

Nota Fonds Ruimtelijke Kwaliteit

Gemeente Cranendonck

December 2018

Inhoud

| | |
|---|----|
| 1 - Inleiding | 3 |
| 1.1 - Aanleiding..... | 3 |
| 1.2 - Doelstelling..... | 3 |
| 1.3 - Leeswijzer | 3 |
| 2 - Juridisch kader en toepassing op het fonds | 4 |
| 2.1 - Grondexploitatiewet | 4 |
| Privaatrechtelijk kostenverhaal..... | 4 |
| Publiekrechtelijk kostenverhaal | 5 |
| Grondbeleid..... | 6 |
| 2.2 - Kostenverhaal nader bekeken..... | 6 |
| 2.2.1 - Bovenwijkse voorzieningen..... | 6 |
| 2.2.2 - Bovenplanse verevening | 6 |
| 2.2.3 - Ruimtelijke ontwikkelingen | 7 |
| 3 - Fonds Ruimtelijke Kwaliteit..... | 8 |
| 3.1 - Inleiding..... | 8 |
| 3.2 - Fondsbijdrage (inkomsten)..... | 8 |
| 3.3 - Bestedingen (uitgaven) | 9 |
| 3.4 - Criteria voor fondsbijdragen (uitgaven)..... | 9 |
| 4 - Beheersingskader | 10 |
| 4.1 - Vrijstelling innen fondsbijdragen (inkomsten) | 10 |
| 4.2 - Actualisatie | 10 |
| 4.2.1 - Wijzigingen investeringsprogramma..... | 10 |
| 4.2.2 - Stimuleringsbijdrage particuliere initiatieven | 10 |
| 4.3 - Administratief beheer | 10 |
| Bijlage I - Kostensoortenlijst (alleen van toepassing bij een exploitatieplan)..... | 11 |

1 - Inleiding

1.1 - Aanleiding

Medio 2017 is de actualisatie van de nota Bovenwijkse voorzieningen ter hand genomen. Bij de inventarisatie van de projecten is gebleken dat het uitvoeringsprogramma nagenoeg geheel is afgerond. Veel infrastructurele projecten zijn inmiddels uitgevoerd en (financieel) afgerond of worden niet of op een andere manier uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld Randweg Zuid. Daarmee lijkt de wettelijke verplichting voor een directe koppeling tussen het fonds Bovenwijkse voorzieningen en de infrastructurele werkzaamheden lastig te onderhouden en staat nut en noodzaak van een fonds Bovenwijkse voorzieningen onder druk. Vanuit het ruimtelijke beleid zijn echter nog veel opgaven te realiseren en is een bredere inzet van middelen gewenst. Deze behoefte is de aanleiding geweest om het fonds Bovenwijkse voorzieningen om te vormen naar een nieuw Fonds Ruimtelijke Kwaliteit.

1.2 - Doelstelling

De gemeenteraad heeft in juni 2016 de nota Omdenken¹ vastgesteld. Dit vormt het kwalitatief toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen. Naast het voornemen om deze plannen te faciliteren, investeert de gemeente zelf ook in de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en dorpen. Deze investeringen vormen de uitwerking van de ruimtelijke ambities zoals vastgelegd in de Structuurvisie² en betreffen onder andere de aanleg of verbetering van infrastructuur zoals fietspaden, wegen en parkeervoorzieningen. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn/worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en vastgesteld. Dit vormt de juridische basis om een fondsbijdrage in rekening te brengen bij grondexploitaties en bij particuliere initiatiefnemers. De gemeentelijke investeringen dragen namelijk veelal bij aan de verbetering van het de ruimtelijke kwaliteit en daarmee het woon, leef- en vestigingsklimaat.

Om deze onderlinge wisselwerking verder te versterken en te faciliteren wordt met deze nota een Fonds Ruimtelijke Kwaliteit ingesteld. Dit fonds wordt gevormd door bijdragen vanuit gemeentelijke grondexploitaties en particuliere initiatieven en dient (mede) als dekking voor ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit verder verbeteren. Het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit is de opvolger van het fonds bovenwijkse voorzieningen en kent een juridische basis in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, de zogenaamde Grondexploitatiewet.

