Nota Kostenverhaal Geldrop - Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo
Geldrop-Mierlo, 3 februari 2015

Verantwoording

Titel	:	Nota Kostenverhaal Geldrop-Mierlo
Subtitel	:	nvt
Projectnummer	:	328817
Referentienummer	:	
Revisie	:	02
Datum	:	3 februari 2015
Auteur(s)	:	Ron Smolders

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 5
1.1 Algemeen ... 5
1.2 Omschrijving componenten kostenverhaal ... 5
1.2.1 Bovenwijkse voorzieningen ... 5
1.2.2 Bovenplanse verevening ... 5
1.2.3 Ruimtelijke ontwikkeling ... 5
1.3 Toetsingscriteria grondexploitatiewet ... 6
1.4 Subsidies en overige bijdragen ... 6
1.5 Macroaftopping ... 6
1.6 Actualisatie ... 6
1.7 Opbouw van de nota ... 6

2 Bovenwijkse Voorzieningen ... 7
2.1 Wettelijk kader ... 7
2.2 Criteria ... 7
2.3 Bovenwijkse voorzieningen Geldrop-Mierlo ... 7
2.4 Toerekening kosten en exploitatiebijdrage per kostendrager ... 8
2.4.1 Algemeen ... 8
2.4.2 Wijze van berekening bijdrage ontwikkeling per voorziening ... 8
2.4.3 Uiteindelijke toerekening ... 8
2.5 Bijdrage per kostendrager ... 9
2.5.1 Vertrouwelijke kostendragers ... 10

3 Bovenplanse verevening ... 11
3.1 Wettelijk kader ... 11
3.2 Relatie met Structuurvisie ... 11
3.3 Criteria ... 11
3.4 Fondsen ... 11
3.4.1 Leefbaarheidsfonds ... 11
3.4.2 Fonds herstructurering woninggebieden ... 12
3.4.3 Fonds verevening bedrijfsomgevingen ... 12
3.5 Toerekening kosten en exploitatiebijdrage per kostendrager ... 12

4 Ruimtelijke Ontwikkelingen ... 14
4.1 Wettelijk kader ... 14
4.2 Fondsen ... 14
4.2.1 Maatschappelijke doeleinden ... 14
4.2.2 Landschapsversterking ... 14
4.2.3 parkeervoorzieningen ... 14
4.2.4 Recreatieve ontwikkelingen ... 14
4.2.5 Kunst ... 15
4.2.6 Duurzaamheid ... 15
4.2.7 Overlastbeperkende solitaire bnedrijflocaties ... 15
4.2.8 Zorg, sport en bewegen ... 15
4.3 Fonds voorzieningen ... 15

5 Reserve 16
5.1 De huidige reserve 16
5.2 Nieuwe opzet 16
5.2.1 Fonds bovenwijkse voorzieningen 16
5.2.2 Bovenplanse verevening 16
5.2.3 Ruimtelijke ontwikkeling 16

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Er is een structuurvisie opgesteld waarin de visie op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente is weergegeven. De op 1 juli 2008 ingevoerde nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt niet alleen dat gemeenten haar visie op ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk moeten maken in de structuurvisie, maar dat ook duidelijk moet worden op welke wijze deze ambities daadwerkelijk worden gerealiseerd. Zeker in de economische crisis is duidelijk geworden dat weloverwogen investeringsbeslissingen gemaakt moeten worden en dat risico's te allen tijde behapbaar moeten blijven. Een en ander dient beschreven te worden in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie met daaraan toegevoegd een nota kostenverhaal waarin meer specifieke informatie te vinden is. De nota is bedoeld voor kostenverhaal via anterieure overeenkomsten en geeft een doorkijk als het gaat om kostenverhaal via exploitatieplannen.

