



In het regionale beleidskader voor functieverandering ("Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies" d.d. 15 juli 2008) staan de voorwaarden vermeld waaronder functieverandering van (vrijgekomen) agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk is. Hiervoor verwijzen wij dan ook naar bedoeld beleidskader.

Bij een functieverandering wordt onder meer als voorwaarde gesteld dat er een vorm van verevening plaats moet vinden. Verevening is een maatschappelijke tegenprestatie die initiatiefnemers tot functieverandering leveren in ruil voor een woningbouwtitel. Een deel van de netto meerwaarde van de nieuwe ontwikkeling wordt besteed aan het leveren van een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied. Op die manier heeft de functieverandering een meerwaarde voor de gemeenschap, naast de meerwaarde die ontstaat voor initiatiefnemer (in de vorm van sociale en economische winst en erfverbetering).

Tegenprestatie

Zoals gezegd is aan functieverandering een tegenprestatie voor initiatiefnemer verbonden. In ruil voor een nieuwe woningbouwtitel bestaat de tegenprestatie uit:

- . de sloop van alle (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met uitzondering van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning met een bijgebouw van maximaal 75 m2 en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 - . een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.
- Het tweede deel van deze tegenprestatie wordt bij functieverandering verevening genoemd.

Hoe ziet verevening eruit?

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied kan uit de volgende elementen bestaan:

- 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;
- de aanleg van wandel- en fietspaden of het realiseren van een andere vorm van recreatief medegebruik;
- restauratie van (buitenzijde en/of constructie van) cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Verevening dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Beschikt initiatiefnemer over te weinig mogelijkheden om de vereveningsopgave uit te voeren dan kan ook in de directe nabijheid van zijn gronden verevend worden of kan het restant van het vereveningsbedrag gestort worden in een gemeentelijk fonds zodat het geld door de gemeente aan ruimtelijke kwaliteitsprojecten elders in het buitengebied besteed kan worden.

Met een functieveranderingsplan dient initiatiefnemer de verevening vorm te geven. Hierin wordt duidelijk gemaakt hoe het erf (en het aanliggende gebied) met de nieuwe bebouwing en het groen er uit komt te zien. De rode (bebouwing), groene (landschap, erfbeplanting en natuur), eventueel gele (recreatie) en blauwe (water) functies worden in samenhang met elkaar en de omgeving ontworpen.

Landschap, natuur, water en recreatief medegebruik

Een onderdeel van het functieveranderingsplan is het landschapsplan dat door een landschapsarchitect wordt opgesteld. Daarbij dient aangesloten te worden bij de omringende landschapsstructuur. De gewenste landschappelijke kwaliteit volgt grotendeels uit het gemeentelijk en provinciaal landschapsbeleid. Er wordt inzicht gegeven in het beheer van het landschap. Wanneer het erf onderdeel uitmaakt van een ecologische verbindingzone dient het landschaps- en groenontwerp aan te sluiten bij de daar geldende natuurdoeltypen. Per locatie wordt bekeken of het realiseren van een wateropgave en/of een wandel- en fietspad mogelijk is.

De erfbeplanting dient hersteld/verbeterd te worden waarbij de erfstructuur behouden en indien nodig hersteld moet worden. Tevens wordt aandacht besteed aan de ontsluiting (ligging, soort verharding, parkeerplaatsen) van het erf.

Ontwerp bebouwing

Het ontwerp van de bebouwing dient onder architectuur plaats te vinden. De bebouwing moet passen binnen het landschapsontwerp. Van alle nieuwe en/of te restaureren bebouwing dienen schetsen gemaakt te worden. De architectuur is herkenbaar en passend in de omgeving.

Voor hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden de cultuurhistorische waarden en verbeterpunten onderzocht en beschreven door een deskundig adviseur.

Rekenmethode

Ons uitgangspunt bij de verevening is dat iedere initiatiefnemer op dezelfde eenduidige manier kan berekenen welk bedrag aan verevening besteed moet worden. Door een gelijke rekenmethode wordt willekeur zo veel mogelijk voorkomen en blijft er ruimte voor maatwerk in de uitvoering.

