Nota Bovenwijks
Gemeente Bronckhorst
2011

Inhoud

DEEL 1
1 Inleiding
1.1 Aanleiding
1.2 Doel van de nota bovenwijks
1.3 Opbouw van de nota
1.4 Reikwijdte van de nota

2 Hoofdlijnen Grondexploitatiewet
2.1 Inleiding
2.2 Twee sporen: privaatrecht en publiekrecht
2.3 Kostenverhaal

3 Toepassing kostenverhaal in de gemeente Bronckhorst
3.1 Bovenwijkse voorzieningen
3.2 Toerekening bovenwijks
3.3 Werking exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen
3.4 Bepaling omvang en inhoud exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen
3.5 Risico's
3.6 uitkomst en actualisatie begroting
3.7 Particuliere ontwikkelingen

DEEL 2
4 Inventarisatie bovenwijkse voorzieningen
4.1 Algemeen
4.2 Investeringen
4.3 Bepaling uitgeefbaar oppervlak toekomstige projecten
4.4 Vaststelling aangegane verplichtingen
4.4.1 Stand/resultaat per 1 januari 2010
4.4.2 Verplichtingen

5 Exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen
5.1 Uitgangspunten en wijze van berekenen
5.2 Tariefsbepaling
5.3 Conclusie

Bijlagen

Bijlage I	kaarten bovenwijkse voorzieningen
Bijlage II	exploitatiebegroting
Bijlage III	Wro – financiële bepalingen, afdeling 6.4 Grondexploitatie
Bijlage IV	kostenlijst
Bijlage V	Bro, afdeling 6.2, art. 6.2.1 – art. 6.2.7
Bijlage VI	berekeningen bovenwijkse voorzieningen Bronckhorst
Bijlage VII	belang struktuurvisie voor bovenwijkse voorzieningen

Deel 1

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de komst van nieuwe Wro, met als onderdeel de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4), krijgen gemeenten duidelijke en betere publiekrechtelijke instrumenten voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Eén van de aspecten die een rol speelt bij het kostenverhaal, zijn de bovenwijkse voorzieningen, voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden.

De nieuwe Wro biedt de gemeenten de juridische grondslag om op basis van vrijwilligheid met ontwikkelende partijen overeenkomsten te sluiten over de financiële aspecten van grondexploitaties, waaronder het verhalen van gemeentelijke kosten en het afspreken van financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Als geen overeenkomst tot stand komt, heeft de gemeente, door middel van het nieuwe instrument van het *exploitatieplan*, de mogelijkheid het verhalen van kosten af te dwingen.
De wet gaat uit van een verplichting voor de gemeente tot het verhalen van de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in verband met locatieontwikkeling. Het bedingen van bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is facultatief.

De gemeente Bronckhorst beschikt niet over een nota bovenwijkse voorzieningen. Er zijn wel kosten geïnd ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. De kosten zijn gebaseerd op een (vaste) bijdrage per vierkante meter uitgegeven bouwgrond.
De aanleiding voor de gemeente Bronckhorst om een nota bovenwijkse voorzieningen te formuleren is tweeledig:

1. wij willen kosten verhalen op basis van ruimtelijk beleid (structuurvisies) en op basis van een kostensoortenlijst;
2. per 1 juli 2008 is de nieuwe Wro en de hierbij behorende Grondexploitatiewet in werking getreden en deze wet schrijft een nota bovenwijkse voorzieningen voor om kosten voor deze investeringen te verhalen.

1.2 Doel van de nota bovenwijks

Het doel van de nota bovenwijkse voorzieningen is:

- transparant maken van alle benodigde bovenwijkse voorzieningen;
- berekenen welk bijdragen nodig zijn om deze voorzieningen te financieren;
- realiseren van een sluitende exploitatiebegroting met toelichting;
- door middel van de nota, kosten te kunnen verhalen;
- voldoen aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in de Wro en de Grondexploitatiewet om ook bij exploitatieplannen bovenwijkse kosten te kunnen verhalen.

1.3 Opbouw van de nota

De nota bestaat uit twee delen. **Deel I** beschrijft achtergronden, het kader en de uitgangspunten van de toerekeningmethodiek voor de verschillende bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente.

In **deel II**, het meerjareninvesteringsplan bovenwijkse voorzieningen, worden de bovenwijkse voorzieningen concreet benoemd, de kosten er van begroot en gefaseerd in tijd. Dit deel van de nota is een dynamisch document en zal, na vaststelling, in beginsel 2-jaarlijks worden geactualiseerd of zoveel eerder als dit noodzakelijk wordt geacht.

1.4 Reikwijdte van de nota

De nota heeft consequenties voor in principe alle ontwikkelingslocaties. Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat.
Alle ontwikkelingen dragen bij aan de bekostiging van de in deze nota benoemde bovenwijkse voorzieningen. Of en hoe de toetsingscriteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid toegepast worden komt in hoofdstuk 2 aan de orde.

2 Hoofdlijnen Grondexploitatiewet

2.1 Inleiding

Met de komst van de nieuwe Wro, met als onderdeel de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4), is de wijze waarop de bijdrage bovenwijkse voorzieningen bepaald en in rekening wordt gebracht, veranderd.

