

Datum vergadering	14 december 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot aanpassen van de vereveningsbijdrage Cadzand-Bad
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Dit raadsvoorstel betreft een voorstel voor het aanpassen van de door ontwikkelaars verschuldigde vereveningsbijdragen voor ontwikkelingen in Cadzand-Bad, vanwege de steeds verder oplopende kosten voor de uitvoering van de beoogde opwaardering Cadzand-Bad. Zodoende kan worden voorkomen dat de nog uit te voeren werken (deels) voor opwaardering van het openbaar gebied niet kunnen worden uitgevoerd, of dat de uitvoeringskwaliteit naar een minder hoog niveau moet worden bijgesteld.	

Aan de raad,

Cadzand-Bad is volop in ontwikkeling. Door het vaststellen van ontwikkelkaders zijn de mogelijkheden geschapen voor het opwaarderen van de badplaats. Naast de realisatie van vastgoed wordt door de gemeente ook de openbare ruimte heringericht, om zodoende een natuurlijk stijlvolle badplaats te creëren.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte, en aanverwante projecten, wordt er voor de financiering gebruik gemaakt van de financiële middelen uit het Investeringsfonds Cadzand-Bad. De inkomsten van dit fonds worden verkregen uit de vereveningsbijdragen die per project in Cadzand-Bad worden opgelegd, zoals omschreven in de Schilvisie.

In de Schilvisie Cadzand-Bad is dus opgenomen dat er een vereveningsbijdrage verschuldigd is voor nieuwe ontwikkelingen in de badplaats. De opbrengsten worden gestort in het Investeringsfonds Cadzand-Bad. De middelen zijn bedoeld voor het revitaliseren en herinrichten van de openbare ruimte in Cadzand-Bad.

Huidige vereveningsbedragen

De hoogte van de vereveningsbijdrage is afhankelijk van de oppervlakte en ligging van de te realiseren appartementen en woningen. Zie de onderstaande tabel met de betreffende bedragen, zoals opgenomen in de Schilvisie Cadzand-Bad.

Soort goed	Waarde per m²	Bouwkosten per m²	Residuele grondwaarde per m²	Heffingspercentage	Vereveningsbijdrage per m²	Oppervlakteberekening
winkels/horeca	€ 1530	€ 1100	€ 430	20	€ 86	Bvo
appartementen met zeezicht	€ 3000	€ 1646	€ 1354	15	€ 203	Gbo
appartementen zonder zeezicht	€ 2000	€ 1386	€ 614	15	€ 92	Gbo
woningen met zeezicht	€ 4000	€ 2500	€ 1500	15	€ 225	Bvo
woningen zonder zeezicht	€ 3000	€ 2200	€ 800	15	€ 120	Bvo

Aanleiding herijking vereveningsbedragen

Sinds de vaststelling van deze Schilvisie in 2011 liggen dus ook de bedragen met betrekking tot de vereveningsbijdrage vast. Sinds een aantal jaren zijn de kosten voor werken dermate opgelopen, dat er onder andere door het bestuur van het investeringsfonds is verzocht om de hoogte van de vereveningsbijdragen aan te passen. Zo kan worden voorkomen dat de nog uit te voeren werken (deels) niet kunnen worden uitgevoerd, of dat de uitvoeringskwaliteit naar een minder hoog niveau moet worden bijgesteld.

Volgens de CBS data voor de Grond-, weg- en waterbouw (GWW) (inputprijsindex 2015=100) zijn de kosten de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Zie de onderstaande tabel (d.d. 28 februari 2023) met de indexering per jaar, en vanaf 2021 per kwartaal.



Thema's
Recent
Help
Zoeken...

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2015=100

Gewijzigd op: 28 februari 2023

Variabelen kunnen gesleept worden naar de kop, rijen of kolommen van de tabel. In de kop is maar één item van een variabele te selecteren.