1.2 Omschrijving componenten kostenverhaal

1.2.1 Bovenwijkse voorzieningen (art. 6.2.5 bro)

Onderdeel van de te verrekenen kosten zijn kosten voor voorzieningen die van nut zijn voor verschillende exploitatiegebieden. Dit betreft de zogenaamde bovenwijkse ofwel meerwijkse voorzieningen. Naast het ten dienste staan aan nieuwe gebieden kan een voorziening ook (gedeeltelijk) betrekking hebben op bestaand gebied. Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het exploitatiegebied gesitueerd, maar kan ook (gedeeltelijk) daarbinnen liggen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan werken van (hoofd-)infrastructurele aard, zoals de aanleg van een Hoogwaardige Openbaar Vervoersverbinding.

1.2.2 Bovenplanse verevening (art. 6.13 wro)

De nieuwe Wro biedt mogelijkheden tot bovenplanse verevening. Naast het verhalen van de kosten kunnen vanuit winstgevende plannen bijdragen worden verlangd om tekorten op verliesgevende locaties (deels) af te dekken. De basis voor bovenplanse verevening dient gelegen te zijn in de structuurvisie van de gemeente. Ten behoeve van bovenplanse verevening kunnen vereveningsfondsen worden ingesteld. Bovenplanse verevening zal in de gemeente Geldrop-Mierlo worden toegepast om te waarborgen dat Geldrop-Mierlo een goede woon-, werk- en recreatiegemeente is en blijft. De condities en programmamogelijkheden daarvoor zijn niet voor alle projecten gelijk. Deze verschillen kunnen tot gevolg hebben dat sommige projecten een negatief planresultaat hebben, terwijl andere projecten omwille van het karakter van de ontwikkeling een extra positief resultaat kunnen hebben. De gemeente Geldrop-Mierlo wil, wanneer daarvoor aanleiding is, positieve en negatieve grondexploitatieresultaten tussen plannen met een onderlinge relatie met elkaar verevenen. Om bovenplans te kunnen verevenen moet er ook een structuurvisie zijn.

1.2.3 Ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24 wro)

Een bijdrage in een ruimtelijke ontwikkeling kan alleen worden verhaald middels het privaatrechtelijke spoor, dus middels een anterieure overeenkomst. Deze ontwikkelingen kunnen gelegen zijn buiten het betreffende exploitatiegebied. Daarbij is vereist dat de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in een vastgestelde structuurvisie. Bovendien gelden de algemene eisen van het BW en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Awb. Deze moet dan wel in de structuurvisie worden opgenomen, waarbij er ruimtelijke en/of functionele samenhang behoort te zijn.

1.3 Toetsingscriteria grondexploitatiewet

Om kosten voor voorzieningen daadwerkelijk ten laste te brengen van een exploitatie, dient voor bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening volgens de wet te allen tijde te worden voldaan aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt: De locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig en niet binnen de locatie per bouwperceel.

Toerekenbaarheid: Er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten voor de maatregelen, voorzieningen en werken. Met andere woorden de kosten zouden niet worden gemaakt zonder het plan dan wel de kosten mede worden gemaakt ten behoeve van dat plan. Wanneer de kosten via een andere weg worden gedekt zijn deze niet toerekenbaar.

Proportionaliteit: Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dienen de kosten naar rato van evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelmaatstaven) te worden verdeeld. Een plan dat relatief meer nut heeft van de voorziening draagt daarmee relatief meer bij.

1.4 Subsidies en overige bijdragen

In bepaalde gevallen zijn subsidies of overige bijdragen beschikbaar ten behoeve van de aanleg van werken, voorzieningen of maatregelen. Op basis van de Grondexploitatiewet dienen deze als een opbrengst te worden gezien. Indien sprake is van subsidies of bijdragen zullen deze in mindering worden gebracht op de kosten voor zover daar afspraken over zijn gemaakt. Voor nieuwe subsidies zullen ze primair worden aangewend voor bijdrage die de gemeente moet betalen voor bestaand gebied.
Er wordt gerekend met subsidies die zeker zijn of waarover de gemeente in gesprek is met de verstrekkers en waarbij geen sprake is van voorwaarden vanuit de verstrekker die niet stroken met het beleid van de gemeente.

