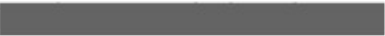


MEMO

Aan Het college van burgemeester en wethouders
 Van 
 Datum 7 september 2022
 CC Kostenverhaal beheer en onderhoud openbare ruimte 
 Betreft 
 Zaaknummer Z22-254566
 Documentnummer

Inleiding

Bij zowel  speelt de vraag welke afkoopsom (bruidsschat) we doorleggen aan de ontwikkelaar als het gaat om beheer en onderhoud van de over te nemen openbare ruimte, en hoe berekenen we die? Dit memo geeft een systematiek om deze kosten in beeld te brengen.

Waarom deze vraag?

Bij een 'standaard' binnenstedelijke ontwikkeling waarbij een ontwikkelaar een woningbouwontwikkeling realiseert, realiseert deze ook de bijbehorende infrastructuur. Die infrastructuur wordt na oplevering voor € 1,- overgedragen aan de gemeente. Het openbare gebied wordt opgenomen in het areaal van openbare ruimte. Onderhoud wordt gedekt uit de begroting van de gemeente. De middelen komen uit rioolrechten, afvalstoffenheffing, onroerende zaak belasting ed.

Bij de projecten  is sprake van de overdracht van substantiële openbare ruimte. Daarbij speelt ook dat het deels gaat om "niet regulier onderhoud", denk aan de monumentale bomenrij b  Kosten van beheer en onderhoud zullen fors ten laste komen van de begroting, waarvoor niet de 'standaard' dekking zoals hierboven genoemd geldt. De gemeente wil deze kosten verhalen op de ontwikkelaar/eigenaren van de kavels, omdat anders in de begroting extra dekking moet worden gevonden.

Het verdient aanbeveling om voor beide locaties (en toekomstige soortgelijke) eenzelfde systematiek te hanteren. Dit vanwege tijdsparing, het voorkomen van willekeur en het hebben van een transparant, uitlegbaar en verdedigbaar verhaal richting de ontwikkelaar. Een systematiek waarbij we op basis van (met IOR, BOR en uw college afgestemde) uitgangspunten kunnen rekenen.

Voorgestelde systematiek:

1. Nul-beoordeling;

- Opname kwaliteit en onderhoudsstaat van over te dragen (onder- en bovengrondse) infra in relatie tot het Vughts basis niveau conform (Beeldkwaliteitsniveau B, Beeldkwaliteitscatalogus CROW) vigerend beleid (hierna te noemen “Vughts basisniveau”) het Handboek inrichting openbare ruimte.

Deze nul-beoordeling is de grondslag om te bepalen welke kosten aan achterstallig onderhoud gemaakt moeten worden om de betreffende gebieden in functioneel beheer te kunnen nemen conform Vughts basisniveau. Hiertoe dienen door de ontwikkelende partij, op verzoek en ter toetsing van de gemeente, de benodigde gegevens te worden aangeleverd;

- Voor zover van toepassing: nieuw aangelegd conform HIOR valt hierbuiten;

2. Verhalen van kosten beheer en onderhoud over te nemen openbare ruimte bepalen waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Beheer en onderhoud riolering etc (ondergrondse infra):
 - o Nieuw aangelegd conform Vughts basisniveau en HIOR: wordt gedekt vanuit belastingen, verhalen we niet;
 - o Niet nieuw aangelegd: nav nul-beoordeling kosten bepalen om op Vughts basisniveau en niveau HIOR te komen. Die kosten verhalen we op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening verankerde criteria Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid. Daarna behandelen als nieuw aangelegd conform HIOR;
- Beheer en onderhoud van de buitenruimte (bovengronds):
 - o Nav nul-beoordeling kosten bepalen om op Vughts basisniveau/ kwaliteitsniveau HIOR te komen; In principe zijn deze kosten voor de ontwikkelaar/eigenaar omdat het gebied nog niet is overgedragen aan de gemeente.
 - o Cruciale vraag is het bepalen van de grens tussen de openbare ruimte die ‘gedekt’ wordt vanuit de begroting met opbrengsten vanuit gerealiseerd vastgoed (belastingen, zie de uitleg hierboven bij de ‘standaard’ binnenstedelijke ontwikkeling) en de openbare ruimte die aanvullend is en dus niet gedekt wordt uit opbrengsten van gerealiseerd vastgoed.
Voorgestelde systematiek: binnen het totale plangebied van de betreffende ontwikkeling maken we een onderscheid tussen:
 - ontwikkelvelden binnen het plangebied, met bijbehorende openbare ruimte;
 - restant plangebied met overige openbare ruimte.
 Een verdeling wordt bepaald aan de hand van de bij het woonmilieu behorende percentage openbare ruimte. Dit percentage wordt bepaald op basis van algemeen geaccepteerde kentallen in de gebiedsontwikkeling (n.t.b.). Ter duiding: bij beide locaties zijn er duidelijk ontwikkelvelden aan te wijzen en blijven er grote stukken restant openbaar gebied over.
 - o Beheer en onderhoud van de openbare ruimte behorende bij de ontwikkelvelden wordt gedekt vanuit de begroting van de gemeente met opbrengsten vanuit gerealiseerd vastgoed (obv belastinginkomsten, zie boven bij de “standaard” binnenstedelijke ontwikkelingen);
 - o Beheer en onderhoud van het restant plangebied: deze kosten verhalen we als volgt:

- Normatieve kosten in beeld brengen (vanwege het bijzondere karakter van deze locaties laten we deze kosten bepalen door een extern adviseur, in afstemming met IOR en BOR);
 - Daarbij houden we rekening met de bevindingen uit de nul-beoordeling en het verwacht gebruik van de openbare ruimte;
 - Uitgangspunt is het verhalen van kosten voor een periode van 25 jaar, kapitaliseren;
3. Per locatie bezien in hoeverre en in welke mate het redelijk en haalbaar is om de betreffende ontwikkeling deze kosten te laten dragen dan wel een deel te dekken vanuit de begroting Vught (cluster Financiën betrekken). Aspecten die daarbij meewegen zijn:
- De beoogde kwaliteit van de openbare ruimte die de ontwikkelaar in stand wil/ moet houden voor de betreffende ontwikkeling (selling point);
 - De mate waarin de ontwikkeling een meerwaarde is voor het realiseren van gemeentelijke doelstellingen;
 - De mate waarin de exploitatie van de ontwikkelaar deze kosten kan dragen. Om dit te kunnen beoordelen is volledige inzage in de exploitatie van de ontwikkelaar nodig. De toets zal gedaan worden door de planeconoom van de gemeente Vught. De gemeente maakt hierin een eigen, autonome afweging. Op het moment dat blijkt dat het voor een ontwikkelaar niet haalbaar is deze kosten (volledig) te dragen wordt dat specifiek voorgelegd aan het college. Waarbij het college een afweging kan maken om de financiële consequentie hiervan te accepteren (let op: gevolgen voor de begroting dus voorleggen aan raad middels begroting).
4. Opnemen afspraken over de kwaliteit en voorwaarden bij het over nemen van de openbare ruimte en de financiële afspraken daarbij, inclusief boete en zekerheid (bankgarantie) in anterieure overeenkomst.