



Nota Kostenverhaal

Agro Business Centre Opheusden



gemeente
Neder-Betuwe

Nota Kostenverhaal

Agro Business Centre Opheusden

gemeente Neder-Betuwe
15 juli 2014
Projectleider: Paul Hospers

Inhoudsopgave

1. Inleiding en doel	3
1.1. Inleiding	3
1.2. Doel	3
2. Gebiedsafbakening	5
2.1. Plangebied en exploitatiegebied	5
2.2. Eigendomssituatie	6
3. Exploitatieopzet	7
3.1. Noodzakelijke investeringen	7
3.2. Grondexploitatie	10
3.3. Bijdrage	13
4. Systematiek van kostenverhaal	15

Bijlage 1: kaart exploitatiegebied

Bijlage 2: kaart openbaar gebied

Bijlage 3: kostenraming aanleg ontsluiting en riolering

1. Inleiding en doel

1.1. Inleiding

Voor het Agro Business Centre Opheusden (ABC) wordt een structuurvisie vastgesteld die een functioneel, ruimtelijk en financieel kader geeft voor de ontwikkeling van het ABC. Actoren in de ontwikkeling hebben ieder een eigen rol/ functie, te weten:

- de gemeente faciliteert en regisseert;
- de grondeigenaren, bedrijven en/of ontwikkelaars brengen het gebied perceel voor perceel tot ontwikkeling.

De gemeente pleegt een voorinvestering die het mogelijk maakt dat grondeigenaren het gebied in exploitatie kunnen nemen. De investering betreft de algehele planvorming, de aanleg van een rotonde en ontsluitingswegen, de aanleg van riolering en de bijbehorende kosten waaronder te verwachten kapitaalsrente die samenhangt met de investering die als voorfinanciering wordt beschouwd.

Een bijzonder element vormt het "hart" van het ABC. Dit "hart" betreft de aanleg en exploitatie van een Laanboomgebouw, waarin (virtuele) handel, ontvangst, showtuin, kenniscentrum et cetera een plek krijgen. Dit is een cruciaal element in de totstandkoming van de meerwaarde van een ABC voor de laanboomsector. Zonder dit centrum valt het argument om het ABC te ontwikkelen weg. Tegen deze achtergrond dienen de bedrijven, die zich

op het ABC vestigen, bij te dragen aan de oprichting en exploitatie van dit Laanboomgebouw.

Dit document vormt de basis en tevens de onderbouwing voor het kostenverhaal. Hierbij worden de door de gemeente gerealiseerde en nog te realiseren kosten om het ABC tot ontwikkeling te brengen, inclusief de aanleg en exploitatie van het Laanboomgebouw, in rekening gebracht bij betrokken partijen die het ABC in exploitatie nemen.

De gekozen wijze van ontwikkelen is bijzonder en past niet zonder meer binnen de reguliere kaders. Deze Nota kostenverhaal houdt het midden tussen de berekeningssystematiek van een exploitatieplan (verhaal van kosten binnen een bestemmingsplangebied conform wettelijke uitgangspunten en kaders gesteld in de Wro en uitgelegd in het Bro) en een Nota bovenwijkse voorzieningen (verhaal van kosten binnen een structuurvisiegebied door middel van een omslagprincipe).

1.2. Doel

Deze Nota richt zich op:

1. de basis voor het kostenverhaal van de door de gemeente gemaakte en te maken kosten met betrekking tot (het scheppen van de voorwaarden voor) het in exploitatie brengen van de gronden betrokken in (het exploitatiegebied binnen) de structuurvisie ABC Opheusden;

2. het vastleggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken benodigd zijn, de aanleg van de gewenste nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
3. de aanleg en exploitatie van het Laanboomgebouw.

2. Gebiedsafbakening

2.1. Plangebied en exploitatiegebied

Het totale plangebied van de structuurvisie wordt grofweg begrensd door de Dodewaardsestraat, de westelijke grens van de nieuwe locatie voor Kegelaar, de Betuwelijn / A15 en de Linge nabij de kern Opheusden. Dit gebied heeft een bruto oppervlakte van circa 30 hectare.

Op dit moment is slechts van een beperkt aantal ondernemingen bekend dat ze interesse hebben in vestiging op het ABC. De verwachting is dat zich op termijn meer bedrijven op het ABC gaan vestigen. Dit heeft te maken met de huidige economische situatie. Daarbij komt dat het ABC alleen een plek biedt aan direct aan de laanboomteelt gelieerde bedrijven, reguliere bedrijven kunnen er niet terecht. De verwachting is daarom dat het meer dan 10 jaar gaat duren voordat het volledige plangebied (het gebied waar de structuurvisie zich op richt, circa 30 hectare) in exploitatie is genomen.

