven de minimum stand is deze bestemmingsreserve vrij besteedbaar.

De reserve wordt gevormd door gerealiseerde winsten op bouwgrondexploitaties. Op welk moment verliezen en winsten per afzonderlijke bouwgrondexploitatie genomen worden, is met inachtneming van het Besluit Begroting Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) vorig jaar vastgelegd in de door de raad vastgestelde Nota winst en verliesneming. Uitgegaan wordt van het principe "goed koopmansgebruik". Dit betekent dat verliezen meteen moeten worden genomen, zodra deze blijken (voorzichtigheidsprincipe) en dat winsten eerst mogen worden genomen als deze winsten ook daadwerkelijk zijn behaald (realisatieprincipe).

Een verlies is in dit verband een ander begrip dan een tekort. Een verlies kan inherent zijn aan de risico's in verband met de ondernemingsgewijze productie van het grondbedrijf,
Het begrip tekort is gekoppeld aan die situaties waar op voorhand vaststaat dat de grondproductie niet winstgevend kan worden. Dat tekort moet worden aangezuiverd voor de start van het productieproces. Wanneer een plangebied via aanzuivering van het tekort budgettair neutraal gestart is, kan na verloop van tijd de werkelijkheid mee- of tegenvallen. Bij een tegenvaller is sprake van een verlies.
Als de stand van de algemene reserve niet toereikend is moet algemene dienst bijspringen. In dat geval bestaat de mogelijkheid om deze uitkering ineens af te boeken ten laste van de algemene reserve van algemene dienst of op te vangen binnen de programmabegroting. Activering is niet meer toegestaan volgens de BBV.
Als de reserve grondexploitatie een bepaald minimum stand (weerstandsvermogen) overstijgt kan het meerdere worden afgeroomd voor bestedingen van de algemene dienst.

7.2.1. Reserve dorpsuitleg/bovenwijkse voorzieningen

Voeding geschiedt door afdrachten uit de bouwgrondexploitaties en particuliere ontwikkelingen middels een bijdrage per vierkante meter uitgeefbaar terrein. Een inflatie correctie wordt niet toegevoegd.
Het BBV geeft aan dat vulling van "Bovenwijks", indien sprake is van een gewenste - maar

niet causaal noodzakelijke- bovenwijkse voorziening, vanuit de grondexploitatie alleen mag plaatsvinden via resultaatbestemming. Het vorenstaande betekent ook dat gelden van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen niet vrij aanwendbaar zijn. Wil de gemeente zoveel mogelijk reële kosten op particuliere ontwikkelaars verhalen, dan zal met deze beperkingen rekening moeten worden gehouden. Uitdrukkelijk geldt dat verhaal van kosten bij particuliere exploitaties slechts mogelijk is bij een zuivere opzet van de bovenwijkse voorzieningen, zonder oneigenlijke bestedingen en een goede onderbouwing.
Handhaven van oneigenlijke bestedingen kunnen leiden tot procedures met project ontwikkelaars wegens ten onrechte verschuldigde betalingen.

7.2.2. Reserve kunstbeleid

Deze reserve, bedoeld voor de realisatie van kunst in de gemeente, wordt gevoed door een bijdrage per vierkante meter uitgeefbare bouwgrond. Een inflatie correctie wordt niet toegevoegd. Op grond van de kostensoortenlijst, is het niet meer mogelijk deze kosten publiekrechtelijk te verhalen. Via de privaatrechtelijke weg is verhaal nog wel mogelijk, echter daarbij is de gemeente afhankelijk van de medewerking van de andere partij. Een consistent beleid wordt hiermee niet verkregen en ook geen structurele inkomsten.

7.2.3. Vereveningsfonds groen

De middelen uit deze reserve worden ingezet voor de vervanging en aanleg van nieuw bos en beplanting. Conform het raadsbesluit van 20 maart 2008 wordt aan deze reserve een bedrag per vierkante meter uitgeefbare bouwgrond toegevoegd bij nieuwe gemeentelijke exploitaties.
Bij vaststelling van de structuurvisie zal moeten worden beoordeeld of een bijdrage privaatrechtelijk of publiekrechtelijk kan worden gevraagd van een andere partij.

7.2.4. Wanneer reserve of voorziening

Uit diverse discussies komt naar voren dat er op dit moment geen eensluidend standpunt bestaat voor de fondsvorming bovenwijks. Is nu sprake van een comptabele "voorziening" of is sprake van een reserve. Ook de door de commissie BBV uitgebrachte notitie "grondexploitatie" van januari 2008 geeft geen duidelijk beeld.
Verschil van interpretatie zit in de uitleg van het verplichtende karakter van de te realiseren investeringen. Is opname in de nota bovenwijks al voldoende of ontstaat de verplichting op het moment dat het krediet door de raad beschikbaar is gesteld. Omdat de notitie van de commissie BBV richtinggevend is voor de accountantscontrole wordt vooralsnog uitgegaan van een "voorziening".

7.3. Comptabele verwerking

In hoofdstuk 3 is uiteengezet dat de voorwaarden en vereisten voor de diverse bovenwijkse zaken verschillend zijn. Dit is schematisch uitgewerkt onder punt 3.7.
Om die reden wordt er voor gekozen om met ingang van 1 januari 2010 naast de algemene reserve bouwgrondexploitatie, drie nieuwe aparte voorzieningen/reserves in te stellen:

- voorziening bovenwijkse investeringen
- voorziening bovenplanse kosten/verevening (ook verplicht)
- reserve bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Dit impliceert dat de “oude” reserve dorpsuitleg/bovenwijks voorzieningen en het vereveningsfonds groen per 1 januari worden opgeheven en de gelden hiervan worden ingebracht in de nieuwe voorziening bovenwijkse investeringen.
Een bijdrage voor een daadwerkelijke groenvoorziening wordt voortaan tot de bovenwijkse voorzieningen gerekend. En mogelijk, via een privaatrechtelijke overeenkomst op basis van de structuurvisie, wordt een bijdrage voor natuurcompensatie, toegevoegd aan de reserve bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.
Omdat er geen wettelijke basis is tot kostenverhaal voor kunstbeleid via de grondexploitatie-wet, wordt de reserve kunstbeleid met ingang van 2010 niet meer gevoed vanuit de grondexploitatie.