Onderwerp **Inputprijsindex**

Deelgebieden

Perioden	42/43: Grond-, weg- en waterbouw	4211a Wegen met open verharding	4211b Wegen met gesloten verharding	4221 Civieltechnische werken en bouw.
2015=100				
2012 januari	104,0	97,7	132,6	95,4
2013 januari	106,0	99,5	133,3	96,6
2014 januari	105,5	100,3	130,7	97,7
2015 januari	100,0	99,4	100,8	100,3
2016 januari	96,0	100,0	84,0	99,3
2017 januari	103,2	101,5	108,2	103,5
2018 januari	106,5	104,1	114,4	107,2
2019 januari	110,3	107,2	124,6	110,4
2020 januari	113,9	113,4	124,9	116,3
2021 januari	114,0	114,2	118,2	119,0
2021 april	117,6	114,9	128,6	123,4
2021 juli	120,5	115,6	132,5	125,4
2021 oktober	121,9	116,2	137,3	121,3
2022 januari ^o	126,9	120,8	140,8	128,4
2022 april ^o	140,8	124,8	180,8	137,7
2022 juli ^o	141,5	127,6	177,8	136,6
2022 oktober ^o	140,3	129,6	161,2	145,4
2023 januari ^o	144,3	136,4	154,9	163,4

Bron: CBS

Uit de bovenstaande tabel valt af te leiden dat vanaf 2012 tot en met 2016 de prijzen daalden, met daarna een relatief beperkte stijging tot 2020. Vanaf 2020 stijgt de indexering echter fors.

Door deze stijging komen ook de beschikbare middelen voor het investeringsfonds onder druk te staan. Als de vereveningsbijdrage niet wordt geïndexeerd is er een grote kans dat de financiële middelen ontoereikend zijn voor de realisatie van de gestelde doelen.

Nieuwe vereveningsbijdragen

Aangezien de vereveningsbijdrage hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de herinrichting van openbare ruimten (civieltechnische werken) wordt er voorgesteld om de indexering af te stemmen op de indexeringscijfers van het CBS voor grond-, weg- en waterbouw.

Als uitgangspunt kan voor de resterende weken van dit jaar de index van januari 2023 (144,3) ten opzichte van de index van 2012 (104,0) gebruikt worden. Het verschil is dan 40,3 procent.

Op basis van de bovenstaande gegevens is dan het voorstel om de bedragen met 40,3 procent te verhogen. Zie als rekenvoorbeeld de onderstaande bedragen.

- Horeca/winkel: € 86 wordt € 121/m² bvo
- App. zeezicht: € 203 wordt € 285/m² gbo
- App. geen zeezicht: € 92 wordt € 129/m² gbo
- Woningen zeezicht: € 225 wordt € 316/m² bvo
- Woningen geen zeezicht: € 120 wordt € 168/m² bvo

Jaarlijkse indexering

Door te kiezen voor een jaarlijkse indexatie wordt optimaal gereageerd op de huidige markt. Het voorstel is dan ook om ieder jaar per 1 januari (zodra de CBS indexatie gepubliceerd en vastgesteld is) de prijzen op basis van de betreffende CBS index bij te stellen.

Afstemming met het Investeringsfonds Cadzand-Bad

Dit voorstel is afgestemd met de leden van het Investeringsfonds Cadzand-Bad en heeft hun instemming.

Communicatie

De wijziging wordt gepubliceerd in het ZVA en op de gemeentelijke website onder project Cadzand-Bad. Tijdens besprekingen met ontwikkelaars en dergelijke zal ook op de wijzigingen gewezen worden.

Gevraagd besluit

Wij verzoeken u in te stemmen met het per 1 januari 2024 aanpassen van de vereveningsbijdrage, en in te stemmen met de systematiek voor het jaarlijks aanpassen van de vereveningsbedragen op basis van de hierboven beschreven CBS index. En daarnaast het college van Burgemeester en Wethouders te mandateren voor de jaarlijkse indexering.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

Niet van toepassing

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.; 16 november 2023

gelet op artikel; De schilvisie Cadzand-Bad (vereveningsbijdrage pagina 65), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2011.

BESLUIT:

- In te stemmen met de voorgestelde indexering van de vereveningsbijdragen;
- In te stemmen met jaarlijkse indexering van de vereveningsbijdragen;
- Het college mandateren voor de vaststelling van de jaarlijkse indexering van de vereveningsbijdragen.

Sluis, 14 december 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue