

Exploitatieplan De Havenkom (Meridiaanpark)

Almere Buiten

28 maart 2013

Deel A Toelichting

1. *Status van het exploitatieplan*

1.1. **Noodzaak en koppeling met ruimtelijk besluit (wro 6.12.1)**

Planvorming

Het Meridiaanpark is een groen areaal dat is gelegen tussen verschillende wijken.

In 2010 is door de gemeenteraad het ontwikkelingsplan "de Meridiaan" vastgesteld. Doel van dit plan is versterken van het park en maken van een betere verbinding met de bestaande woonomgeving.

Hiervoor zijn ook bouwmogelijkheden opgenomen zoals ondermeer voor de onderhavige Havenkomlocatie. Deze woon/werkbestemming dient enerzijds ter versterking van het park en anderzijds als eindpunt van het thans in herontwikkeling zijnde centrum.

Noodzaak exploitatieplan

Het ontwikkelingsplan is gevat in een nieuw bestemmingsplan. Niet alle grond voor de ontwikkeling van de Havenkom is in gemeentelijk bezit en het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd. De juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark, Oostrandpark.

Het exploitatieplan is een instrument om de kosten te kunnen verhalen (Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). De gemeente is verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Die zekerheid van kostenverhaal kan worden verkregen indien de gemeente zelf eigenaar is van de te ontwikkelen grondpositie of met behulp van privaatrechtelijke overeenkomsten, ook wel aangeduid als anterieure overeenkomsten. De gemeente is er niet in geslaagd met de andere eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied voorafgaand aan het vaststellen van de ruimtelijke maatregel, een overeenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal is geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan, gekoppeld aan het bestemmingsplan, is daarom verplicht.

Functie van het exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Binnen het grotere bestemmingsplangebied Meridiaanpark, Bosrandpark, Oostrandpark is er één exploitatieplan. Het exploitatiegebied is een uitsnede van dat bestemmingsplan.

Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;
- nadere eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichtingen van de openbare ruimte;

- regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden. Daarbij gaat het om regels over toezicht en aanbesteding. Ook zijn er bepalingen opgenomen over de koppeling van bepaalde onderdelen.

1.2. Herziening en procedure

Het exploitatieplan De Havenkom betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden. In bijlage 2 is een overzicht van de procedure van het exploitatieplan opgenomen.

De realisatie van bouwlocaties kan een langdurig en complex proces zijn. Daarom schrijft de Wet ruimtelijke ordening voor dat het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar moet worden herzien tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en nadat de exploitatiebijdrage is ontvangen kan het exploitatieplan worden afgesloten. Een dergelijke herziening kan betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten. De flexibiliteit in de gebiedsontwikkeling zit in het exploitatieplan; binnen de kaders van het bestemmingsplan kan bij herzieningen een actualisatie plaatsvinden, bijvoorbeeld rond het jaartal waarin het bouwplan wordt ontwikkeld

Op de herziening van een exploitatieplan is dezelfde procedure -vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht - van toepassing als voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op prijs- en kostentechnische aanpassingen en andere niet-structurele veranderingen is de procedure niet van toepassing. In dit geval staat ook geen beroep open bij de bestuursrechter. Dit exploitatieplan wordt aangehaald als Exploitatieplan De Havenkom.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan wordt als volgt opgebouwd:

Deel A:

Dit deel betreft de toelichting op het exploitatieplan en bestaat uit 4 hoofdstukken.

Deel B:

Dit deel is het formele exploitatieplan en bestaat uit 5 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

- Hoofdstuk 1: de status van het exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel)
- Hoofdstuk 2: het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik en te verwerven gronden)
- Hoofdstuk 3: omschrijving van werken en werkzaamheden
- Hoofdstuk 4: de eisen en regels
- Hoofdstuk 5: de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage

2. Toelichting bij het exploitatiegebied

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied (Wro 6.13.1.a)

De afbakening en het bepalen van de grenzen van het exploitatiegebied is van groot belang aangezien de kosten worden verhaald op bouwplannen in het exploitatiegebied. Bij de te verhalen kosten kan het gaan om kosten binnen het exploitatiegebied als ook om kosten die daarbuiten worden gemaakt. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met het planologische besluit waaraan het gekoppeld is, in dit geval het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplan mag in dit geval de begrenzing van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan.

Het exploitatiegebied is gelijk aan of kleiner dan het bestemmingsplan maar omvat in ieder geval de ruimtelijke ontwikkeling.