Twee rekenvoorbeelden gebaseerd op deze rekenmethode treft u aan op pagina's 5 of 6 van deze notitie. In deze rekenvoorbeelden zijn de ingevulde bedragen aannames en gebaseerd op een kavel met een grootte van 1000 m² bedoeld voor 1 woning. Op basis van taxatierapporten en offertes kunnen alle opbrengsten en kosten worden ingevuld.

De uitgewerkte rekenmethode gaat uit van een 75-25 verdeling. Driekwart van de netto meerwaarde (waardestijging minus vaste kosten) gaat direct naar de initiatiefnemer, het restant (25 %) wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (verevening).

Vanzelfsprekend kan een initiatiefnemer ook kiezen voor een grotere tegenprestatie door nog meer te investeren in de kwaliteit van het buitengebied dan de rekenmethode voorschrijft. Vaak ontstaan hierdoor extra voordelen bijvoorbeeld bij rangschikking onder de Natuurschoonwet of het verkrijgen van subsidies op basis van het Natuurgebiedsplan.

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

Waarde van de bouwgrond

De woningbouwgrond wordt gewaardeerd in bouwrijpe staat en heeft een oppervlakte van 1.000 m² voor een vrijstaande woning. Voor halfvrijstaande woningen geldt een oppervlakte van de te waarderen bouwgrond van 750 m² per woning. De initiatiefnemer moet de waarde onderbouwen door middel van een taxatie door een erkend taxateur. Bij twijfel kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren op kosten van initiatiefnemer.

Waarde van de ondergrond

De gronden (ter grootte van 1.000 m² per kavel (vrijstaande woning) en 750 m² (halfvrijstaand)), waarop de woningbouwgrond is geprojecteerd, worden gewaardeerd. Het kan hierbij gaan om agrarische gronden met een waarde ter grootte van ongeveer €5,- per m², maar ook om erfgrond (zijnde het agrarische bouwperceel) of tuingrond waarbij de waarde hoger kan liggen tot maximaal € 25,- per m².

Kosten Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken van de woningbouwkavel(s) bestaan uit:

- aanvullen / ophogen van de kavel
- realiseren van gas, water, elektriciteit en telefoon
- realiseren van een rioolaansluiting
- 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.

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.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

De te slopen bedrijfsgebouwen hebben een economische restwaarde, de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde. De initiatiefnemer mag 30% van die restwaarde verrekenen. De gecorrigeerde vervangingswaarde dient door een erkende taxateur te worden berekenen. Bij deze notitie is een rapport van de Dienst Landelijk Gebied gevoegd die als leidraad wordt gebruikt voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij twijfel kan de gemeente een tegentaxatie laten uitvoeren.

Advieskosten

Kosten voor het inhuren van een adviseur kunnen worden verrekend met de meerwaarde van de woningbouwkavel(s). Het kan hierbij gaan om advies op het gebied van waardering van gronden en woningbouwkavel(s), landschapsinrichting, architectuur (bij restauratie en ten behoeve van de te realiseren woning) en advieskosten ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan.

Leges

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

Investering in ruimtelijke kwaliteit

Investeringen in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit worden in overleg met de gemeente vastgesteld. De initiatiefnemer doet hiervoor een voorstel (opgesteld door deskundigen) waarbij een kostenraming wordt aangeleverd. Daarbij beoordeelt de gemeente de daadwerkelijke kwaliteitsverbetering en de begrote kosten. Investeringen 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;
- de aanleg van wandel- en fietspaden of het realiseren van een andere vorm van recreatief medegebruik;
- restauratie van de buitenzijde van gebouwen met een monumentaal karakter en monumenten. ((rieten-)daken, luiken, kozijnen, voeg- en metselwerk etc.). Deze gebouwen krijgen in het bestemmingsplan een beschermde status.

