

Nota Kostenverhaal gemeente Dalfsen Deel 1

Maart 2013

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel van de nota	3
1.3 Grondbeleid gemeente Dalfsen	3
1.4 Opbouw van de nota	4
1.5 Reikwijdte van de nota	4
1.6 Overgangsrecht WRO – Wro	4
1.7 Leeswijzer	4
2 Wro - kostenverhaal	5
2.1 Drie sporen voor kostenverhaal	5
2.2 Proces planontwikkeling en kostenverhaal gemeente Dalfsen	6
2.3 Wettelijke toetsingscriteria	6
2.4 Categorieën voorzieningen	7
2.5 Ontvangen subsidies voor een voorziening	8
2.6 Afrekening en nacalculatie	8
3 Bovenwijkse voorzieningen (categorie 3)	9
3.1 Bovenwijkse voorziening	9
3.2 Onbebouwde voorzieningen	9
4 Bovenplanse kosten (categorie 4)	10
5 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (categorie 5)	11
6 Gevolgen kostenverhaal voor reserve Bovenwijkse voorziening	12
6.1 Huidige werkwijze	12
6.2 Werkwijze onder Wet ruimtelijke ordening	12
6.3 Uitgangspunten reserve Bovenwijkse voorzieningen	12
7 Kostendragende exploitatiegebieden	13
7.1 Gronden in eigendom gemeente Dalfsen	13
7.2 Gronden in eigendom van derden	13
8 Toerekeningsystematiek	14
8.1 Wettelijke kader	14
8.2 Uitgangspunten gemeente Dalfsen	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Volgens de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in 2008, met als onderdeel de grondexploitatiewet (afdeling 6.4), hebben gemeenten duidelijke en betere publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie voor handen gekregen. In de nota Grondbeleid, vastgesteld op 23 april 2012, wordt uitgebreid ingegaan op de Wro. Belangrijk uitgangspunt van de Wro is dat de gemeente verplicht is om kostenverhaal toe te passen op initiatiefnemers van particuliere ontwikkelingen.

Een van de aspecten die een rol speelt bij het kostenverhaal zijn de bovenwijkse voorzieningen, voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden. De gemeente Dalfsen beschikt momenteel niet over een nota Bovenwijkse voorzieningen. Wel beschikt de gemeente over de reserve 'Bovenwijkse voorzieningen'. Deze reserve wordt gevoed vanuit de grondexploitaties. Die voeding is gebaseerd op een (vaste) bijdrage per vierkante meter (m²) uitgegeven bouwgrond.

In de nota Grondbeleid is aangekondigd dat de gemeente Dalfsen in 2012 een nota Bovenwijkse voorzieningen zou gaan opstellen. Met deze nota wordt aan deze aankondiging tegemoet gekomen.

Tenslotte is in de structuurvisie 'Kernen Dalfsen' opgenomen dat het uitgangspunt van de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen is om de kosten maximaal te verhalen. Het gaat hierbij dan om de kosten van (bovenwijkse) voorzieningen, maar in een aantal gevallen ook om bovenplanse kosten of om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze twee laatstgenoemde categorieën worden tevens in onderhavige nota behandeld.

1.2 Doel van de nota

Het doel van de Nota Kostenverhaal is de uitgangspunten vast te leggen op welke wijze de gemeente Dalfsen de investeringskosten voor te realiseren (bovenwijkse) voorzieningen, al dan niet ten behoeve van een te realiseren exploitatiegebied, verhaalt op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen.

1.3 Grondbeleid gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen hanteert al decennia lang een actief grondbeleid. Het voeren van een actieve grondpolitiek biedt een belangrijk instrumentarium voor de gemeente Dalfsen om haar beleid te realiseren op het gebied van volkshuisvesting, infrastructuur, werkgelegenheid, milieu, financiën en duurzaamheid. Aan de keuze voor dit actieve grondbeleid liggen voor de gemeente Dalfsen verschillende onderbouwingen ten grondslag. Hiervoor wordt hier volstaan met een verwijzing naar de nota Grondbeleid.

De voornaamste reden waarom de gemeente Dalfsen deze vorm van grondbeleid hanteert is dat zij via deze weg meer grip heeft op de planvorming, realisatie en uitgifte van gronden. De gemeente kan bij het voeren van een actief grondbeleid de realisatie van publieke doelstellingen in eigen hand houden en hierdoor mogelijk sneller bereiken. De gemeente is hierdoor niet afhankelijk van ontwikkelaars die zich alleen baseren op de marktsituatie.

