

**NOTITIE**

**REKENMETHODE COMPENSATIE  
FUNCTIEVERANDERINGEN BUITENGEBIED**



Aanleg en onderhoud van wandelpaden

en/of



Aanleg en beheer van nieuwe natuur

en/of



en/of



Aanleg, herstel en/of beheer van  
landschapselementen

en/of



Restauratie monumentale bebouwing

## **Notitie rekenmethode compensatie functieveranderingen buitengebied**

### 1. Inleiding

Zowel de provincie als de Stadsregio geven in het Streekplan (2005) respectievelijk de Notitie functieverandering buitengebied (2007) aan dat de mogelijkheid voor functieveranderingen in het buitengebied gekoppeld is aan een tegenprestatie die bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls van het buitengebied. Dit is een maatschappelijke tegenprestatie die initiatiefnemers van een functieverandering leveren in ruil voor waardevermeerdering van het bezit als gevolg van een bestemmingsplanwijziging zoals bijvoorbeeld een woningbouwtitel. De tegenprestatie bestaat uit twee delen, namelijk enerzijds de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met uitzondering van die behouden blijven, en de landschappelijke inpassing van de functieverandering op het erf. Dit is een tegenprestatie die zonder meer geldt en wordt gezien als verplicht compensatiedeel. Dit deel mag ook worden opgevoerd onder de kostenpost bij de bepaling van de netto meerwaarde. Het andere compensatiedeel, met keuzemogelijkheden in de compensatievorm, levert een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied op hoger schaalniveau. Zo ontstaat een meerwaarde voor zowel de initiatiefnemer als de gemeenschap. Wel geldt als voorwaarde voor compensatie dat er een directe en aantoonbare ruimtelijke relatie moet zijn tussen de functieverandering en de compensatie. Deze notitie richt zich op de rekenmethode voor het compensatie.

### 2. Compensatievormen

Richtinggevend voor de keuzemogelijkheden voor compensatievormen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied zijn:

- Landschappelijke versterking door ingrepen die bijdragen aan de landschappelijke karakteristiek van het gebied, bijvoorbeeld nieuwe groenelementen toevoegen of bestaande beplanting aanvullen.
- Natuurontwikkeling door behoud en versterking van de aanwezige natuur en/of ontwikkeling nieuwe natuur alleen ter plaatse van Ecologische Poorten (Haviker Poort en Soerense Poort) en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur.
- Aanleg van recreatieve voorzieningen die bijdragen aan de versterking van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het gebied. Het gaat hier bijvoorbeeld om het creëren van nieuwe paden, verbindingen, verblijfsplekken etc..
- Versterken cultuurhistorie door b.v. de restauratie van monumenten of het behoud en versterken van bepaalde cultuurhistorische waarden.
- Verbetering van infrastructuur waardoor toegankelijkheid en/of verkeersveiligheid toeneemt.

Compensatie vindt in principe plaats op het eigendom van de initiatiefnemer. Wanneer dit niet mogelijk is zal compensatie moeten plaatsvinden op gronden van een derde (waarbij toestemming en uitvoering vooraf gegarandeerd moet zijn) of in de vorm van een financiële bijdrage. De

gemeente Rheden is bezig met fondsvorming. Dit is een van de ambities uit het Landschapsonwikkelingsplan (LOP). Op het moment dat een gebiedsfonds in werking is getreden kan de financiële bijdrage hieraan toebedeeld worden. Dit gebiedsfonds is vervolgens gekoppeld aan specifieke projecten uit het uitvoeringsprogramma van het LOP. Zolang er geen gebiedsfonds in werking is kan de bijdrage ondergebracht worden bij de gemeente die daar in de directe omgeving zal investeren als bijdrage aan de beleidsdoelen van het LOP. Het is hierbij van belang dat er een aantoonbare ruimtelijke relatie is tussen de door de initiatiefnemer gewenste functieverandering en de ruimtelijke compensatie op basis van het LOP. De compensatie dient vooraf op realiseerbaarheid/haalbaarheid getoetst te worden en privaatrechterlijk geregeld te worden en vervolgens ook planologisch gewaarborgd te worden. Er wordt echter altijd gestreefd naar uitvoering van de compensatie op eigendom van de initiatiefnemer. Pas als daar geen mogelijkheden toe zijn kan een derde partij in aanmerking komen zoals een particulier grondeigenaar danwel als laatste mogelijkheid de gemeente.

### 3. Rekenmethode

De mate waarin compensatie moet worden toegepast wordt gekoppeld aan de grondexploitatie. Aan de hand van een aantal vaste parameters zullen de kosten, opbrengsten en financiële meerwaarde in beeld worden gebracht. Een percentage van de financiële meerwaarde zal vervolgens worden geïnvesteerd in de compensatie. Uitgangspunt daarbij is: hoe groter de totale financiële meerwaarde van de functieverandering hoe groter het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in compensatie. Kosten die gemaakt worden om bijvoorbeeld monumenten te behouden en te restaureren, mogen worden afgetrokken van het deel aan meerwaarde dat de initiatiefnemer moet investeren als compensatie.