Jaarlijks bij de jaarrekening wordt inzicht gegeven in de stand van de voorziening/reserve:

- overzicht van de beginstand
- verantwoording van de in het jaar gedane uitgaven versus voorcalculatie

- geactualiseerde prognose van de bestedingen
- geactualiseerde prognose van de dekking

Voeding van de voorziening/reserve vindt plaats door stortingen uit de grondexploitaties en bestemmingsplanwijzigingen. De voorziening wordt op peil gehouden door de jaarlijkse dotatie ter hoogte van het inflatiepercentage.
Op het moment dat de investering gerealiseerd kan gaan worden, wordt:
- het krediet aangevraagd
- aandeel algemene dienst beschikbaar gesteld
- aandeel grondexploitatie voor de investering aan het fonds/reserve onttrokken

8. Randvoorwaarden

8.1. Inleiding

Voordat het kostenverhaal van aan te wijzen bovenwijkse zaken daadwerkelijk kan worden toegepast moet er nog aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan.

8.2. Structuurvisie

Voor zowel de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen als de bovenplanse verevening is het noodzakelijk te beschikken over een structuurvisie.

Artikel 2.1 lid 1 Wro luidt:
De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast.

Hoewel de vaststelling van één of meerdere structuurvisies verplicht is, zijn er geen termijnen voor vaststelling genoemd. Ook bevat de Wro geen 'stok achter de deur' als de gemeente geen structuurvisie vaststelt. Naast de vastlegging van de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid speelt de structuurvisie, zoals hiervoor al is aangegeven, een belangrijke rol in het kader van de grondexploitatie:

- zonder een structuurvisie waarin de ruimtelijke bijdrage is opgenomen, mag de gemeente geen bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling afspreken met een ontwikkelaar/particulier.
- zonder een structuurvisie die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds komen, mag de gemeente geen bovenplanse kosten, die ze in de vorm van een fondsbijdrage wil meenemen, opnemen in de exploitatie-opzet
- in de structuurvisie moeten de te verevenen locaties worden benoemd.

8.3. Beschikbaarstelling middelen

De opname van investeringen in de nota bovenwijks zaken brengt verplichtingen met zich mee. Indien een gemeente contracteert met een ontwikkelaar zal in veel gevallen sprake zijn van een door de gemeente te aanvaarden verplichting die bovenwijkse voorzieningen op enig moment aan te leggen. Dit betekent dat op dat moment ook voorzien moet zijn in gemeentelijke financiële middelen uit de algemene dienst voor dat investeringsgedeelte, dat niet ten laste van de grondexploitatie kan worden gebracht, vermeerderd met het aandeel dat aan andere grondexploitaties kan worden toegerekend maar die nog niet zijn gestart.
Niet alle investeringen kunnen door nieuwbouwplannen worden gedekt. Dit betekent een inspanningsverplichting voor de algemene dienst om de ontbrekende middelen beschikbaar te stellen.

9. Bijlage

9.1. Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst
Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen
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
De op grond van een exploitatieplan toe te passen omslagmethode van kostenverhaal, waarbij rekening wordt gehouden met tussen bouwpercelen bestaande verschillen in uitgifteprijzen en inbrengwaarden.

Bovenplanse verevening
Het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevende exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie in een ander exploitatiegebied.

Bovenwijkse (meerwijkse) voorziening
Voorziening die (indirect) van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden, zoals bijvoorbeeld een ringweg in de buurt waardoor het exploitatiegebied ontsloten wordt.

Bro
Besluit ruimtelijke ordening (nieuwe Bro)

Bruto vloeroppervlak (BVO) of bebouwd oppervlak
Het bruto vloeroppervlak of bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de
op gaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (NEN 2580). Winkelvloeroppervlak (WVO) is circa 30% van de BVO.

BBV
Besluit, begroting en verantwoording provincies en gemeenten

Eindafrekening
Om te voorkomen dat eigenaren worden gedupeerd door een te hoge inschatting van de kosten in een exploitatieplan, is bepaald dat er na afronding een
eindafrekening wordt opgesteld. Als blijkt dat via een bouwvergunning vastgestelde exploitatiebijdrage te hoog is vastgesteld, betaalt de gemeente het verschil
terug. Eindafrekening speelt geen rol bij overeenkomsten.

Exploitatiebijdrage
Een grondeigenaar die in een exploitatie gebied een bouwvergunning aanvraagt voor de bouw van een woning of ander gebouw, krijgt bij de bouwvergunning een acceptgiro mee met daarop de te betalen exploitatiebijdrage. Partijen die al gecontracteerd hebben, krijgen niet meer te maken met deze vorm van kostenverhaal. De overeenkomst vrijwaart hiertegen.

Exploitatieplan
Een gemeentelijk exploitatieplan bevat een exploitatie opzet en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten voor de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen. Ook mogen regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen (woningbouwcategorieën) erin worden opgenomen.

Free riders
Private partijen die wel profiteren van algemene voorzieningen die de gemeente aanlegt, maar hieraan niet meebetalen.

Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Grex
Grondexploitatie wet, hoofdstuk 6.4 nieuwe Wro (Staatsblad 2007, 271)

Grondexploitatie
Het geschikt of beter geschikt maken van grond voor de toekomstige bestemmingen.. De posten die daaraan normaal gesproken zijn verbonden, zijn te vinden in de kostensoortenlijst.

Gronduitgifte categorie
Per uitgifte categorie wordt een fictieve uitgifteprijs vastgesteld aan de hand van de marktwaarde. Een voorbeeld: grond voor vrije sectorwoningen heeft een hogere prijs dan sociale woningbouw en grond voor sociale woningbouw heeft weer een hogere prijs dan grond bestemd voor volkstuinen.

Handreiking
VNG, VVG en VROM, geeft antwoord op vragen: wat staat er in de nieuwe wet, hoe pak je als gemeente de nieuwe mogelijkheden concreet aan, hoe ziet een exploitatieplan er uit en het daarbij behorende financiële plaatje, wat zijn de nieuwe procedures.

Inbrengwaarde
Bij het bepalen van de inbrengwaarde wordt uitgegaan van de werkelijke waarde in het economisch verkeer op het moment van inbreng. Bepaling conform de
artikelen 40b tot 40f van de onteigeningswet.

Kosten van grondexploitatie
Zijn onder andere de kosten voor het bouwrijp maken van een locatie en de aanleg van groen en waterpartijen en staan op de kostensoortenlijst. Het
daadwerkelijke kostenverhaal loopt via de bouwvergunning (zie exploitatiebijdrage) of via overeenkomst,

Kostensoortenlijst
Voor het kostenverhaal wordt in het Besluit ruimtelijke ordening een kostensoortenlijst opgenomen. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag verhalen. Kosten die niet op de lijst staan mogen niet publiekrechtelijk verhaald worden.

Kostenverhaal
Het verhalen van de kosten van grondexploitatie over een gebied over verschillende particuliere eigenaren in een gebied.

Locatie-eisen
Eisen die de gemeente stelt aan een bouwlocatie. Kunnen betrekking hebben op het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen.