1.4 Opbouw van de nota

De nota bestaat uit twee delen. Deel 1 beschrijft achtergronden, het kader en de beleidsuitgangspunten van de toerekeningsmethodiek voor de verschillende bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente Dalfsen. Dit deel zal door de gemeenteraad worden vastgesteld.

In deel 2 worden de voorzieningen concreet benoemd, gecategoriseerd en de kosten ervan begroot. Tevens wordt in dit deel de voeding van de reserve Bovenwijkse voorzieningen vanuit de verschillende exploitatiegebieden inzichtelijk gemaakt. 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. Dit deel zal, met inachtneming van de kaders uit deel 1, door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld en ter kennis name aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

1.5 Reikwijdte van de nota

De nota heeft consequenties voor alle exploitatiegebieden. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de bekostiging van de in deze nota benoemde (bovenwijkse) voorzieningen. Dit voor zover er wordt voldaan aan de drie wettelijke toetsingscriteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

1.6 Overgangsrecht WRO – Wro

De Wro is sinds 1 juli 2008 van kracht. Voor grondexploitaties die al vastgesteld zijn door de raad geldt dat er vanaf 1 januari 2013 geen afdrachten meer aan het aan de Reserve bovenwijks worden gedaan. Deze grondexploitaties hebben al een bijdrage geleverd aan de reserve. Eventueel kan na afsluiting van een grondexploitatie met een positief resultaat door de gemeenteraad besloten worden een storting te doen in de reserve Bovenwijks.

Voor grondexploitaties voor nieuwe (bestemmings)plannen zal de systematiek uit deze nota worden toegepast.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de werking van de Wet ruimtelijke ordening waarbij de twee sporen, privaatrechtelijk en publiekrechtelijk, die onder de Wet ruimtelijke ordening gevolgd kunnen worden behandeld. Ook worden de drie toetsingscriteria uit de Wro behandeld. Verder worden de verschillende categorieën van voorzieningen en de wijze van kostenverhaal per categorie uiteengezet. Hoofdstuk 3 beschrijft wat onder een bovenwijkse voorziening dient te worden verstaan. In hoofdstuk 4 en 5 wordt kort ingegaan op de categorie 'bovenplanse kosten' respectievelijk de categorie 'bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling'. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de huidige werkwijze ten aanzien van de financiering van bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente Dalfsen en de werkwijze volgens de systematiek van de Wro. Hoofdstuk 7 gaat in op de zogenaamde kostendragende exploitatiegebieden. In hoofdstuk 8 wordt tenslotte de toerekeningsystematiek beschreven en worden de uitgangspunten van de verschillende voorzieningen door de gemeente Dalfsen benoemd.

2 Wro - kostenverhaal

De Wro, met als onderdeel de grondexploitatiewet (afdeling 6.4), biedt duidelijke en betere publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij private ontwikkelingen, via het exploitatieplan. Daarnaast heeft de anterieure (of exploitatie-) overeenkomst een wettelijke grondslag gekregen.

Uitgangspunt bij het kostenverhaal is dat een ontwikkeling de kosten moet kunnen dragen. Met andere woorden, het kan niet zo zijn dat een plangebied onrendabel wordt door het kostenverhaal. Hiertoe is in de Wro de zogenaamde macro-aftopping opgenomen. Doel hiervan is dat het kostenverhaal nooit meer kan bedragen dan de geraamde opbrengsten van een ontwikkeling.

2.1 Drie sporen voor kostenverhaal

2.1.1 Het privaatrechtelijk spoor

De Wro gaat er vanuit dat partijen eerst onderhandelen en geeft de gemeente dan ook een wettelijke basis om overeenkomsten te sluiten op het gebied van kostenverhaal en locatie-eisen bij te ontwikkelen gebieden. Het gaat hier om de zogenaamde anterieure overeenkomst. Het wettelijk kader voor de anterieure overeenkomst wordt gevormd door artikel 6.24 Wro, de beginselen van het verbintenissenrecht uit het Burgerlijk Wetboek en afdeling 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (algemene beginselen van behoorlijk bestuur). In een anterieure overeenkomst is het mogelijk ruimere afspraken te maken dan via het publiekrechtelijk spoor.

