Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rijswijk

Mogelijkheden voor een gebiedsfonds Plaspoelpolder, Rijswijk

Frits Dinkla
Jip Verbruggen
24 maart 2020

Inhoudsopgave

- Huidige situatie 1
- Ambitie 2
- Onderzoeksvraag 10
- Analyse methoden 13
- Conclusies en aanbevelingen 32

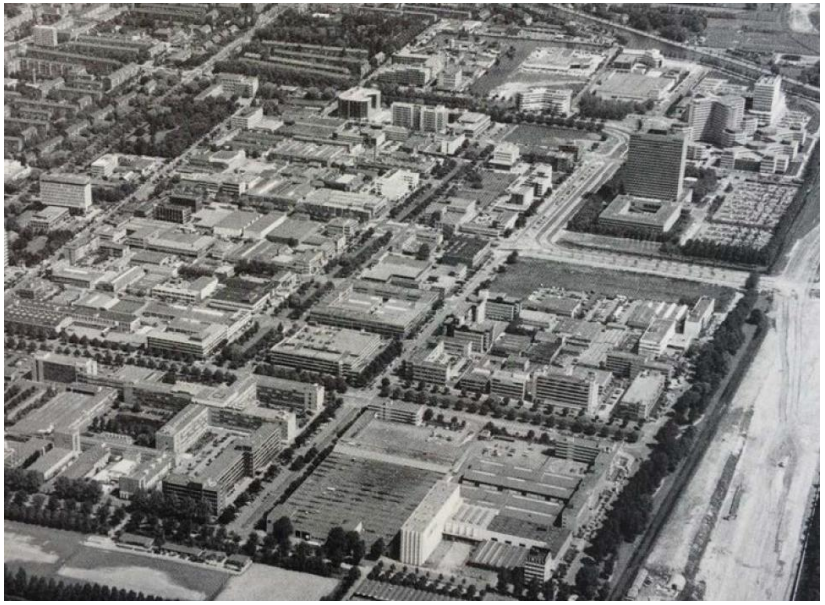
Bijlage 1: Fondsvorming 35

Bijlage 2: Wet ruimtelijke ordening kostenverhaal 38

Bijlage 3: Waardestijging/daling bij gebiedsontwikkeling 46

Huidige situatie

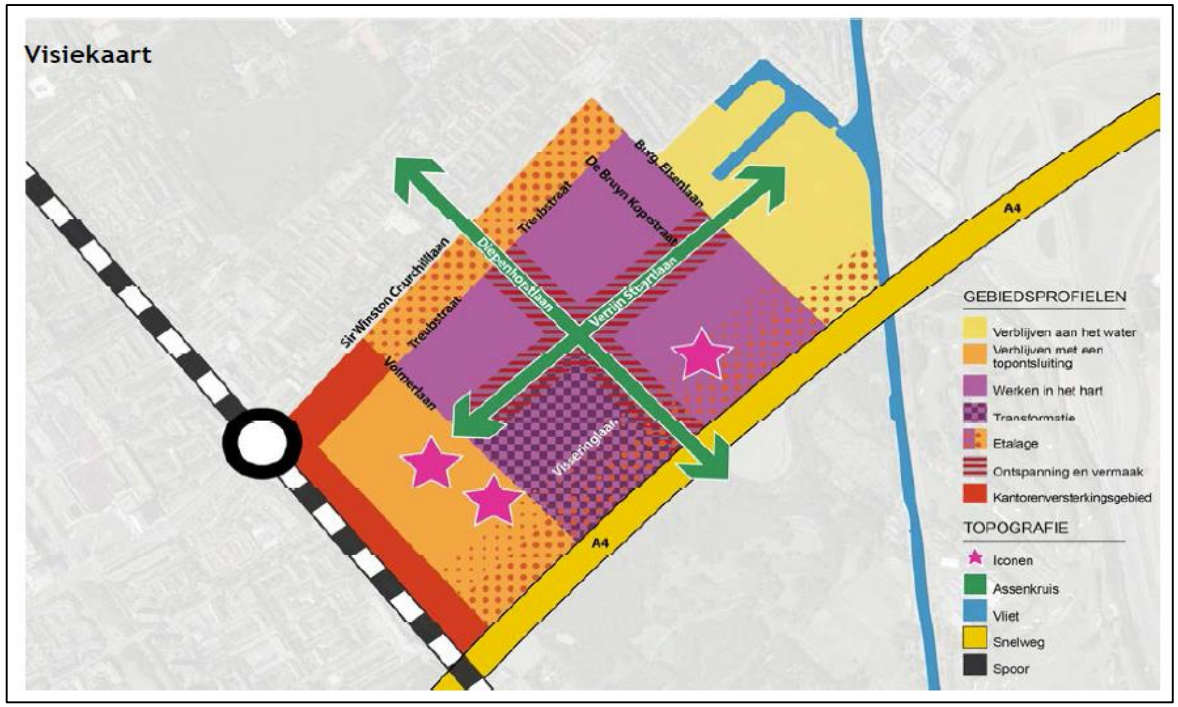
- Veelzijdig business park
- Werkgelegenheidslocatie: langs de Vliet; haven; bedrijventerrein en vanaf 2005 vooral kantoren.
- Deelgebieden met eigen kenmerken
- Delen herontwikkeld en gemoderniseerd



Rijswijk

Ambitie

- De ambitie is om van de Plaspoelpolder een dynamisch gemengd gebied te maken met een mix aan functies:
  - werken, wonen, leren, verblijven, cultuur, leisure, vergroening en duurzaamheid