Posterieure fase
Bestemmingsplan en exploitatieplan zijn vastgesteld. Overeenkomsten zijn niet meer vrij. Basis is het exploitatieplan.

Projectbesluit
Besluit waarbij ten behoeve van de realisatie van een ruimtelijk project wordt afgeweken van een bestemmingsplan. Het projectbesluit maakt soms een sneller begin van bouwprojecten mogelijk. Met het bouwen kan al begonnen worden voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Projectafwijkingsbesluit
Besluit waarbij de beheersverordening buiten toepassing blijft ten behoeve van de verwezenlijking van een project (artikel 3.40 Wro).

Structuurvisie
Een visie van een gemeente op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. De nieuwe Wro biedt hiervoor een wettelijke basis.

Transparantie
Om de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid te bevorderen is bepaald dat de gemeente inde gemeenteberichten melding moet maken van gesloten overeenkomsten. Dergelijke overeenkomsten vallen onder de Wet openbaarheid van bestuur.

Wro
Wet ruimtelijke ordening

WRO
Wet op de Ruimtelijke Ordening vóór 1 juli 2008

9.2. Tekst Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 Grondexploitatie

AFDELING 6.4 GRONDEXPLOITATIE

Artikel 6.12

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voor genomen.
2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:
   a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
   b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder e, 4°, onderschei-denlijk 5° niet noodzakelijk is, en
   c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.
3. De gemeenteraad kan de bevoegdheden, bedoeld in het eerste en tweede lid, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, of bij een besluit als bedoeld in artikel 3.10, vierde lid, delegeren aan burgemeester en wethouders.
4. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan, de wijziging, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, het projectbesluit of het besluit, bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, waarop het betrekking heeft.
5. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten een intergemeentelijk exploitatieplan vaststellen. Burgemeester en wethouders van deze gemeenten leggen het vastgestelde plan gelijktijdig ter inzage. In afwijking van artikel 3.8, derde lid, vangt de in dat lid genoemde termijn aan na vaststelling van het exploitatieplan door alle betrokken gemeenteraden.
6. Bij een exploitatieplan kan worden bepaald dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, in werking is getreden. Bij het exploitatieplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van dit verbod.

Artikel 6.13

1. Een exploitatieplan bevat:
   a. een kaart van het exploitatiegebied;
   b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
   c. een exploitatieopzet, bestaande uit:
      1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
      2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
      3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;
      4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
      5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
      6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.
2. Een exploitatieplan kan bevatten:
   a. een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
   b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
   c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;
   d. een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid, en 3.10, derde lid, bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid.

3. Voor gronden, waarvoor nog een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, moet worden vastgesteld, of waarvoor ingevolge de fasering geen bouwvergunning als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, kan worden verleend, kunnen de onderdelen van een exploitatieplan, bedoeld in het eerste en tweede lid, een globale inhoud hebben.
4. Voor de berekening van de kosten en opbrengsten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht.
5. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.
6. Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.
7. Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.
8. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de exploitatieopzet en de daarin op te nemen opbrengsten, en de verhaalbare kostensoorten.
9. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de beschikbaarstelling van het exploitatieplan en over:
   a. de kaarten, eisen en regels, bedoeld in het eerste en tweede lid;
   b. de manier van opstellen en de berekeningsmethode van de exploitatieopzet, en
   c. kosten, welke deel uitmaken van de exploitatieopzet.
10. De voordracht voor een krachtens het achtste lid vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet gedaan dan nadat het ontwerp is overgelegd aan beide kamers der Staten-Generaal, in de Staatscourant en langs elektronische weg is bekendgemaakt en aan een ieder de gelegenheid is geboden om binnen een bij die bekendmaking te stellen termijn van ten minste vier weken schriftelijk opmerkingen over het ontwerp ter kennis van Onze Minister te brengen.

Artikel 6.14

1. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving tevens geschiedt aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied en voorts langs elektronische weg wordt verzonden.
2. Burgemeester en wethouders delen binnen vier weken nadat een exploitatieplan is vastgesteld, de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede dat een exploitatieplan is vastgesteld. Zij doen tevens mededeling van de ter inzage legging en de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld en verzenden deze mededeling voorts langs elektronische weg.

Artikel 6.15

1. Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.
2. Een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, dat gronden bevat waarvoor in het exploitatieplan een globale omschrijving is vastgesteld, treedt niet in werking voordat een herziening van het exploitatieplan met betrekking tot de desbetreffende gronden is vastgesteld en bekendgemaakt.
3. Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.14, eerste lid, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.14, tweede lid, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:
   a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
   b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
   c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
   d. andere niet-structurele onderdelen.

Artikel 6.16
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, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

Artikel 6.17
1. Burgemeester en wethouders verhalen de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, door aan een bouwvergunning voor een bouwplan dat krachtens artikel 6.12, eerste lid, is aangewezen, met inachtneming van het exploitatieplan het voorschrift te verbinden dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is, tenzij de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.
2. Burgemeester en wethouders stellen bij de bouwvergunning een termijn waarbinnen de in het eerste lid bedoelde exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Zij kunnen met betrekking tot deze bijdrage in de bouwvergunning een betalingsregeling opnemen, welke afhankelijk kan worden gesteld van de uitvoering van werken en bouwwerken, bedoeld in het exploitatieplan. Indien de betalingsregeling inhoudt dat gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, kunnen burgemeester en wethouders van de vergunninghouder aanvullende zekerheden met betrekking tot de betaling eisen. Hierover kunnen bij algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld.

Artikel 6.18
1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grond-oppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.
4. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.
5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Artikel 6.19
De per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:
   a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
   b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Artikel 6.20
1. Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maat-regelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van dat exploitatieplan vast.
2. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren, bedoeld in artikel 6.18, tweede en derde lid, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.
3. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten

tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger.

4. Indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid.
5. Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Artikel 6.21

1. Burgemeester en wethouders kunnen terstond na het overschrijden van de termijn van betaling van een gedeelte of het geheel van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichtingen is voldaan. Zij stellen de termijn, bedoeld in artikel 5:24 van de Algemene wet bestuursrecht, op ten hoogste vier weken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van een betalingstermijn bij dwangbevel het verschuldigde bedrag, bedoeld in het eerste lid, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, invorderen. Artikel 5:26, tweede tot en met vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.
3. Indien niet binnen drie maanden na het besluit, bedoeld in het eerste lid, de desbetreffende bijdrage door de gemeente is ontvangen, kunnen burgemeester en wethouders de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

Artikel 6.22

1. Een gemeente verstrekt een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend.
2. Op het verstrekken van een bijdrage als bedoeld in het eerste lid is titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing.