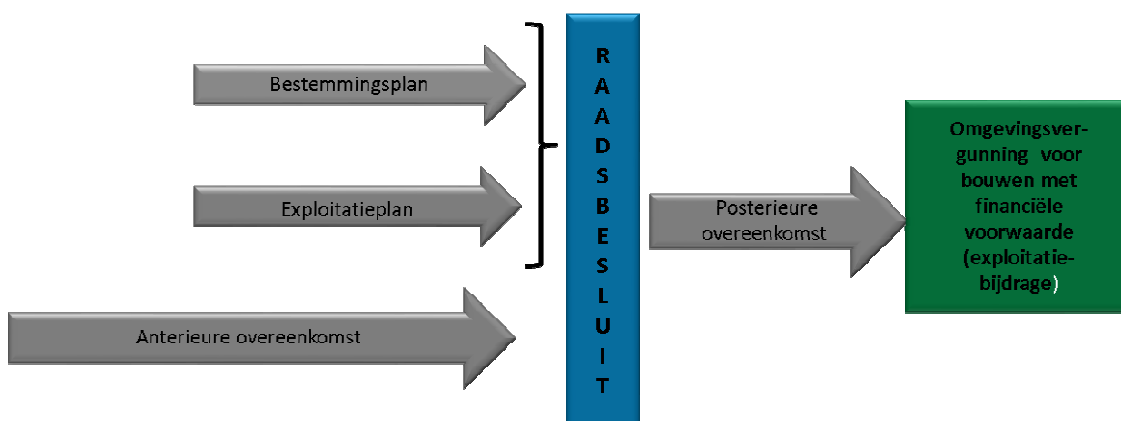
2.1.2 Het publiekrechtelijk spoor

Indien kosten van de ruimtelijke ontwikkeling niet door middel van anterieure overeenkomst zijn overeengekomen, is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, in het geval de gemeente het plan mogelijk wil maken. Met een exploitatieplan kan de gemeente de kosten dwingend verhalen op de ontwikkelaar. In het exploitatieplan kan niet alleen worden aangegeven hoe het kostenverhaal geregeld wordt, het kan ook nadere (locatie-)eisen stellen aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het exploitatieplan dient tegelijkertijd met het ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, omgevingsvergunning of wijzigingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft te worden vastgesteld.

Ten aanzien van het kostenverhaal zijn in de wet drie toetsingscriteria opgenomen waaraan de kosten moeten worden getoetst: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Gezien het voorgaande is het afsluiten van een anterieure overeenkomst mogelijk tot het moment dat de gemeenteraad een bestemmingsplan met een exploitatieplan voor de betreffende ontwikkellocatie vaststelt. In figuur 1 is voorstaande schematisch weergegeven.

Figuur 1 Schematische weergave systematiek Wro



2.1.3 Grondeigendom gemeente

In de situatie dat de gemeente op een ontwikkellocatie de gronden in eigendom heeft en deze gronden zelf bouwrijp maakt en vervolgens uitgeeft (traditioneel ontwikkelmodel), zijn de onder 2.1.1 en 2.1.2 genoemde sporen niet van toepassing.

De kosten die met de ontwikkeling samenhangen, inclusief de kosten van voorzieningen die buiten het exploitatiegebied liggen, die de gemeente maakt worden in de uitgifteprijs van de grond verdisconteerd. Een marktconforme grondprijs zal in dit geval de grens zijn.

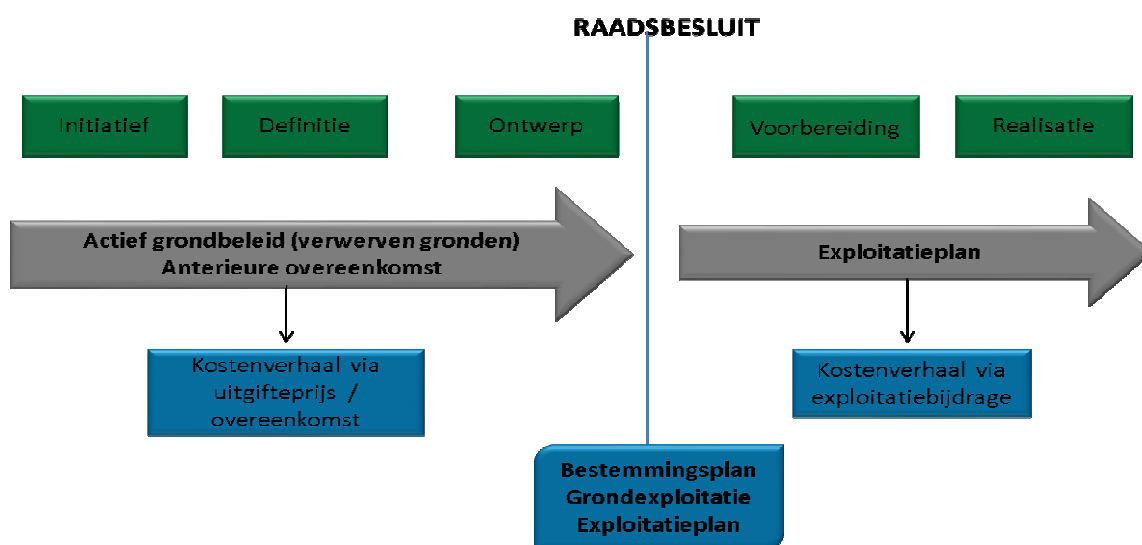
De hiervoor genoemde wettelijk toetsingscriteria zijn in deze situatie, net als bij de anterieure overeenkomst niet van toepassing.