De reden waarom deze nieuwe wet er is gekomen, is dat de "oude" wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten exploitatieverordening en de baatbelasting op een aantal punten te kort schoten. De wettelijke basis voor de exploitatieovereenkomst bleek te beperkt en de baatbelasting was een te ingewikkeld instrument. Gevolg was dat de z.g. 'freeriders' zeker de dans ontsprongen bij het meebetalen in de ontwikkeling van een projectlocatie.
Daarnaast ontbrak het aan instrumenten voor verevening en het stellen van locatie-eisen.
Met de Wro en de daarin opgenomen grondexploitatiewet zijn deze gebreken gerepareerd.

Doelstelling van de Wro en Grondexploitatiewet is:
- het hebben van een goede regeling voor kostenverhaal,
- binnenplanse verevening,
- het kunnen stellen van locatie-eisen,
- aanbieden van een stelsel met meer rechtszekerheid.

Het nieuwe systeem is gebaseerd op verplicht volledig kostenverhaal op basis van een door het Rijk vastgestelde kostensoortenlijst.
Wanneer deze kosten niet op vrijwillige basis privaatrechtelijk kunnen worden verhaald, is de gemeente verplicht om te besluiten of zij deze kosten wil verhalen door middel van een publiekrechtelijk plan, het zogenaamde exploitatieplan. Naast verhaal op basis van een kostensoortenlijst is het ook mogelijk kosten te verhalen op basis van ruimtelijk beleid, dit beleid dient dan in een structuurplan vastgelegd te zijn.

2.2 Twee sporen: privaatrecht en publiekrecht

Er zijn twee sporen om kosten te verhalen: via privaatrecht en via publiekrecht. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan of projectbesluit kan de gemeente, als hierin één of meer bouwplannen worden mogelijk gemaakt, met de grondeigenaren of exploitanten een overeenkomst sluiten, dit is het privaatrechterlijk spoor. Komen partijen er niet uit dan is er de mogelijkheid van het publiekrechtelijk spoor.

Privaatrechtelijk spoor
De Grondexploitatiewet legt een nieuwe basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en projectontwikkelaars en andere particuliere eigenaren.

De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie:
- Anterieure overeenkomsten

De anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een exploitatieplan en een ruimtelijke procedure is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader van de Grondexploitatiewet.
- Posterieure overeenkomsten

De posterieure overeenkomst wordt gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomst is de bewegingsruimte kleiner. Ze mogen niet afwijken van het exploitatieplan.

Publiekrechtelijk spoor
Een van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van het kostenverhaal. Een gemeente **moet** de kosten verhalen en mag er niet van af zien.
Is het kostenverhaal al van alle eigendommen verzekerd en is het stellen van locatie-eisen niet nodig, dan zal de gemeenteraad kunnen afzien van het publiekrechtelijk instrumentarium. Door deze constructie zal het publiekrechtelijk instrument van het kostenverhaal en locatie-eisen in de praktijk aanvullend werken, voornamelijk als stok achter de deur.
De verplichting om het publiekrechtelijke spoor te volgen, is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. in de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan of een projectbesluit.
2. de tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in een verbouwplan met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 6.2.1, bijlage V) aangewezen.

Het exploitatieplan
Als eerste stap in het publiekrechtelijke spoor moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen samen met het ruimtelijk besluit. Het biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal.
Het gemeentelijk exploitatieplan bevat een exploitatieopzet en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast bevat het exploitatieplan de noodzakelijke locatie-eisen.

Toetsingscriteria
In artikel 6.13.6 Wro is een aantal regels opgenomen over de berekeningswijze van de in het exploitatieplan op te nemen grondexploitatie. Onder de regels zijn ook de cumulatieve toetsingscriteria geformuleerd:

- Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen, zoals bij compensatie buiten het gebied, schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.
- Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich o.a. voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.
- Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naar mate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Het is verplicht om de toetsingscriteria te behandelen bij het opstellen van een exploitatieplan. Het is niet verplicht om deze in de anterieure fase te behandelen.

2.3 Kostenverhaal

In artikel 6.13.8 en 9 lid c van de Wro wordt aangegeven dat er bij Besluit ruimtelijke ordening (Bro) nadere regels kunnen worden gesteld over de kosten welke deel uitmaken van de exploitatieopzet. Kosten die verhaald kunnen worden, zijn bijvoorbeeld:

- kosten van onderzoeken (bijvoorbeeld archeologie)
- Compensatie van natuurwaarden
- Milieutechnische maatregelen (bijv. sanering stankcirkels)
- Kosten opstellen ruimtelijke plannen
- Planschadekosten
- Infrastructuur openbaar vervoer voorzieningen
- Bovenwijkse voorzieningen

De kostensoortenlijst, een limitatieve opsomming van te verhalen kosten, is opgenomen in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.7 Bro. (bijlage IV)

Bovenwijkse voorzieningen
In deze nota zal geen onderscheid worden gemaakt in de hierboven omschreven kostensoorten, er zal voor het geheel gesproken worden van bovenwijkse voorzieningen. Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven:

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening van openbaar nut, waarvan het belang en de baat uitstijgen boven de exploitatie van een (exploitatie)gebied en waarvan de kosten, vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet door één exploitatiegebied moet worden gedragen.

Bovenplanse kosten/voorziening
Op grond van artikel 6:13 lid 7 Grex kunnen bovenplanse kosten voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de grondexploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Voorwaarde is dat voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld die aanwijzigingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.
Let wel: de bovenplanse kosten komen dus niet voort uit de kostensoortenlijst. Bovenplanse kosten hebben over het algemeen een meer ruimtelijk karakter of invalshoek.

Verevening
Verevening is een onderdeel van het begrip bovenplans. Het betreft hier de mogelijkheid om in bepaalde gevallen winstgevende locaties bij te laten dragen aan de onrendabele top van andere locaties. Het is namelijk mogelijk dat bovenplanse kosten voor meerdere locaties in een exploitatieopzet in de vorm van een fondsbijdrage op te nemen. In de praktijk is deze werkwijze toegepast door financiële uitkomsten van exploitaties in eigen beheer van de gemeente te verevenen met de algemene reserve. Binnen de reikwijdte van de Grondexploitatiewet kunnen ook exploitaties van derden in deze systematiek worden betrokken. Een dergelijke bijdrage is afdwingbaar.

Er dient dan voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie te zijn vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.
Als voorbeeld kan verevening tussen grondexploitaties gegeven worden. Het is daarbij wel noodzakelijk dat de verevening functiegericht is. Dat zijn functies als bedrijvigheid, winkels, kantoren, sport en enz.

Een onderbouwing van een structuurvisie is vereist. De bovenplanse kosten doen mee in een exploitatieplan, anterieure en posterieure overeenkomsten. Het positieve resultaat van transformatie van bedrijventerreinen en grondexploitaties van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt voor 100% gestoken in een functiegericht fonds herstructurering bedrijventerreinen.
Per project wordt de bijdrage per m2 uitgeefbaar omgeslagen.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen
De Wro maakt het mogelijk om in geval van een planologische wijziging voor rode functies, een bijdrage te vragen in andere ruimtelijke en maatschappelijke functies. Een onderbouwing tussen de koppeling rode functie (o.a. woningbouw, bedrijven) en de maatschappelijke functie is verstandig.
Als voorbeeld kan gegeven worden de volgende bijdragen:

- bijdrage als verevening in een te kort locatie, de 'plus' en 'min' exploitaties moeten wel in de structuurvisie benoemd zijn.
- verevening specifiek, deze dient functiegericht te zijn, zoals compensatie doelgroepwoningen tussen verschillende grondexploitaties, nieuwe bedrijventerreinen dragen bij aan revitalisering van bedrijventerreinen.
- Een majeure investering als bijv. ecologische zone of in maatschappelijk vastgoed.

Verrekening kan alleen via anterieure overeenkomsten worden gerealiseerd. Een onderbouwing van een structuurvisie is vereist. Het is niet noodzakelijk dat een aanwijzing voor de proportionaliteit wordt gegeven.

3 Toepassing kostenverhaal in de gemeente Bronckhorst

3.1 bovenwijkse voorzieningen

Binnen de gemeente Bronckhorst is een inventarisatie gemaakt van de toekomstige investeringen die, met inachtneming van de drie toetsingscriteria, zijn aan te merken als een bovenwijkse voorziening. Een overzicht van deze voorzieningen is te vinden in de Nota Bovenwijkse voorzieningen Deel 2. Het overzicht met voorzieningen zijn investeringen die voortkomen uit vastgestelde beleidsplannen. De voorzieningen hebben een nut voor de gehele gemeente.

Voorzieningen die aangelegd worden ten behoeve van een locatieontwikkeling, worden zoveel mogelijk verhaald op de locatieontwikkeling. Deze voorzieningen kunnen zowel in als buiten het plangebied gelegen zijn (art. 6.2.4 sub c en e Bro).

De gemeente Bronckhorst verhaalt kosten bovenwijkse voorzieningen indien een ruimtelijke ontwikkeling, ruimtebeslag heeft. Dit ruimtebeslag uit zich in intensiever ruimtegebruik:

- bedrijvigheid (uitbreiding);
- verdichting mens (bijv. splitsing wooneenheid in meer wooneenheden);
- extra verkeersbewegingen als gevolg van verdichting mens.

Ruimtebeslag ontstaat door:

1. woningbouw, bedrijven/winkels/vastgoed en/of voorzieningen
2. grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, vnl. recreatieve en agrarische ontwikkelingen zoals: ontwikkeling recreatiegebieden/ (campings, bungalowparken etc.), golfbaan en recreatieplassen, vergroten bouwblok agrarisch/splitsing woning, bedrijfsuitbreidingen (niet zijnde bedrijventerreinen).

Bij de toerekening van kostenverhaal hanteren we de volgende randvoorwaarden:

- de bovenwijks te verhalen kosten moeten voorkomen in de kostensoortenlijst volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.7 Bro en er moet worden voldaan aan drie toetsingscriteria art. 6.13.6 Wro, zie ook 3.1.2. Vermelding in de structuurvisie is niet noodzakelijk;
- de bovenplans te verhalen kosten moeten zijn vermeld in de structuurvisie, zie ook 3.1.3. De kostenlijst speelt hier geen rol;
- bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen vormen onderdeel van de bovenwijkse kosten;
- in de nota bovenwijks moet zijn vastgesteld op welke wijze de investeringen worden omgeslagen.