Artikel 6.23

De gemeenteraad kan met betrekking tot de grondexploitatie een verordening vaststellen, welke bepalingen kan bevatten met betrekking tot de procedure voor het tot stand komen van een overeenkomst over grondexploitatie en de inhoud daarvan.

Artikel 6.24

1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeen-komst bepalingen opnemen inzake:
   a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
   b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.
2. Na vaststelling van een exploitatieplan nemen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie het exploitatieplan in acht, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.
3. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.
4. Artikel 6.4a, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van degene die een overeenkomst heeft gesloten over grondexploitatie waarin een regeling van verhaal van planschade is opgenomen.

Artikel 6.25

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan vaststellen, of met toepassing van artikel 3.27 een projectbesluït nemen of een besluit als bedoeld in artikel 3.41 nemen, treden provinciale staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde

regels in de plaats van de gemeenteraad en gedeputeerde staten in de plaats van burgemeester en wethouders en wordt in plaats van "gemeente" telkens gelezen: provincie.

2. Indien Onze Minister met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan vaststelt, of met toepassing van artikel 3.29, een projectbesluït neemt of een besluit als bedoeld in artikel 3.42 neemt, treedt hij voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van de gemeenteraad en van burgemeester en wethouders en wordt in plaats van "de gemeente" of "een gemeente" telkens gelezen: het Rijk.

3. Indien Onze Minister, in voorkomend geval gezamenlijk met Onze aangewezen Minister, met toepassing van artikel 3.35 een inpassingsplan vaststelt, of een projectbesluit neemt, treedt Onze Minister, in voorkomend geval gezamenlijk met Onze aangewezen Minister, voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van de gemeenteraad en Onze Minister of Onze aangewezen Minister in de plaats van burgemeester en wethouders en wordt in plaats van "de gemeente" of "een gemeente" telkens gelezen: het Rijk.

9.3. Tekst Bro (o.a. kostensoortenlijst)

AFDELING 6.2 GRONDEXPLOITATIE

Artikel 6.2.1
Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m2 of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieveoppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m- bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m2.

Artikel 6.2.2
Met betrekking tot de in artikel 6.13, eerste lid, onder a, en tweede lid, onder a, van de wet bedoelde kaarten is artikel 1.2,3 van overeenkomstige toepassing,

Artikel 6.2.3
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:
a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:
a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voorzover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerp-competities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;

j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5
Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:
a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voorzover 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 parkeergeiegenheden, 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.

Artikel 6.2.6
Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in artikel 6.2.4, onder g tot en met j, kunnen bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project,

Artikel 6.2.7
Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:
a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
b. van bijdragen en subsidies van derden;
c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen,

Artikel 6.2.8
In de in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de wet bedoelde exploitatie-opzet wordt vermeld welk percentage van de totale kosten, met uitzondering van de kosten bedoeld in artikel 6.2.4, onder f, gerealiseerd is.

Artikel 6.2.9
De in artikel 6.13, tweede lid, onder c, van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden.

Artikel 6.2.10
De in artikel 6.13, tweede lid, onder d, van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op:
a. het aantal en de situering van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap;
b. de categorieën woningzoekenden, die voor een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in aanmerking komen;
c. de methode van toewijzing van kavels voor particulier opdrachtgeverschap;
d. de prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap, waarbij voor kavels in de vrije sector wordt uitgegaan van een door een onafhankelijke taxateur vastgestelde prijs die is aanvaard door de gemeente en de verkoper, of van een veiling onder toezicht van een notaris;
e. het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte bouwvergunning, tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning;
f. regels betreffende het tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen,

Artikel 6.2.11
Een exploitatieplan gaat vergezeld van een toelichting, welke tenminste bevat:
a. een aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is;
b. een toelichting op de functie van het exploitatieplan, en
c. een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied; alsmede, voor zover van toepassing, een toelichting bij:
d. de locatie-eisen;
e. de regels voor woningbouwcategorieën;
f. de overige regels in het exploitatieplan;
g. de exploitatieopzet;
h. de kosten per soort;
i. de bovenwijkse kosten;
j. de kosten voor toekomstige ontwikkelingen;
k. de opbrengstcategorieën en prijzen;
l. de wijze van toerekening, en
m, indien de exploitatieopzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt.

Artikel 6.2.12
Binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de wet leggen burgemeester en wethouders een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage.

Nota bovenwijkse zaken

Gemeente Neerijnen

Deel 2

10. Projecten

10.1. Inleiding

Deel 2 van de Nota bovenwijkse zaken betreft een financiële verwerking van de kaders zoals gesteld in deel 1. In dit deel worden de bovenwijkse zaken concreet benoemd, de kosten begroot en gefaseerd in de tijd. In beginsel zal dit gedeelte jaarlijks worden geactualiseerd of zoveel eerder als dit noodzakelijk wordt geacht.

10.2. Algemeen

Bij de hierna vermelde projecten zijn ramingen vermeld, waarin enerzijds nog posten zitten waar in de loop van de tijd alsnog dekking kan worden gevonden in de reguliere begroting of door subsidiemogelijkheden. Anderzijds kunnen er ontwikkelingen komen welke thans nog niet in beeld zijn en die ook in aanmerking komen voor een bijdrage uit de reserve/voorzieningen. De genoemde projecten voldoen aan de wettelijke omschrijving van wat onder een bovenwijks voorziening wordt verstaan én ook de verplichte toetsingscriteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) zijn toepasbaar.
Na het vaststellen van deze nota zal periodiek een actualisatie moeten plaatsvinden, in ieder geval na vaststelling van de structuurvisie, naar verwachting eind 2010. Alle vermelde bedragen zijn exclusief de verschuldigde BTW.

10.3. Projecten

Bovenwijkse investeringen	
Uitvoering projecten fietsbeleidsplan (2010)	93.050
Openbare verlichting wandelgebieden (2011)	125.000
Ontsluiting/rotonde Hellouw (2011)	450.000
Aanpassen infrastructuur buitengebied (2012)	2.100.000
Herinrichten/doortrekken Donkerstraat Heesselt/Varik (2012)	1.200.000
Landschap (tot 2015)	300.000
Watercompensatie (t/m 2015)	2.600.000
Rondweg Tuil (2020)	7.000.000
Watercompensatie (2015 - 2027)	2.600.000
Bovenplanse verevening	
Bekend na vaststelling structuurvisie 2010	pm
Ruimtelijke ontwikkeling	
Bekend na vaststelling structuurvisie 2010	pm

10.4. Toelichting projecten

10.4.1. Uitvoering projecten fietsbeleidsplan (2010)

Omdat de fiets gaandeweg een steeds belangrijkere functie in het dagelijkse leven inneemt, zowel op het gebied van woon-werk verkeer, schoolgaande jeugd als recreatief, is besloten tot het opstellen van een fietsbeleidsplan.
In dit plan zijn diverse projecten opgenomen waarvan de kosten in totaliteit € 186.100,-- bedragen. Bij uitvoering in 2010 wordt 50% gesubsidieerd door de provincie. De resterende 50%, € 93.050,--, komt voor rekening van de gemeente.