In de nota Grondbeleid³ is als doelstelling van het grondbeleid vastgelegd dat bestuurlijke en maatschappelijke gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Daarnaast wordt gestreefd naar een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten voor de gemeente en particuliere initiatiefnemers en/of grondeigenaren. Door middel van het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit kunnen deze doelstellingen verder worden geconcretiseerd en gerealiseerd.

1.3 - Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het juridisch kader geschetst. Hiertoe wordt een nadere toelichting van de Grondexploitatiewet gegeven, voor zover van toepassing als onderbouwing van het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast zijn in deze nota de kaders en uitgangspunten opgenomen voor zowel het vaststellen van de fondsbijdrage, het innen van de fondsbijdrage en de besteding van de middelen (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt het beheersingskader van het fonds omschreven.

¹ Nota Omdenken in Cranendonck, Kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten

² Gemeente Cranendonck, Structuurvisie 2024, Landelijke klasse!

³ Nota grondbeleid 2016 - 2020, gemeente Cranendonck, versie 8 september 2015

2 - Juridisch kader en toepassing op het fonds

Naast het heffen van leges op basis van de Gemeentewet, worden voor ruimtelijke initiatieven ook kosten verhaald op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In Cranendonck wordt gekozen om voor minder complexe ruimtelijke initiatieven zo veel mogelijk kosten te verhalen via de legesverordening. Aanvullend kostenverhaal wordt geregeld op basis van de mogelijkheden uit de Grondexploitatiewet.

2.1 - Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent een onderdeel wat gaat over kostenverhaal in geval van een grondexploitatie, in de praktijk veelal aangeduid als de Grondexploitatiewet⁴. Deze wet geeft de gemeente het juridisch kader voor de verdeling van de kosten van een grondexploitatie tussen de gemeente en een (particulier) initiatiefnemer. Dit kan via het privaatrechtelijke spoor of via het publiekrechtelijke spoor.

De kostenverdeling hangt samen met één van de volgende ruimtelijke besluiten, die voor de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk is:

- a) de vaststelling van (een herziening van) een bestemmingsplan;
- b) de vaststelling van een wijziging van een bestemmingsplan (wijzigingsplan)⁵;
- c) het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunningen van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

De gemeente is verplicht om kosten te verhalen. De wet stelt dat de gemeente een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij kostenverhaal op een andere manier verzekerd is⁶. Kostenverhaal kan daarmee via het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) of via het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomst) en zowel voorafgaande aan de besluitvorming of achteraf (zie onderstaand schema).

| Planvorming | Datum vaststelling Bestemmingsplan | |
|-----------------------------------|--|---|
| | Anterieure fase | Posterieure fase |
| Bijdrage plan- en Ontwikkelkosten | Anterieure overeenkomst | Posterieure overeenkomst of exploitatiebijdrage |
| Juridisch kader | Art. 6.24, 1 Wro (Privaatrechtelijk spoor) | Art. 6.24, 2 Wro (Privaatrechtelijk spoor) / Art. 6.12 Wro (Publiekrechtelijk spoor) |

Figuur 1: De verschillende fasen van kostenverhaal i.r.t. de planvorming

Privaatrechtelijk kostenverhaal

De gemeente Cranendonck kiest in de meeste gevallen voor kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor door middel van een overeenkomst over grondexploitatie⁷ en hierover afspraken te maken voor het moment van besluitvorming. We noemen deze 'overeenkomst over grondexploitatie' in de

⁴ Afdeling 6.4, Wet ruimtelijke ordening

⁵ Art. 3.6, Wet ruimtelijke ordening

⁶ Art 6.12, Wet ruimtelijke ordening

⁷ Art. 6.24 Wet ruimtelijke ordening

anterieure fase een 'anterieure overeenkomst'. Deze anterieure overeenkomst wordt voorafgaand aan het ruimtelijk besluit afgesloten met de initiatiefnemer(s). In de anterieure overeenkomst mogen afspraken gemaakt worden over:

- a) de 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 (planschadeverhaal).