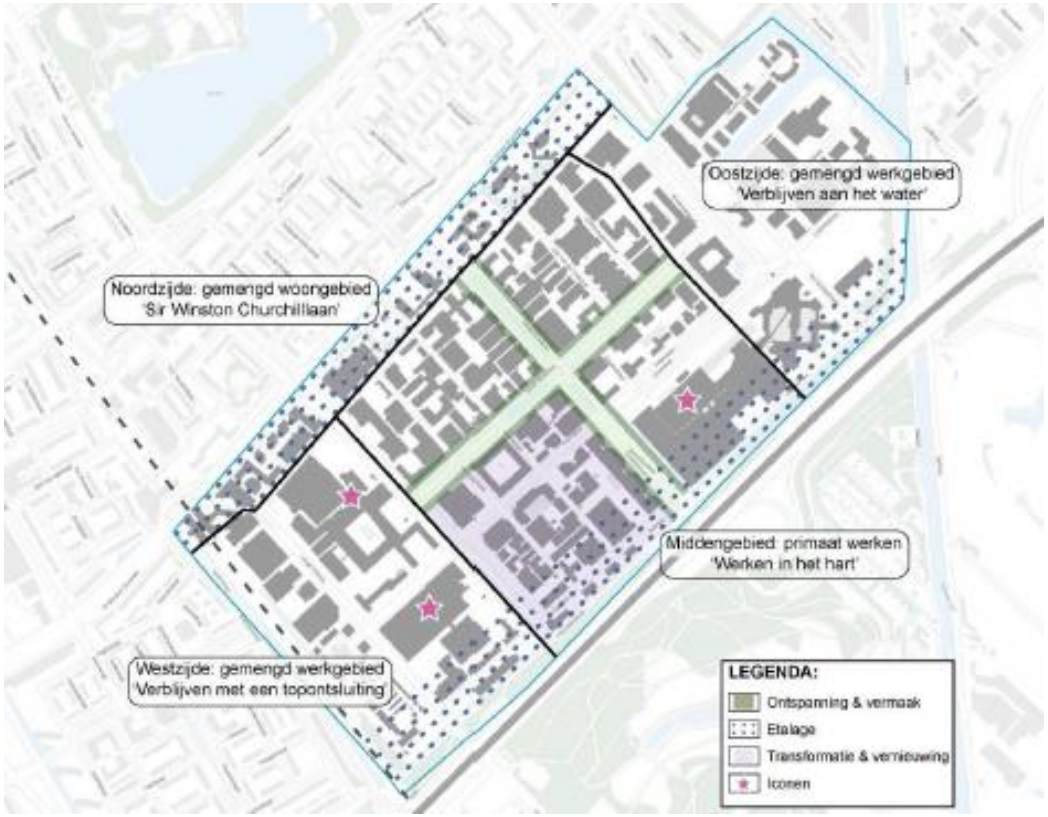


Ambitie

- Addendum op gebiedsvisie (vastgesteld juli 2019) met vier gebiedsprofielen:

Analyse:

- Overschot aan kantoorruimte;
- Tekort aan ruimte voor maakindustrie en groeiruime voor bestaande bedrijven;
- Vertrek Shell uit Kesslerpark en omvormen tot campus (westzijde).
- Wonen en short stay integreren

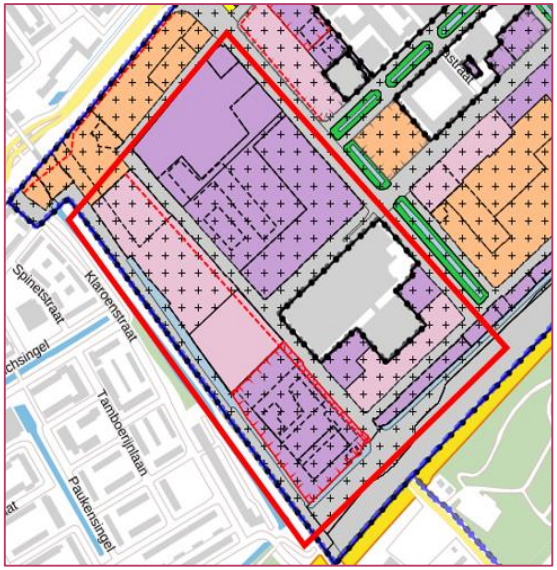


Ambitie

- Addendum op gebiedsvisie (vastgesteld juli 2019) met een hoofdstuk (8.2) over herstructurering en compensatie:

    1. Financiële en planologische prikkels om vernieuwing van en transformatie naar bedrijfsruimte te stimuleren;
    2. Gemeente is gebiedsregisseur en stelt zich faciliterend op om initiatiefnemers te helpen;
    3. Gemeente nodigt markt uit (met name voor het middengebied);
    4. Initieel gedachte vorm is een gebiedsfonds;
    5. Meeropbrengsten van transformatie naar woonfuncties inzetten als financiering van de onrendabele top bij investeringen in bedrijfsmatig vastgoed.

Ambitie: westzijde



Ambitie op basis van Addendum:

In de westzijde van de Plaspoelpolder wil de gemeente een gemengd werkgebied: verblijven met een topontsluiting. De gewenste toegestane functies zijn:

- Onderwijs;
- Bedrijven;
- Kantoren;
- Wonen;
- Horeca en Leisure;

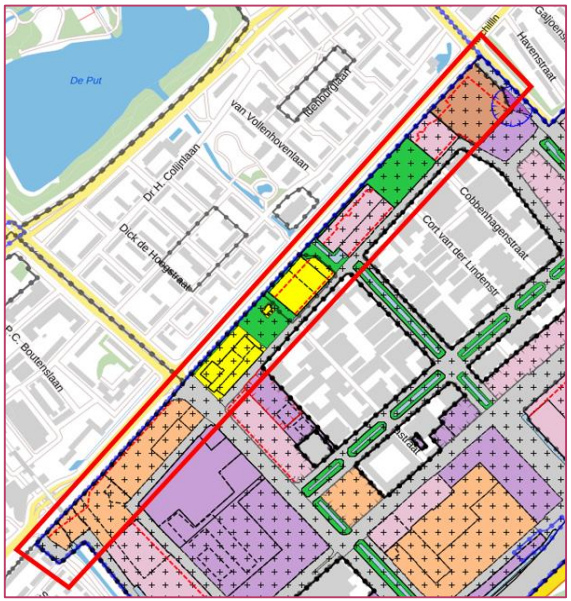
Huidige bestemmingen:

De westzijde is nu een zone met hogere verstedelijking en publieksgerichte functies. Reeds gevestigde bestemmingen in het plangebied: Onderwijs, Bedrijven, Kantoren, hotel, horeca (in de zuidoostelijke punt) en toeristische recreatieve activiteiten en zalenhuur (in het midden).

Kansen voor fondsvorming:

- Campus ontwikkeling op Kesslerpark: geen bestemmingsverandering.
- In en rond de Campus een commerciële plint met passende verblijfsvormen (zoals short stay, hotel en wonen): bestemmingsverandering !
- Wonen (in de kantorenstroken): bestemmingsverandering !

