

Berekening verevening

Verevening kan omschreven worden als een maatschappelijke tegenprestatie die een initiatiefnemer levert in ruil voor de planologische mogelijkheid voor een woningbouwkavel of werklocatie.

Verevening is een vereiste bij functieverandering overeenkomstig de voorwaarden van het regionaal beleidskader. In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met – naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk op het erf zelf of in de directe omgeving betrekking moeten hebben. Indien dit niet mogelijk is of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage en/of een kwaliteitsverbetering elders in de gemeente.

De verevening wordt vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Sloop

Slopen bij functieverandering betekent dat gebouwen die niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit verdwijnen en dat de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt. Alle gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn, worden gesloopt. Een aantal vierkante meters zal mogen blijven staan voor de benodigde ruimte aan bijgebouwen.

Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming

Net als sloop zorgt verkleining van het bouwvlak voor ontstening van het buitengebied. Hierbij gaat het niet om gerealiseerde bebouwing, maar nieuw op te richten bebouwing. Buiten een bouwvlak kan (in principe) niet gebouwd worden. Het bestemmen van percelen of delen hiervan tot bijvoorbeeld 'agrarisch', 'agrarisch met waarde', 'bos', 'natuur' of 'groen' heeft hetzelfde effect. Dit is ook een goede manier om aangebrachte beplanting te beschermen.

Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing

Behoud van de karakteristieke/monumentale bebouwing zorgt er voor dat waardevolle bebouwing behouden blijft. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het ensemble dat de individuele gebouwen vormen (zoals op een karakteristiek boerenerf). De norm hiervoor wordt bepaald aan de hand van bestaande inventarisaties. Waar nodig worden individuele gebouwen of ensembles van gebouwen beoordeeld. Een deel van de bebouwing is aangewezen als rijksmonument of gemeentemonument of komen voor op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project). Er zijn ook gebouwen die weliswaar geen monumentenstatus hebben, maar toch bijzonder en/of karakteristiek zijn en daarom behoudens-waardig.

Natuurontwikkeling

Natuurontwikkeling als verevening kan bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuurelementen betreffen, zoals poelen of beplanting die ter plaatse voorkomt en uit ecologisch oogpunt van belang is als verblijf- en schuilplaats voor dieren in dat gebied. Ook het behoud en het verbeteren van bestaande natuurelementen met een ecologische waarde kan bijdragen aan de verevening.

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik en nieuwbouw een grote rol. Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied.

Financiële bijdrage

Naast de bovengenoemde vormen van verevening wordt mogelijk een financiële bijdrage gevraagd van minimaal 25% van de netto meerwaarde. De bijdrage wordt gebruikt voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving en dient gerelateerd te zijn aan de functieverandering. Dit wordt door de gemeente beoordeeld. Ook kan de gemeente de bijdrage of een deel daarvan inzetten voor landschapsontwikkelingsprojecten of als stimuleringsbijdrage voor sloop van vrijkomende gebouwen.

Rekenmethode verevening

Uitgangspunt bij verevening is dat elke initiatiefnemer op dezelfde eenduidige manier kan berekenen welk bedrag aan verevening moet worden besteed. Hiermee ontstaat duidelijkheid bij een initiatiefnemer en wordt willekeur voorkomen bij de beoordeling van de initiatieven. Immers, de sloopkosten zijn afhankelijk van de (bebouwing) op de verschillende locaties. Ook is er over het algemeen een (gering) verschil in de waarde van nieuwe bouwkavels van verschillende locaties. Verevening dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Beschikt een initiatiefnemer over te weinig mogelijkheden dan kan dit ook in de directe omgeving van zijn gronden of kan het restant van het vereveningsbedrag gestort worden in een gemeentelijk groen-/sloopfonds zodat het geld door de gemeente aan ruimtelijke kwaliteitsprojecten elders in het buitengebied besteed kan worden. Verevening heeft plaats door middel van een rekenmethode, waarbij een aantal uitgangspunten geldt en waarbij de opbrengsten en kosten op basis van taxatierapporten en offertes worden ingevuld.

Waarde bouwkavel

De woningbouwkavel wordt gewaardeerd in bouwrijpe staat en heeft een oppervlakte van ca. 1.000 m² voor een vrijstaande woning. De initiatiefnemer moet de waarde onderbouwen d.m.v. een taxatie door een erkend taxateur. Deze is uitgevoerd, zie bijlage 3 van de toelichting.