1.5 Macroaftopping

In tegenstelling tot overeenkomsten kan er binnen een exploitatieplan sprake zijn van macroaftopping van de exploitatiebijdrage. Dat houdt in dat niet meer kosten kunnen worden verhaald dan aan opbrengstpotentie aanwezig is binnen het plan. Indien dus sprake is van een verliesgevend plan en de kosten zijn hoger dan de opbrengsten, kunnen bij een exploitatieplan niet alle kosten worden verhaald. In een dergelijk geval zullen dus ook niet alle kosten beschreven in de nota kostenverhaal kunnen worden verhaald. Dit resulteert in een macroaftopping.

1.6 Actualisatie

De nota kostenverhaal wordt periodiek geactualiseerd. De geraamde bedragen en het jaar van uitvoering van de voorzieningen zullen daarbij tegen het licht worden gehouden en indien nodig worden aangepast. Hierbij wordt tevens gekeken in hoeverre de beoogde kostendragers nog actueel zijn, of per kostendrager het opgenomen bouwprogramma nog correct is etc. De nota kan worden aangepast indien zich (substantiële) wijzigingen ten aanzien van de opgenomen voorzieningen (kostenvragers) of de kostendragers voordoen. Zoals eerder beschreven zal het stuk geactualiseerd worden indien nodig.

1.7 Opbouw van de nota

Deze nota heeft betrekking op de investeringen en projecten welke de komende 10 jaar zullen worden gerealiseerd dan wel ten minste een aanvang hebben genomen. Allereerst zullen in hoofdstuk 2 de kostendragers, de kostenvragers en de wijze van toerekening aan de kostenvragers worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bovenplanse verevening, in hoofdstuk 4 komen de ruimtelijke ontwikkelingen aan bod en hoofdstuk 5 heeft betrekking op de implementatie. In dat laatste hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de huidige stand van zaken en het financieel resultaat.

2 Bovenwijkse Voorzieningen

2.1 Wettelijk kader

De in het Bro in artikel 6.2.4 onder e en 6.25 genoemde kosten worden ook wel aangeduid als kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Deze kosten zijn dan niet alleen van nut voor het plangebied zelf, maar ook voor andere plangebieden of zelfs de bestaande bebouwing. Deze voorzieningen kunnen (gedeeltelijk) binnen het plangebied liggen, maar ook volledig daarbuiten. Voor het verhalen van kosten in verband met bovenwijkse voorzieningen is geen Structuurvisie nodig, maar het mag wel.

Bovenwijkse voorzieningen hebben betrekking op concrete investeringen, waarbij al meer duidelijk is over de investering, zoals de functionaliteit, ligging, omvang en het moment van investering.

Kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn direct afdwingbaar bij exploitanten. Voor een exploitatieplan gelden daarbij -en zijn in acht genomen- de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In de anterieure fase ben je niet gebonden aan deze drie criteria.

2.2 Criteria

Om een voorziening als bovenwijks aan te merken zijn ten opzichte van de bovenstaande criteria nog de volgende aanvullingen van toepassing:

1. Het dient te gaan om een nieuwe voorziening of om de aanpassing van een bestaande voorziening;
2. De voorziening dient samen te hangen met nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen van één of meerdere gebieden binnen de gemeente;
3. De voorziening dient noodzakelijk te zijn.

2.3 Bovenwijkse voorzieningen Geldrop-Mierlo

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de toekomstige voorzieningen welke als bovenwijks kunnen worden aangemerkt. De omschrijving hiervan is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. Hieronder is het overzicht weergegeven.

Geldrop	Mierlo	Geldrop-Mierlo
Bogardeind-Gijzenrooiseweg	Fietsstructuur Mierlo-Gulbergen	Upgrading hoofdontsluitingswegen
Bogardeind 149-129 / kruising Beukelaar	Centrumplan Mierlo	Fietsprojecten/Fietspadenplan
Herinrichting entree Ziekenhuis	Ontsluitingsstructuur Mierlo	Parkeren Geldrop-Mierlo
Aanpassing Eindhovenseweg	Parkeervoorziening centrum Mierlo	Toegankelijke haltes
Busbaan Gijzenrooiseweg	Ecologische verbindingszone Goorloop	Aanpassingen als gevolg van verbreding A67
HOV Geldrop-Eindhoven	Ecologische verbindingszone Overakkerseloop	Maatregelen Rijk van Dommel en Aa Geldrop-Mierlo
Rotonde Nieuwendijk/Mierlosweg/Helze	Rand Brandevoort	Ecologische verbindingszone Eindhovens Kanaal
Kruising Johan Peijnenburg-	Uitwerking groenbeleid	