In principe bestaat er geen dwingende volgtijdelijkheid in de ontwikkeling van dit gebied. Het wordt overgelaten aan marktinitiatieven welke percelen eerst en welke later tot ontwikkeling komen. Op deze wijze wordt maximaal ruimte geboden aan de markt. Voortkomend uit de gehanteerde ruimtelijke randvoorwaarden bestaat er echter wel een logische en meest voor de hand liggende volgorde van ontwikkeling. Deze komt voort uit de vereiste dat ieder perceel op de Dodewaardsestraat wordt ontsloten. Dit betekent dat, om een perceel in de westelijke punt te ontsluiten, een relatief grote investering moet worden

gedaan voor het aanbrengen van een ontsluiting tot aan de Dodewaardsestraat. Dit maakt het aannemelijk dat de percelen nabij de Dodewaardsestraat het eerste tot ontwikkeling komen. Het kunnen zowel de percelen in de representatieve zone als direct daarachter (aan de Pijenkampseveldweg) zijn. Vanuit de marktontwikkeling wordt verwacht dat dit gebied in de komende 10 jaar tot ontwikkeling komt. Dit is het exploitatiegebied waarop deze Nota zich richt. Het plangebied en het exploitatiegebied vallen dus niet samen, het exploitatiegebied is kleiner dan het plangebied.

Voor een reële benadering van de omslag per m² van de voorinvestering is een fasering dus voor de hand liggend. Hierbij wordt zowel vanuit ruimtelijke optiek als vanuit het verwachte ontwikkelingstempo gekeken welke percelen op welke termijn tot ontwikkeling (kunnen) komen. De volgende verdeling wordt gemaakt.

Fase 1: zone Dodewaardsestraat en Pijenkampseveldweg. Er wordt een uitzondering gemaakt voor de gronden in de noord-oosthoek waarover de hoogspanningsleiding loopt en waarin een hogedrukgasleiding is gelegen, omdat het door de bijbehorende belemmeringen niet voor de hand liggend is dat deze percelen tot ontwikkeling komen (dit gebied leent zich voor een invulling met groen en water). Ook uitgezonderd zijn de gronden waar de ontsluiting komt en waarvoor een planologische reservering voor de (hoofd)ontsluiting wordt aangehouden. Dit geldt ook voor de gronden die benodigd zijn om vanaf de Linge tot aan de watergang langs de Betuweroute een hoofdwatgang te situeren. Deze gronden kunnen immers niet in exploitatie worden gebracht. De oppervlakte van fase 1 (het

exploitatiegebied) bedraagt circa 13,5 ha. (zie kaarten 1 en 2).

Fase 2: overig gebied binnen de begrenzing van de "Structuurvisie ABC". Het gaat om circa 16,5 hectare. Voor dit gebied is de verwachting dat het minimaal 10 jaar duurt voordat het in exploitatie wordt genomen. Voordat dit aan de orde is zal naar de noodzakelijke voorinvestering worden gekeken om de voorwaarden te scheppen om het gebied in exploitatie te nemen. Het gaat in deze fase om algehele planvorming, de aanleg van de (hoofd)ontsluitingswegen, de aanleg van riolering en de bijbehorende kosten waaronder te verwachten kapitaalsrente die samenhangt met de investering die als voorfinanciering wordt beschouwd. Deze kosten worden via een zelfde systematiek als in deze Nota beschreven in rekening gebracht bij de eigenaren die het in exploitatie nemen. Daarbij kunnen ook nog deelfases worden onderscheiden, afhankelijk van de gewenste wijze en het tempo van ontwikkelen.

2.2. Eigendomssituatie

De gronden betrokken in de structuurvisie zijn in eigendom van verschillende grondeigenaren. De gemeente is eigenaar van gronden die gelegen zijn langs de Dodewaardsestraat. Het achterliggende gebied is eigendom van verschillende grondeigenaren. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen gronden in gemeentelijk en gronden in particulier eigendom. Bij het in ontwikkeling nemen van gronden wordt er naar rato van de oppervlakte bijgedragen aan de (voor)investering voor het ABC door middel van een exploitatiebijdrage. Dit sluit in grote lijnen aan bij de berekeningssystematiek van een exploitatieplan.

3. Exploitatieopzet

3.1. Noodzakelijke investeringen

Ook bij een faciliterende ontwikkelingsstrategie maakt de gemeente kosten. Deze voorfinanciering betreft een investering in plankosten, hoofdinfrastructuur, riolering en kapitaalsrente. Immers, conform de gestelde spelregels, moet er al bij de ontwikkeling van het eerste perceel binnen het ABC een ontsluiting via een rotonde op de Dodewaardsestraat zijn. De nutsvoorzieningen – in capaciteit voorbereid op een totale ontwikkeling van het ABC – volgen logischerwijs de (hoofd)infrastructuur. Er is een over-dimensionering nodig om te voorkomen dat er voor ieder perceel een eigen bundel nutsaansluiting gelegd moet worden. Dit geldt in ieder geval voor de riolering hetgeen in dit geval een gemeentelijke verantwoordelijkheid is. Voor de overige nutsvoorzieningen (electra, water, data, eventueel gas) geven de nutsmaatschappijen aan pas te willen aanleggen op het moment dat de uitgifte voor 50% van het gebied verzekerd is¹. Hierbij is dus niet te voorkomen dat er voor de eerste percelen eigen bundels nuts worden aangelegd. De kosten hiervoor komen direct voor rekening van de aanvrager.