Omdat de gemeente Dalfsen in het algemeen gebruik maakt van het traditionele ontwikkelmodel, zal naar verwachting het exploitatieplan, genoemd onder 2.1.2 nauwelijks vastgesteld hoeven te worden.

2.2 Proces planontwikkeling en kostenverhaal gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen zal op basis van de nota Grondbeleid primair uitgaan van kostenverhaal via gronduitgifte dan wel via een anterieure overeenkomst. Secundair, in het geval dat er geen anterieure overeenkomst tot stand komt, kan de gemeente Dalfsen gebruik maken van het exploitatieplan. Tot op heden heeft de gemeente Dalfsen geen gebruik hoeven maken van het exploitatieplan. In figuur 2 is het proces dat de gemeente Dalfsen hanteert schematisch weergegeven.

Figuur 2 Proces planontwikkeling en kostenverhaal Dalfsen



2.3 Wettelijke toetsingscriteria

Om kosten daadwerkelijk op te nemen in het exploitatieplan, zullen de kosten echter ook een relatie moeten hebben met een exploitatiegebied.

Er zijn drie criteria waaraan de gemeente moet toetsen om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een bepaalde exploitatie in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan:

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig. De realisering c.q. verbetering van de voorziening *moet samenhangen met een functieverandering* van een of meerdere gebieden. Bijvoorbeeld de aanleg van een rotonde moet aantoonbaar profijt hebben voor de locatie.

Bij maatregelen zoals het opheffen van stank cirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te realiseren voorziening. 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. Aan de hand van objectieve criteria moet gesteld kunnen worden dat het werk of de voorziening echt nodig is.

Wanneer uitgaven langs andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden zijn deze niet toerekenbaar. Het mag niet gaan om een al langer gewenste verbetering (aanleg van een weg), die toch al – los van de voorziene ontwikkeling – nodig was.

Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aangeven langs welke criteria deze kosten verdeeld worden.

2.4 Categorieën voorzieningen

Met betrekking tot de aan te leggen voorzieningen en te toerekening van de kosten van deze voorzieningen naar een exploitatiegebied zijn er vijf categorieën te onderscheiden. Deze categorieën zijn in tabel 1 uiteengezet. Onderscheid maken tussen deze categorieën is van belang, aangezien het kostenverhaal per categorie verschillend is.

Tabel 1. Onderscheid in toerekenbaarheid van voorzieningen

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt
Categorie 4	Bovenplafse kosten: dit is een vorm van 'bovenplafse verevening' dat niet specifiek toeziet op voorzieningen. Voorwaarde voor de toepassing van deze categorie is dat dit is opgenomen in de structuurvisie.	Toerekening aan de hand van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Zie voor een voorbeeld hoofdstuk 4.
Categorie 5	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied,	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling die

waarvan de kosten alleen via een bijdrage kunnen worden verkregen op grond van een structuurvisie

alleen in de anterieure fase kan worden overeengekomen.
Zie voor een voorbeeld hoofdstuk 5.

Deze nota ziet met name toe op het kostenverhaal van kosten van voorzieningen die vallen in categorie 3, 4 en 5.