Ambitie: noordzijde



Ambitie op basis van Addendum:

In het noorden van de Plaspoelpolder wil de gemeente een gemengd woongebied creëren. De toegestane functies in het gebied zijn:

- Wonen;
- Bedrijven;
- Kantoren;
- Horeca en Leisure;
- Onderwijs;

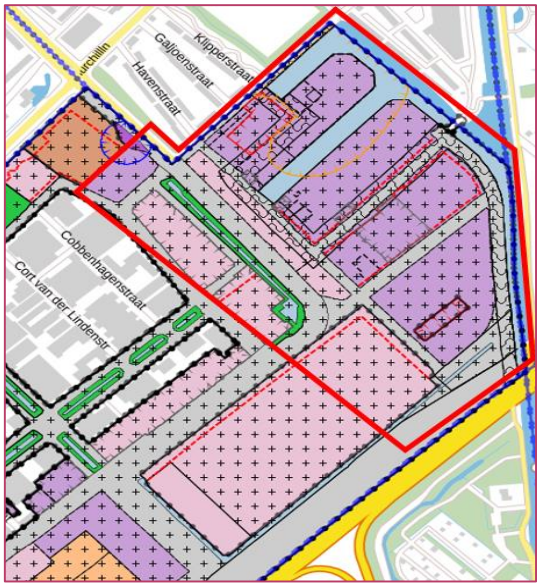
Huidige bestemmingen:

Reeds gevestigde bestemmingen in het gebied zijn: wonen, kantoren, gemengd 1 en 2 en groen

Kansen voor fondsvorming:

- De gemeente wenst in dit gebied meer woonvormen te realiseren. Studentenhuisvesting en een commerciële plint rond het Kesslerpark, wat nu de bestemming gemengd heeft: bestemmingsverandering !
- Kantoorfunctie met aanduiding lab omvormen naar mengvorm van wonen en werken: bestemmingsverandering ?

Ambitie: oostzijde



Ambitie op basis van Addendum:

In het oosten van het plangebied ligt het Havenkwartier. De gemeente heeft de ambitie om hier een gemengd woon/werkgebied te creëren met het thema verblijven aan het water. De toegestane functies in dit gebied zijn:

- Bedrijfsmatige activiteiten;
- Kantoren;
- Wonen;
- Horeca en Leisure;
- Onderwijs;

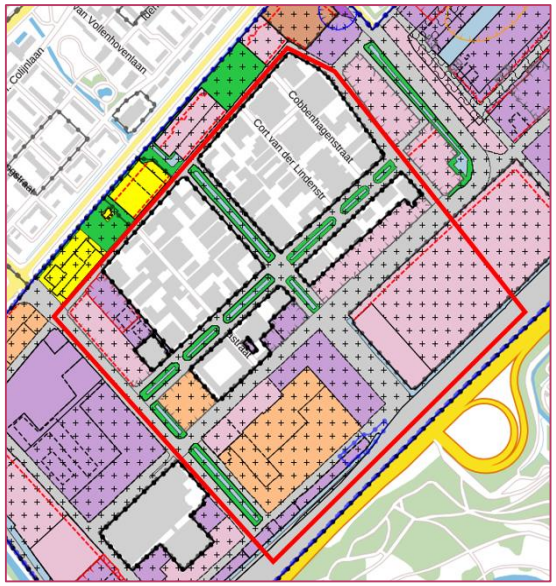
Huidige bestemmingen

Reeds gevestigde bestemmingen in dit gebied zijn:
kantoor en bedrijventerrein

Kansen voor fondsvorming:

- Bij het Havenkwartier bepalen de eigenaren welke transformatie zij voor hun bezit willen inzetten. Afhankelijk van het initiatief ontstaat mogelijk een andere bestemming: bestemmingsverandering ?
- Kantoorfunctie omvormen naar mengvorm van wonen en werken: bestemmingsverandering !

Ambities: middengebied





Ambitie op basis van Addendum:

Het middendeel heeft als primaire functie werken: ‘werken in het hart’.
In dit gebied zijn de volgende functies toegestaan:

- Bedrijfsmatige activiteiten;
- Kantoren;
- Horeca en Leisure;
- Onderwijs;

Huidige bestemming:

In het gebied zijn de functies bedrijventerrein, kantoren, onderwijs en horeca en gemengd 2 aanwezig

Kansen voor fondsvorming:

- Geen tot minimaal:
  Vanwege de intensivering en verbetering van bedrijfsruimte door sloop/nieuwbouw en herinrichting panden/transformatie: fondsbesteding ?