30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde

De rekenmethode gaat er van uit dat initiatiefnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen objecten mag behouden. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen. In de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktversturend moet werken naar andere boeren / partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de regeling geen saneringsregeling is. De gecorrigeerde vervangingswaarde dient door een erkend taxateur te worden berekend cf. de leidraad van de Dienst Landelijk Gebied. Behalve de waardering van gebouwen worden hiertoe voor de berekening ook gerekend mestzakken, (folie-)mestbassins en sleufsilo's. Niet meegerekend worden laad- en spuitplaatsen, buitenuitlopen bij varkens, voer- of mestplaten zonder wanden, de silovoet van een voersilo en de erfverharding / kavelpad. De meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN-V) geeft aan welke gegevens gebruikt moeten worden.

In bijlage 4 van de toelichting is de volledige berekening met onderbouwing weergegeven.

Waarde van de ondergrond:

De grond, waarop de woningbouwkavel is geprojecteerd, wordt gewaardeerd. Het kan hierbij gaan om agrarische grond met een waarde ter grootte van ongeveer € 5,- per m², maar ook om erfgrond (zijnde het agrarisch bouwperceel) of tuingrond waarbij de waarde hoger kan liggen tot maximaal € 25,- per m², of een combinatie van beide. In bijlage 3 is de taxatie weergegeven die uit is gevoerd door een erkend makelaar. Deze taxatie kwam op € 20,- per m².

Advieskosten:

Kosten voor het inhuren van een adviseur kunnen worden verrekend met de meerwaarde van de bouw kavels. Het kan hierbij gaan om advies op het gebied van waardering van gronden en woningbouw kavels, landschapsinrichting, architectuur (bij restauratie t.b.v. de te realiseren woning) en advieskosten ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan. Uit de offerte van de adviseur moet blijken of er sprake is van een redelijke prijs-kwaliteitverhouding. In de berekening hebben wij het standaard bedrag € 20.000,- aangehouden in overleg met de gemeente.

Kosten Bouwrijp maken:

De kosten voor het bouwrijp maken van de woningbouw kavel(s) bestaande uit: aanvullen en ophogen van de kavel, realiseren van de nutsaansluitingen, realisatie van een rioolaansluiting/IBA en overige kosten die aantoonbaar noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken. In de berekening hebben wij het standaard bedrag € 15.000,- aangehouden in overleg met de gemeente.

Kosten technische onderzoeken

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouw zal er een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Bij de sloopmelding zal een asbestinventarisatierapport moeten worden gemaakt en zal er ook een quick-scan Flora en Fauna uitgevoerd moeten worden. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt en een beplantingsplan. In de berekening hebben wij het standaard bedrag € 8.000,- aangehouden in overleg met de gemeente.

Leges:

De leges ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan en het bouwplan worden afzonderlijk verrekend. Deze leges maken geen onderdeel uit van de tussen initiatiefnemers en de gemeente te sluiten anterieure overeenkomst. In de berekening hebben wij het standaard bedrag € 3.000,- aangehouden in overleg met de gemeente. Hierbij wordt uitgegaan dat wij zelf het bestemmingsplan aanleveren. Deze kosten zitten in de advieskosten.

Sloopkosten:

De reële sloopkosten worden verrekend. Deze worden inzichtelijk gemaakt door het leveren van drie offertes van erkende sloopbedrijven, waarbij de laagste prijs wordt gehanteerd. De normkosten variëren van € 25,- tot € 45,-, afhankelijk van de aanwezigheid van asbest. Omdat er in veel gebouwen asbest zit kan globaal € 40,- tot € 45,- per m2 worden aangehouden. In totaal wordt er 1.625 m2 gesloopt. De sloopkosten variëren dan tussen de € 65.000,- en de € 73.125,-. Wij hebben enkele offertes opgevraagd. Deze zijn als bijlage 5 in de toelichting weergegeven.