Daarnaast worden kosten gemaakt voor de oprichting en exploitatie van het Laanboomgebouw. De ambitie is om het ABC uit te laten groeien tot een plek die daadwerkelijk meerwaarde biedt voor de laanboomsector. Hiervoor is de totstandkoming van het "hart" van het ABC cruciaal. Dit

hart, gelegen in de zone langs de Dodewaardsestraat, vormt het de rechtvaardiging van de ontwikkeling van het ABC en het "visitekaartje" van het Laanboomcentrum Betuwe. Dit komt tot uitdrukking in een gebouw met een bijzondere architectuur, gelegen in een setting van groen en water. Het vormt ook het functionele hart van het ABC. Daarbij staat een beeld voor ogen van een centrum voor (virtuele) handel, waar niet alleen bomen uit de regio maar uit heel de wereld worden verhandeld. Er is een ontvangstruimte met showtuin, waar klanten worden ontvangen en rondgeleid. Onderdeel van het Laanboomgebouw kan ook een kenniscentrum zijn waar innovaties voor de bometeelt uit voortkomen, en een opleidingscentrum met stageplekken in de nabijgelegen bedrijven. De bedrijven die zich op het ABC vestigen dienen bij te dragen aan de oprichting en exploitatie van dit Laanboomgebouw. Naast een bijdrage van de bedrijven die zich op het ABC vestigen wordt uitgegaan van bijdragen vanuit verschillende overheden (gemeente, provincie, rijk, EU), de laanboomsector en andere partijen die bij het centrum betrokken zijn. Op deze wijze zal het Laanboomgebouw zich ontwikkelen.

In het recente verleden zijn grondexploitaties opgesteld voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingsscenario's van het ABC (haalbaarheidsstudie, BRO, 2007; business case, DHV, 2011). Hieruit kan worden geconcludeerd dat het mogelijk moet zijn om een positief resultaat te behalen.

Omschrijving plankosten

Het betreft plankosten die zijn/worden gemaakt om tot de voorwaarden te komen om de gronden binnen het ABC in ontwikkeling te brengen. Concreet betreft het de opstelling

¹ Het overleg hierover met de nutspartijen loopt nog.

van de structuurvisie inclusief onderliggende documenten en onderzoeken, en de planvorming inclusief bestemmingsplanprocedure om te komen tot de aanleg van de ontsluiting.

Hiernaast maakt de gemeente plankosten bij de begeleiding van de noodzakelijke planologische procedures ("postzegel" bestemmingsplan danwel projectafwijkingbesluit). Deze kosten worden apart van de kosten waarop deze Nota zich richt verhaald (via een anterieure overeenkomst, exploitatieplan en/of posterieure overeenkomst). Ook het opstellen en bijhouden van de benodigde grondexploitatiebegroting en bijkomende jaarlijks terugkerende werkzaamheden maken onderdeel uit van de onvermijdelijk te realiseren plankosten.

Omschrijving bouwrijp maken en inrichting openbaar gebied

Voor het bouwrijp maken en de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen boven- en ondergrondse obstakels; bouwresten, kabels en leidingen, verhardingen en opschonen gebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren, voorbelasten en ophogen.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Graven van watergangen
- Aanleg van stuwen en duikers.

- Aanleg ontsluitingen van het plangebied (rotonde, (hoofd)ontsluiting, interne ontsluiting) en bijbehorende bermen inclusief het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen.
- Planten bomen in bermen langs wegen.
- Aanbrengen straatmeubilair.
- Aanbrengen bebording en belijning.
- Aanbrengen bluswatervoorziening.

Zaken als het maken van perceelsaansluitingen, de berging en afvoer van water samenhangend met een toename van verhard oppervlak door de vestiging van bedrijven in het gebied -(gebouwen, verharding) en de landschappelijke inpassing van de percelen maken geen onderdeel uit van de voorziene werkzaamheden en de op basis van deze Nota te verhalen kosten. De invulling hiervan is een verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar.

Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.
- Aanleg riolering afvalwater (DWA), hemelwater (HWA) en de aanleg van een rioolafvoergemaal inclusief de aansluiting hiervan op de hoofdpersleiding.

Voor de overige nutsvoorzieningen (electra, water, data, eventueel gas) geven de nutsmaatschappijen aan pas te willen aanleggen op het moment dat de uitgifte voor 50% van het gebied verzekerd is. De aanleg hiervan maakt dus

geen onderdeel uit van de voorziene werkzaamheden en de op basis van deze Nota te verhalen kosten. Deze investeringen zijn de verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaar.