Kansenkaart fondsvorming/verevening

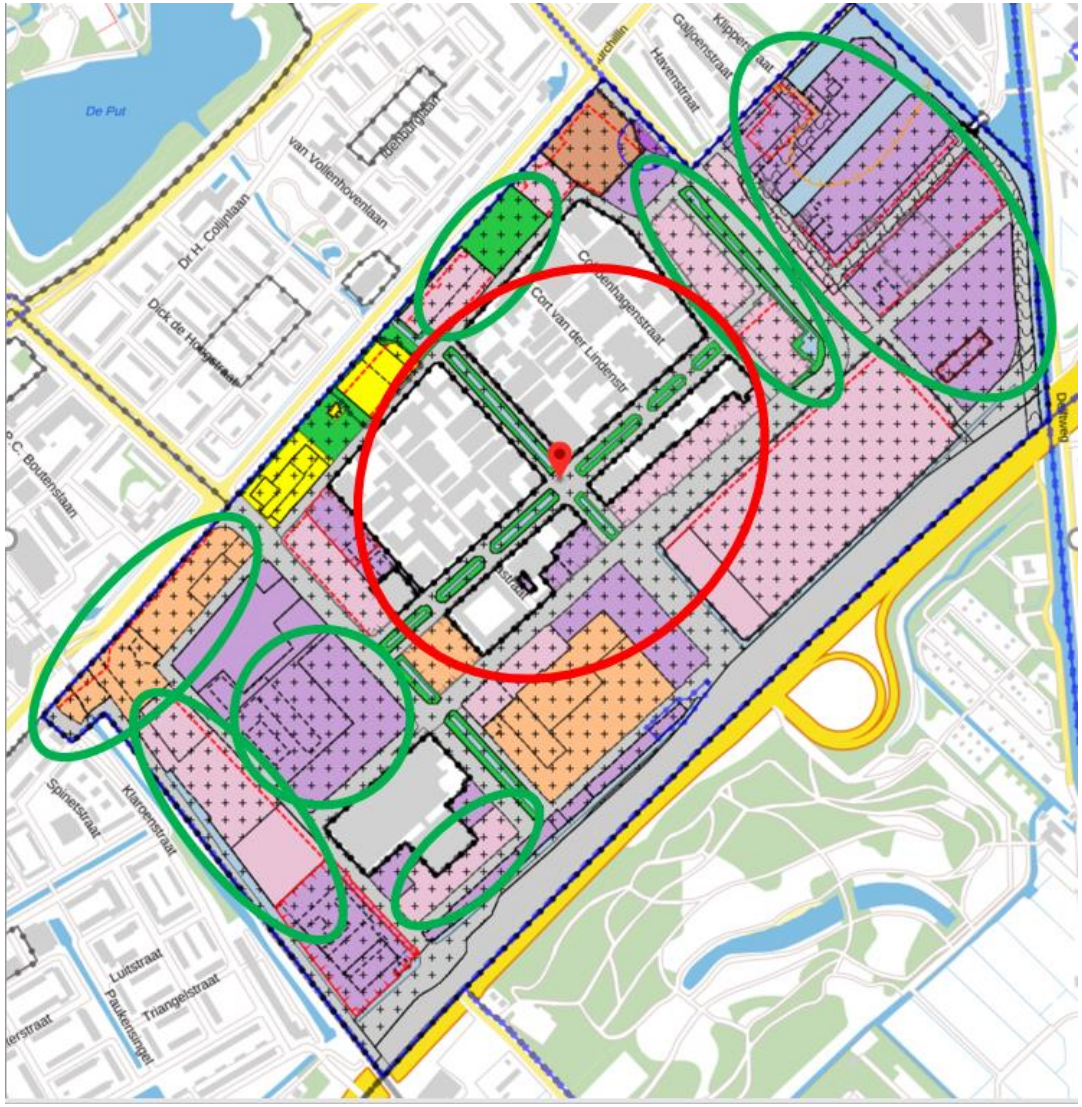
Rijswijk

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Legenda:

Kansen om bijdragen t.b.v. fondsvorming te innen

Kansen om vastgoed te verbeteren



Vraagstelling onderzoek

Vraagstelling onderzoek:

- Hoe kun je de ombouw van leegstaande kantoren naar bedrijfshallen van de grond krijgen ?
- Meer breder: hoe kunnen ontwikkelingen in de Plaspoelpolder met een ‘plus’ een bijdrage leveren aan ontwikkelingen met een ‘min’

Oplossingsrichting vanuit onderzoeksvraag:

- Oprichting van een fonds dat gevuld wordt vanuit winstgevende bestemmingswijzigingen

Werking en grondslag fonds

Gedachte werking van het fonds:

- Vanuit de ontvangen gelden in het fonds bijdragen te doen aan de onrendabele top van de verbouwing van de kantoren, zoals b.v.:
  - Ombouw kantoren naar bedrijfshallen
    (NB: =bijdrage aan vastgoedontwikkeling);
  - Aankoop van kantoren
    (NB: =bijdrage aan grondexploitatie en gebiedsontwikkeling).

Gedachte grondslag voor het fonds:

- Niet officiële structuurvisie;
- Anterieure overeenkomsten;
- Exploitatieplan

Vraag aan Rho Adviseurs

Relevante criteria voor de werking en grondslag van het fonds:

- Voldoet de verevening aan de ppt-criteria van een exploitatiebijdrage;
- Voldoet de koppeling aan de ppt-criteria van een exploitatiebijdrage;
- Welke (aanvullende) juridische eisen worden gesteld aan verevening dan wel koppeling;
- Welke planologische weg dient gevolgd te worden om te komen tot juridisch verzekerde exploitatiebijdragen.

Te analyseren methoden bij de zoektocht naar een instrument om bijdragen vanuit transformaties in te zetten voor ander transformaties

1. Exploitatieplan
2. Vereveningsbijdrage;
3. Bovenplanse bijdrage;
4. Gebiedsfonds;
5. Verevening binnen grondbedrijfsfunctie;
6. Special purpose vehicle;

Toetsingscriteria bij de analyse van de methoden bij de zoektocht naar een instrument om bijdragen vanuit transformaties in te zetten voor andere transformaties

1. Juridische eisen;
2. Verevening mogelijk;
3. PPT-criteria;
4. Koppeling;
5. Planologische weg;
6. Exploitatiebijdrage.

Methode 1. exploitatieplan

- Juridische basis: ja, afdeling 6.4 Wro;
- Verevening: ja, maar binnen de kaders van de wet;
- PPT-criteria: alleen van toepassing op bovenwijkse kosten;
- Koppeling: niet direct van toepassing;
- Planologie: er moet sprake zijn van een nieuwe bestemming;
- <u>Voordeel:</u> 1. wettelijk afdwingbaar.
- <u>Nadeel:</u> 1. bedoeld voor inrichting openbare ruimte (= gebiedsontwikkeling en indirect voor vastgoedontwikkeling).

Methode 1. exploitatieplan

Samenvattend:

- ✓ Juridisch afdwingbaar;
- ✓ Nieuw bestemmingsplan voorwaarde;
- ✓ Primair gericht op inrichting openbare ruimte;
- ✓ Indirecte basis voor verevening.

Oordeel bruikbaarheid van dit instrument voor vraagstelling onderzoek:

- ❑ <u>minder goed bruikbaar.</u>

Methode 2. vereveningsbijdrage

- Juridische basis: artikel 6.13 lid 7 wro (binnen de context van een exploitatieplan !)
- Verevening: ja, maar vanuit de wet bedoeld voor verevening binnen meerdere exploitatieplannen
- PPT-criteria: niet direct van toepassing
- Koppeling: bijdragen moeten functioneel gerelateerd zijn
- Planologie: er moet sprake zijn van een nieuwe bestemming

Methode 2. vereveningsbijdrage

- <u>Voordeel:</u>
  1. wettelijk afdwingbaar in een exploitatieplan
- <u>Nadeel:</u>
  1. omslachtig
  2. verdwijnt uit de wet bij de invoering van de Omgevingswet.
  3. bedoeld voor inrichting openbare ruimte (= gebiedsontwikkeling en indirect voor vastgoedontwikkeling) !