3.2 Toerekening bovenwijks

Voor het toerekenen van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen is onderliggende nota opgesteld. Een uitgangspunt bij het vaststellen van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen is draagkracht en een bestemmingsfactor. Dit om te voorkomen dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen onevenredig zwaar worden belast.

- *Draagkracht*

Binnen een project of bestemmingsplan (binnenplans) vindt nog een verdeling naar draagkracht plaats. Art 6.18 lid 2 Grondexploitatie geeft daar een aanwijzing voor.

Voor binnenplanse verrekening, bij een ruimtelijke ontwikkeling, wordt een verrekenverhouding naar draagkracht toegepast. Dit houdt in dat een hogere m2 prijs een hogere bijdrage in kostenverhaal oplevert. Bij een lagere m2- prijs is dat in verhouding lager.
Basis prijs, met betrekking tot de bewuste locatie, wordt gedeeld door de uitgifte prijs.
Naast draagkracht is voor binnenplanse verrekening ook een verrekenverhouding naar oppervlak toegepast. Dit houdt in dat een groter perceelsoppervlak een hogere bijdrage in kostenverhaal oplevert. Bij een kleiner perceelsoppervlak is dat in verhouding lager.

- *bestemmingsfactor*

De bijdrage bovenwijkse voorzieningen is gebaseerd op de prijzen uitgeefbare grond voor woningbouw. Aangezien de uitgifteprijzen voor woningbouw hoger zijn dan de prijzen voor bedrijventerreinen, agrarische gronden en recreatiegronden, wordt op de onderdelen agrarisch, bedrijven en recreatie een bestemmingsfactor toegepast. Hiermee berekenen wij een bijdrage die past bij de draagkracht en het gemiddelde uitgifte oppervlak. Voor de verschillende typen berekeningen zie bijlage VI.

Bepaling uitgeefbaar oppervlak toekomstige projecten
Bij de verrekening van de bijdragen worden de uitgeefbare m² aangenomen. De gemeente Bronckhorst gaat voor het bepalen van het uitgeefbaar oppervlak uit van het volgende:
- voor grondgebonden woningbouw wordt uitgegaan van het uitgeefbaar oppervlak van het perceel;
- voor gestapelde woningbouw tot één hoog wordt uitgegaan van het uitgeefbaar oppervlak van het perceel;
- voor commercieel en niet commercieel tot één hoog wordt uitgegaan van het uitgeefbaar oppervlak van het perceel;
- voor zowel woningbouw, commercieel als niet commercieel vanaf één hoog wordt uitgegaan van het bruto vloeroppervlak (BVO).

De gemeente Bronckhorst kiest voor een berekening gebaseerd op m² uitgeefbaar van alle nieuwe ontwikkelingen. Deze motivatie is als volgt onderbouwd:
1. Door de gemeente is al voor eerdere opgestelde berekeningen een significante bijdrage uit eigen reserve in de voorziening bovenwijks gestort. Hiermee wordt de bijdrage door de bestaande woningvoorraad als voldoende beschouwd.
2. Er zijn al veel afdrachten van projecten/grondexploitaties vastgelegd.
3. De kosten bovenwijks betreffen voornamelijk investeringen voor nut van de gehele gemeente.

> De investeringen (minus subsidies en al vastgestelde gemeentelijke bijdragen) t.b.v. bovenwijkse voorzieningen worden voor 100% toegerekend aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.3 Werking exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de Voorziening Bovenwijkse voorzieningen en de *Exploitatiebegroting* Bovenwijkse voorzieningen.
Een *voorziening* is vermogen dat is verkregen van derden, niet zijnde overheidslichamen, voor een specifieke besteding. Verkregen middelen van overheidslichamen worden op de balans opgenomen als een vordering onder overlopende passiva. De Voorziening Bovenwijkse voorzieningen wordt gevoed door bijdragen per vierkante meter nog uit te geven terrein/BVO. De afdrachten aan de voorziening worden middels overkomst geïnd.
Tegenover de bijdragen staan investeringen voor hoofdinfrastructurele werken die ten laste van de voorziening worden gebracht.
De Voorziening Bovenwijkse Voorzieningen is in feite een voorzieningenrekening waar inkomsten en uitgaven inzake hoofdinfrastructurele werken op worden geboekt.
De *exploitatiebegroting* is een begroting waarin alle investeringen met betrekking tot bovenwijkse voorzieningen worden ondergebracht. De exploitatiebegroting wordt opgesteld conform de dynamische eindwaarde methode, ofwel de contante waarde methode. In deze berekeningsmethode wordt rekening gehouden met rente- en inflatie-invloeden gedurende de gehele looptijd van de exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen.
De uitslag van de berekening is de kostprijs per m² uit te geven grond/BVO; een tarief per m². Dit tarief vormt voor de bij de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen betrokken deelgebieden de bijdrage (=kostenpost) die het exploitatiegebied moet leveren aan de Voorziening Bovenwijkse Voorzieningen. Zowel de investeringen als ook het uitgeefbaar terrein en het te berekenen tarief per m² komen terug in de reguliere exploitatiebegroting van de bij de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen betrokken plangebieden.