Het is van belang dat de investering die de initiatiefnemer moet plegen als compensatie voor de functieverandering in verhouding staat tot de financiële meerwaarde die de initiatiefnemer haalt uit de functieverandering. Daarnaast is het van belang dat er een eenduidige rekenmethode wordt toegepast om de omvang van de compensatie te bepalen zodat de initiatiefnemer in een vroeg stadium kan bepalen waar hij rekening mee moet houden en mogelijke willekeur kan worden voorkomen.

De rekenmethode om te komen tot de omvang van de compensatie is gestoeld op de methode die de gemeente Voorst en de gemeente Lochem hanteren. Deze inmiddels in de praktijk beproefde methode heeft daar laten zien functioneel te zijn, (de schijn van) willekeur te voorkomen en vroegtijdig de gewenste duidelijkheid te geven aan initiatiefnemer en gemeente.

De rekenmethode gaat er van uit dat elke functieverandering een meerwaarde oplevert. Om die meerwaarde te bepalen worden alle verwachte kosten en opbrengsten door de initiatiefnemer in beeld gebracht. De initiatiefnemer doet dit door middel van offertes en onafhankelijke taxaties te overleggen. In bijlage 1 van deze notitie is een voorbeeld opgenomen van een berekening waarin aan de hand van een aantal vaste parameters de kosten, meerwaarde en het compensatiedeel met de bestedingsdoelen is weergegeven. De genoemde bedragen in dit voorbeeld zijn weliswaar fictief (afhankelijk van functieverandering) maar hebben wel enige realiteitswaarde. Het compensatiedeel mag ingezet worden voor een breed scala aan ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteitswinst

van het buitengebied. Meer informatie over compensatievormen en kwaliteitswinst is terug te vinden in de Notitie Functieveranderingenbeleid voor het buitengebied.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij het rekenen volgens de rekenmethode:

*Waarde van de bouwkaavel:*

De woningbouwkaavel wordt gewaardeerd in bouwrijpe staat en heeft een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> voor een vrijstaande woning. Voor halfvrijstaande woningen geldt een oppervlakte van de te waardenen bouwkaavel van 750 m<sup>2</sup> per woning. De initiatiefnemer moet de waarde onderbouwen door middel van een taxatie door een erkend taxateur. Bij twijfel kan de gemeente, mits goed onderbouwd, een tegentaxatie laten uitvoeren op kosten van de initiatiefnemer.

*Waarde van de ondergrond:*

De grond (ter grootte van 1.000 m<sup>2</sup> per kavel cq. 750 m<sup>2</sup> bij respectievelijk een vrijstaande of halfvrijstaande woning), waarop de woningbouwkaavel is geprojecteerd, wordt gewaardeerd. Het kan hierbij gaan om agrarische grond met een waarde ter grootte van ongeveer € 5,- per m<sup>2</sup>, maar ook om erfgrond (zijnde het agrarisch bouwperceel) of tuingrond waarbij de waarde hoger kan liggen tot maximaal € 25,- per m<sup>2</sup>, of een combinatie van beide. Aan de hand van een taxatie wordt de waarde van de ondergrond bepaald. Bij twijfel over de taxatie kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren.

*Kosten bouwrijp maken:*

De kosten voor het bouwrijp maken van de woningbouwkaavel(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. De kosten van het bouwrijp maken worden door de initiatiefnemer op basis van een reële raming aan de gemeente gepresenteerd.

*Gecorrigeerde vervangingswaarde (GVN):*

De te slopen bedrijfsgebouwen hebben een economische restwaarde, de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde.

De deelnemer mag 30% van de economische restwaarde van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen, de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde, behouden. 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 met als leidraad de waardering opgesteld door de Dienst Landelijk Gebied (zie bijlage 2).

Hierbij komt de waardering tot stand door weging van onder andere oppervlakte, bouwjaar, bouwtype (materiaalgebruik en indeling) en staat van onderhoud van de gebouwen. 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. Bij twijfel over de taxatie kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren.

*Sloopkosten:*

De reële sloopkosten kunnen worden verrekend. Deze worden inzichtelijk gemaakt door het leveren van drie offertes van erkende sloopbedrijven, waarbij de laagste prijs wordt gehanteerd.

*Advieskosten:*

Kosten voor het inhuren van een adviseur kunnen worden verrekend met de meerwaarde van de bouwkavels. Het kan hierbij gaan om advies op het gebied van waardering van gronden en woningbouwkavels, landschapsinrichting, architectuur (bij restauratie of nieuwbouw t.b.v. de te realiseren woning) en advieskosten ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze kosten worden aan de gemeente inzichtelijk gemaakt aan de hand van 3 offertes met een kosten- en urenraming.

*Leges:*

De leges ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan kunnen worden verrekend. Deze leges maken onderdeel uit van de tussen initiatiefnemers en de gemeente te sluiten anterieure overeenkomst.

*Investing in ruimtelijke kwaliteit (compensatiedeel):*

Investerings in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (keuzemogelijkheden compensatiedeel) 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 de compensatievormen zoals hierboven genoemd onder 2.