In een anterieure overeenkomst kan dus worden vastgelegd welk deel van gemeentelijke kosten van planvorming en aanleg van voorzieningen door de initiatiefnemer dient te worden vergoed, kan planschadeverhaal worden geregeld en kan tevens een bijdrage gevraagd worden voor ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente wanneer deze een basis hebben in een vastgestelde structuurvisie. Het voordeel van het werken met anterieure overeenkomsten is dat partijen niet gebonden zijn aan (de voorschriften voor) het exploitatieplan waardoor de proceduretijd kan worden verkort. Dit is vooral bij kleinere, minder complexe ontwikkelingen erg handig.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Wanneer het onverhoopt niet lukt om tot een anterieure overeenkomst te komen is het publiekrechtelijke spoor van toepassing wanneer er sprake is van een bouwplan. De gemeente is namelijk verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, wanneer het ruimtelijk besluit een bouwplan bevat en de kostenverhaal niet op een andere manier is geregeld⁸. Het exploitatieplan bevat onder andere een exploitatie opzet, op basis waarvan bepaald kan worden welke kosten (maximaal) bij de initiatiefnemer(s) in rekening gebracht kunnen worden.

Wat onder een bouwplan wordt verstaan is omschreven in artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- 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 cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Naast gebruikelijke leges voor de vergunning plichtige activiteit (bijvoorbeeld bouwen), wordt in het geval de gemeente een exploitatieplan vaststelt, een exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan bij de initiatiefnemer in rekening gebracht ter dekking van de gemeentelijke kosten van de planontwikkeling en aanleg van voorzieningen.

Na de vaststelling van een exploitatieplan is het alsnog mogelijk een privaatrechtelijke overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. Dit is een zogenaamde posterieure overeenkomst. Bij het opstellen van een dergelijke posterieure overeenkomst dient het publiekrechtelijke exploitatieplan in acht te worden genomen.

⁸ Art. 6.12,1 Wet ruimtelijke ordening

Grondbeleid

De gemeente Cranendonck kiest voor een faciliterend grondbeleid⁹. Het heeft hierbij de voorkeur dat er met de eigenaar van de grond een anterieure overeenkomst wordt afgesloten. Dit biedt het voordeel dat er meer ruimte is om kosten te verhalen en inhoudelijke afspraken vast te leggen over bijvoorbeeld het te realiseren programma, de planning of fasering van de ruimtelijke ontwikkeling.

Het kan echter voorkomen dat er geen overeenstemming bereikt wordt met de grondeigenaar. Om wel het beoogde (woning)bouwprogramma te realiseren kan de gemeente kiezen voor de aankoop van de grond (actief grondbeleid). Hierbij behoort ook het opstellen van een exploitatieplan tot de mogelijkheden. Hoewel de realisatie van het door de gemeente gewenste bouwprogramma niet door middel van een exploitatieplan kan worden afgedwongen, kan de gemeente bij het uitblijven van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen op basis van het exploitatieplan (alsnog) overgaan tot onteigening om zodoende het beoogde bouwprogramma alsnog te kunnen realiseren.

2.2 - Kostenverhaal nader bekeken

Uitgangspunt van de Grondexploitatiewet is dat in principe alle kosten die een causaal verband hebben met de beoogde ontwikkeling op de eigenaar worden verhaald. Naast de kosten voor het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan kunnen ook de directe exploitatiekosten die samenhangen met de ontwikkeling worden verhaald, de zogenaamde gebiedseigen binnen- en buitenplanse kosten. Een limitatieve opsomming van de verhaalbare kosten is opgenomen in de zogenoemde kostensoortenlijst (zie bijlage I). Daarnaast bestaat er ook de mogelijkheid om kosten te verhalen voor investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plangebied. In de Grondexploitatiewet zijn drie verschillende vormen van bovenplans kostenverhaal te onderscheiden, zoals hieronder wordt toegelicht.