weg/Mierloseweg/Sluisstraat	Mierlo	
Kruising Johan Peijnenburg-weg/Dommeldal	Cultuurhistorie Kasteelse-loop en Molenheide	
Reconstructie kruising Johan Peijnen-burgweg/Mierloseweg		
Kruispunt Nuenenseweg/Mierloseweg		
Langparkeren t.b.v. centrumfuncties		
Doorontwikkeling Kasteelpark		
Herinrichting Stationsgebied		
Uitwerking groenbeleid Geldrop		
Ecologische verbindingszone Gijzenrooij		
Landschapsecologische zone Rielse-loop – Kleine Dommel		
Herinrichting Centrum Geldrop		

2.4 Toerekening kosten en exploitatiebijdrage per kostendrager

2.4.1 Algemeen

Zoals eerder in dit hoofdstuk aangegeven is de toerekening van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen gebaseerd op de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Voor elke bouwlocatie is bepaald in hoeverre sprake is van profijt en toerekenbaarheid. Indien sprake is van zowel profijt als toerekenbaarheid, wordt op basis van proportionaliteit de bijdrage bepaald.

2.4.2 Wijze van berekening bijdrage ontwikkeling per voorziening

Om de bijdrage van een ontwikkeling per voorziening te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van één methode aangezien geen onderscheid in soorten voorzieningen is gemaakt.

2.4.3 Uiteindelijke toerekening

Voor de bovenwijkse voorzieningen dient op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid de bijdrage per ontwikkeling per voorziening bepaald te worden. Voor voorzieningen waarbij dat 100% is, dient dat uiteraard niet te gebeuren. Deze worden rechtstreeks uit de grondexploitaties gedekt.

Voor de uiteindelijke toerekening van kosten naar kostendragers, is het belangrijk om te komen tot een goede en verdedigbare verdeelsleutel. Hierbij kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van normatieve hoeveelheden. Veel bovenwijkse voorzieningen hebben te maken met infrastructurele voorzieningen en daarmee is het aantal te verwachten verkeersbewegingen een goede basis. Het is hierbij van belang voornamelijk naar de toename van het gebruik van de voorzieningen te kijken over 10 jaar. Dit is immers ook de range waarin de eerder genoemde kostendragers vallen.

De kostenvragers (voorzieningen / infrastructuur) zijn gekoppeld aan kostendragers, zowel bestaand gebied als nieuwe projecten. Bestaand en nieuw zorgen voor een verschillende toename. Het feit dat nieuwe ontwikkelingen meer bijdragen dan het bestaande gebied is gebaseerd op de premisse dat de huidige wijken goed functioneren zonder de nieuw uit te voeren voorzieningen. Immers de voorzieningen zijn juist benodigd en het gevolg van de uitbreidingen in de gemeente Geldrop-Mierlo.

Op basis van de CROW-publicatie “verkeersgeneratie woonwerkgebieden” is te bepalen hoeveel verkeersbewegingen er zijn. Als vertrekpunt wordt Geldrop-Mierlo als Centrum-dorps gekwalificeerd. Als vervolgens het gemiddelde van alle huishoudens wordt genomen dan is er sprake van circa 6,5 verkeersbeweging per etmaal. Op basis van de groei van het aantal personenauto’s in Noord-Brabant, is de groei geschat op 1,0% per jaar. Ook in andere gemeentelijke beleidsstukken wordt van deze groei uitgegaan.

Op basis van deze normen voor het aantal verkeersbewegingen en de groei van het aantal verkeersbewegingen ontstaat het volgende beeld.

