

NOTA BOVENWIJKSE
VOORZIENINGEN 2006

RUIMTE

Afdeling	Ruimte
Behandeld door	Dhr. E. van der Leij Mw. M. van den Brule-van Zijl
Datum	Mw. J. Prick
Status	september 2006

1. Algemeen

Voorzieningen binnen een bepaald exploitatiegebied zoals woonstraten, riolering en wijkgroen worden doorgaans bekostigd uit de verkoop van bouwgrond. Deze voorzieningen dragen immers direct bij aan de waarde van de onroerende zaken in een exploitatiegebied.

Naast deze voorzieningen binnen een exploitatiegebied bestaan er ook bovenwijkse voorzieningen.

Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut die de grenzen van het exploitatiegebied overstijgen en die direct of indirect ten goede komen aan de (gebruikers van) onroerende zaken in het exploitatiegebied. Bovenwijkse voorzieningen hebben een infrastructureel karakter, zoals een rondweg aanpassing van riolering buiten het exploitatiegebied, bijzondere verkeersvoorzieningen en natuurontwikkeling.

In de praktijk valt de realisatie van bovenwijkse voorzieningen meestal niet in dezelfde periode als de realisatie van het exploitatiegebied. Het is daarom wenselijk om bij de gronduitgifte via specifieke bijdragen een financiële voorziening op te bouwen waaruit op een later tijdstip de bovenwijkse voorzieningen bekostigd kunnen worden. De mogelijkheden die de gemeente heeft om een bijdrage te berekenen in de gebiedsontwikkeling zijn:

- als onderdeel van de uitgifteprijs, indien de gemeente zelf gronden uitgeeft;
- als onderdeel van de exploitatieovereenkomst, indien de gronden in bezit zijn van een derde.

Als de gronden in bezit zijn van een derde (b.v. een projectontwikkelaar die tevens de locatie ontwikkelt) kan de gemeente deze bijdrage niet zonder meer berekenen. In deze situatie dient de gemeente een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar te sluiten. In de exploitatieovereenkomst kunnen afspraken gemaakt worden over het verrekenen van bovenwijkse voorzieningen. Voor een dergelijke bijdrage is binnen de huidige regelgeving derhalve wilsovereenstemming tussen partijen noodzakelijk. Naar verwachting brengt de nog niet van kracht zijnde Grondexploitatiewet hier verandering in. Na inwerkingtreding van deze wet kunnen bedoelde bijdragen bij het verlenen van de bouwvergunning door de gemeente worden opgelegd.

Het berekenen van een bijdrage per m² uit te geven grond aan een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen is in Nederland gebruikelijk. Landelijk geldende voorwaarden met betrekking tot fondsvorming zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV). Een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen dient te worden aangemerkt als een bestemmingsreserve.

De gemeente dient te beschikken over helder beleid inzake de financiering van bovenwijkse voorzieningen. Daartoe worden in deze nota voorstellen gedaan voor de hoogte van de bijdragen, voor de totale omvang van de reserve en voor criteria waaraan een verzoek tot uitname uit de reserve getoetst dient te worden. Ook wordt de verantwoording aan de raad en de evaluatie geregeld. Na invoering van de Grondexploitatiewet wordt het mogelijk om bijdragen in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen ook zonder wilsovereenstemming te verhalen op derden, zonder daarbij het risico te lopen van een beroep op onverschuldigde betaling. De met de nieuwe wet beoogde transparantie wordt nu reeds vergroot door beleid vast te stellen, in de toekomst zo nodig aan te vullen met een meerjarenprognose ter nadere onderbouwing van bijdragen aan en uitnamen uit de reserve.

2. De huidige situatie

Door de gemeente Vught wordt thans een bedrag van € 5,45 per m² (exclusief BTW) uit te geven grond in rekening gebracht ten behoeve van de realisatie van bovenwijkse voorzieningen. Indertijd is er bewust voor gekozen om dit bedrag laag te houden zodat marktpartijen de bijdrage redelijk vonden en geen beroep op onverschuldigde betaling zouden doen. Het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen bedraagt op dit moment € 501.966,-. Het Fonds dient te worden aangemerkt als een bestemmingsreserve.

Een onderbouwing van de toerekening is niet in een beleidsnotitie vastgelegd. De wijze van toerekening

vormt naar de huidige maatstaven een onvoldoende helder beleidskader op basis waarvan ook derden verplicht kunnen worden om een bijdrage te leveren aan de realisatie van bovenwijkse voorzieningen.

3. Bijdragen ten behoeve van de reserve

Tot op heden betreft de bijdrage een bedrag per m² uit te geven grond. Appartementen dragen binnen deze constructie relatief weinig bij, terwijl voorzieningen evenzeer aan de gebruikers daarvan ten goede komen. Voor een evenwichtige verdeling van de kosten is het reëel om voor grondgebonden woningen een bijdrage per m² uitgeefbare grond te hanteren en voor appartementencomplexen een bijdrage per m² te realiseren vloeroppervlak. Bij de laatste gaat men uit van het bruto vloeroppervlak van het hele complex..