De grens van het exploitatieplangebied is binnen het bestemmingsplangebied, getrokken langs natuurlijke grenzen van de spoorweg- en weginfrastructuur en er is ook rekening gehouden met een ruimtelijke balans tussen uitgeefbaar terrein en de daarvoor benodigde openbare ruimte (verkeersverharding, parkeerverharding, groen en water).

De ruimtelijke begrenzing van het exploitatieplan verhindert niet dat ook kosten van buiten die grens kunnen worden toegerekend. Generiek geldt voor de kostentoerekening een aantal criteria waaronder profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Verderop wordt daarop teruggekomen.

Omdat er sprake is van een geïntegreerd bouwplan is er geen reden in dit geval meerdere exploitatiegebieden te definiëren.

Vigerend zijn er in het huidige bestemmingsplan ook bouwmogelijkheden, maar in het nieuwe plan worden deze gewijzigd overgenomen, zodat alleen door vaststelling van een nieuwe ruimtelijke maatregel (dit bestemmingsplan) deze kunnen worden gerealiseerd.

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik (wro 6.13.2.a)

Het plangebied ligt ingeklemd tussen het spoor en de Evenaar (hoofdverkeersontsluiting). Het doel is om hier een appartementengebouw met in de plint (commerciële) voorzieningen te realiseren.

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden (wro 6.13.2.a)

Er zijn twee eigenaren in het gebied, zijnde: de gemeente en de staat. Het ene bouwplan ligt op het grondeigendom van beide eigenaren. Gelet op het in het ontwikkelingsplan geformuleerde doel - één appartementengebouw - zal alvorens er kan worden gebouwd – natuurlijk private overeenstemming over de ontwikkeling van de grondposities van beide eigenaren moeten plaatsvinden. In het exploitatieplan gaat het om een publiekrechtelijk kader en is de vertrekpositie dat de gemeente in een publieke rol niet met de andere eigenaar een overeenstemming over kostenverhaal heeft bereikt

Om een correcte exploitatiebijdrage te kunnen bepalen, wordt uitgegaan van een fictieve verwerving door de gemeente van alle percelen tegen een getaxeerde waarde. Die aanschafkosten vermeerderd met andere kosten worden omgeslagen over het ene bouwplan dat ligt op het terrein van de twee eigenaren.

De te verwerven gronden zijn weergegeven op kaart 1 'Te verwerven gronden', die is opgenomen in bijlage 1.

2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden (Wro 6.13.1.b)

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van het kostenverhaal, is opgenomen in deel B.

3. Toelichting bij de eisen en regels

3.1. Inleiding

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover relevant zijn deze eisen en regels hieronder toegelicht.

3.2. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen.

3.3. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan.

In hoofdstuk 7 van deel B is een omschrijving van werken en werkzaamheden opgenomen. De exploitatieopzet is hierop gebaseerd. Gezien het globale karakter van het ontwikkelingsplan en de termijn van ontwikkeling zoals bepaald in de fasering is er nog geen inrichtingplan opgesteld. Een door exploitanten opgesteld inrichtingsplan zal enkel door college van B&W worden geaccepteerd indien deze voldoet aan gebruikelijke kwaliteitseisen zoals door de gemeente gehanteerd in het naastgelegen centrumgebied.

Om zeker te stellen dat de daadwerkelijke uitvoering geschiedt in overeenstemming met het beleid en kwaliteitseisen van de gemeente dienen ontwerpen vooraf door college van B&W worden getoetst.

3.4. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Aanbestedingen moeten voldoen aan de wettelijke eisen en regels die hiervoor gelden. Er wordt gewerkt aan intern beleid omtrent aanbesteding. Voor zover afwijkend en relevant zal bij toekomstige herziening het als dan vastgelegde dan wel geactualiseerde beleid in een herziening van het exploitatieplan worden meegenomen.

3.5. Toelichting op Artikel 4: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Het werk is te beschouwen als één bouwstroom waarbij vastgoedontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte op elkaar moeten aansluiten. De gemeente moet vooraf het ontwerp voor de openbare ruimte goedkeuren en zal toezien op aanleg van de openbare ruimte

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

4.1. Toelichting algemene rekenmethodiek

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3.; 6.2.4. en 6.2.5.)

6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook een relatie moeten hebben met bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid (ofwel causaliteit) en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro). Voor de opgevoerde kosten geldt dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- de kosten moeten toerekenbaar zijn (ze zijn niet op een andere manier gedekt en de kosten worden causaal gemaakt voor de locatie);
- op basis van proportionaliteit de kosten ten laste komen van de te ontwikkelen locatie.