2.5 Ontvangen subsidies voor een voorziening

Het is mogelijk om voor te realiseren (bovenwijkse) voorzieningen bijdragen en/of subsidies te ontvangen van het Rijk, de provincie of derden. In de systematiek van de Wro dienen deze posten te worden gezien als opbrengsten. Alvorens de kosten van een (bovenwijkse) voorziening aan de verschillende exploitaties kunnen worden toegerekend dienen de ontvangen bijdragen en/of subsidies in mindering te worden gebracht van deze kosten, het betreffen in die zin 'negatieve kosten'.

2.6 Afrekening en nacalculatie

In de gevallen dat de gemeente een exploitatieplan heeft vastgesteld moet het college op grond van artikel 6.20 lid 1 van de Wro binnen 3 maanden na voltooiing van de in het exploitatieplan opgenomen werken, werkzaamheden en maatregelen een afrekening vaststellen. Uit deze afrekening moet blijken of de werkelijk gemaakte kosten overeenkomen met de in de exploitatieopzet opgenomen geraamde kosten.

In hetzelfde artikel onder lid 3 is bepaald dat als de herberekende bijdrage meer dan 5% lager is dan de geraamde, en dus in rekening gebrachte kosten, de gemeente tot restitutie moet overgaan inclusief de rente over het betreffende bedrag.

Het betreffende artikel voorziet niet in een bijbetaling door de houder van de omgevingsvergunning voor bouwen in het geval de werkelijke kosten hoger uitvallen dan de geraamde kosten. De gemeente kan in dit geval blijven zitten met een ongedekt tekort. Dit betekent dat het van groot belang is dat de gemeente de kosten van de bovenwijkse voorzieningen realistisch raamt.

Anterieure overeenkomst

In het geval dat er voor een ontwikkeling een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, geldt het vereiste van nacalculatie niet. Het betreft immers een overeenkomst die op vrijwillige basis tot stand is gekomen, waarbij tevens de toetsingscriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit in principe niet van toepassing zijn.

3 Bovenwijkse voorzieningen (categorie 3)

In dit hoofdstuk wordt een definitie van bovenwijkse voorzieningen gegeven.

3.1 Bovenwijkse voorziening

Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven:

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening van openbaar nut, waarvan het belang en de baat uitstijgen boven de exploitatie van een (exploitatie)gebied en waarvan de kosten, vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet door een exploitatie moet worden gedragen.

Een opsomming van de mogelijke voorzieningen in een exploitatiegebied is opgenomen in artikel 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening. De tekst van dit artikel is opgenomen in bijlage 1.

3.2 Onbebouwde voorzieningen

De Grondexploitatiewet spreekt over 'onbebouwde voorzieningen'¹. Een gebouw behoort daarom niet tot het kostenverhaal van de Wet ruimtelijke ordening en derhalve ook niet tot de bovenwijkse voorzieningen.

Als voorbeeld kan genoemd worden de realisatie van een sportaccommodatie. De gronden voor de accommodatie vallen onder het kostenverhaal van de grondexploitatiewet, de kosten voor de realisatie van de sporthal niet (de sporthal zou via een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling (categorie 5) gefinancierd kunnen worden, mits dit in de structuurvisie is opgenomen).

¹ Vgl. Hoofdstuk 5 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

4 Bovenplanse kosten (categorie 4)

Van bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) wordt gesproken bij verevening tussen locaties, waarbij bij de ene locatie een exploitatiewinst wordt verwacht en bij de andere een exploitatieverlies. In een structuurvisie dient tot uitdrukking te komen dat de locaties ruimtelijk en functioneel aan elkaar gerelateerd zijn. Bovenplanse kosten behoren tot de afdwingbaar te verhalen kosten². Denk hierbij aan de situatie waarbij de aanleg van een nieuw bedrijventerrein bijdraagt aan de sanering van een oud bedrijventerrein.

Bij particuliere grondexploitatie maken de structuurvisies het voor de gemeente Dalfsen onder meer mogelijk om gelden uit winstgevendende projecten in de gemeente te benutten voor andere ruimtelijke of maatschappelijke projecten.

² Artik 6.13 lid 7 Wro

5 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (categorie 5)

De Wro biedt de mogelijkheid (artikel 6.24 lid 1) voor het verhalen van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen maakt geen deel uit van de kostensoortenlijst en kan daarom niet in een exploitatieplan worden opgenomen.

De bijdrage is niet afdwingbaar en kan slechts op basis van vrijwilligheid in een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij geldt de voorwaarde dat in een vastgestelde structuurvisie is onderbouwd waarom de ruimtelijke ontwikkeling een kwalitatieve meerwaarde heeft voor de betreffende grondexploitatie. De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is niet in de wet gedefinieerd.