Bij het opstellen van deze nota is de situatie in verschillende gemeenten vergeleken. De bijdragen bij omliggende gemeenten blijken aanzienlijk te variëren. Recent bijgestelde bedragen van referentiegemeenten variëren van circa € 10,-- tot circa € 20,-- per m² uitgeefbare grond.

Sinds 1982 is de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen onveranderd gebleven. Een relatie tussen bijdragen en kosten was niet gelegd. De kosten van te realiseren voorzieningen zijn aanzienlijk toegenomen. Het gevaar dreigt dat de vraag of er gelden in de reserve aanwezig zijn het belangrijkste bestedingscriterium wordt. Om deze reden en vanwege de gestegen kosten is het wenselijk en noodzakelijk de bedragen aan te passen aan het prijsniveau van 2006.

Het sinds 1982 gehanteerde bedrag van € 5,45 per m² uitgeefbare grond is nooit geïndexeerd. Een jaarlijkse indexering van het in 1982 vastgestelde bedrag met 5% resulteert in een bedrag van € 10,-- per m² uitgeefbare grond in 2006. Naar de huidige maatstaven kan dit als een reëel bedrag worden beschouwd. Het ligt voor de hand de jaarlijkse indexering ook in de toekomst toe te passen.

4. Uitnemen uit de reserve

De Reserve Bovenwijkse Voorzieningen is bedoeld voor voorzieningen van algemeen nut die de grenzen van het exploitatiegebied overstijgen en die direct of indirect ten goede komen aan de (gebruikers van) onroerende zaken in het exploitatiegebied. Als basisprincipe dient te gelden dat zo veel mogelijk kosten worden toegerekend aan een specifiek exploitatiegebied. Stijgt de voorziening uit boven het exploitatiegebied dan kan een aanspraak op de reserve worden gedaan.

Een verzoek tot aanwending van de reserve dient gebaseerd te zijn op een (meerjaren-)begroting van de te verwachten investering in de betreffende bovenwijkse voorziening. De reserve wordt gevoed uit meerdere exploitatiegebieden waar gronduitgifte plaatsvindt. De reserve moet dan ook bij de ontwikkeling van meerdere exploitatiegebieden aangewend kunnen worden.

Door invoering van het duale systeem in de gemeentepolitiek is bij de taken en bevoegdheden van de Gemeenteraad de nadruk komen te liggen op kaderstelling (beleidvorming) en controle. Het college van Burgemeester en Wethouders is belast met de uitvoering van het beleid. Met de vaststelling van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2006 stelt de raad het beleid vast en geeft een bestemming aan de op te bouwen reserve. Het college is vervolgens bevoegd om deze reserve binnen de kaders van het vastgestelde beleid aan te wenden.

Verantwoording en evaluatie van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen kan plaatsvinden binnen de jaarlijkse cyclus van planning en control.

5. Voorstel

Inzake de bijdragen ten behoeve van de reserve wordt voorgesteld:

- voor grondgebonden woningen de bijdrage vast te stellen op € 10,- per m² (exclusief BTW) uitgeefbare grond;
- voor andere functies zoals bijvoorbeeld bedrijventerreinen de bijdrage eveneens vast te stellen op € 10,- per m² (exclusief BTW) uitgeefbare grond;
- voor appartementencomplexen de bijdrage vast te stellen op € 10,- /m² bruto vloeroppervlak (exclusief BTW) van het totaal te realiseren complex;
- daar waar de gemeente zelf de gronden uitgeeft stort de gemeente genoemde bijdragen in de reserve ten tijde van de ontvangst van de opbrengsten van grond;
- daar waar een derde de gronden uitgeeft legt de gemeente afspraken over voornoemde bijdragen aan de reserve vast in een exploitatieovereenkomst;
- alle genoemde bedragen jaarlijks per 1 januari van het betreffende jaar te indexeren met het consumentenprijsindexcijfer (CPI);
- de gemeenteraad kan overwegen de reserve zo nodig af te romen tot een hoogte van maximaal drie miljoen euro en het meerdere vrij laten vallen aan de Algemene Reserve.

Voorgesteld wordt om een verzoek tot uitname uit de reserve te toetsen aan de volgende criteria:

- de te realiseren bovenwijkse voorziening is een voorziening van openbaar nut die de grenzen van het exploitatiegebied overstijgt en die direct of indirect ten goede komt aan de (gebruikers van) onroerende zaken in het exploitatiegebied; de voorziening verbetert de kwaliteit van de directe leefomgeving;
- de aanvraag betreft een project van infrastructurele aard;
- de kosten zijn incidenteel, niet structureel.

Inzake verantwoording en evaluatie van de reserve wordt voorgesteld:

- de afdeling financiën aan te wijzen als financieel-technisch verantwoordelijke afdeling;
- de inhoudelijke beoordeling of een aanvraag voldoet aan de gestelde criteria op te dragen aan de afdeling Ruimte; voor voorzieningen die vallen onder verantwoordelijkheid van het Projectbureau wordt vooraf bij bedoeld bureau advies ingewonnen;
- Verantwoording aan de raad en evaluatie van de reserve te doen plaatsvinden binnen de jaarlijkse cyclus van planning en control.