Methode 2. vereveningsbijdrage

Samenvattend:

- ✓ Juridisch afdwingbaar binnen exploitatieplannen;
- ✓ Nieuw bestemmingsplan voorwaarde;
- ✓ Primair gericht op inrichting openbare ruimte;
- ✓ Verdwijnt uit de wet;
- ✓ Administratief bewerkelijk.

Oordeel bruikbaarheid van dit instrument voor vraagstelling onderzoek:

- ❑ niet bruikbaar.

Methode 3. bovenplanse bijdrage

- Juridische basis: artikel 6.24 wro
- Verevening: ja
- PPT-criteria: niet van toepassing
- Koppeling: functionele relatie in structuurvisie en praktische relatie in beleidsnota (Nota Kostenverhaal
- Planologie: er moet sprake zijn van een nieuwe bestemming en de koppeling moet opgenomen zijn in een structuurvisie en beleidsnota

Methode 3. bovenplanse bijdrage

- <u>Voordeel:</u>
  1. relatief eenvoudig toepasbaar
  2. krijgt stevigere wettelijke basis in de de wet
- <u>Nadeel:</u>
  1. bedoeld voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen (en niet voor vastgoedontwikkeling / vastgoedtransformaties) !

Methode 3. bovenplanse bijdrage

Samenvattend:

- ✓ Juridisch verankerd (maar nog niet afdwingbaar);
- ✓ Bouwplan is voorwaarde;
- ✓ Structuurvisie en nota kostenverhaal voorwaarde;
- ✓ Bedoeld voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen.

Oordeel bruikbaarheid van dit instrument voor vraagstelling onderzoek:

- ❑ <u>minder goed bruikbaar.</u>

Methode 4. gebiedsfonds

- Juridische basis: geen (is een vrijwillig aangegane privaatrechtelijke overeenkomst)
- Verevening: ja
- PPT-criteria: niet van toepassing
- Koppeling: praktische relatie in beleidsnota
- Planologie: niet van toepassing
- <u>Voordeel:</u>
  1. relatief eenvoudig toepasbaar
  2. is één van de nieuwe speerpunten van het onderzoek alternatieve bekostiging (vergelijkbaar met BIZ)
- <u>Nadeel:</u>
  1. niet juridisch afdwingbaar
  2. administratieve last en verantwoordingsplicht

Methode 4. gebiedsfonds

Samenvattend:

- ✓ Juridisch niet afdwingbaar;
- ✓ Nieuw bestemmingsplan geen voorwaarde;
- ✓ Geen koppelingen noodzakelijk;
- ✓ Doelstelling fonds vrij in te vullen;

Oordeel bruikbaarheid van dit instrument voor vraagstelling onderzoek:

- ❑ <u>bruikbaar.</u>

Methode 5. verevenen binnen gemeente

- Juridische basis: niet direct (voor zover passend binnen de spelregels van de BBV en marktconform is)
- Verevening: ja
- PPT-criteria: niet van toepassing
- Koppeling: niet van toepassing
- Planologie: niet van toepassing
- <u>Voordeel:</u> 1. relatief eenvoudig toepasbaar
- <u>Nadeel:</u> 1. alleen toepasbaar indien sprake is van actief grondbeleid dan wel actieve bemoeienis is met de grond- en/of vastgoedexploitatie

Methode 5. verevenen binnen gemeente

Samenvattend:

- ✓ Juridisch n.v.t.: verevening is eigen keuze gemeente;
- ✓ Nieuw bestemmingsplan geen voorwaarde;
- ✓ Geen koppelingen noodzakelijk;
- ✓ Er moeten grondexploitaties gevoerd worden (en dus eigenlijk actief grondbeleid): dat is hier niet aan de orde.

Oordeel bruikbaarheid van dit instrument voor vraagstelling onderzoek:

- ❑ <u>niet bruikbaar.</u>

Methode 6. special purpose vehicle

- Juridische basis: geen (afhankelijk van juridische vorm entiteit en bereidheid gemeente)
- Verevening: ja, binnen de speelruimte van de entiteit
- PPT-criteria: niet van toepassing
- Koppeling: niet van toepassing
- Planologie: niet van toepassing

Methode 6. special purpose vehicle

- <u>Voordeel:</u>
  1. duurzaam instrument om (actief) het gebied te transformeren
  2. mogelijkheid om private partijen ook te binden aan de transformatie van het gebied
- <u>Nadeel:</u>
  1. kost geld ?
  2. bewerkelijk

Methode 6. special purpose vehicle

Samenvattend:

- ✓ Juridisch niet afdwingbaar;
- ✓ Nieuw bestemmingsplan geen voorwaarde;
- ✓ Geen koppelingen noodzakelijk;
- ✓ Doelstelling entiteit vrij in te vullen;
- ✓ Gaat uit van een (pro)actieve houding van de gemeente: dat is hier niet aan de orde

Oordeel bruikbaarheid van dit instrument voor vraagstelling onderzoek:

- ❑ <u>wellicht bruikbaar (?).</u>

Methode 6. special purpose vehicle

Toevoeging aan special purpose vehicle:

- ✓ Specifiek ten behoeve van de Plaspoelpolder is in het verleden een entiteit (special purpose vehicle) opgericht: het Industrieschap Plaspoelpolder (IPP)
- ✓ IPP is een gemeenschappelijke regeling (gr) tussen de gemeente Rijswijk en de gemeente Den Haag.
- ✓ Voorstelbaar is dat IPP een actieve rol gaat spelen bij de transformatie van de Plaspoelpolder en wellicht kantoorvastgoed opkoopt en herontwikkelt.
- ✓ Ook voorstelbaar is dat IPP een rol speelt bij één van de andere methoden, die de gemeente wenst in te zetten bij de transformatie van de Plaspoelpolder.