10.4.2. Openbare verlichting wandelgebieden (2011)

Op basis van het nieuwe beleidsplan openbare verlichting wordt voorgesteld - na aanleiding van de vele verzoeken van burgers uit de dorpen – om de wandelgebieden over de dijk te voorzien van openbare verlichting. De sociale veiligheid neemt hierdoor ook toe.
De investering bedraagt € 125.000,--

10.4.3. Ontsluiting/rotonde Hellouw (2011)
Mede vanwege woningbouwontwikkeling in Hellouw is het noodzakelijk een nieuwe ontsluiting te maken via de Korfgraaf west naar de Graaf Reinaldweg. Aansluiting vindt plaats middels een rotonde. Subsidiemogelijkheden worden nog verder onderzocht. Momenteel is € 100.000,-- subsidie van de provincie zeker. Naar verwachting bedraagt de gemeentelijke bijdrage € 450.000,--.

10.4.4. Aanpassen infrastructuur buitengebied (2012)
Door de ontwikkeling van de kassenbouw is het noodzakelijk de infrastructuur in het gebied aan te passen/verbreden. Het gaat hierbij om ca 6.000 meter weg, die moet worden gereconstrueerd, verbreed of van uitwijkplaatsen moeten worden voorzien.
De kosten worden geraamd op € 100,-- per m2, dit is totaal € 2.100.000. Hierin is nog geen rekening gehouden met eventuele grondaankopen.

10.4.5. Herinrichten/doortrekken Donkerstraat Heesselt/Varik (2012)
Door de ontwikkeling van het plan Donkerstraat te Heesselt is het noodzakelijk genoemde straat opnieuw in te richten en vanaf het einde van het doodlopende gedeelte een verbindings-weg naar de Gerestraat te maken. Geraamde kosten € 1.200.000,-- inclusief grondaankopen.

10.4.6. Landschap
Landschapsversterking vindt plaats op basis van de "Visie voor het Landschap" met in detail de wegbeplanting. Deze visie is opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan (vastgesteld in de gemeenteraad op 20 maart 2008). Op basis van de visie voor het Landschap is het gebied van Neerijnen te verdelen in vier functionele karakteristieken. Deze karakteristieken zijn vertaald in de "Ensembleboeken":
- Het rustieke hart van de Tielerwaard; kernen Hellouw en Haaften incl. hun buitengebied
- De Dynamische stroom van Geldermalsen naar Haaften; kernen Haaften, Tuil, Waardenburg en Tuil inclusief buitengebied.
- Het knoopsgat Deil; de twee "kwadranten" van de kruising tussen de A15 met de A2
- De Waaldorpen van Ophemert naar Neerijnen; de kernen Neerijnen, Opijnen, Heesselt, Varik en Ophemert

Per Ensemble boek zijn diverse inrichtingsaccenten opgenomen. Betreft onder meer versterken lanen structuur, herstel kades van dorpspolders, realiseren dorpsrand beplanting en verdichten heggen en bosjes. De geraamde kosten bedragen € 300.000,--.

10.4.7. Watercompensatie (heden tot 2027)
Vanuit het “Nationaal Bestuursakkoord Water” (NBW-Actueel) ligt er de opgave voor grootschalige watercompensatie ten behoeve van het “bestaand stedelijk gebied”. In samenwerking met het waterschap vindt een herbeschouwing plaats van eerdere model berekeningen. Voor als nog dient rekening te worden gehouden met de eerdere eis van 17 ha watercompensatie. Totaal komt de raming uit op 5,2 miljoen euro.

10.4.8. Rondweg Tuil (2020)
Door de toename van het (vracht)verkeer in het algemeen en door de ontwikkeling van het kassengebied Tuil en de container Haaften in het bijzonder wordt het noodzakelijk een rondweg om Tuil aan te leggen, die tevens dient als (rechtstreekse) ontsluiting van de genoemde gebieden. Hiermee worden Tuil en Waardenburg -West ontlast voor wat betreft verkeerslawaai en -vervuiling. Dit project is mede afhankelijk van een aantal ontwikkelingen als de exploitatie van het kassenconcentratiegebied in Tuil en de containerhaven in Haaften
De kosten worden geschat op € 7.000.000,-- inclusief mogelijke grondaankopen

10.5. Locatie ontwikkelingen

Bouwgrondexploitaties:	Aantal woningen	Totale oppervl.m2	Start uitvoering
Nog niet in exploitatie genomen gronden			
Grond eigendom gemeente			
Ophemert Slingerbos (incl. vm Lacet)	90	12.020	2009/2013
Ophemert, A. Mackaylaan	1	1400	
Tuil Klingelenberg-Noord	20	16.595	2010/2013
Haaften Noord en MFC	90	51.200	2012/2015
In exploitatie genomen gronden		**Uitgeefbaar m2**	
Gemeente koopt/heeft aangekocht en verkoopt/heeft verkocht aan derde/projectontwikkelaar			
Heesselt RvR 03 Donkerstraat	12	12.800	2009/2011
Ophemert RvR 01 Beuningen 2e fase	13	12.770	2006/2009
Varik RvR 02 Molenblok	51	22.595	2009/2012
Voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen (kostenverhaal via Grexwet)			
Haaften Buitenweg	12	2.880	2009/2013
Haaften centrumplan	132	31.680	
Haaften Kloppenhofstraat /Dreef	8	4.000	2009/2012
Haaften Molenstraat 21	6	3.000	2009/2013
Haaften Molenstraat/Kerkepad	13	3.120	2009/2011
Heesselt Donkerstraat/Gemeneweg	1	600	
Hellouw Hoenderkampen	38	10.236	2007/2009
Hellouw Korfgraaf	1	600	
Hellouw Paalgraaf	1	600	
Hellouw Waalbandijk	1	600	
Hellouw Waalbandijk/Korfgraaf	2	1.200	
Ophemert Waalbandijk	3	1.800	
Ophemert Weverstraat/Kapelstraat	pm		
Opijnen locatie Bitumarin	25	6.000	
Opijnen RvR 05 Oude Zandstraat	5	6.970	2009/2010
Opijnen Slotstraat	5	2.500	
Opijnen Waaldijk 15	2	1.200	
Tuil Klingelenberg	180	43.185	2009/2013
Tuil Melssingdreef	17	7.954	2009/2010
Varik Paasweg 15-17	pm		
Varik RvR 10 Walgtsestraat	30	10.000	2008/2012
Waardenburg centrumplan	74	17.760	
Waardenburg Dorpstraat 19	5	2.500	
Waardenburg oude locatie Coöp	pm		
	838	**287.765**	