Bestaand 6,5 * 1,01^10-6,5 = 0,68 (geeft autonome groei)
Nieuw 6,5 * 1,01^10 = 7,18 (is nieuwe groei)

De verhouding is dan 1:10,56

Er worden woningequivalenten gebruikt voor een eerlijke verdeling tussen verschillende functies. De volgende gebruikelijke verdeling wordt daarbij gehanteerd:

- 1 Woning: 1 woningequivalent
- Retail: 125 m2 BVO =1 woningequivalent
- Bedrijven: 125 m2 BVO of 250 m2 bruto terrein =1 woningequivalent
- Leisure: 1.000 m2 terrein =1 woningequivalent
- Voorzieningen: 125 m2 BVO =1 woningequivalent

Voor kostenvragers waar ook de bestaande kernen van de gemeente profijt van hebben dient de bestaande stad ook een deel van de kosten te dragen. Ook hier wordt gerekend met dezelfde woningequivalenten..

2.5 Bijdrage per kostendrager

Voor bepaalde voorzieningen dient rekening te worden gehouden met een toerekening aan bestaande bebouwing. Dat kan zowel voor heel Geldrop-Mierlo zijn als voor een gedeelte daarvan. In het geval van bouwen met functieverandering of uitbreiding van het aantal woningen, dienen woningen, bedrijven of voorzieningen bij te dragen conform de wijk waarin ze gelegen zijn.

In Geldrop en Mierlo zijn de volgende (toekomstige) exploitatiegebieden (ruimtelijke ontwikkelingen) te onderscheiden die als kostendragers zijn te benoemen voor het toerekenen van de benoemde bovenwijkse voorzieningen.

	Kern	Project
1	Geldrop	Berkenheuvel
2	Geldrop	Bolster McKenziestraat
3	Geldrop	Centrum Geldrop
4	Geldrop	Verruimingsmogelijkheden winkelstrips wijken
5	Geldrop	Kansrijke locaties zoals Stationsstraat 26, 33, De Bron en De Akert
6	Geldrop	De Doelen
7	Geldrop	Hoek Hulst/Vlier
8	Geldrop	Locatie van Agt
9	Geldrop	Spoorzone en Jonkvrouw
10	Geldrop	St. Jozefplein
11	Geldrop	Talingstraat
12	Geldrop	Topa terrein
13	Geldrop	Tweka-terrein
14	Geldrop	Josephinehof
15	Geldrop	Centrum West
16	Geldrop	Wollendekenfabriek
17	Geldrop	Nieuwe Wende
18	Geldrop	Hoog Geldrop
19	Geldrop	De Burgt
20	Geldrop	Hulst 87/89

21	Geldrop	Gijzenrooijseweg
22	Geldrop	Barrier
23	Geldrop	Spaarpot
24	Geldrop	Gebouwde voorzieningen De Smelen
25	Geldrop	Nieuwbouwlocatie biologische boerderij Gijzenrooij
26	Mierlo	Luchen bestaande uit Deelgebied 1 (incl. Luchen Noord), Deelgebied 2 (Luchen Weteringpark) en Deelgebied 3 (incl. Burgemeester Termeerstraat (B))
27	Mierlo	Hekelstraat
28	Mierlo	De Waag
29	Mierlo	Torenweg
30	Mierlo	Brugstraat
31	Mierlo	Johannusschool
32	Mierlo	Bebouwingsconcentraties
33	Mierlo	Overakker
34	Mierlo	Meester van Busselstraat
35	Mierlo	Centrum Mierlo
36	Mierlo	Broekstraat 28
37	Mierlo	Bijenkorf
38	Geldrop & Mierlo	(Horeca-)voorzieningen Gulbergen

2.5.1 Overige kostendragers

Naast bovenstaande kostendragers zijn in de toerekening ook een aantal overige kleinere kostendragers meegenomen. Het betreffen hier solitaire ontwikkelingen.

3 Bovenplanse verevening

3.1 Wettelijk kader

Tussen verschillende plannen (complexen) is verevening toegestaan. Dat betekent dat een positief grondexploitatieresultaat op een project kan worden ingezet voor een voorzienbaar tekort op een ander project. Daarbij dient overigens wel sprake te zijn van een onderlinge relatie tussen de plannen.