Op basis van de wetsgeschiedenis en de literatuur over deze categorie kosten is het uitgangspunt dat het in ieder geval moet gaan om fysieke functies. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan natuurontwikkeling, recreatie en culturele voorzieningen. Als voorbeeld binnen de gemeente Dalfsen kan bij laatstgenoemde categorie worden genoemd het activiteitenterrein. Ook kan hier worden gedacht aan een multifunctioneel centrum.

De voorzieningen in deze categorie waarvoor de gemeente Dalfsen een bijdrage wil vragen worden in de structuurvisie nader toegelicht en onderbouwd.

6 Gevolgen kostenverhaal voor reserve Bovenwijkse voorziening

Om deze nota in de juiste context te zien zal eerst de huidige wijze waarop de gemeente Dalfsen middelen genereert voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen worden beschreven. Verder zal worden ingegaan op de consequenties van de toerekening en de voeding van de huidige reserve Bovenwijks conform de Wro voor de huidige wijze van voeding van deze reserve.

6.1 Huidige werkwijze

De financiële weerslag van de bovenwijkse voorzieningen vindt plaats in de Bestemmingsreserve 'Bovenwijkse voorzieningen'. Deze reserve wordt gevoed vanuit de grondexploitaties. De voeding is gebaseerd op een vaste bijdrage per vierkante meter (uitgeefbare) bouwgrond. Genoemde bijdrage aan de reserve Bovenwijkse voorzieningen kent echter geen (directe) relatie met de investeringen die vanuit de reserve worden gedekt of gefinancierd. Ook kent de reserve geen beschrijving c.q. benoeming van voorzieningen die als 'bovenwijks' zijn aan te merken c.q. uit het fonds moeten worden gefinancierd.

6.2 Werkwijze onder Wet ruimtelijke ordening

Gezien de doelstelling van de Wro is de hiervoor genoemde werkwijze niet langer te handhaven. De bijdrage vanuit de verschillende grondexploitaties, zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitaties, aan deze reserve dienen in deze situatie te worden gekoppeld aan de afdracht uit de reserve. Hierbij worden de investeringskosten concreet benoemd en begroot in een zogenaamde 'Meerjareninvesteringsplan'. Tevens wordt per voorziening de benodigde onderbouwing aangegeven op basis waarvan de proportionaliteit kan worden bepaald. Een en ander resulteert in een gedragen en gemotiveerde bijdrage vanuit de verschillende grondexploitaties aan de Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.

Met deze nieuwe methodiek wordt zowel intern (binnen de gemeentelijke organisatie) als extern (ten overstaan van particuliere ontwikkelaars) duidelijkheid en transparantie bewerkstelligd.

6.3 Uitgangspunten reserve Bovenwijkse voorzieningen

Voor een juist beheer van de reserve Bovenwijkse voorzieningen worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De (begrote) inkomsten en (begrote) uitgaven worden concreet benoemd en begroot.
- De saldi van de (begrote) inkomsten en van de (begrote) uitgaven zijn op lange termijn aan elkaar gelijk.
- De inkomsten van de reserve worden gevormd door bijdragen vanuit de verschillende grondexploitaties.
- De uitgaven van de reserve worden gevormd door de reële kosten voor de benoemde bovenwijkse voorzieningen.

7 Kostendragende exploitatiegebieden

In paragraaf 1.4 is aangegeven dat deze nota consequenties heeft voor alle exploitatiegebieden binnen de gemeente. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de bekostiging van de in deze nota benoemde (bovenwijkse) voorzieningen. De toerekening vindt plaats met inachtneming van de drie wettelijke toetsingscriteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

De 'bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling' (categorie 5) betreft een uitzondering op het voorgaande. Zoals aangegeven kan deze bijdrage alleen worden bereikt via de anterieure overeenkomst. Hiermee is deze bijdrage niet afdwingbaar via het exploitatieplan.

7.1 Gronden in eigendom gemeente Dalfsen

Zoals aangegeven is het beleidsuitgangspunt van de gemeente Dalfsen, op basis van de nota Grondbeleid, actief grondbeleid. Hiervan uitgaande zal de gemeente de gronden verwerven, bouwrijp maken en de gronden weer uitgeven. De kosten van de betreffende grondexploitatie worden via deze weg verdisconteerd in de uitgifteprijs. In deel 2 van deze nota is inzichtelijk gemaakt welke exploitatiegebieden in eigendom zijn van de gemeente Dalfsen.