Omschrijving Laanboomgebouw

Hierbij gaat het om de realisatie (stichtingskosten) en reguliere exploitatielasten van het Laanboomgebouw. Op dit moment is er nog geen vast omliggende invulling van dit centrum (gebouw). Gewerkt wordt met een aanname voor de stichtingskosten en exploitatielasten. Het geheel van lasten inclusief rente, aflossing en exploitatielasten worden omgeslagen per jaar en omgerekend naar een kapitaalslast. Er zijn verschillende scenario's voor het tot stand komen van het Laanboomgebouw. Steeds wordt uitgegaan van een representatief en multifunctioneel gebouw waarin verschillende bedrijven, organisaties en functies een plek hebben:

- Eén of meerdere bedrijven zijn initiatiefnemer om een gebouw neer te zetten en te exploiteren.
- Er wordt een stichting opgericht waarbinnen zowel het bedrijfsleven als overheden deelnemen die een gebouw realiseren en exploiteren.
- Eén of meerdere bedrijven realiseren en exploiteren het centrum samen met de overheid (gemeente).

De gemeente is in geen geval de enige partij die het Laanboomgebouw opricht en exploiteert. De rol van de gemeente is die van regisseur. De gemeente spant zich met gebruikmaking van haar publiekrechtelijke mogelijkheden (voorliggende Nota) in om middelen voor het Laanboomgebouw beschikbaar te krijgen. Daarnaast zal de gemeente als aanjager fungeren, om partijen bij

elkaar te krijgen die deelnemen in het centrum en bijdragen vanuit andere overheden te realiseren.

Eerst op het moment dat zich verschillende bedrijven op het ABC hebben gevestigd en er meerdere partijen mee-investeren zal naar verwachting het Laanboomgebouw binnen het ABC worden gerealiseerd. Bij het bepalen van de bijdragen die de grondeigenaren/bedrijven die zich op het ABC vestigen moeten betalen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Er dient minimaal 30% van de exploitatielasten te zijn gedekt (door huurcontracten / overeenkomsten met toekomstige gebruikers) voordat er met de bouw van het Laanboomgebouw wordt begonnen.
- Er wordt uitgegaan van een 'groeienscenario' waarbij het Laanboomgebouw zich vervolgens langzaam verder vult met gebruikers. Na 5 jaar is er 50% dekking van de exploitatielasten door de gebruikers, na 10 jaar dient het Laanboomgebouw kostendekkend te functioneren.
- Er zijn middelen benodigd om de 'aanloopverliezen' (verliesgevende exploitatie van het gebouw) gedurende maximaal de eerste 10 jaar af te dekken.
- Uitgangspunt is dat 50% van deze kosten worden gedragen door de bedrijven die zich in fase 1 van het ABC vestigen, en 50% door de laanboomsector, de verschillende overheden (gemeente, provincie, rijk, EU), en andere partijen die bij het centrum betrokken zijn.
- Het aandeel kosten dat wordt toegerekend aan de bedrijven die zich in fase 1 van het ABC vestigen wordt door middel van een eenmalige afdracht in rekening gebracht.

- Rekening wordt gehouden met een maximale termijn van 10 jaar om tot oprichting van het Laanboomgebouw te komen, te rekenen vanaf het moment dat het eerste bedrijf zich binnen het ABC heeft gevestigd.

3.2. Grondexploitatie

Op basis van de thans bekende informatie is op hoofdlijnen een grondexploitatieconcept doorgerekend. De grondexploitatieberekening is exclusief BTW en op basis van een aantal aannames. Bij verdere uitwerking van de voorgestane ontwikkeling wordt een nieuwe grondexploitatiebegroting opgesteld. Vooralsnog is de opgestelde grondexploitatieberekening onder voorbehoud van de nadere invulling en daarom nog een concept berekening.

De belangrijkste kostenposten worden hieronder toegelicht. Het gaat om de kosten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro'). Daarnaast gaat het om de kosten die samenhangen met de oprichting en exploitatie van het Laanboomgebouw. De genoemde kosten worden verhaald op het exploitatiegebied aan de hand van de volgende drie criteria:

1. Profijt:

de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

2. Toerekenbaarheid:

er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

3. Proportionaliteit:

als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Op basis van deze drie toetsingscriteria ontstaan er vier categorieën kosten.

- Categorie 1

Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied. Deze zijn 100% toerekenbaar aan het exploitatiegebied.

- Categorie 2

Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied. Deze zijn 100% toerekenbaar aan het exploitatiegebied.

- Categorie 3

Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste staan aan dat exploitatie- gebied en één of meer exploitatie- gebieden en / of bestaand gebied. Dit zijn "Bovenwijkse voorzieningen", waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt.

- Categorie 4

Voorzieningen zonder direct profijt en toerekenbaarheid aan gebieden. Dit zijn de zogenoemde bijdragen aan Ruimtelijke ontwikkelingen. Bedoelde voorzieningen hebben niet noodzakelijk een directe relatie met een of enkele exploitatiegebieden en zijn ten behoeve van het gehele gemeentelijk grondgebied.