2.2.1 - Bovenwijkse voorzieningen

Investerings in de aanleg van infrastructurele werken die buiten het plangebied worden aangelegd, maar (mede) ten dienste staan van het plangebied, worden vanuit de Grondexploitatiewet aangeduid als bovenwijkse voorzieningen. Bijvoorbeeld een nieuwe rondweg om een nieuwe woonwijk (beter) toegankelijk te maken. Ook compensatie- of saneringsmaatregelen, voor zover die buiten het plangebied worden uitgevoerd, vallen onder deze categorie.

Indien kosten van bovenwijkse voorzieningen door middel van een exploitatieplan worden verhaald, dient de hoogte van het bedrag te worden onderbouwd op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien de kosten worden verhaald door middel van een anterieure overeenkomst.

2.2.2 - Bovenplanse verevening

Met bovenplanse verevening wordt bedoeld dat ruimtelijke ontwikkelingen die bestuurlijk en maatschappelijk gewenst zijn, maar waarvoor een financieel tekort wordt geprognoseerd, financieel kunnen worden gefaciliteerd door bijdragen vanuit winstgevend planontwikkeling. Door middel van een bijdrage aan (een deel van) het tekort wordt invulling worden gegeven aan de doelstellingen van het grondbeleid. De bijdrage kan worden geëffectueerd bij de vaststelling van een grondexploitatie (actief grondbeleid) of afdwingbaar worden opgenomen een exploitatieplan (faciliterend grondbeleid). De bijdrage kan in het laatste geval nooit meer bedragen dan het tekort van het exploitatieplan. Tevens dienen de ontwikkelgebieden aan elkaar gerelateerd te zijn en

⁹ Nota Grondbeleid 2016-2020 d.d. 8 september 2015, paragraaf 2.2.3, blz. 8

dienen de te verhalen kosten te worden onderbouwd op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

2.2.3 - Ruimtelijke ontwikkelingen

De verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit wordt (mede) gerealiseerd door projecten die door de Grondexploitatiewet worden aangeduid als ruimtelijke ontwikkelingen. Kostenverhaal in de categorie 'ruimtelijke ontwikkelingen' kent een grotere beleidsvrijheid. Het gaat hierbij om kostenverhaal van ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente heeft aangemerkt als gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Er hoeft bij deze vorm van kostenverhaal geen directe relatie te bestaan tussen plannen en ook een onderbouwing op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit is niet van toepassing.

Voor deze categorie van projecten kan aan initiatiefnemers een bijdrage in rekening worden gebracht. Deze mogelijkheid bestaat alleen bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Voorwaarde is dat deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie of Omgevingsvisie dan wel de uitvoeringsparagraaf van deze Structuurvisie of Omgevingsvisie.

3 - Fonds Ruimtelijke Kwaliteit

3.1 - Inleiding

De gemeente Cranendonck investeert in de ruimtelijke kwaliteit door middel van de ruimtelijke ontwikkelingen die in de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie zijn opgenomen. De kosten van deze ruimtelijke ontwikkelingen en/of de onrendabele top van nieuwe ontwikkelingen kunnen vanuit de Grondexploitatiewet verhaald worden onder de noemer van (bovenplans) kostenverhaal op basis van ruimtelijke ontwikkeling.

Door middel van deze nota wordt het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit ingesteld en wordt beleid vastgelegd op grond waarvan de fondsbijdrage bij nieuwe (woning)bouwinitiatieven, uitgifte van bedrijventerreinen en bestemmingswijzigingen in rekening wordt gebracht. De bijdrage aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt in rekening gebracht door middel van het afsluiten van een anterieure overeenkomst bij bestemmingsplanwijzigingen en buitenplanse afwijkingen. Vanuit gemeentelijke grondexploitaties met een positief resultaat wordt eveneens een bijdrage aan het fonds gedaan. De fondsbijdrage is niet afdwingbaar via het exploitatieplan.

Omdat ook investeringen in bovenwijkse voorzieningen onder de reikwijdte van het nieuwe fonds vallen, wordt de bestaande reserve Bovenwijkse voorzieningen 'omgevormd' tot Ruimtelijke Kwaliteit. Het aanwezig saldo blijft hierdoor beschikbaar voor de geplande infrastructurele projecten en is tevens breder inzetbaar.