Ook kunnen in het exploitatieplan onder bepaalde voorwaarden bovenplanse kosten worden verhaald op basis van Wro artikel 6.13.7. In dit exploitatieplan is dat niet aan de orde

Opbrengsten

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt volgens Bro 6.18 met basiseenheden (de oppervlakten van beide percelen die elk op 1 worden gesteld en gewichten (als gewicht is gekozen voor de opbrengstpotentie van de beide percelen. Die opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijzen op basis van de factsheet grondprijzen 2013. Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt op die manier relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. In dit geval behoort de footprint van het voorgenomen bouwplan tot het eigendom

Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te maximaal te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan komt het voorzienbare tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal ingesnoerd.

Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum.

De verwervingsraming wordt na vaststelling van het exploitatieplan als gerealiseerd beschouwd en wordt rentedragend en wordt naar een eindwaarde gebracht. Voor andere kosten wordt deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave (als het gaat om kosten) ook rekening gehouden met

een parameter voor de kostenstijging en met rente naar een eindwaarde gebracht. Hetzelfde geldt voor opbrengsten. Deze kennen een index en vanaf de datum dat de ontvangst wordt geraamd, wordt het met rente naar een eindwaarde gebracht. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdsas gezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze op eindwaarde te zetten en daarna terug te rekenen naar een moment in het heden.

4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten en besluiten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij vigerend en marktconform gemeentelijk beleid voor de eigen grondexploitaties.

4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De einddatum van het tijdvak kan worden afgeleid van het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en/of het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. Er is in deze casus rekening gehouden met een looptijd van standaard 10 jaar.

4.4. Toelichting op de koppelingen

Om de uitvoering binnen de gestelde plantermijn van het planologisch besluit, zijnde 10 jaar, uit te kunnen voeren dan wel zeker te stellen alsmede een goede regie te kunnen voeren over het ontwikkelingstempo zijn koppelingen gemaakt. De koppelingen hebben betrekking op specifieke werken en werkzaamheden in het openbaar gebied en het eerste moment waarop omgevingsvergunning voor de desbetreffende kavel kan worden verleend. Gelet op de marktomstandigheden en de appartementen die in komende jaren zijn voorzien wordt ontwikkeling niet eerder voorzien dan zoals opgenomen in de fasering.

4.5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b)

Door een onafhankelijke deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform art 40 van de Ontheffingswet. Dat wil zeggen dat de hoogste waarde dient te worden aangehouden: de waarde op basis van het toekomstig gebruik of de waarde op basis van huidige bestemming. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn bepaald aan de hand van recente kadastrale gegevens.

Als bijlage 4 is uit oogpunt van transparantie opgenomen:

- het taxatieverslag
- de taxatie-uitkomst

Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)

Ten aanzien van het exploitatiegebied zullen er kosten gemaakt (kunnen) worden voor de sloop van opstallen het opschonen van het terrein, opnemen bestaande verharding en groen.

4.6. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5) hebben onder andere betrekking op kosten voor milieu- en archeologisch onderzoek, grondwerken (ophogen en aanbrengen drainage), civieltechnische werken zoals wegen en riolering, groenvoorzieningen, apparaatskosten (verbandhoudend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten van en door de gemeente) etc. Deze kostensoorten worden hieronder toegelicht.

Onderzoek (Bro 6.2.4 a)

In het kader van het exploitatieplan zijn onderzoekskosten gemaakt en zijn zodoende opgenomen in de exploitatieopzet. Deze onderzoeken hebben betrekking op archeologie, flora en fauna, verkeer, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem en onderzoek naar 'niet-gesprongen –explosieven' (NGE).

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)

Er zullen grondwerken verricht moeten worden ten behoeve van het exploitatiegebied. Dit betreft het ophogen en egaliseren van het gebied, het kappen van bomen en verwijderen van struikgewas, het verwijderen van andere obstakels, het saneren van bodemverontreinigingen, het ontgraven van watergangen, waterretenties en het ontgraven van grond ten behoeve van het kunnen maken van cunetten. Voor de eenheidsprijzen is als uitgangspunt de raming van het ingenieursbureau van de gemeente Almere gebruikt.

Civieltechnische kosten (Bro 6.2.4 c, Bro 6.2.5 a t/m i)

Voor de eenheidsprijzen is als uitgangspunt de raming van het ingenieursbureau van de gemeente Almere gebruikt. Het gaat om de navolgende werken en werkzaamheden:

Nutsvoorziening

Het gebied sluit aan bij de bebouwde omgeving. Nutsvoorzieningen zijn op redelijke afstand aan te sluiten.

Riolering

De riolering bestaat uit een driedelig stelsel (DWA, HWA en retentievoorzieningen) en omvat het leidingwerk, gemalen, overstorten en putten.