Plankosten

Voor het opstellen van de structuurvisie inclusief onderzoeken en onderliggende documenten zijn en worden kosten gemaakt. Ook het verkrijgen van een planologische basis voor de aanleg van de benodigde infrastructuur (bestemmingsplan, onderzoeken) brengt kosten met zich mee. De wijze van ontwikkelen betekent dat de initiële investering – in vergelijking met een traditionele ontwikkeling waarbij gronden worden aangekocht, bouwrijp gemaakt en kavels worden verkocht – relatief laag is. Het brengt wel een grotere inspanning met zich mee om de ontwikkeling te begeleiden. Dit betreft het bewaken van de kwaliteit van het gebied en het up-to-date houden van het ruimtelijk en financiële kader. Het gaat zowel om kosten die de gemeente maakt door het inschakelen van externe bureaus als om de inzet van ambtelijke uren. De plankosten zijn volledig toe te schrijven aan de ontwikkeling van het gebied. Het gaat om een kostenpost van €250.000,- (externe kosten en ambtelijke uren nominaal).

Bouwrijp maken en inrichting openbaar gebied en aanleg nutsvoorzieningen

Er is een kostenraming opgesteld voor de aanleg van het openbaar gebied (ontsluiting) inclusief openbare verlichting

en de aanleg van stelsel van riolering. Deze raming is als bijlage toegevoegd. De voorzieningen/ werkzaamheden vallen grotendeels binnen het exploitatiegebied, een klein deel (een deel van de rotonde) valt buiten het structuurvisie gebied maar is onlosmakelijk verbonden met het structuurvisiegebied. De kosten zijn volledig toe te schrijven aan de ontwikkeling van het gebied. Hiermee vallen de kosten binnen de categorieën 1 en 2. Het gaat om een kostenpost voor het civiele werk van afgerond €1.930.000,-. De bij de inrichting van het openbaar gebied betrokken gronden worden tegen marktwaarde ingebracht (€10,- per m²). Het gaat om 18.235 m² (zie kaart 2). Dit geeft een kostenpost van afgerond €180.000,-. Hierbij wordt er van uit gegaan dat de bijkomende notariële en Kadasterkosten onderdeel van dit bedrag uitmaken.

Rente

De voorinvestering wordt verdeeld over de eigenaren die (fase 1) van het ABC in exploitatie brengen. Uitgegaan wordt van een geleidelijke ontwikkeling van het ABC. De investering wordt vrijwel volledig gedaan vóór dat het gebied tot ontwikkeling komt. Dit betekent dat de dekking van de voorinvestering geleidelijk binnenkomt nádat de investering is gerealiseerd. Over de uitgevoerde investering wordt financieringsrente berekend. Deze is als zodanig in de grondexploitatieberekening verdisconteerd.

² Inclusief de te verwerven gronden van perceel Dodewaard C 788 over de gehele lengte voor de (verdere) doortrekking van de hoofdontsluiting richting het westen.

Bij de doorrekening in de grondexploitatie zijn de volgende parameters gehanteerd:

- Rentekosten: 4%
- Kosteninflatie: 2%
- Opbrengstenstijging: 0%

De post rente bedraagt effectief afgerond €460.000,-.
De kosten zijn samengevat in onderstaande tabel.

Kosten	Bedrag
Plankosten	€250.000,-
Aanleg openbaar gebied	€1.930.000,-
Inbreng gronden	€180.000,-
Rente	€460.000,-
Totaal afgerond	€2.820.000,- ³

Laanboomgebouw

Gezien de samenhang tussen de ontwikkeling van het ABC en de oprichting van het Laanboomgebouw binnen het ABC kunnen de te maken kosten voor dit Laanboomgebouw (het oprichten en exploiteren van het gebouw) als voorziening worden beschouwd waarvan de kosten worden omgeslagen conform het principe van een bovenwijkse voorziening. Strikt genomen kan de oprichting en exploitatie van een gebouw echter geen bovenwijkse voorziening zijn. Vanuit deze overweging wordt de bijdrage aan het Laanboomgebouw daarom onder de noemer van "bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen" geschaard.

Voor de stichtingskosten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

³ Niet afgerond totaal €2.827.559,-.

- grondoppervlakte gebouw 400 m²
- bruto vloeroppervlakte gebouw 800 m²
- inhoud gebouw 4.000 m³
- perceel 7.500 m²

De exploitatielast per jaar is een aanneme met als uitgangspunt een 'slim' en zo veel mogelijk geautomatiseerd gebruik van het gebouw. Het gaat om kosten voor gas/water/licht, onderhoud, verzekeringen/belastingen, schoonmaak en een beperkte inzet van personeel.

Bij de doorrekening zijn de volgende parameters gehanteerd:

- Rentekosten: 4%
- Kosteninflatie: 2%
- Opbrengstenstijging: 0%

Dit geeft de volgende kostenposten.

plankosten (werving en bij elkaar brengen van partijen, onderzoeken, bestemmingsplan)	€150.000,-
inbrengwaarde grond	€225.000,- (€30,- / m ²)
inrichtingskosten perceel (bouwrijp maken, aanbrengen verharding, groen en water)	€375.000,-
bouwkosten	€1.200.000,-
<i>totaal</i>	<i>€1.950.000,-</i>
exploitatieelast per jaar	€100.000,-

De voorinvestering bedraagt €1.950.000,-. Er wordt uitgegaan van een 'restwaarde' van het Laanboomgebouw

na 10 jaar. Het saldo van de voorinvestering en de restwaarde wordt omgerekend naar een jaarlijkse last. Deze last wordt vermeerderd met de jaarlijkse exploitatielast. Conform de beschreven uitgangspunten met betrekking tot de dekking van de totale lasten van het Laanboomgebouw door de gebruikers ervan van 30% bij aanvang, 50% na 5 jaar en 100% na 10 jaar geeft dit een af te dekken tekort van € 1.590.000,-. Het overige deel wordt opgebracht vanuit huuropbrengsten door de gebruikers van het gebouw.