Vereveningsfonds

Wanneer een initiatiefnemer niet de mogelijkheid heeft om voldoende te investeren op of aansluitend aan eigen terrein, kan de initiatiefnemer niet deelnemen aan functieverandering naar wonen. Om toch voldoende te investeren biedt de gemeente de mogelijkheid van storting van het resterende te verevenen bedrag in een vereveningsfonds. De gemeente

heeft de verplichting om met dit fonds, projecten ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Voorst uit te voeren.

De verwachting is dat de gemeente medio 2010 beschikt over een dergelijk vereveningsfonds.

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.

Voorbeelduitwerking rekenmethode functieverandering naar wonen

voorbeeld 1

Te slopen oppervlakte		1.200 m ²
sloopkosten (€ 45,- per m ² incl asbest en aanvullen grond)	€	54.000
100% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	75.000
advieskosten	€	22.000
technische onderzoeken (bestemmingsplan)	€	7.000
leges bestemmingsplan	€	3.000
kosten bouwrijp maken	€	12.000
waarde woningbouwkavel 1.000 m ²	€	300.000
huidige waarde ondergrond woningbouwkavel	€	6.000

Bepaling meerwaarde ontwikkeling

Waarde woningbouwkavel (1.000 m ²)	€	300.000
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	22.500
sloopkosten (€ 45,- per m ² incl asbest en aanvullen grond)	€	54.000
waarde ondergrond bouwkavel	€	6.000
advieskosten	€	22.000
kosten bouwrijp maken	€	12.000
technische onderzoeken (t.b.v. bestemmingsplan)	€	7.000
leges bestemmingsplan	€	3.000 -
netto meerwaarde ontwikkeling	€	173.500

bepaling eigen meerwaarde en investering landschap en ruimtelijke kwaliteit

netto meerwaarde ontwikkeling	€	173.500
eigen meerwaarde	75% €	130.125
verplichte investering in landschap en ruimtelijke kwaliteit	25% €	43.375

differentiatie investering landschap en ruimtelijke kwaliteit

Investering landschapsverbetering	€	15.000
restauratie buitenzijde boerderij monumentaal karakter	€	28.375 +
Totaal	€	43.375

Totale meerwaarde initiatiefnemer

30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	22.500
eigen meerwaarde 75%	€	130.125 +
Totaal	€	152.625

Voorbeelduitwerking rekenmethode functieverandering naar wonen

Voorbeeld 2

Te slopen oppervlakte		1.000 m ²
sloopkosten (€45,- per m ² incl asbest en aanvullen grond)	€	45.000
100% gecorrigeerde vervangingswaarde schuren	€	50.000
advieskosten	€	20.000
technische onderzoeken (bestemmingsplan)	€	8.000
leges bestemmingsplan	€	3.000
kosten bouwrijp maken	€	15.000
waarde woningbouwkwavel 1.000 m ²	€	300.000
huidige waarde ondergrond woningbouwkwavel	€	5.000

Bepaling meerwaarde ontwikkeling

Waarde woningbouwkwavel (1.000 m ²)	€	300.000
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	15.000
sloopkosten (€45,- per m ² incl asbest en aanvullen grond)	€	45.000
waarde ondergrond bouwkwavel	€	5.000
advieskosten	€	20.000
kosten bouwrijp maken	€	15.000
technische onderzoeken (t.b.v. bestemmingsplan)	€	8.000
leges bestemmingsplan	€	3.000 -
netto meerwaarde ontwikkeling	€	189.000

bepaling eigen meerwaarde en investering landschap en ruimtelijke kwaliteit

netto meerwaarde ontwikkeling	€	189.000
eigen meerwaarde	75% €	141.750
verplichte investering in landschap en ruimtelijke kwaliteit	25% €	47.250

differentiatie investering landschap en ruimtelijke kwaliteit

landschapsinrichting (in eigendom)	€	32.250
herstel hagen en houtwallen (in omgeving, geen eigendom)	€	15.000 +
Totaal	€	47.250

Totale meerwaarde initiatiefnemer

30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€	15.000
eigen meerwaarde 75%	€	141.750 +
Totaal	€	156.750