Opmerkingen bij schema:

- Betreft een totaaloverzicht van de lopende en de thans bekend zijnde nieuw te verwachten projecten/ontwikkelingen.
- Voor de nieuwe projecten, met name de bestemmingswijzigingen is een inschatting gemaakt van het aantal woningen en oppervlakte uitgeefbaar omdat deze nog niet exact bekend zijn.
- Voor de projecten Beuningen Ophemert 2^{e} fase, Hellouw Hoenderkampen, Opijnen Oude Zandstraat, Tuil Melssinghdreef en Varik RvR Walgtsestraat heeft de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen en kunstfonds al plaatsgevonden. Deze bijdrage is verwerkt in de stand van de reserve dorpsuitleg/bovenwijkse voorzieningen en kunstbeleid per 1 januari 2010.

11. Reserve/voorziening bovenwijkse zaken.

11.1. Algemeen

Sinds het raadsbesluit van 17 juni 2005 wordt bij locatie ontwikkelingen € 10,-- per m2 (verkochte) bouwgrond afgedragen voor bovenwijkse voorzieningen.
Daarnaast is 14 december 2000 besloten tot een bijdrage aan het kunstfonds van € 0,45 per m2 uitgeefbare vierkante meter bouwgrond. En op 20 maart 2008 is een bijdrage in het groen vereveningsfonds van € 5,-- per m2 vastgesteld.

11.2. Stand van de bestaande reserves

Algemene reserve bouwgrond exploitatie		
Stand per 1 januari 2010		**925.828,00**
Toevoeging/aanwending 2010:		
Locatie-ontwikkelingen	pm	
Stand per 1 januari 2011		**925.828,00**

Reserve kunstbeleid		
Stand per 1 januari 2010		**54.438,00**

Vereveningsfonds groen		
Stand per 1 januari 2010		**0,00**

Reserve dorpsuitleg/bovenwijkse voorzieningen		
Stand per 1 januari 2009		**587.106,00**
Toevoeging 2009:		
Inflatie correctie	10.883,00	
Aanwending 2009:		
Structurele bijdrage aan reserve accommodatiebeleid	20.000,00-	
Stand per 1 januari 2010		**577.989,00**
Toevoeging 2010:		
Inflatie correctie 2%	11.560,00	
Bijdrage locatie ontwikkelingen	pm	
Aanwending 2010:		
Structurele bijdrage aan reserve accommodatiebeleid	20.000,00-	
Stimuleringsbijdrage Kaasjager (raadsbesluit 23-4-09)	25.000,00-	
Kleedkamers dames (raad jan. 2010)	20.000,00-	
Uitvoering fietspadenplan (raad jan. 2010)	93.050,00-	
Stand per 1 januari 2011		**431.499,00**

11.3. Toelichting op de reserve:

11.3.1. Algemene reserve bouwgrond exploitatie

Jaarlijks bij het opstellen van de jaarrekening wordt aan de hand van een vastgestelde berekening de gewenste bufferomvang bepaald om eventuele risico's in de bouwgrondexploitatie te kunnen opvangen. Op grond van de berekening bij de jaarrekening 2008, diende voor 2009 de buffer te worden gesteld op € 900.000,--.
De reserve bouwgrondexploitatie laat een saldo zien van € 925.828,--, hetgeen volgens de berekening voldoende moet zijn om als buffer te fungeren voor risico's.

11.3.2. Kunstbeleid

Een bijdrage aan het kunstbeleid is niet opgenomen in de kostensoortenlijst, de limitatieve opsomming van te verhalen kosten, artikelen 6.2.3 t/m 6.2.7 Bro. (zie bijlage 3). Om redenen hiervan kan slechts bij een anterieure overeenkomst een bijdrage worden verlangd.
Hierdoor is geen consistent beleid mogelijk omdat het afhankelijk is van de welwillendheid van de projectontwikkelaar c.q. particulier. Zoals voorgesteld in het eerste deel van de Nota bovenwijkse zaken wordt met ingang van 1 januari 2010 afgezien van het voeden van het kunstfonds.

11.3.3. Vereveningsfonds groen

Per 1 januari 2010 is de stand van het groen vereveningsfonds € 0,00 omdat nog geen afdrachten hebben plaatsgevonden sinds de instelling ervan.
Bij vaststelling van de structuurvisie zal moeten worden beoordeeld of een bijdrage privaatrechtelijk of publiekrechtelijk kan worden gevraagd van een andere partij.
Omdat een bijdrage voor een daadwerkelijke groenvoorziening moet worden beschouwd als een bovenwijkse voorziening, wordt met ingang van 2010 de bijdrage per vierkante meter toegevoegd aan de nieuw in te stellen voorziening bovenwijkse investeringen.
Indien van een partij via een privaatrechtelijke overeenkomst op basis van de structuurvisie een bijdrage voor natuurcompensatie kan worden verlangd, moet deze bijdrage worden beschouwd als een bijdrage in een ruimtelijke ontwikkeling.

11.3.4. Reserve dorpsuitleg/bovenwijkse voorzieningen

Wanneer de bovenwijks kosten onvermijdelijk aan de grondexploitatie zijn verbonden dient op basis van de BBV een storting plaats te vinden in een voorziening. Omdat alle genoemde projecten in paragraaf 1.3 van deze nota aan de criteria voldoen, wordt met ingang van 1-1-2010 een nieuwe voorziening bovenwijkse investeringen ingesteld.
De "oude" reserve dorpsuitleg/bovenwijkse voorzieningen wordt per dezelfde datum nadat de gelden zijn overgeheveld naar de nieuwe voorziening bovenwijkse investeringen, opgeheven.

Ook worden met ingang van 1 januari 2010 een voorziening en reserve ingesteld voor respectievelijk de bovenplanse kosten/verevening en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.
Nadat de structuurvisie is opgesteld, naar verwachting eind 2010, zal bekend zijn welke ontwikkelingen c.q. investeringen in aanmerking komen voor een bijdrage voor bovenplanse kosten en/of ruimtelijke ontwikkeling.

12. Criteria

12.1. Inleiding

Uitgaande van de definities zoals geformuleerd in deel 1 van de Nota bovenwijks zaken, zijn er criteria opgesteld aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of locaties een afdracht aan de bestemmingsreserve verschuldigd zijn en of projecten voor dekking uit de voorziening/reserve in aanmerking komen.