De vorm van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit kan ingevuld worden aan de hand van gemeentelijke beleidsstukken zoals het Landschapsontwikkelingsplan.

*Gebiedsfonds:*

Wanneer een initiatiefnemer niet de mogelijkheid heeft om voldoende te investeren op of aansluitend aan eigen terrein, kan de initiatiefnemer niet deelnemen aan een functieverandering. Om toch voldoende te investeren in de verbetering aan de ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente de mogelijkheid van storting van het resterende te compenseren bedrag in een gebiedsfonds. Dit gebiedsfonds is vervolgens gekoppeld aan specifieke projecten uit het uitvoeringsprogramma van het LOP. Zo lang er geen gebiedsfonds in werking is kan de bijdrage ondergebracht worden bij de gemeente die daar in de directe omgeving zal investeren als bijdrage aan de beleidsdoelen van het LOP. Het is hierbij van belang dat er een aantoonbare ruimtelijke relatie is tussen de door de initiatiefnemer gewenste functieverandering en de ruimtelijke compensatie op basis van het LOP.

De compensatie dient vooraf op realiseerbaarheid/haalbaarheid getoetst en privaatrechterlijk geregeld te worden en vervolgens ook planologisch gewaarborgd te worden.

*Belastingclaim:*

De belastingclaim bij het ontwikkelen van een woningbouwkavel volgens het beleid functieverandering naar wonen, wordt gebaseerd op de meerwaarde die ontstaat na aftrek van de door de gemeente verplicht gestelde kosten inzake functieverandering. Het betreft daarbij alle kosten die voor de verevening moeten worden gemaakt. Deze belastingclaim kan op een aantal manieren worden opgelegd. De betreffende meerwaarde kan bij bedrijfsstaking als stakingswinst worden belast. Bij particuliere ontwikkeling kan dit als resultaat overige werkzaamheid worden belast

4. Voorstel

Het voorstel is om als gemeente Rheden te kiezen voor een verhouding van maximaal 75% van de netto meerwaarde voor de initiatiefnemer en minimaal 25% van de netto meerwaarde als bijdrage aan de compensatie van de functieverandering. De verhouding van 75% van de meerwaarde voor de initiatiefnemer en 25% van de meerwaarde voor de compensatie keuze mogelijkheden doet voldoende recht aan het doel van de functieverandering, namelijk kwaliteitwinst voor het buitengebied bereiken. Hierbij loopt de gemeente gelijk op met het voorbeeld van de gemeente Voorst en de gemeente Lochem waarbij gekozen is voor een minimale compensatie van 25% van de netto meerwaarde van de functieverandering.

**Bijlage 1**

<b>Voorgesteld rekenvoorbeeld methode Rheden</b>	
<b>Parameters:</b>	
Te slopen oppervlak 1.000m2 / (te realiseren bouwka-vel)	1000 m2
Sloopkosten (€ 45,- p/m2 incl. asbest en aanvullen grond)	€ 45.000,00
100 % gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 50.000,00
Advieskosten	€ 15.000,00
Technische onderzoeken bestemmingsplan	€ 8.000,00
Leges bestemmingsplan	€ 3.000,00
Kosten bouwrijp maken	€ 15.000,00
Waarde woningbouwka-vel 1.000 m2	€ 300.000,00
Waarde ondergrond woningbouwka-vel	€ 5.000,00
Landschappelijke inpassing erf	€ 5.000,00
<b>Bepaling meerwaarde van de ontwikkeling</b>	
Waarde woningbouwka-vel (1.000m2)	€ 300.000,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 15.000,00-
sloopkosten (€ 45,- p/m2 incl. asbest en aanvullen grond)	€ 45.000,00-
Inbrengwaarde ondergrond bouwka-vel	€ 5.000,00-
Advieskosten	€ 15.000,00-
Kosten bouwrijp maken	€ 15.000,00-
Technische onderzoeken (t.b.v. bestemmingsplan)	€ 8.000,00-
Landschappelijke inpassing erf	€ 5.000,00
Leges bestemmingsplan	€ 3.000,00-
<b>Netto meerwaarde van de ontwikkeling</b>	<b>€ 189.000,00</b>
<b>Bepaling eigen meerwaarde, investering landschap/ruimtelijke kwaliteit</b>	
Netto meerwaarde ontwikkeling	<b>€ 189.000,00</b>
75% eigen meerwaarde	€ 141.750,00
25% te investering landschap en ruimtelijke kwaliteit	€ 47.250,00
<b>Differentiatie investering landschap en ruimtelijke kwaliteit</b>	
Landschapsinrichting (in eigendom)	€ 12.000,00
Restauratie monumentale boerderij	€ 30.000,00
Herstel hagen en houtwallen (in omgeving / geen eigendom)	€ 5.250,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 47.250,00</b>
<b>Meerwaarde initiatiefnemer</b>	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 15.000,00
Eigen meerwaarde op 50/50 basis	€ 141.750,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 156.750,00</b>