3.4 Bepaling omvang en inhoud Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen

De omvang en inhoud van de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen hangt af van de hoeveelheid voorzieningen die aangemerkt kunnen worden als bovenwijks en van het aantal uit te geven vierkante meters woningbouw, bedrijventerrein, maatschappelijk culturele uitgifte en overige obg-terreinen (openbare bijzondere gebouwen). Het gaat alleen om bovenwijkse voorzieningen die betrekking hebben op *nog* te ontwikkelen gebieden. Uiteraard dient een en ander aan te sluiten bij de door de Gemeenteraad vastgestelde Structuurvisies.

Ook moet worden bekeken welke kostenelementen in de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen worden meegenomen.
Tevens is het belangrijk te weten welke nog uit te geven terreinen beschikbaar zijn omdat de nog uit te geven oppervlakte wegingsfactor is bij het bepalen van de m2 prijs (investeringen gedeeld door nog uit te geven terreinen). Zowel de investeringen (bijdrage) als ook het uitgeefbaar terrein en het te berekenen tarief per m2 komen terug in de reguliere exploitatiebegroting van de bij de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen betrokken deelgebieden.
De omvang van de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen wordt bepaald door het ruimtebeslag als gevolg van toegepaste profilering van de bovenwijkse elementen.
Kwaliteit, ruimtelijke inpassing en toepassing van materialen spelen hierbij een rol. De inhoud wordt bepaald door datgene wat werkelijk als bovenwijks kan worden aangemerkt.

3.5 Risico's

Bij risico's in de grondexploitatie kan sprake zijn van risico's van financiële- en ruimtelijke aard. Risico's zijn in principe niet voorzienbaar en niet kwantitatief meetbaar. Daarom wordt geprobeerd zoveel mogelijk risico's uit te schakelen. Dit is echter niet altijd mogelijk.
In een grondexploitatie is sprake van voorgecalculeerde inkomsten en uitgaven en vaak een lange looptijd. De Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen is hierop geen uitzondering. Toch blijven risico's aanwezig.

Risico 's van ruimtelijke aard – in hoeveelheden.
De werkelijke ruimtelijke invulling van een exploitatiegebied kan ten opzichte van de vastgestelde Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen positief of negatief afwijken.
Dit kan zowel het uitgeefbaar terrein betreffen als ook het openbaar gebied (water, groen, verharding, etcetera). De extra investeringen in verband met deze afwijkingen komen ten laste van de reguliere exploitatiebegroting van het betreffende exploitatiegebied.

Risico 's van financiële aard in geld
Hierbij spelen wijzigingen in de kwaliteit met betrekking tot gebruik van materialisering een rol. Immers in de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen is uitgegaan van een bepaald kwaliteitsniveau waarop de inrichtingskosten zijn bepaald en als zodanig in de grondexploitatie is verwerkt. Deze afwijkingen van de inrichtingskosten in relatie tot de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen hebben geen relatie met eventuele ruimtelijke invulling (hoeveelheden).
Daarnaast hebben wijzigingen in werkelijk ontvangen subsidiebijdragen in relatie tot het gecalculeerde invloed op de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen en ook spelen parameters en fasering een rol.

3.6 Uitkomst en actualisatie begroting

Uiteindelijk is de uitslag van de exploitatiebegroting, zijnde de prijs per m2 uitgeefbaar terrein, bepalend voor zowel de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen als ook de bij deze Exploitatiebegroting betrokken exploitatiegebieden.
Van belang is dat jaarlijks of uiterlijk een keer in de twee jaar zowel de exploitatiebegrotingen van exploitatiegebieden als ook de Exploitatiebegroting Bovenwijkse Voorzieningen wordt herzien, waarbij ingespeeld kan worden op het ontstane voortschrijdende inzicht en/ of wijzigingen.

3.7 Particuliere ontwikkelingen

Met eventuele particuliere ontwikkelingen is in deze begroting nog geen rekening gehouden, aangezien moeilijk is aan te geven wat voor particuliere ontwikkelingen er de komende jaren zullen komen. Wel is het mogelijk om aan een particulier dezelfde bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen te vragen op basis van de Wro/Grexwet en vastgestelde Nota Bovenwijks. Deze ontvangsten komen ten bate van de Voorziening Bovenwijkse Voorzieningen.

DEEL 2

Deel 2

4 Inventarisatie bovenwijkse voorzieningen

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten verzameld voor het bepalen van de investeringen en dekking van de investeringen.

De werken met de investeringen per 1 januari 2011 worden weergegeven (pag. 12). Vervolgens worden de uitgeefbare meters bepaald aan de hand van de prognose van ontwikkelprojecten.