Wegen

Er is nog geen inrichtingsplan opgesteld. De kosten-kengetallen en oppervlakten verharding zijn indicatief bepaald door het ingenieursbureau van Almere.

Groen

Het betreft groenvoorzieningen binnen het plangebied ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte en landschappelijke inpassing.

Kosten van maatregelen, plannen en besluiten (Bro 6.2.4.d)

Het gaat om kosten die betrekking hebben op het wegnemen van belemmeringen voor het exploitatiegebied van functies die, in of buiten het exploitatiegebied, gehandhaafd worden. Voor Havenkom is hier geen sprake van.

Voorzieningen buiten het plangebied (Bro 6.2.4.e)

Het gaat om (bovenwijkse) voorzieningen waar ook het exploitatiegebied profijt van ondervindt en die toerekenbaar zijn. Op dit moment zijn er geen concrete toerekenbare werken. Indien in de toekomst blijkt dat er aanpassingen aan infrastructuur dan wel het omliggende groen moeten geschieden, zullen deze zo mogelijk proportioneel worden toegerekend in toekomstige herzieningen.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)

Ten tijde van de terinzage legging van het ontwerpexploitatieplan is er nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden, zodat ten aanzien van deze kosten geen maximering of forfait geldt. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de ontwerp-regeling ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelf (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van de 'ontwerp-regeling plankosten exploitatieplan' (januari 2010) is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (inclusief de kosten van voorbereiding en toezicht voor de civiele werken).

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)

Het gaat om een raming van kosten die verband houdt met een planschade-uitkering die voortvloeit uit het planologisch besluit. Ingeschat wordt nu dat dit in deze casus niet zal optreden omdat er al vigerend kan worden gebouwd. Wanneer een planschadeclaim gehonoreerd moet worden, dan is daarover binnen vijf jaar duidelijkheid en zal de gemeente een last verwerken in een herziene exploitatieopzet.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)

Het gaat om rentelasten, verdisconteert met rentebaten, die verband houden met investeringen die plaatsvinden (en in het verleden hebben plaatsgevonden) ten behoeve van het in ontwikkeling brengen van het exploitatiegebied. Dit wordt meegenomen in de eindwaarde/contante waarde berekening.

4.7. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

De opbrengsten zijn gebaseerd op het in het ontwikkelingsplan beoogde programma gekoppeld aan de kavel dan wel vierkante meterprijzen uit de factsheet grondprijsbeleid.

Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

In de Wro is bepaald dat als 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 zijn dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten zijn te verhalen (artikel 6.16, Wro).

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten. De macro-aftopping van de kosten is dan niet aan de orde. Aldus is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus verhaald worden, waardoor gesteld kan worden dat het exploitatieplan economisch uitvoerbaar is.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (Wro art. 6.18)
Het ene bouwplan omvat woningen en voorzieningen. Binnen de woningbouw zijn er uitgiftecategorieën.

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan basiseenheden en gewichten vastgesteld. Het uitgeefbare perceel van een eigenaar wordt gehanteerd als basiseenheid (art. 6.18.2 Wro) en die wordt op 1 gesteld en als gewicht wordt de grondopbrengst van elke eigenaar genomen. Bij de uitgiftecategorieën is aangesloten op de woningbouwdifferentiatie (artikel 6.18, lid 1, Wro). Deze zijn in het geval van de Havenkom gebaseerd op de grondprijzbeleidsnota.

Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie betaalt als gevolg hiervan relatief meer per m² aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per m². Het totaal van de verhaalbare kosten wordt gedeeld door het totaal van de gewogen eenheden (om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen). In principe draagt een eigenaar die meer gewogen eenheden heeft, relatief meer aan de kosten.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van het uitgeefbare perceel van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en – indien daarvan sprake is en die kosten zijn ook geraamd in de exploitatieopzet – de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten al is uitgegeven of met een verplichting is belegd en dient bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw te worden berekend. Indien het percentage gerealiseerde kosten ten minste negentig procent bedraagt, kan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning of diens rechtsopvolger een verzoek tot afrekening indienen.

Bij de afrekening wordt de betaalde exploitatiebijdrage herberekend op grond van de totale kosten, voor zover bekend, en het totale aantal gewogen eenheden. 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 betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning

Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten als omschreven in de exploitatieopzet (deel B) op de aanvrager van een omgevingsvergunning, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaande aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van het meest recent vastgestelde exploitatieplan ten tijde van de omgevingsvergunning.

Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de omgevingsvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels zoals opgenomen in het bouwplan, waarop de bouwvergunning betrekking heeft.

De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

Wijze van betaling

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

