Memo

Datum : donderdag 8 oktober 2020

Aan : raadsleden

Van : Ronald Paping

Betreft : toezegging posterieure overeenkomst in kader van exploitatieplan Schuytgraaf

Wat is een posterieure overeenkomst?
Een posterieure overeenkomst is een overeenkomst over kostenverhaal met een zelfrealisator die gesloten wordt nadat een exploitatieplan voor de ontwikkeling is vastgesteld. Bij het sluiten van een dergelijke overeenkomst bestaat veel minder vrijheid over de te maken afspraken dan bij een zogenaamde anterieure overeenkomst (voorafgaand of in de plaats van een exploitatieplan). Een dergelijke overeenkomst moet namelijk volledig binnen het kader van het vastgestelde exploitatieplan plaatsvinden. Zo is dat bepaald in artikel 6.24 lid 2 van de Wro.

Naast kostenverhaal kan ook over locatie eisen worden gecontracteerd. Dit zijn eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en de regels omtrent het uitvoeren hiervan. Voorbeelden zijn de hoogte waarop een perceel wordt aangelegd en de manier van en hoogte waarop hemelwater op het openbaar gebied afwatert. Voorwaarde is wel dat deze locatie-eisen reeds in het exploitatieplan zijn opgenomen. Indien in het exploitatieplan (nog) geen locatie-eisen zijn opgenomen, mogen deze ook geen onderdeel uitmaken van een posterieure overeenkomst.

In een overeenkomst kunnen wel zaken die genoemd zijn het in exploitatieplan nader worden uitgewerkt en gedetailleerder worden geregeld, zoals wie bepaalde werkzaamheden uitvoert.

Indien geen posterieure overeenkomst wordt afgesloten moet de zelfrealisator bij de omgevingsvergunning de exploitatiebijdrage betalen en daarnaast voldoen aan de in het exploitatieplan gestelde eisen en regels m.b.t. de locatie-eisen.

Een exploitatieplan moet tenminste eenmaal per jaar worden herzien. Voor Schuytgraaf staat momenteel reeds de elfde herziening geagendeerd. Bij herzieningen kan blijken dat de kosten lager of hoger uitvallen dan in een eerder stadium was voorzien. Omdat het voor een deel om werken, werkzaamheden en maatregelen gaat die nog niet zijn uitgevoerd, wordt in het exploitatieplan gewerkt met ramingen van de kosten. Door herzieningen kan dus jaarlijks de berekende hoogte van de exploitatiebijdrage verschillen. Dat geeft niet alleen enige onzekerheid voor de gemeente, maar ook voor zelfrealisatoren die verplicht zijn een exploitatiebijdrage te betalen.
Voordeel van een posterieure overeenkomst is duidelijkheid voor beide partijen: de bijdrage wordt vastgesteld en eventuele meer/ of minderkosten in het exploitatieplan leiden niet meer tot een hogere bijdrage of teruggave. Daarnaast hebben beide partijen dan duidelijkheid over de realisatie van de ontwikkeling.
Zonder overeenkomst is het dus zo dat hogere exploitatiekosten worden doorbelast op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Daarnaast zal bij het afsluiten van de totale exploitatie een eindafrekening plaatsvinden. Op dat moment worden dan nogmaals alle gemaakte kosten in beeld

gebracht en bezien of de gedane bijdrage van de partijen bij de omgevingsvergunning hiermee in overeenstemming zijn. Dit kan leiden tot een lagere bijdrage (en daarmee een terugbetaling). Een naheffing kan op dat moment niet meer plaatsvinden. Zowel gemeente als zelfrealisator kunnen er belang bij hebben dat de bijdrage vastgesteld wordt en beide partijen weten waar ze aan toe zijn en er geen eindafrekening met deze partij hoeft plaats te vinden.

Op welk moment wordt een posterieure overeenkomst gesloten
Van belang voor het sluiten van een posterieure overeenkomst is dat duidelijkheid over de betreffende ontwikkeling bestaat. Welk programma wordt ontwikkeld en wil de gemeente hier al dan niet locatie-eisen aan opleggen? Gezien het feit dat in Schuytgraaf meerdere zelfrealisatoren actief zijn of worden en daarnaast nog gemeentelijke ontwikkelingen lopen, achten wij het van groot belang dat er duidelijkheid bestaat over de locatie-eisen. Het zou bijvoorbeeld heel vervelend zijn als de zelfrealisator uiteindelijk in een "put" in de omliggende ontwikkeling ligt en al het hemelwater uit de omgeving zich verzamelt op zijn terrein. Dit is slechts een voorbeeld. Ook is het voor de gemeente van belang om afspraken te maken over de taakverdeling (voert de gemeente bepaalde werkzaamheden uit voor de zelfrealisator, zoals bv ophogen), het moment van betaling van de bijdrage, het moment van realisatie van de ontwikkeling etc. Dit type afspraken mag worden gemaakt indien er locatie-eisen hieromtrent zijn opgenomen en de afspraken niet in strijd zijn met de locatie-eisen.

Kunnen we een posterieure overeenkomst sluiten met de inspreker op basis van het moederplan, de 10e of de 11e herziening van het exploitatieplan?
Aan het verzoek om tot een overeenkomst te komen over de hoogte van de exploitatiebijdrage op basis van de netto exploitatiebijdrage van 2011 kan niet worden voldaan omdat er intussen een latere herziening vigeert. Zolang de 10e herziening vigeert kan in theorie op basis daarvan een posterieure overeenkomst worden gesloten; daarna kan een posterieure overeenkomst op basis van de 11e herziening worden gesloten.

De vraag is of dat wenselijk is. De ontwikkeling van de inspreker is gelegen in veld 1. Hiervoor moet nog een uitwerking plaatsvinden. Dit betreft een uitwerking van het bestemmingsplan en tevens een uitwerking met betrekking tot civieltechnische zaken zoals de afvoer van het hemelwater, moet er worden opgehoogd etc. Deze uitwerking ligt er nog niet voor het veld. Vooruitlopend op de uitwerking van het gehele veld is de gemeente bereid en in gesprek om alvast tot een uitwerking van betreffende kavels te komen. Indien overeenstemming over de uitwerking bestaat, zal dat leiden tot het opnemen van locatie-eisen bij de uitwerking van het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan met het oog op deze kavels.

Aangezien deze gegevens nog niet beschikbaar zijn, zijn er nu nog geen locatie-eisen opgenomen in het exploitatieplan. Ook de 11e herziening voorziet daar nog niet in. Wanneer nu tot een posterieure overeenkomst op basis van de 10e of 11e herziening wordt overgegaan, kunnen nog geen locatie-eisen worden opgenomen en ook geen nadere afspraken op basis van de locatie-eisen, zoals afspraken over taakverdeling, moment van betaling of moment van realisatie niet worden gemaakt. Wij achten dit dan ook onverstandig en om die reden is tot nu toe niet overgegaan tot sluiting van een posterieure overeenkomst voor de kavel van inspreker of voor andere kavels. Het juiste moment voor deze overeenkomst is in onze ogen zodra duidelijkheid over de uitwerking van het betreffende kavel bestaat.