4.2 Investeringen

Door inventarisatie bij de diverse beleidsgebieden binnen de gemeente Bronckhorst is een lijst opgesteld welke investeringen er de komende vijf tot tien jaar op stapel staan. Voor de inventarisatie is gesproken met beleidsvertegenwoordigers van de diverse clusters van de afdeling Ontwikkeling. Hierdoor is naast de investeringen infrastructurele werken ook inzicht verkregen in recreatieve en maatschappelijke investeringen. De investeringen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Kosten Landschaps Ontwikkelingsplan binnen Voorziening Bovenwijks
Binnen de nota bovenwijkse voorzieningen zitten ook de uitgavne ten behoeve van uitvoering plattelandsontwikkeling. Het buitengebied van de gemeente Bronckhorst heeft een grote landschappelijke waarde en diversiteit. Het is beeldbepalend en kan gezien worden als het DNA van de gemeente. Het is belangrijk dit in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren, zoals staat beschreven in het Landschaps Ontwikkelingsplan (LOP), de bestemmingsplannen voor het Buitengebied, evenals de ruimtelijke vertaling van het LOP Structuurvisie Buitengebied. De gemeente streeft behoud en verbetering van de kwaliteit van het landschap en ecologie, de culturele identiteit en de leefbaarheid in het gebied na, evenals versterking van een duurzame economie. De landschapsvisie richt zich op de versterking van de kenmerkende karakteristieken van het landschap en samenhang in de verscheidenheid, met als doel het creëren van een harmonieuze eenheid, waarin de landbouw een duidelijke, duurzame positie inneemt.
Met de Voorziening Bovenwijks wil de gemeente een bijdrage leveren aan de doelstellingen, zoals vertaald in het LOP, het Nationaal Landschap de Graafschap of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar tevens inspelen op de komende transitie in het buitengebied door onder andere de schaalvergroting in de grondgebonden landbouw (verbetering verkaveling etc.).
Op basis van de Regionale nota functieverandering 'Functies zoeken PLAATSEN zoeken functies' (problematiek van de vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing). Deze - in de structuurvisie en bestemmingsplannen vertaalde - regeling voorziet in de mogelijkheid van sloop en hergebruik voor andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden, evenals voor woondoeleinden. De afgelopen jaren is veelvuldig gebruik gemaakt van de regeling, voornamelijk door een omzetting naar een (extra) woning. Door de aanstaande krimp van de bevolking in de Achterhoek hebben de gemeenten met de provincie en de corporaties een regionale woonvisie opgesteld. Dit leidt voor de gemeente Bronckhorst tot dermate beperkte woningbouwmogelijkheden dat de uitvoering van de FuVer- regeling meer gevonden moet worden in de werkfuncties. Dit zal niet in alle gevallen toereikend zijn. Er zullen dus ook andere middelen moeten worden ingezet om ook vanuit dit oogpunt bezien 'verrommeling' van het buitengebied te voorkomen. Een sloopregeling binnen de nota bovenwijks levert hierin een bijdrage.

De groenvoorzieningen zijn al verwerkt in de voorzieningenlijst en komen voort uit het LOP.
De sloopregeling is een subsidieregeling waarbij het uitgangspunt is dat bij elke € 1,- bijdrage bovenwijkse voorzieningen er € 0,10 wordt gelabeld ten behoeve van een subsidieregeling sloop.

Nr.	Investering	Bedrag	Jaar
	Hengelo		
1	Groenstructuur/groenvoorzieningen	€ 362.400	2011 -20
2	Entre Hengelo, 2 omgevingen	€ 57.000	2011 - 13
3	Entre Hengelo, omgeving Staja	€ 93.000	2011-2013
4	aanpak parkjes	€ 225.700	2011 -20
5	Rotonden landschappelijk maken	€ 32.400	2011 -20
	Steenderen		
6	Groenvoorziening	€ 309.300	2011 -20
7	Entre Steenderen verlandschappelijken	€ 15.200	2011 -20
	Centrum Vorden		
8	Groenstructuur/groenvoorzieningen	€ 509.500	2011 -20
	Zelhem		
9	Groenstructuur/groenvoorzieningen	€ 540.700	2011 -20
	Kleinere kernen		
10	Groenstructuur/groenvoorzieningen: Hummelo	€ 93.800	2011 -20
11	Wichmond	€ 80.600	2011 -20
12	Halle, Kranenburg, Keijenborg en Velswijk	€ 98.800	2011 -20
13	Dorpsranden	€ 115.000	2011 -20
	Verkeersaanpassingen:		
14	Parkeren, Bronkhorst	€ 120.000	2011
15	Kasteelheuvel	€ 75.000	2015
16	Infra, rondweg Hummelo	€ 12.500	2011
17	Parkeerruimte	€ 450.000	2011-13
18	Kerkepaden	€ 115.000	2011- 12
19	Infrastruktuur glasvezelkabelnetwerk	€ 1.000.000	2011-15
	Ontwikkel Visie documenten		
20	Cultuur historische geb. beschrijving	€ 45.000	2011-12
21	Landgoedvisie	€ 50.000	2011-12
22	Cultuurhuzen visie opstellen	€ 50.000	2011-13
23	**Sloopregeling buitengebied**	€ 138.500	2011-15
	Totaal investering	€ 4.589.400	

Per voorziening is gekeken wat de totale investering is. Hieronder vallen de verwervingskosten, aanlegkosten, onvoorzien, planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Apart zijn de plankosten voor projectbegeleiding en beleidsontwikkeling opgenomen.

Met de opname van de investeringen zijn geen subsidies opgenomen. Mocht dit veranderen, dan zullen deze bij de jaarlijkse herziening van de doorrekening verwerkt worden. Immers subsidies zijn opbrengsten voor de gemeente die de kosten mede dekken.