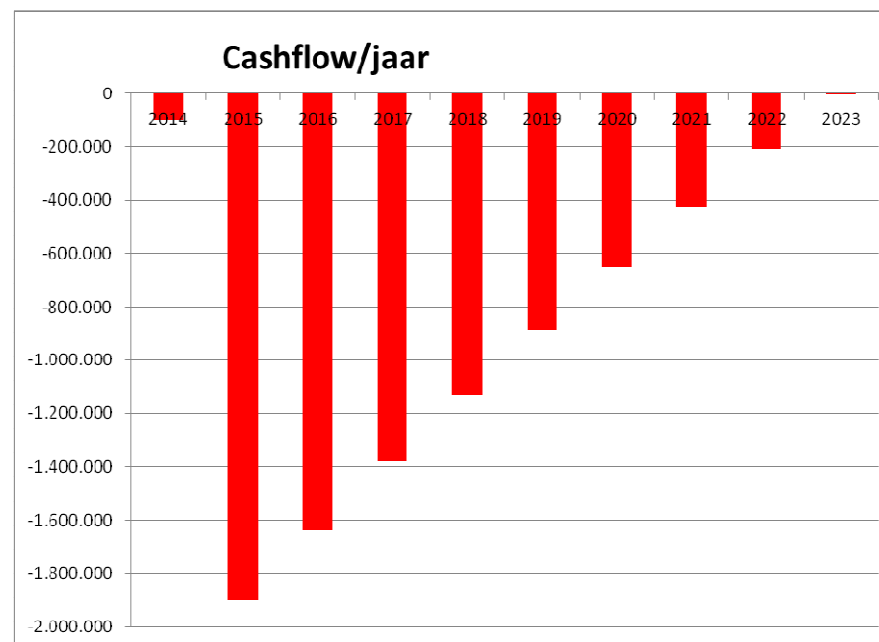
3.3. Bijdrage

De bijdrage wordt bepaald door de totale kosten opgenomen in de grondexploitatiebegroting te delen door de (uitgeefbare) oppervlakte van het exploitatiegebied. Hierbij gaat het om de bruto meters - de volledige oppervlakte opgenomen in de planologische herziening (bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning) inclusief water en groen e.d.

Bouwrijp maken en inrichting openbaar gebied en aanleg nutsvoorzieningen

De totale kosten samenhangend met de aan te leggen voorzieningen (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) bedragen inclusief rente en inflatie €2.827.559,-. Het exploitatiegebied omvat 137.345 m². Dit geeft een bijdrage per m² van € 20,59. Op deze wijze zijn de kosten die door de gemeente worden gemaakt bij een volledige ontwikkeling van het gebied na 10 jaar afgedekt. Hierbij wordt er van uitgegaan dat het gebied zich geleidelijk vult met bedrijven en de totale bijdrage verdeeld over een periode van 10 jaar binnenkomt. Dit geeft een verwachte

jaarlijkse invulling door bedrijven van 13.735 m², en hiermee een jaarlijks door de gemeente te ontvangen bijdrage van afgerond €282.000,-. In onderstaande grafiek is weergegeven hoe dit werkt, het grootste deel van de kosten (aanleg openbaar gebied) worden aan het begin gemaakt (2015), in de periode tot en met 2023 komen de bijdragen jaarlijks binnen.