12.2. Criteria voor dekking uit de voorziening/reserve:

1. het betreft een openbare infrastructurele voorziening die gerealiseerd wordt ten behoeve van de gemeente als geheel, of een groot gedeelte daarvan
2. de voorziening past in het beleid van de gemeente
   De nota kent een korte en lange termijn. Voor de korte termijn zullen de te financieren projecten aan dit criterium moeten voldoen. Voor de lange termijn is het beleid niet altijd vastgesteld, maar meer in de vorm van een ontwikkelingsrichting geformuleerd. Dit dient om een prognose over het fonds voor de lange termijn. De (deel)locatie moet substantieel profijt ondervinden van de aan te leggen voorzieningen
3. een duidelijk causaal verband moet aanwezig zijn met de daadwerkelijk voor de locatie gemaakte kosten. Met andere woorden: het gaat om de kosten die niet gemaakt zouden worden als de (deel)locatie niet zou worden aangelegd.
4. de hoogte van de bijdrage uit de reserve moet in verhouding staan tot de dienstbaarheid van die voorziening aan meerdere exploitatiegebieden onderling
5. in de financiële dekking van de voorziening geldt de volgorde:
   - eerst extern
   - gemeenschappelijke dekking
   - nieuw voor oud, uit reguliere budgetten

   Indien door de aanleg van een bovenwijkse voorziening, een verouderde voorziening vervalt, zullen de kosten van vervanging van de oude voorzieningen uit een regulier budget gedekt moeten worden. Slechts voor dat deel van de kosten dat betrekking heeft op uitbreiding van de voorziening kan dekking uit de reserve worden verkregen.
6. alle kosten als gevolg van de realisatie van het project komen voor dekking in aanmerking (niet alleen de aanleg, maar ook de verwervingskosten, bodemsanering, projectvoorbereiding- en uitvoeringskosten etc.)
7. het betreft een eenmalige investering: exploitatiekosten komen niet in aanmerking

12.3. Criteria voor afdracht aan de voorziening/reserve:

1. de locatieontwikkeling heeft functiewijziging, toename areaal of herstructurering tot het gevolg. Functiewijziging en toename areaal leiden onlosmakelijk tot een ander behoefte niveau van de bewoners. Bijvoorbeeld het herbestemmen van weiland of industriegrond in woningbouw betekent een toename van het aantal bewoners met alle gevolgen van dien.
   Herstructurering van bestaande wijken of kleinere locaties wordt opgezet met als doel kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering zal ook het voorzieningenniveau betreffen, waarbij een relatie kan zijn met bovenwijkse voorzieningen.
2. getoetst wordt of een deel of geheel van de grondexploitatie profijt heeft van een bepaalde investering. Aangetoond moet worden of de wijk substantieel voordeel ondervindt van de aan te leggen voorzieningen
3. bepaald moet worden of een te realiseren investering noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het nieuwe exploitatiegebied. Met andere woorden: was de voorziening ook aangelegd als de wijk er niet was gekomen?
4. indien sprake is van meerdere locaties, moet bepaald worden welke locaties het meeste profijt van de voorziening hebben. Dit geldt ook voor bestaande wijken. De kosten worden dan naar rato toegerekend aan de desbetreffende (nieuwbouw) locatie.
5. een duidelijk causaal verband moet aanwezig zijn tussen de afdracht en dekking. Dit hoeft niet op hetzelfde tijdstip te vallen

6. er wordt een algemeen geldend bedrag per eenheid gehanteerd.
7. Voor het toerekenen van de bovenwijks kosten in anterieure overeenkomsten wordt sinds september 2009 het hieronder door het college vastgesteld schema toegepast.

Basiseenheden									
Omschrijving	Aantal:	Werkelijk oppervlak in m²	Reken hoeveel heid m²:	factor PTP	Grondslag	bedrag:	P (Profijt)	T (Toereken baarheid)	P (Proportio naliteit)
Toerekenen naar bijzondere en openbare doeleinden:									
Gemeentelijke gebouwen:			-	0	per m² bruto vloer oppervlak (bvo)	-	1		
Maatschappelijke gebouwen:			-	0	per m² bvo	-	1		
Sportterreinen (excl. gebouwen):			-	0	0,2 x maximaal m² bvo	-	0,2		
Toerekenen bij woningbouwprojecten van enige omvang:									
Grondgebonden:			-	0	per m² uitgeefbare project grond	-	1		
Niet grondgebonden per laag:			-	0	1e laag per m² gem. bvo	-	0,8		
Niet grondgebonden per laag:			-	0	2e laag per m² gem. bvo	-	0,6		
Niet grondgebonden per laag:			-	0	3e laag en verder per m² gem. bvo	-	0,4		
Toerekenen bij kleine / individuele woningbouwprojecten:									
Tussenwoning:			-	0	werkelijk kaveloppervlak tot max. 160m²	-	1		
Hoekwoning / 2 onder 1 kap:			-	1	werkelijk kaveloppervlak tot max. 300m²	-	1	1	1
Vrijstaande woning:			-	0	werkelijk kaveloppervlak tot max. 600m²	-	1		
Beganegrond appartement			-	0	werkelijk kaveloppervlak tot max. 600m²	-	1		
Niet grondgebonden per laag:			-	0	1e laag per m² gem. bvo	-	0,8		
Niet grondgebonden per laag:			-	0	1e laag per m² gem. bvo	-	0,8		
Niet grondgebonden per laag:			-	0	3e laag en verder per m² gem. bvo	-	0,4		
Toerekenen bij bedrijfsdoeleinden:									
Totaal oppervlak bedrijfsterrein:					m²	-			
Bedrijfswoning:			0	0	oppvlak bouwblok min. 400 max 600m²	-	1		
Bedrijfsgebouw gering transport:			0	0	maximaal bvo	-	0,5		
Bedrijfsgebouw intensief transport:			0	0	maximaal bvo	-	0,8		
Bedrijfsterrein verhard:			0	0	maximaal m²	-	0,2		
Bedrijfsterrein onverhard:		0	0	0	maximaal m²	-	0,05		
Toerekening bij agrarische doeleinden:									
Kassen (excl bedrijfsgebouw):			-	0	maximaal bvo	-	0,2		
Overig:			-	0	0,2 x maximaal m² bvo	-	0,2		
					Totaal fondsen:	€ -			
Rechtstreeks toerekenbaar naar project:		Bedrag totaal:							
Werk 1:		€ -		0	Kosten werk	-			
Werk 2:		€ -		0	Kosten werk	-			
					Totaal rechtstreeks omslag:	€ -			
Toerekening apparaatkosten:									
Totaal plankostenscan									

Omdat alle projecten direct of indirect profijt hebben van deze basisvoorzieningen vallen ze onder het profijtbeginsel. De mate van profijt wordt uitgedrukt in de grondslag. Bij afwijking van deze grondslag dient dit te worden gemotiveerd. De factoren toerekenbaarheid en proportionaliteitsbeginsel worden per project ingevuld en in het algemeen op 1 gesteld.