Ook worden bedragen die worden ontvangen als 'afkoop', omdat een gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan de parkeervoorschriften, in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit gestort. Voorwaarden hierbij is dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. De gemeente kan de middelen vervolgens aanwenden om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen of infrastructurele maatregelen te nemen. In de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie gemeente Cranendonck is dit opgenomen als project: 'Maatregelen verminderen parkeerdruk'.

Voorwaarde voor alle ontwikkelingen die kunnen rekenen op een bijdrage uit het fonds is dat deze geborgd zijn in de Structuurvisie, dan wel het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie van de gemeente Cranendonck. Bij de jaarlijkse actualisatie van het uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden opgenomen.

3.2 - Fondsbijdrage (inkomsten)

De Grondexploitatiewet spreekt nadrukkelijk van kostenverhaal, dit betekent dat baatafoming niet is toegestaan. Voor de bijdrage die aan particuliere ontwikkelaars in rekening wordt gebracht is derhalve noodzakelijk te bewaken dat hiermee verhaalbare kosten gedekt worden. De ontvangen bijdragen worden daarom toegevoegd aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Voor de besteding van dit fonds gelden voorwaarden (zie hieronder).

De fondsbijdrage moet voor de exploitant, zowel een particulier als de gemeente, gefinancierd of gedekt kunnen worden vanuit de waarde toename van de grond, die optreedt als gevolg van de wijziging van de bestemming of het vergroten van de opstallen. De grond voor een (vrijstaande) woning kent bijvoorbeeld een hogere marktwaarde dan grond met een agrarische bestemming. Tevens kan de fondsbijdrage bestaan uit een vaste bijdrage t.b.v. parkeren. Ook voor woningsplitsing wordt een bijdrage gerekend.

Hoewel een hogere bijdrage op grond van de verhaalbare kosten te onderbouwen is, wordt de fondsbijdrage niet verhoogd ten opzichte van de bijdrage Bovenwijkse voorzieningen, die voorheen werd geïnd om te voorkomen dat gewenste ontwikkelingen (te) zwaar worden belast.

| Bijdragen Fonds Ruimtelijke Kwaliteit 2019 | |
|--|---------------|
| Per m2 uitgifte bedrijventerrein | € 8,36 per m2 |
| Per sociale woning | € 3.233,31 |
| Per vrije sector woning <600m3 | € 5.240,18 |
| Per vrije sector woning >600m3 | € 6.986,91 |
| Per te compenseren parkeerplaats | € 10.000,- |
| Indien het bovenstaande niet van toepassing, per m2 netto toegevoegde bebouwingmogelijkheid (niet zijnde vergunningsvrije bebouwingmogelijkheid) in (bestaand) stedelijk gebied | € 8,36 per m2 |

3.3 - Bestedingen (uitgaven)

Voorwaarde om in aanmerking te komen voor (gedeeltelijke) dekking uit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit is dat het betreffende ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie, dat eveneens jaarlijks wordt geactualiseerd. De ruimtelijke ontwikkelingen waaraan dekking kan worden toegewezen zijn in te delen in verschillende categorieën.

- *Infrastructurele werken*
Dit betreffen de projecten die voorheen (gedeeltelijk) werden gedekt uit het fonds Bovenwijkse voorzieningen en overige infrastructurele werkzaamheden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De projecten uit de nota Bovenwijkse voorzieningen hebben de hoogste prioriteit.
- *Gemeentelijke grondexploitaties*
Indien het voornemen bestaat voor een nieuwe ontwikkeling actief grondbeleid te voeren kan een eventueel tekort mogelijk (gedeeltelijk) worden gedekt vanuit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Dit kunnen ook ontwikkelingen betreffen waar de grond door middel van onteigening in eigendom van de gemeente wordt verkregen.
- *Exploitatieplannen*
Voor ontwikkelingen waar de gemeente geen grond in eigendom heeft en niet tot overeenstemming komt met de eigenaar dient bij het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Indien het exploitatieplan met een tekort sluit, kan dit tekort mogelijk worden opgelost door dan wel vermindert door een bijdrage vanuit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit.
- *Particuliere en gemeentelijke plannen*
De mogelijkheid bestaat dat een particuliere of gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling niet kostendekkend kan worden uitgevoerd, maar de raad dit initiatief heeft bestempeld als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente kan hier een stimuleringsbijdrage aan toekennen die gedekt wordt uit het fonds.