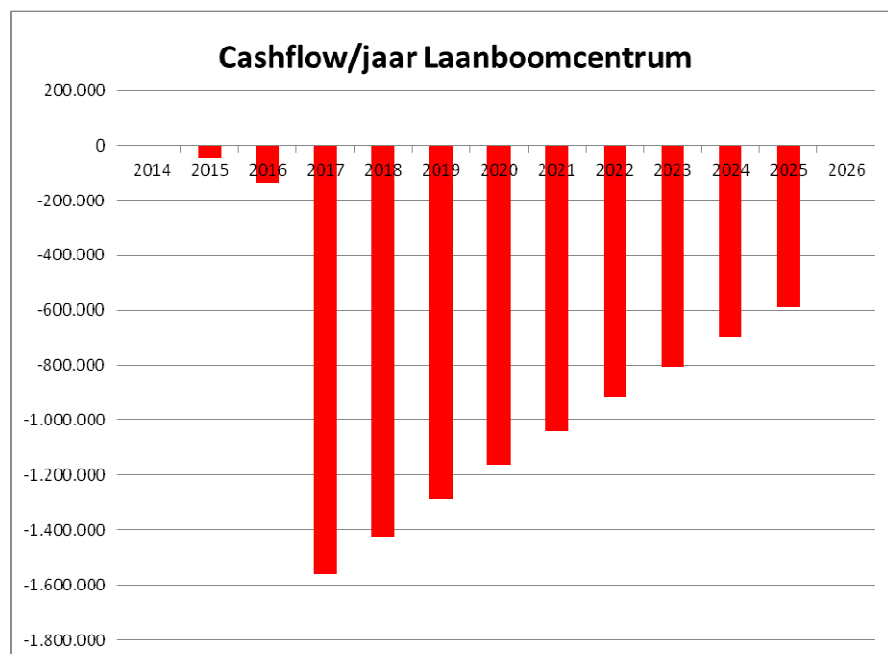


Laanboomgebouw

De totale af te dekken kosten (tekort op stichtingskosten en toekomstige exploitatielasten contant gemaakt per heden) samenhangend met het Laanboomgebouw bedragen € 1.590.000,-. Er wordt een verdeling gehanteerd van 50% over de bedrijven die zich in fase 1

van het ABC vestigen en 50% over andere partijen. De oppervlakte van het exploitatiegebied wordt gecorrigeerd voor het perceel waarop het Laanboomgebouw wordt gerealiseerd (7.500 m²). Er wordt gerekend met een exploitatiegebied van 129.845 m². Dit geeft een bijdrage per m² van € 6,13 en hiermee een verwachte jaarlijkse door de gemeente te ontvangen bijdrage van €80.000,-. Op deze wijze wordt het tekort op de stichtingskosten en exploitatielasten in de eerste 10 jaar afgedekt. Daarbij wordt uitgegaan van een reële restwaarde en een kostendekkende exploitatie vanaf 10 jaar na oprichting (zie onderstaande grafiek).

De totale afdracht per m² bedraagt dus €20,59 voor de aan te leggen voorzieningen en €6,13 als bijdrage aan het Laanboomgebouw, totaal €26,72 per m².



4. Systematiek van kostenverhaal

Uitgangspunt: vaste bijdrage in anterieure overeenkomst

Zoals bovenstaand is aangegeven zijn er twee te onderscheiden bijdragen per m² grond:

- samenhangend met de aan te leggen voorzieningen (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) en
- samenhangend met het Laanboomgebouw.

Beide bijdragen per m² grond worden door de gemeente standaard ingebracht ter opname als een vaste bijdrage in elke nieuwe anterieure overeenkomst (als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro) tussen gemeente en een initiatiefnemer van elk nieuw (nog te bestemmen) bouwplan binnen het ABC. Immers, er is sprake van het leveren van prestatie in de vorm van de aanleg van voorzieningen.

De afgesproken bijdrage wordt als vast bestempeld om voor beide contractpartners zekerheid te bieden. De in een overeenkomst overeengekomen bijdrage samenhangend met de aan te leggen voorzieningen wordt later niet bijgesteld wanneer er mutaties zijn in de geplande voorzieningen. Dit betekent dat kostenover- en overschrijdingen respectievelijk ten laste dan wel ten gunste van de gemeente komen.

Voor een deel van de in een overeenkomst overeengekomen bijdrage samenhangend met het Laanboomgebouw kan verrekening door de gemeente aan de initiatiefnemer wel aan de orde zijn. Er moet immers wel een "prestatie" tegenover de betaling staan. Indien er niet binnen 10 jaar nadat het eerste bedrijf zich binnen het

ABC heeft gevestigd tot de oprichting van het Laanboomgebouw wordt gekomen zal de betaalde bijdrage verminderd met de gemaakte kosten exclusief renteverrekening aan de bedrijven worden terugbetaald⁴. Dit wordt privaatrechtelijk geregeld in de anterieure overeenkomst.

In de overeenkomst wordt ook het moment van betaling opgenomen en overige benodigde bepalingen, bijvoorbeeld inzake indexaties, planschadeverhaal, verhaal van overige kosten et cetera. Wanneer de anterieure overeenkomst door beide partijen is getekend wordt de overeenkomst en het hierin afgesproken kostenverhaal uitgevoerd. De bijdrage staat los van publiekrechtelijke legesinning voor Omgevingsvergunning of bestemmingsplanaanpassing en komt in geen geval hiervoor in de plaats. Het moment van betaling hangt af van het te volgen planologische spoor. In het geval er eerst een herziening van het bestemmingsplan wordt doorgevoerd en vervolgens een omgevingsvergunning wordt aangevraagd valt het moment van betaling samen met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Indien er direct een Omgevingsvergunning wordt aangevraagd, en met een projectafwijkingbesluit van het bestemmingsplan wordt afgeweken, is het betaalmoment bij de afgifte van de Omgevingsvergunning zoals de Wro in principe voorschrijft. Ter zekerstelling van de betaling kunnen bij het aangaan van de overeenkomst door de gemeente (aanvullende) garanties worden verlangd en een kredietwaardigheidstoets worden uitgevoerd.