4.3 Bepaling uitgeefbaar oppervlak toekomstige projecten

Voor het verrekenen van de bovenwijkse voorzieningen heeft de gemeente Bronckhorst gekozen om voor de nog vast te leggen nieuwe, nog niet vastgelegde, ontwikkelingen een evenredige verdeling per uitgeefbare m2 aan te houden, zie paragraaf 3.3.

In onderstaande tabellen de bestaande en de nieuw te realiseren eenheden opgenomen

Voor de projecten die de komende 5 jaar zijn gepland wordt een inschatting gemaakt hoeveel uitgeefbaar oppervlak zij genereren. In onderstaande tabel zijn de projecten met het bijbehorende aantal vierkante meter uitgeefbaar terrein opgenomen.

Woningbouw	aantal woningen	oppervlakte
Totaal woningbouw	385	10.39.50
Bedrijvigheid		
Dambroek Zuid/Winkelskamp-Oost		4.00.00
Steenderdiek		1.60.00
Totaal bedrijvigheid		5.60.00
Totaal bedrijvigheid en woningbouw		**15.99.50**

Als basis is gerekend, dat gemiddeld per woning 270 m² uitgeefbaar oppervlak wordt gerealiseerd.

De aangenomen 270 m² uitgeefbaar per woning komt deels overeen met een theoretische benadering:
Circa 20 woningen per hectare en een uitgeefbaar oppervlak minimaal 60% van het te verkavelen gebied. Dit resulteert in circa 300 m² uitgeefbaar per woning. De 300 m2 lijkt gemiddeld nogal stevig, voor aansluiting met de praktijk wordt gekozen voor 270 m2 per woning. Hiermee is het uitgangspunt zoals in de tabel is opgenomen voor het uitgeefbaar oppervlak als gemiddelde vastgesteld.

Voor commercieel is een aanname gedaan wat er nog te verwachten is.

4.4 Vaststelling aangegane verplichtingen

De gemeente Bronckhorst hanteert geruime tijd dat er een bijdrage aan de Voorziening Bovenwijkse Voorzieningen gestort moet worden (zie 4.4.2) . Als gevolg daarvan zijn er al afspraken vastgelegd over de hoogte van afdrachten van lopende en nog (op korte termijn) op te starten ontwikkelingen. Uiteraard dienen deze afspraken meegenomen te worden in de berekening.

4.4.1 Stand/resultaat per 1 januari 2011

De gemeente starten vanaaf 1 januari 2011, dus het saldo is 0.

Per 1-1-2011 was het resultaat op de voorziening Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,=
Resultaat over 2010 is een bedrag van	€ 0,=
	------- +
In totaal is het resultaat op de voorziening Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0,=

4.4.2 Verplichtingen

In onderstaande tabel zijn de aangegane verplichtingen in Euro's per 1 januari 2011 opgenomen.

Aangegane verplichtingen	Bedrag	t/m 2010	Restant
Nog binnen te halen volgens contract	€ 333.310	€ -	€ 333.310
HAVO	€ 97.800	€ -	€ 97.800
Vinkenkamp	€ 363.720	€ -	€ 363.720
Staja	€ 366.160	€ -	€ 366.160
Totaal verplichtingen	€ 1.160.990	€ -	€1.160.990

In totaal is al een bedrag van €1.160.990,= gereserveerd als inkomsten voor de voorziening Bovenwijkse Voorzieningen.

5 Exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen

In de exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen zijn alle investeringen en opbrengsten meegenomen.

5.1 Uitgangspunten en wijze van berekenen

Als uitgangspunt is van de volgende parameters uitgegaan:

Rente	0%		Startdatum	1 januari 2011
Kosteninflatie	2%		Einddatum	31 december 2016
Opbrengsteninflatie	2%		Looptijd	6 jaar

De investeringen en opbrengsten zijn exclusief BTW.

De keus voor 2% kosteninflatie is gebaseerd op het uitgangspunt dat de laatste 25 jaar de inflatie gemiddeld 2% is geweest.
Er is voor gekozen om de opbrengsteninflatie gelijk aan de kosteninflatie te stellen, omdat de opbrengsten een dekkingsmiddel voor de investeringen zijn.
Bij een reguliere grondexploitatie wordt gerekend met opbrengsten uit gronduitgifte, bij een dergelijke berekening wordt uitgegaan van een opbrengstinflatie die 1% lager is dan de kosteninflatie.

Voor de berekening is de Dynamische Eindwaarde Methode (DEM) toegepast. Het principe van de DEM kan als volgt worden omschreven:
Nadat alle nominale kosten en nominale opbrengsten bekend zijn worden deze in de tijd uitgezet, oftewel de investeringen en opbrengsten worden gefaseerd in de tijd (jaren) uitgezet. Nominaal wil zeggen dat sprake is van bedragen zonder invloed van rente en inflatie op het moment dat de exploitatiebegroting wordt opgesteld. Om het investeringsniveau op startwaarde (start exploitatiebegroting 1 januari startdatum) te bepalen wordt het bedrag op eindwaarde teruggerekend met het voor de exploitatiebegroting geldende rentepercentage. De eindwaarde wordt gedeeld door het rentepercentage over de gehele looptijd van de begroting tot startdatum, in dit geval 1 januari startdatum.
De uitkomst van deze laatste berekening wordt de contante waarde genoemd en vormt tevens het resultaat van deze begroting.