Offerte Sloop H.G. Scholten (bijlage 5A)

Slopen basis	€ 17.000,-
Levering grond	€ 3.327,50
Korting vroeg in depot	€ 1.200,- (korting)
Kuilplaten inclusief afvoer	€ 1.400,-
Vooraf verwijdering isolatie	<u>€ 3.100,-</u>
Totaal excl. BTW:	€ 23.627,50
21% BTW	<u>€ 4.961,78</u>
Totaal incl. BTW:	€ 28.589,28
Asbest verwijdering Enzering voor Scholten	€ 14.200,-
21% BTW over asbest	<u>€ 2.982,-</u>
Totaal incl. BTW:	€ 45.771,28

Offerte Hoftijzer Sloop en asbest (bijlage 5B)	
Slopen incl. asbest	€ 87.500,-
21% BTW	<u>€ 18.375,-</u>
Totaal incl. BTW:	€ 105.875,-

Prijsindicatie Elweco sloop (bijlage 5C)	
Slopen basis	€ 37.500,-
21% BTW	<u>€ 7.875,-</u>
Totaal incl. BTW:	€ 45.375,-
Offerte AB-Oost Asbest	
Asbest sanering incl. inventarisatierapport	€ 21.500,-
21% BTW	<u>€ 4.515,-</u>
Totaal incl. BTW:	€ 26.015,-
Totaal sloop Elweco en Asbest AB-Oost	€ 71.390,-

Offerte De Covik Asbest (bijlage 5D)	
Asbest sanering incl. inventarisatierapport	€ 51.300,-
21% BTW	<u>€ 10.773,-</u>
Totaal incl. BTW:	€ 62.073,-

Zoals te zien is in bijlage 5 van de toelichting worden de sloopoffertes altijd gecombineerd met asbest sanering (zie adressering van asbest offertes). De goedkoopste offerte is € 45.771,28.

Dit is lager dan de norm waar de gemeente van uit gaat. De overige offertes komen veel hoger uit.

Investering in ruimtelijke kwaliteit:

Investerings in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit worden in overleg met de gemeente vastgesteld. De initiatiefnemer doet hiervoor een voorstel conform het stappenplan waarbij een kostenraming wordt aangeleverd. Daarbij beoordeelt de gemeente de daadwerkelijke kwaliteitsverbetering en de begrote kosten. Investerings in de ruimtelijke kwaliteit kunnen bestaan uit:

- versterking van de identiteit van het landschap in de vorm van een verbetering van de inrichting en de beplanting op het erf en de aanliggende gronden;
- het realiseren van een natuur- en/of wateropgave.

Als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is het gehele landschapsplan bijgevoegd. In bijlage 6 van de toelichting zijn de kosten hiervan weergegeven (€ 2.018,-).

Karakteristieke bebouwing:

De kosten voor de restauratie van karakteristieke bebouwing kunnen meegenomen worden bij de bepaling van de meerwaarde van de bouwkavels.

De mooie oude karakteristieke T-boerderij is destijds samengevoegd met de ligboxenstal. Als de ligboxenstal nu wordt afgebroken met de achtergevel worden hersteld in oude stijl. Als bijlage 8 is een kostenraming hiervan weergegeven.

Conclusie:

Berekening verevening		Bijlage
Waarde woningbouwkavel (1.000 m ²) cf. taxatie	€ 175.000,00	3
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 31.763,00-	4
Inbrengwaarde ondergrond bouwkavel (1.000 m ²) cf. taxatie	€ 20.000,00-	3
Advieskosten cf. offerte	€ 20.000,00-	
Kosten bouwrijp maken	€ 15.000,00-	
Technische onderzoeken (t.b.v. bestemmingsplan)	€ 8.000,00-	
Leges bestemmingsplan	€ 3.000,00-	
Sloopkosten	€ 45.771,00-	5
Kosten Landschappelijke inpassing	€ 2.018,00-	6
Restauratie monumentale boerderij	€ 45.193,00-	8
Netto meerwaarde van de ontwikkeling	€ (min) 15.745,00	

Het beleid van de gemeente is dat de initiatienemer een bijdrage van minimaal 10% van de netto meerwaarde afdraagt aan de gemeente ten behoeve van het gemeentelijk groen en/of sloopfonds. Deze minimaal 10% wordt vaak uiteindelijk bepaald op 25%.

Uit de berekening is op te maken dat er geen netto meerwaarde is van de ontwikkeling maar een afname van de waarde. Er hoeft dus niets te worden overgemaakt naar het gemeentelijk groen en/of sloopfonds.