⁴ Voor de rente wordt het tarief gehanteerd dat de gemeente ontvangt ('schatkistbankieren').

Bij nieuwe inzichten over de ontwikkeling van het gebied (bijvoorbeeld een noodzaak om extra openbare ontsluitingswegen aan te leggen of de ontwikkeling van percelen buiten het exploitatiegebied) zal een herijking van de Nota kostenverhaal aan de orde zijn. Op dat moment kan de afdracht per m2 dus wijzigen. Dit heeft uiteraard geen gevolgen voor reeds in het gebied gevestigde bedrijven en/of ontwikkelingen waarover al gecontracteerd is. Een nieuwe afdracht per m2 gaat gelden nádat een nieuwe Nota kostenverhaal is vastgesteld voor die perceelseigenaren die binnen het exploitatiegebied vallen en waarvan de percelen nog niet in exploitatie zijn genomen.

Situaties bij geen overeenstemming

Wanneer de gevraagde bijdrage niet geaccepteerd wordt door de initiatiefnemer en mede hierdoor geen (anterieure) overeenstemming wordt bereikt over het kostenverhaal kunnen de volgende situaties ontstaan:

1. De gemeente werkt niet mee aan het initiatief. Het initiatief wordt door de gemeente daarmee niet mogelijk gemaakt vanwege het ontbreken van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente moet in dit geval gefundeerd aantonen dat het plan leidt tot ongedekte kosten voor de gemeente bijvoorbeeld blijkend uit een concept exploitatieplan. Hierbij gelden de wettelijke eisen van redelijkheid en billijkheid.

Wanneer het anterieure, vrijwillige spoor helemaal geen soelaas biedt en partijen komen er niet uit, maar er bestaan gefundeerde redenen voor de gemeente om wel mee te (moeten of willen) werken aan het initiatief, (het initiatief past bijvoorbeeld

uitstekend in het ruimtelijk beleid van de structuurvisie) zal de volgende optie uit de Wro worden toegepast.

2. De gemeente regelt het kostenverhaal dwingend via een Exploitatieplan (het publiekrechtelijke, afdwingbare spoor). De gemeente werkt dan wel mee aan het initiatief maar stelt voor het kostenverhaal een exploitatieplan op met de te verhalen afdwingbare exploitatiebijdrage. Deze bijdrage wordt opgelegd bij de verstrekking van de Omgevingsvergunning voor de bouw. De op deze wijze berekende bijdrage in het exploitatieplan kan afwijken van de bijdrage zoals berekend in deze Nota kostenverhaal (en kan dus hoger uitpakken), omdat de uitgangspunten van de Wro/ Bro worden toegepast.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt wordt per specifiek geval nauwkeurig beoordeeld en afgewogen worden, op ruimtelijke, juridische, financieel-economische en andere aspecten, welke stappen gezet moeten worden.

Risico's van vaste bijdrage

Afrekening bij het publiekrechtelijke kostenverhaalsspoor (Exploitatieplan met een posterieure overeenkomst)

In het geval dat de gemeente een exploitatieplan heeft vastgesteld moet de gemeente binnen drie maanden na voltooiing van de in het Exploitatieplan opgenomen werken een afrekening vaststellen. Uit deze afrekening moet blijken of de werkelijk gemaakte kosten overeenkomen met de raming in het exploitatieplan. Wanneer de werkelijke kosten meer dan 5% lager liggen dan de in rekening gebrachte bijdrage moet de gemeente het verschil

terugbetalen inclusief de wettelijke rente over het betreffende bedrag. Wanneer de werkelijke kosten hoger uitvallen blijft de gemeente zitten met een ongedekt tekort omdat de hogere kosten niet verrekenbaar zijn. Er moet daarom rekening gehouden worden met een dergelijk risico bij publiekrechtelijke exploitatiebijdragen.

Afrekening bij het privaatrechtelijke kostenverhaalsspoor (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. Dit geeft voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente vooraf duidelijkheid. Ook hierbij geldt echter dat indien de werkelijke kosten hoger zijn uitgevallen of het totaal aan binnengekomen bijdragen lager is dan verwacht (doordat niet het volledige gebied tot ontwikkeling is gekomen), de gemeente met een ongedekt tekort blijft zitten. Vooral een situatie waarbij niet alle gronden tot ontwikkeling komen – waardoor dus geen volledig kostenverhaal plaatsvindt – is niet ondenkbeeldig. Hierbij is het zo dat de voorinvesteringen die door de gemeente worden gedaan er ook voor zorgen dat de gronden in gemeentelijk eigendom in exploitatie kunnen worden gebracht. Winst die op deze gronden wordt geboekt kan worden benut ter afdekking van (een risico op) een tekort. Uiteindelijk is de afweging ten aanzien van de voorinvestering en het bijbehorende risico afhankelijk van het willen behalen van de gestelde (beleids)doelen: het tot ontwikkeling brengen van het ABC, het in exploitatie brengen van de gronden in gemeentelijk eigendom en het realiseren van een eerste schakel in de rondweg Opheusden.