7.2 Gronden in eigendom van derden

Indien gronden in eigendom zijn van derden, zal de gemeente Dalfsen voor het verhaal van kosten, met inachtneming van de bepalingen van Wro, moeten over gaan tot het voeren van actief of facilitair grondbeleid.

In het geval een grondeigenaar in het betreffende plangebied zelf wil realiseren zal de gemeente ten aanzien van het kostenverhaal een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren moeten afsluiten. In de situatie dat dit niet lukt en de gemeente wil de ontwikkeling wel toestaan, moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. Zie ook hoofdstuk 2 van de nota. Binnen de gemeente Dalfsen zal met name bij de kleinschalige inbreidingslocaties sprake zijn van particuliere initiatieven. In deel 2 van deze nota is dit nader uitgewerkt.

8 Toerekeningsystematiek

8.1 Wettelijke kader

De kosten van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten (verevening) worden toegerekend aan de daarvoor in aanmerking komende exploitatiegebieden (kostendragers) en (indien van toepassing) aan de bestaande bebouwing. Deze verdeling vindt plaats op locatieniveau en niet per bouwperceel binnen een locatie. Als er sprake is van meerdere eigenaren/initiatiefnemers binnen één locatieontwikkeling dan dienen voor het bepalen van de te betalen exploitatiebijdrage de gebiedsgerelateerde kosten, inclusief de aan de locatie toebedeelde kosten aan bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten, op basis van draagkracht te worden verdeeld. Dit is de zogenaamde binnenplanse verevening.

Het is mogelijk dat de bestaande bebouwing binnen de gemeente ook profijt heeft van de te realiseren voorzieningen. Ook aan de bestaande bebouwing zal een bijdrage worden toegerekend. Afhankelijk van de te realiseren voorziening is het niet ondenkbaar dat slechts een beperkt deel van een investering is toe te rekenen aan exploitatiegebieden. Financiering van het niet aan exploitatiegebieden toe te rekenen deel van de investering wordt dan uit de algemene middelen van de gemeente gedekt.

8.2 Uitgangspunten gemeente Dalfsen

Zoals omschreven in paragraaf 8.1 dienen de (geraamde) investeringskosten van de bovenwijkse voorziening aan de hand van een geschikte maatstaf naar rato te worden toegerekend naar de betreffende exploitatiegebieden en eventueel bestaand gebied bij toepassing van het exploitatieplan.

De gemeente Dalfsen hanteert voor de in tabel 2 benoemde bovenwijkse voorzieningen de volgende maatstaven voor het bepalen van de proportionaliteit bij toepassing van het exploitatieplan. Met het vastleggen van de maatstaven wordt willekeur voorkomen.

Uiteraard dient de betreffende voorziening eerst getoetst te worden aan de toetsingscriteria 'profiijt' en 'toerekenbaarheid'. Hieruit kan volgen dat een voorziening in categorie 1 of 2 valt (zie tabel 1). Het proportionaliteitsvraagstuk hoeft in dit geval niet meer te worden beantwoord.

Tabel 2 Maatstaven bepalen proportionaliteit

Soort voorziening	Maatstaf
Infrastructurele werken (bijvoorbeeld kosten aanleg ontsluitingswegen rotondes en bruggen)	Toerekening op basis van woningaantallen binnen het plangebied.
Aanleg groen- en recreatie voorzieningen	Toerekening op basis van woningaantallen binnen het verzorgingsgebied ¹ van de betreffende voorziening.
Compensatie buiten het (plan)gebied van verloren gegane waarden in het gebied (bijvoorbeeld compensatie van collectieve functies, zoals groenvoorzieningen, watervoorzieningen en dergelijke)	Toerekening op basis van woningaantallen binnen het verzorgingsgebied van de betreffende voorziening.
Kosten buiten het gebied ten gevolge van	Toerekening op basis van woningaantallen die

negatieve externe effecten, bijvoorbeeld: kosten voor het opheffen of inperken van externe veiligheids- en geluidscontouren of stankcirkels. eerder binnen een dergelijke contour lagen / zouden liggen en die voordeel ondervinden van de maatregelen.

¹ dit is het gebied tot waar mensen naar een bepaalde voorziening toereizen of waarbinnen men gebruik maakt van een voorziening.