3.4 - Criteria voor fondsbijdragen (uitgaven)

Ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie, en waarvoor niet reeds een dekking is gereserveerd vanuit het oude fonds Bovenwijkse Voorzieningen, komen in aanmerking voor een fondsbijdrage mits er sprake is van een financieel tekort (onrendabele top) en er sprake is van een plan met aantoonbare ruimtelijke en/of milieuwinst.

4 - Beheersingskader

4.1 - Vrijstelling innen fondsbijdragen (inkomsten)

Om de haalbaarheid van herontwikkelingen te vergroten kan het college van B&W besluiten (gedeeltelijk) af te zien van het innen van een fondsbijdrage Ruimtelijke kwaliteit. Daarvoor dient het plan aan alle van de volgende voorwaarden te voldoen:

1. Er is sprake van herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie in bestaand stedelijk gebied;
2. De herontwikkeling voorziet in de bouw van sociale huurwoningen;
3. Er mag geen sprake zijn van Staatssteun.

De hoogte van de vrijstelling wordt bepaald door middel van een exploitatieopzet. Een exploitatieopzet is een grondexploitatie, gebaseerd op de *fictie* dat de gemeente de enige exploitant van het gebied is. Indien blijkt dat grondwaarde van de nieuwe bestemming lager is dan de som van de inbrengwaarde en de totale exploitatiekosten, inclusief de fondsbijdrage, wordt het bedrag van het tekort vrijgesteld tot een maximum van de fondsbijdrage zelf. De grondwaarde van de oude en nieuwe bestemming worden bepaald door een deskundig onafhankelijk taxateur.

4.2 - Actualisatie

In de praktijk blijken de voorspelbaarheid en programmeerbaarheid van zowel de investeringskant als de opbrengstenkant (de nieuwe woningen en vierkante meters bedrijventerrein) niet altijd op voorhand in te schatten. Dit maakt het beheer van het fonds complex en risicovol (op het moment dat inkomsten achterblijven, terwijl investeringen wel gepland of gerealiseerd worden). Zaak is om de werking van het fonds goed te organiseren.

4.2.1 - Wijzigingen investeringsprogramma

Ruimtelijke ontwikkelingen die in aanmerking komen voor een dekking vanuit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit worden opgenomen in de jaarlijkse actualisatie van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie. Afhankelijk van de beschikbare middelen wordt door het college een prioritering aangebracht zodat de middelen uit fonds optimaal worden ingezet voor ruimtelijke ontwikkelingen met de grootste positieve impact.

4.2.2 - Stimuleringsbijdrage particuliere initiatieven

Voor het toekennen van een bijdrage uit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit aan particuliere initiatieven wordt het tekort bepaald door middel van het opstellen van een exploitatieopzet. De stimuleringsbijdrage bedraagt maximaal het tekort. De stimuleringsbijdrage wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst, nadat hierover door het college van BW positief is besloten.

4.3 - Administratief beheer

Het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit betreft in boekhoudkundige termen een bestemmingsreserve. De ontvangen fondsbijdrage uit particuliere initiatieven en gemeentelijke grondexploitaties worden als zodanig verantwoord. Over de voortgang wordt door het college gerapporteerd in de bestuursrapportages en jaarrekening.

Bijlage I - Kostensoortenlijst (alleen van toepassing bij een exploitatieplan)

Besluit ruimtelijke ordening;

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 grond mechanisch 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 milieu hygiënische 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, voor zover 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 ontwerpcompetities 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, 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. infra structuur 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. groen voorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straat meubilair, 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.