Overzicht oordelen bruikbaarheid verschillende methoden

Overzicht beoordeling bruikbaarheid van de methoden t.b.v. de vraagstelling		
Methode	Oordeel bruikbaarheid voor fondsvorming	Motivering
Methode 1: Exploitatieplan	-	Exploitatieplan richt zich primair op de inrichting van de openbare ruimte
Methode 2: Vereveningsbijdrage	--	Verdwijnt als wettelijke basis in de aanstaande Omgevingswet
Methode 3: Bovenplanse bijdrage	-	Bedoeld voor de bijdragen aan maatschappelijke voorzieningen
Methode 4: Gebiedsfonds	++	Zonder voorwaarden toepasbaar; gaat wel uit van vrijwillige overeenkomsten
Methode 5: Verevenen binnen gemeente	--	Eigenlijk alleen toepasbaar bij actief grondbeleid
Methode 6: Special purpose vehicle	+	Zonder voorwaarden toepasbaar; wel actieve houding van gemeente nodig

Conclusies en aanbevelingen

- De primaire ambitie van de gemeente is om een deel van de opbrengsten van de transformatie naar woonfuncties in te zetten als financiering van de onrendabele top bij investeringen in de transformatie van vastgoed geschikt voor kantoren naar vastgoed geschikt voor bedrijven.
- Gegeven die ambitie is de meest bruikbare methode de oprichting van een gebiedsfonds, eventueel aangevuld met een special purpose vehicle.
- Belangrijkste argument voor deze methode is dat een dergelijk fonds redelijk eenvoudig te creëren is en flexibel kan worden ingezet.
- Daarnaast kan een gebiedsfonds los van een bestemmingsplan, een weging van PPT-criteria en één of ander koppeling worden ingevoerd en toegepast.
- Het nadeel is dat de bijdrage aan het gebiedsfonds niet juridisch afgedwongen kan worden. De ervaring bij andere gemeente leert dat, bij een consequente toepassing en transparantie over de inzet van het fonds, de verwachting is dat de meeste partijen, mits het een redelijke afdracht betreft, bereid zijn te betalen.

Conclusies en aanbevelingen

- Geadviseerd wordt het gebiedsfonds alleen in te richten voor een bijdrage in de bekostiging van de onrendabele top van een marktpartij, die kantoorvastgoed transformeert en het gebiedsfonds niet in te zetten voor de verwerving van vastgoed. Daarmee zou vermenging kunnen ontstaan met de rol van de gemeente als gebiedsontwikkelaar (actief grondbeleid).
- Voorgesteld wordt de uitvoering van het innen van de bijdragen bij de vaststelling van anterieure overeenkomsten en het uitbetalen van bijdragen aan bouwinitiatieven die kantoorvastgoed transformeren neer te leggen bij de gemeente zelf. Daarvoor zal een specifiek loket gecreëerd moeten worden en zullen spelregels ontwikkeld moeten worden.
- Aanvullend zou met het Industrieschap Plaspoelpolder verkend kunnen worden in welke mate zij een rol kunnen spelen in de stimulering van de ambities en het actief participeren in het bewerkstelligen van de beoogde transformaties. Daarmee zou invulling kunnen worden gegeven aan de methode special purpose vehicle.

Conclusies en aanbevelingen

Voorgesteld wordt bij een positieve besluitvorming over de methode van het creëren van een gebiedsfonds de volgende elementen uit te werken:

- Reikwijdte van het gebiedsfonds (o.a. elementen als begrenzing van het gebied waarvoor het fonds wordt ingesteld, welke bestemmingswijziging leidt tot een afdracht; in welke gevallen kan beroep gedaan worden op een bijdrage);
- Afdracht aan het gebiedsfonds (o.a. wat is waarde van de op te geven bestemming, wat is waarde van de nieuwe bestemming, welk deel van waardesprong is een proportionele afdracht aan fonds);
- Wanneer kan een beroep gedaan worden op het gebiedsfonds (o.a. welke gevallen, welke informatie moet aangeleverd worden, toetsing of sprake is van een terechte onrendabele top en hoe vindt de levering van een bijdrage plaats);
- Procedures vulling en uitbetaling fonds
- Beheer fonds (o.a. spelregels beheer en spelregels t.a.v. verantwoording, wat gebeurt er als er geen aanvragen komen/wat gebeurt er als het fonds leeg is e.d.).

BIJLAGE 1: Fondsen in de Aanvullingswet Grondeigendom



Amendement Aanvullingswet Grondeigendom

Rijswijk

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Toevoeging van een wetsartikel, die initiatiefnemers verplichten om een afdracht te doen t.b.v. fondsvorming (artikel 13.23):

1. Kostenverhaalsplichtige bouwplannen worden op basis van een omgevingsplan verplicht een financiële bijdrage te doen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, voor zover:
   - er een functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen is;
   - de bekostiging van de ontwikkelingen niet anderszins is verzekerd;
   - de bekostiging niet behoort tot het ‘reguliere kostenverhaal’.
2. In een omgevingsvisie of programma dient de onderbouwing voor de functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen te worden vastgelegd;
3. Staat naast de ‘vrijwillige’ anterieure afspraak (t.a.v. bovenplanse kosten; artikel 13.22);

Amendement Aanvullingswet Grondeigendom

Rijswijk

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Toevoeging van een wetsartikel, die initiatiefnemers verplichten om een afdracht te doen t.b.v. fondsvorming (artikel 13.23):

4. De beoogde ontwikkelingen (bestemmingen van de financiële bijdragen) worden in een nog nader uit te werken AMvB ingekaderd. Deze ontwikkelingen hebben als primair oogmerk de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
5. Hetzelfde geldt voor de hoogte van de financiële bijdrage;
6. In de toelichting wordt een duiding gegeven aan hetgeen bedoeld wordt met beoogde ontwikkelingen: landschap, natuur, water, stikstof, wegen, park, recreatiegebied, sociale woningbouw, sloop van woningen (in krimpgebieden) en de sloop van stallen.

