

# Rekenmethode toevoegen woningen binnen de bebouwde kom

## **Toevoegen woningen binnen de bebouwde kom**

In 2019 is de beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom vastgesteld. Het doel van deze beleidsnotitie is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen Enter en Wierden ('omgevingsplan (tijdelijke deel) Enter dorp en Wierden dorp') transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden aan de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen / dorpsrand. Wij richten ons hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen. Voor de bouw van een nieuwe woning / nieuwe woningen is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voor het vaststellen van deze bijdrage zijn twee verschillende rekenmethodes vastgesteld:

### **- Rekenmethode 2019**

Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls. De rekenmethode is beschreven in de beleidslijn 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving'.

Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden. In het kort komt het er op neer dat er als gevolg van een initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. De berekening van de meerwaarde:

$$\textit{Meerwaarde} = \textit{totaal opbrengsten} - \textit{totaal kosten}$$

De opbrengsten bestaan uit de waarde van de nieuwe bestemmingen. De kosten bestaand uit de waarde van de oude bestemming, de sloopkosten, de kosten voor bouwrijpe maken en de advies- onderzoeks- en plankosten.

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie noemt een aantal wegingsfactoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. De wegingsfactoren zijn meegenomen in een waardering in %:

Percentageberekening		
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30
	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
<b>Conclusie</b>	Maak een optelsom van de waardering	

Eén van de problemen van dit onderdeel is dat diverse gerenommeerde taxateurs verscheidene methoden hanteren voor het berekenen van deze meerwaarde. De ene taxateur hanteert één prijs per m<sup>2</sup> van de betrokken gronden, terwijl de andere taxateur een staffel hanteert. Dit heeft geleid tot discussie. De hoogte van de tegenprestatie, en vooral de berekening hiervan dient niet het belangrijkste discussiepunt te zijn in de ruimtelijke ontwikkeling. Om deze reden is in 2021 een nieuwe rekenmethode voorgesteld.

#### - **Rekenmethode 2021**

Met de nieuwe rekenmethode is geprobeerd de focus weer te leggen op de ruimtelijke discussie, waaraan het financiële aspect ondergeschikt is. Voor deze nieuwe rekenmethode zijn alle multi-interpreteerbare elementen uit de KGO-berekening verwijderd. De nieuwe rekenmethode gaat uit van slechts drie elementen:

- o Oppervlakte van het perceel;
- o Een vast bedrag aan meerwaarde per m<sup>2</sup>;
- o Sloopkosten van noodzakelijk te slopen bebouwing.

De berekening die hierbij hoort is:

*KGO investering = oppervlakte perceel X meerwaarde bedrag - noodzakelijke sloopkosten.*

Het meerwaardebedrag is destijds vastgesteld op € 25,=.

Gebleken is dat de tegenprestatie voor een woning binnen de bebouwde kom fors lager is dan de tegenprestatie voor een woning buiten de bebouwde kom als gevolg van waardeestijging van sloopvolumes van buiten de bebouwde kom. Naast de hoogte van het meerwaardebedrag ging de discussie ook over het in mindering brengen van de noodzakelijke sloopkosten en het te investeren bedrag op eigen erf. Hiervoor is, vooruitlopend op het aanpassen van de rekenmethode, op 7 november 2023 een eerste stap gezet, doordat de sloopkosten niet meer mochten worden verrekend en dat de KGO investering niet meer geïnvesteerd mag worden op het erf waar een nieuwe woning gebouwd wordt.

## Nieuwe rekenmethode

Naar aanleiding van de discussie over de rekenmethode is aan bod gekomen om de rekenmethode op basis van getaxeerde waarden weer terug te laten komen. Deze rekenmethode is met een reden ingetrokken, namelijk de discussie over getaxeerde waarden, de verschillende taxateurs en de multi-interpreteerbare elementen.

Daarnaast wordt met de getaxeerde waarde rekening gehouden met de functies, maar niet met de te realiseren woningen. Het risico met het terugbrengen van deze rekenmethode is dat sociale woningbouw niet meer gerealiseerd kan en gaat worden.

Hierop is aangegeven dat wordt gekeken naar een nieuwe rekenmethode, waarbij wordt gekeken naar de verschillende woning categorieën en waarbij aansluiting wordt gezocht bij de doelgroepenverordening en de begrippen uit de lokale woonagenda:

- o Sociale koop-/ huurwoningen (koop tot maximaal € 270.000,= of een maximale huurprijs van € 879,66 (prijspeil 2025));
- o Betaalbare woningen / woning voor middenhuur (koop tot maximaal € 405.000,= of een huurprijs van ten hoogste 1157.9 per maand (prijspeil 01-07-2024));
- o Woningen boven NHG grens (vanaf € 450.000,=).

Binnen de nieuwe rekenmethode wordt voor elke hierboven genoemde categorie een meerwaardebedrag vastgesteld. Het meerwaardebedrag is afgestemd op de realisatie van de lokale woonagenda en op de financiële meerwaarde die de bouw van woningen in verschillende woningcategorieën voor initiatiefnemers oplevert.

De bedragen worden als volgt vastgesteld:

Sociale koop- huurwoning	€ 0
Betaalbare woning / woning voor middenhuur	€ 15
Woningen boven betaalbaarheidsgrens (project 30-40-30)	€ 30
Woningen boven betaalbaarheidsgrens (solitair)	€ 50

Naast het feit dat er verschillende bedragen voor de verschillende categorieën zijn vastgesteld, wordt met de nieuwe rekenmethode ook rekening gehouden met de grootte van de woning die gebouwd gaat worden. Hoe meer inhoud de nieuw te bouwen woning heeft, hoe hoger de te compenseren bijdrage. De inhoud van de woning wordt buitenwerks gemeten.

De bijdrage zal als volgt berekend worden:

$$M^3 \text{ te bouwen woning} * \text{vastgesteld bedrag} = \text{te investeren bijdrage}$$



GEMEENTE **W**IERDEN