13. Omslagberekening

13.1. Inleiding

Op basis van het vastgestelde beleid wordt bij locatie ontwikkelingen per vierkante meter uitgeefbare bouwgrond aan de voorziening bovenwijks investeringen € 10,-- afgedragen. Door het opgaan van het vereveningsfonds groen per 1 januari 2010 in de voorziening bovenwijkse investeringen, komt ook de vastgestelde bijdrage per vierkante meter uitgeefbare grond voor dit doel van € 5,-- ten gunste van de voorziening bovenwijks.
Bezien moet worden of de huidige bijdrage per vierkante meter bouwrijpe grond aan de voorziening bovenwijkse investeringen aangepast dient te worden gelet op de voorgenomen c.q. te verwachten investeringen.

13.2. Korte termijn

De investeringen tot en met 2011 zijn:

- uitvoering fietspadenplan	93.050,--
- openbare verlichting wandelgebieden	- 125.000,--
- ontsluiting/rotonde Hellouw	- 450.000,--
	€ 668.050,--

13.3. Middellange termijn

De investeringen tot en met 2015 zijn:

- aanpassen infrastructuur buitengebied	- 2.100.000,--
- herinrichting/doortrekken Donkerstraat Heesselt/Varik	- 1.200.000,--
- landschap	- 300.000,--
- watercompensatie	- 2.600.000,--
Totaal	€ 6.200.000,--

De tot nu bekende te verwachten inkomsten zijn;

Totaal oppervlakte (zie schema bij 1.5 Locatieontwikkelingen)	287.765 m2
Correctie gronden nog niet in exploitatie genomen (*a)	-/- 40.000 m2
Minus de reeds eerder afgedragen bijdragen (*b)	-/- 58.720 m2
Totaal	189.045 m2

Omgerekend 189.045 m2 à € 15,-- per m2 = € 2.835.675,--

*a
Van de gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen (Ophemert Slingerbos, Ophemert, A. Mackaylaan, Tuil Klingelenberg-Noord en Haaften Noord en MFC), totaal 81.215 m2, wordt aangenomen dat hiervan 50% uitgeefbaar zal zijn.
*b
Voor de projecten Beuningen Ophemert 2e fase, Hellouw Hoenderkampen, Opijnen OudeZandstraat, Tuil Melssinghdreef en Varik RvR Walgtsestraat heeft de afdracht voor bovenwijkse voorzieningen en kunstfonds al plaatsgevonden, totaal
58.720 m2. Deze bijdrage is verwerkt in de stand van de reserve bovenwijks voorzieningen 1 januari 2009.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de te verwachten inkomsten én de stand van de voorziening bovenwijkse investeringen per 1-1-2010, totaal € 3.413.675,--, niet voldoende is om de bovenwijkse investeringen tot en met 2015, totaal € 6.868.050,-- volledig te dekken. Wel kunnen de investeringen op korte termijn, waarvoor concrete voorstellen c.q. adviezen zijn gedaan, voor een totaalbedrag van € 668.050,-- worden gedekt.
Hierbij moet ook opgemerkt worden dat de investeringen op middellange termijn, mogelijkerwijs door andere inzichten en of ontwikkelingen op basis van de nog vast te stellen structuurvisie, nog niet concreet kunnen worden gedefinieerd. .

13.4. Lange termijn

Thans bestaat de verwachting dat omstreeks 2020 een nieuwe rondweg Tuil gerealiseerd zal gaan worden. Ook zal de tweede tranche voor watercompensatie dienen te worden geregeld. Hier staat tegenover dat op langere termijn nog geen nieuwe locatie ontwikkelingen concreet bekend zijn die mogelijkerwijs een bijdrage gaan verlenen. Op basis van de structuurvisie zal hieromtrent meer duidelijk kunnen worden gegeven.

13.5. Toe te rekenen bedrag per m2

Indien de kosten tot en met 2015, totaal € 6.868.050,-- worden omgeslagen over de te verwachten aantal vierkante meter uitgeefbaar, 189.045 m2, zou dat uitkomen op een prijs van € 36,33 per m2.
De uitkomst van eenzelfde berekening inclusief de projecten op lange termijn (Rondweg Tuil en watercompensatie 2^{e} tranche) komt uit op € 87,11 per m2.
Gezien de hoogte van de hiervoor genoemde afgeronde bedragen van € 36,00 en € 87,00 per m2, ontstaat de vraagstelling of de hoogte van een dergelijke bijdrage niet een te grote claim op de economische haalbaarheid van de plannen legt. Dit is uiteraard sterk discutabel en per plan verschillend.
In de rede ligt meer het bedrag van € 15,-- per vierkante meter uitgeefbare bouwgrond als eenheid te handhaven. De investeringen op korte termijn, totaal € 668.050, kunnen in ieder geval worden gerealiseerd.
Na vaststelling van de structuurvisie, waarin meer concrete duidelijkheid ten aanzien van de bovenwijks investeringen op middellange en lange termijn, en ook ten aanzien van mogelijke nieuwe nog niet bekende bouwontwikkelingen, die een bijdrage kunnen leveren, kan een reële berekening worden gemaakt.
Zonder meer dient voor de vaststelling van een bijdrage voor bovenplanse kosten (verevening) en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen na vaststelling van de structuurvisie, naar verwachting eind 2010, dit deel van de nota opnieuw te worden voorgelegd.

13.6. Verplichtingen/bijdrage gemeente

Zoals gesteld in Deel 1 Nota bovenwijkse zaken, paragraaf 7.3, brengt de opname van investeringen in de nota bovenwijks zaken verplichtingen met zich mee. Indien een gemeente contracteert met een ontwikkelaar zal in veel gevallen sprake zijn van een door de gemeente te aanvaarden verplichting die bovenwijkse voorzieningen op enig moment aan te leggen.
Dit betekent dat op dat moment ook voorzien moet zijn in gemeentelijke financiële middelen uit de algemene dienst voor dat investeringsgedeelte, dat niet ten laste van de grondexploitatie kan worden gebracht, vermeerderd met het aandeel dat aan andere grondexploitaties kan worden toegerekend maar die nog niet zijn gestart.
Niet alle investeringen kunnen door nieuwbouwplannen worden gedekt. Dit betekent een inspanningsverplichting voor de algemene dienst om de ontbrekende middelen beschikbaar te stellen.