De fasering is gebaseerd op een inschatting van wanneer de werken uitgevoerd zullen worden.
De opbrengsten zijn afhankelijk van het realisatiemoment van de projecten die weer afhankelijk is van het woningbouwprogramma dat de gemeente heeft opgesteld.

In de exploitatiebegroting zijn de investeringen als een post opgenomen. Deze kosten zijn naast de uitvoering van de werken ook inclusief verwerving, onvoorzien en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). Voor overige projectkosten is 3,1% aan plankosten opgenomen.

Onder de opbrengsten zijn vaste bedragen opgenomen voor de al gemaakte afspraken bij gestarte ontwikkelingen. Voor nog nader uit te werken projecten is afhankelijk van het geraamde uitgeefbaar oppervlak een bedrag per m² opgenomen.

5.2 Tariefsbepaling

Berekening van het tarief heeft iteratief plaatsgevonden. De investeringen zijn in de tijd uitgezet, van de opbrengsten zijn de aangegane verplichtingen (de afgesloten overeenkomsten) ook in de tijd uitgezet. Het resultaat daarvan is, dat er nog een restant af te dekken investering op contante waarde overblijft om af te dekken door de geplande projecten. De uitgeefbare vierkante meters zijn in de tijd gefaseerd en er is een (fictieve) contante waarde van de m² vastgesteld.

Het uitgangspunt is een sluitende exploitatiebegroting bij de realisatie van bovenwijkse investeringen.

De contante berekening komt uit op een bedrag per 1 januari 2011 van € 20,00 per m².

5.3 Conclusie

Met onderhavige exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen ligt er een onderbouwing voor de bijdrage aan de Voorziening Bovenwijkse Voorzieningen die aan ontwikkelende partijen gevraagd kan worden. De onderbouwing voldoet ook aan het gestelde in de Wro inclusief Grondexploitatiewet indien een vrijwillige overeenkomst (anterieur) niet lukt en er een verhaalsbijdrage op basis van het exploitatieplan of een overeenkomst op publiekrechtelijke basis (posterieur) opgesteld moet worden.

Met de Nota Bovenwijkse Voorzieningen kan de gemeente (een groot deel van) de door haar gemaakte kosten voor bovenwijkse voorzieningen verhalen op derden.

Het nieuw berekende tarief voor bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 20,00 per vierkante meter uitgeefbaar oppervlak.
Het tarief is op prijspeil 1 januari 2011.

gemeente Bronckhorst

9-2

Amendement

Voorstel no.: 110428/9
Agendapunt: 9

Onderwerp: Nota bovenwijkse voorzieningen

De gemeenteraad van Bronckhorst, in vergadering bijeen op 28 april 2011,
overwegende dat:

- De betreffende nota niet op alle punten voldoende duidelijkheid en zekerheid biedt richting de initiatiefnemers; waarbij aan de orde is van een ruimtelijke ontwikkeling met een "ruimtebeslag ";

- Voor de berekening van het basistarief is uitgegaan van een inschatting van projecten in de komende 5 jaar en het daarbij te genereren uitgeefbaar oppervlak, met als relatie dat er ook uitzicht op realisering van de genoemde voorzieningen in de periode moet bestaan; terwijl in het overzicht periodes tot 2020 staan vermeld;

- De uitvoering van de inventarisatielijst is sterk afhankelijk van de mate waarin het fonds voor Bovenwijkse Voorzieningen in de komende jaren zal worden gevoed en dat maakt het toekennen van een prioriteit – afgestemd op nut voor de inwoners; economisch effect; termijn waarbinnen het in uitvoering kan komen; mogelijke structurele exploitatielasten en zonodig een risicoprofiel- aan de voorziening zeer gewenst;

- Het in de praktijk mogelijk is dat medewerking aan een ruimtelijke wijziging wordt verleend zonder dat er per saldo een groter "ruimtebeslag" ontstaat en het betalen van de heffing dan zijn grondslag mist;

besluit:

aan het vaststellingsbesluit toe te voegen:

1. De inventarisatielijst op pagina 12 van de nota wordt voorlopig vastgesteld tot dat besluitvorming door de raad heeft plaatsgehad met betrekking tot punt 2.

2. Het college zal -uiterlijk bij de presentatie van de begroting 2012- een nieuwe inventarisatielijst ter vaststelling aanbieden, voorzien van informatie en een prioriteit als in de overwegingen bij dit amendement verwoord.

gemeente Bronckhorst

3. De in de nota genoemde tarieven zijn inclusief de eventueel hierover door de gemeente verschuldigde BTW.

4. Verevening tussen gewenst nieuw "ruimtebeslag" en "planologische ruimte" die tegelijkertijd op dezelfde locatie wordt teruggegeven is mogelijk; waarbij de heffing over het meerdere aan ruimtebeslag de heffing wordt berekend.

Hengelo Gld., 28 april 2011

Namens de fracties van:

C.D.A.: D.J. Huntelaar

V.V.D.: E. Brandenbarg

Beslissing raadsvergadering 24 maart 2011
Met algemene stemmen aanvaard.