BIJLAGE 2: Welke kaders biedt de wet



Wro: Afdeling 6.4 grondexploitatiewet: Kostenverhaal

Doel:

- Beoogt een eerlijke verdeling tot stand te brengen van de kosten en baten van een gebiedsontwikkeling;
- Dwingt een proportionele bijdrage af als een grondeigenaar zich beroept op zijn zelfrealisatierecht;
- Realisatiekosten openbare ruimte te verhalen op ‘free riders’

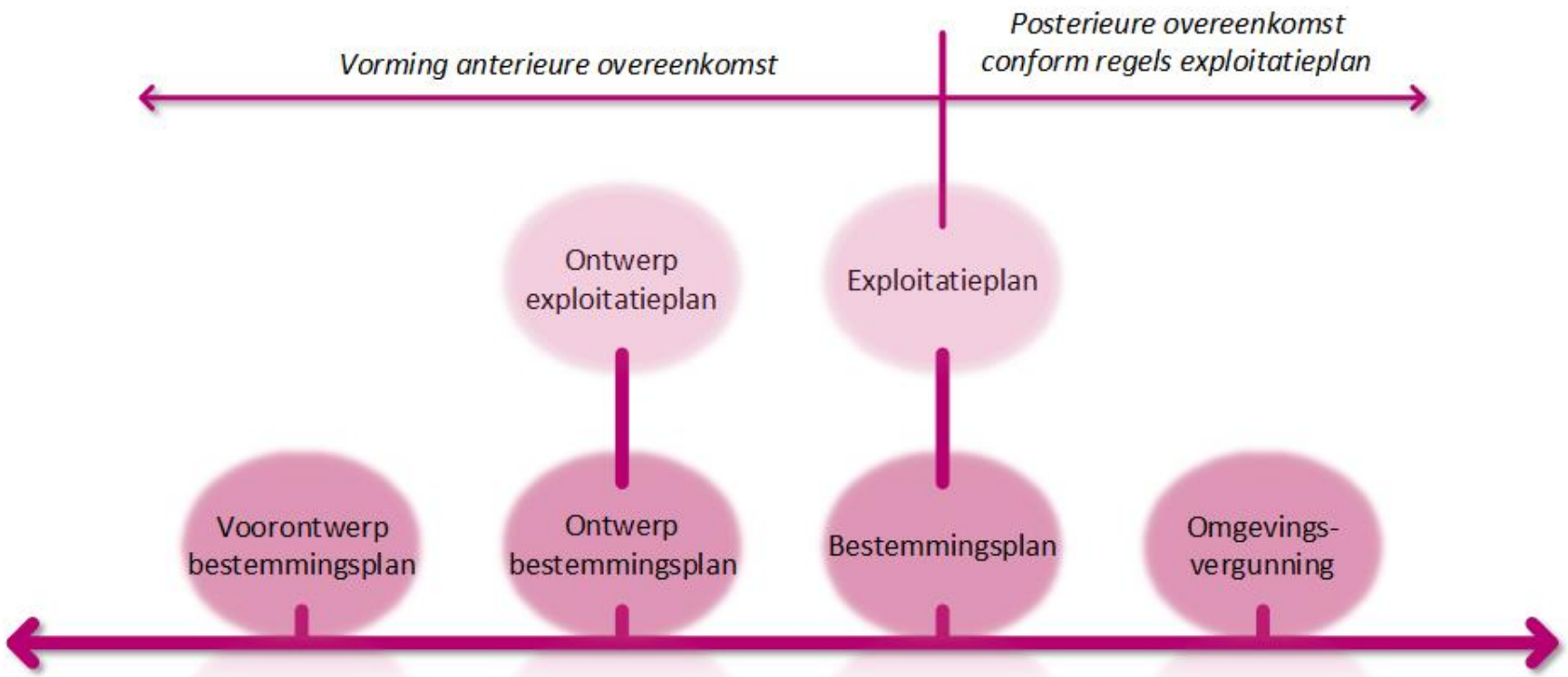
Wanneer:

- Er is sprake van een ruimtelijk besluit op basis van de wro
- Er is sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 bro;
- Verplicht indien niet met alle grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst is gesloten
- Effectuering in combinatie met afgifte omgevingsvergunning;

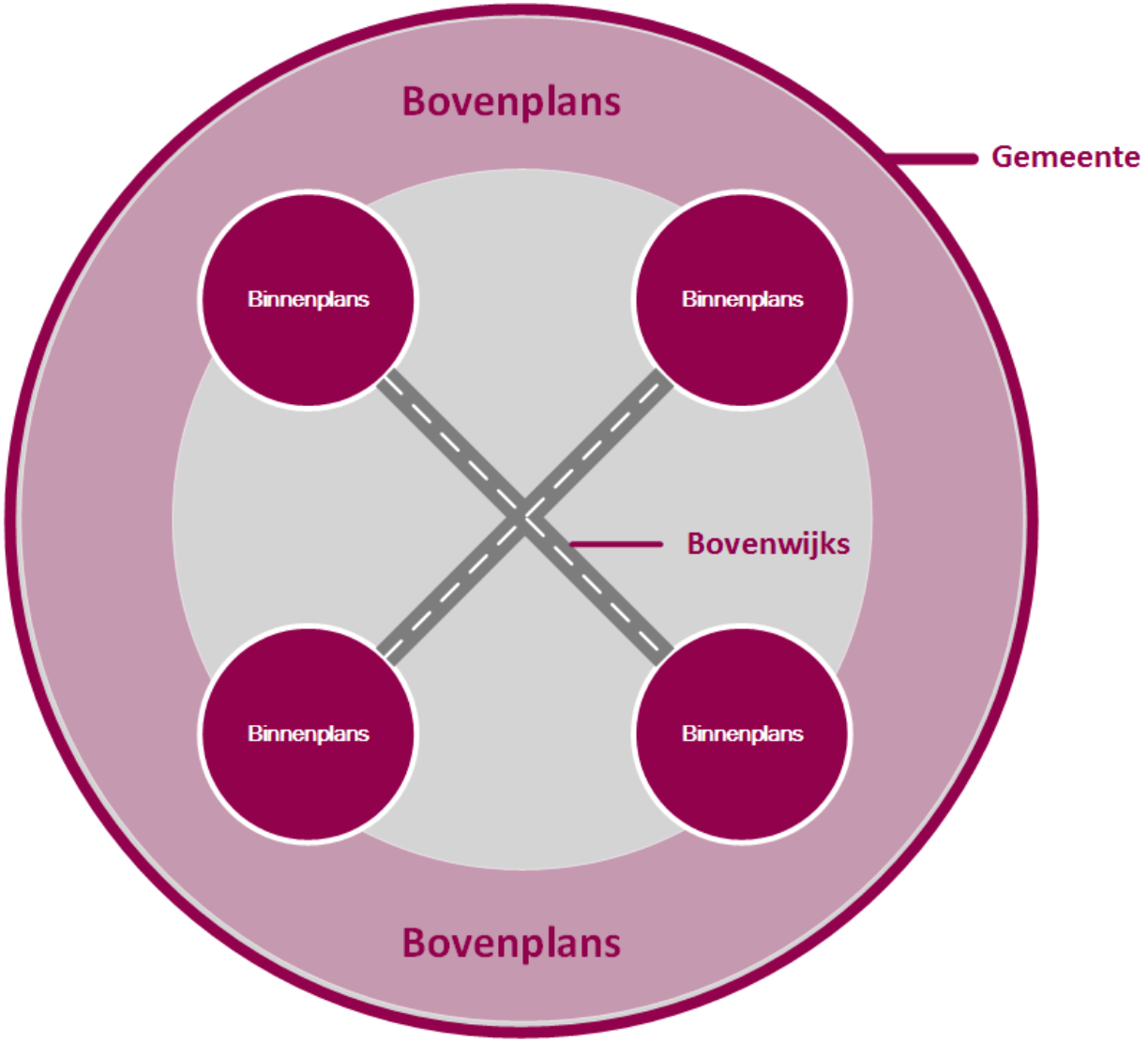
Wettelijke afwijkingsmogelijkheden:

- Kostenverhaal is anderszins verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering is niet noodzakelijk;
- Het stellen van eisen en regels aan de inrichting van de openbare ruimte is niet noodzakelijk.

Kantelmoment anterieure/posterieure overeenkomst



Vormen van kostenverhaal



Verschillende vormen van kostenverhaal: 1. Binnenplans

- Binnenplans:
  - Kosten vallen <u>volledig binnen</u> de grens van het exploitatiegebied
  - Kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet
  - Kosten te verhalen op basis van:
    - Anterieure overeenkomst
    - Exploitatieplan behorend bij een bestemmingsplan

Verschillende vormen van kostenverhaal: 2. Bovenwijks

- Bovenwijks:
  - Kosten vallen (deels) binnen de grens van het exploitatiegebied
  - Kosten zijn op basis van PPT-weging opgenomen in de exploitatieopzet
  - Kosten te verhalen op basis van:
    - Anterieure overeenkomst;
    - Exploitatieplan behorend bij een bestemmingsplan.

- Profijt: is er sprake van nut voor de te ontwikkelen locatie (voor locatie en bouwplan);
- Proportioneel: indien meer gebieden profijt hebben van een werk of voorziening moet deze naar evenredigheid worden verdeeld;
- Toerekenbaar: er is een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten (kosten worden alleen gemaakt bij doorgang totaalplan).

Verschillende vormen van kostenverhaal: 3. Bovenplans

- Bovenplans / bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24)
  - Kosten vallen volledig buiten de grens van het exploitatiegebied
  - Te verhalen kosten behoeven niet te behoren tot de kostensoortenlijst.
  - Voor het verhalen van bovenplanse kosten onderstaande spelregels.

- Spelregels bovenplanse bijdrage:
  - Bovenplanse kosten kunnen in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen van het fonds;
  - De relatie tussen inkomsten (fondsbijdrage) en de bestedingen (structuurvisie) wordt vastgelegd in een separate nota.

Verschillende vormen van kostenverhaal: 4. Bovenplanse verevening

- Bovenplanse verevening (art. 6.13.7)
  - Overschotten op de ene locatie mogen verevend worden met tekorten op een andere locaties
  - Voorwaarde is dat de te verevenen activiteiten functioneel aan elkaar gerelateerd zijn.
  - Praktisch betekent dit het volgende: in exploitatieplan A (of anterieure overeenkomst A) staat aangegeven dat in het gebied sprake is van een overschot van X, dat gereserveerd wordt voor inzet in andere gebieden. Vervolgens dient in exploitatieplan B (of anterieure overeenkomst B) te worden aangegeven dat sprake is van een tekort van Y dat gedekt wordt uit exploitatieplan A.

BIJLAGE 3: de relatie tussen (her)ontwikkeling van grond en vastgoed



De keten bij gebiedsontwikkeling en -transformatie

In een grondexploitatie worden in de kern de volgende kosten gerelateerd aan de opbrengsten

Belangrijkste kostenposten:

- Verwerving (transformatie)locatie;
- Slopen en saneren
- Bouw-, en woonrijp maken

Belangrijkste opbrengstpost;

- Verkoop van bouwrijpe grond aan een vastgoedontwikkelaar.

Daarbij is de fictie dat de beheerder van de grondexploitatie alle gronden verwerft en tot ontwikkeling brengt. Op het moment dat een grondeigenaar zich beroept op zijn zelfrealisatierecht biedt het instrumentarium van het kostenverhaal (methoden 1,2 en 3) een wettelijk handvat om het proportionele deel van de inrichtingskosten van de openbare ruimte verplichtend op te leggen.

De keten bij gebiedsontwikkeling en -transformatie

In een vastgoedexploitatie worden in de kern de volgende kosten gerelateerd aan de opbrengsten

Belangrijkste kostenposten:

- Inkoopwaarde van bouwrijpe grond vanuit de gemeente (vaak op basis van een residuele grondwaardeberekening);
- Stichtingskosten vastgoedobject dan wel transformatiekosten van bestaand object

Belangrijkste opbrengstpost;

- Verkoop van gerealiseerd vastgoedobject of getransformeerd vastgoedobject
- Verhuur van gerealiseerd vastgoedobject of getransformeerd vastgoedobject

De keten bij gebiedsontwikkeling en -transformatie

Wat levert dit aan inzicht op:

1. De grond-, en vastgoedexploitatie zijn indirect aan elkaar gekoppeld (geeft aan dat bij stapeling van afdrachten het systeem ergens in zijn eigen staart kan bijten).
2. De koppeling van de inning van een afdracht in het domein van de grondexploitatie in juridische zin niet direct verbonden kan worden aan het domein van de vastgoedexploitatie (en daarmee vatbaar kan worden voor bezwaren).

De keten bij gebiedsontwikkeling en -transformatie