De basis voor bovenplanse verevening dient te zijn gelegen in de structuurvisie; de fondsen welke worden opgericht moeten zodoende in de structuurvisie worden benoemd. Bovenplanse verevening kan zowel in een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) als in het exploitatieplan (publiekrechtelijk) worden opgenomen.

3.2 Relatie met Structuurvisie

De systematiek van bovenplanse verevening is opgenomen in de structuurvisie, als onderdeel van de uitvoeringsparagraaf. Hierin zijn de verschillende vereveningsfondsen genoemd die de gemeente Geldrop-Mierlo in kan stellen. Dit betreft de volgende fondsen:

1. Leefbaarheidsfonds;
2. Fonds Herstructurering Woongebieden;
3. Fonds Verevening Bedrijfsomgevingen;

Binnen een termijn van 10 jaar kunnen op alle drie de gebieden ontwikkelingen plaatsvinden. Om die reden zullen voor alle drie de categorieën fondsen worden ingesteld.

3.3 Criteria

Bovenplanse verevening vindt plaats middels de eerder genoemde fondsen. De plannen die bijdragen aan deze fondsen dienen daarbij een relatie te hebben met de plannen die een bijdrage ontvangen uit de fondsen. Plannen die afdragen hebben altijd een positief financieel resultaat en plannen die een bijdrage ontvangen kennen een negatief plansaldo.

Bovenplanse verevening is bijvoorbeeld aan de orde bij het realiseren van sociale woningbouw. Indien in een bepaald plan relatief veel sociale woningen worden gerealiseerd, hoeven in een ander plan minder sociale woningen te worden gerealiseerd om te voldoen aan percentuele eisen geduid in de gemeentelijke Woonvisie of regionale afspraken. Het plan met een laag aandeel sociale woningbouw hoeft geen of minder korting of subsidie op de potentiële grondopbrengst van marktwoningen toe te passen en heeft daarmee een beter perspectief voor een goed grondexploitatieresultaat. Het plan dat juist meer sociale woningbouw bevat, heeft juist minder perspectief. Verevening tussen beide projecten kan in dat geval redelijk worden geacht.

3.4 Fondsen

Om bovenplans te verevenen zal de gemeente Geldrop-Mierlo een aantal fondsen instellen. Deze fondsen zijn genoemd in de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie. Per fonds wordt gekeken welke projecten een bijdrage moeten doen en welke projecten een bijdrage kunnen ontvangen ter (gedeeltelijke) afdekking van een tekort. Daarbij dient te worden voldaan aan de criteria zoals deze zijn genoemd in paragraaf 3.3.

3.4.1 Leefbaarheidfonds

In het Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022 is bepaald dat Geldrop-Mierlo een woningbouwopgave heeft van 1.504 woningen. Dit aantal wordt jaarlijks bijgesteld. Op regionaal niveau is afgesproken dat 27% van dit aantal in de sociale sector gerealiseerd moet worden tot

en met 2019. In de recent vastgestelde Woonvisie Geldrop-Mierlo is aangegeven dat het gewenste beeld van de gemeente Geldrop-Mierlo anders is dan dat uit het Regionaal Woningprogramma. De gemeente kent nu al een hoger percentage woningen in de sociale sector dan afgesproken en zal zich daarom op dit moment met name richten op nieuwbouw in de vrije sector voor de genoemde doelgroepen. Dat betekent dat het aandeel sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten lager zal zijn dan de genoemde 27%.

Projecten die als gevolg van een lager aandeel sociale woningbouw winstgevend zijn, dragen af aan het fonds verevening sociale woningbouw. Projecten die door een hoger aandeel sociale woningbouw verliesgevend zijn, kunnen een bijdrage ontvangen vanuit het fonds. De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van actuele marktprijzen en uitgangspunten voor kavels en inhoud van woningen. Op basis van actuele omstandigheden en uitgangspunten, zal het college van B&W periodiek bepalen of de berekende afdracht per m2 nog actueel is.

Het fonds wordt opgericht om sociale doelstellingen te kunnen halen ondanks dat er projecten kunnen zijn waar sociale woningbouw vanuit stedenbouwkundig of architectonisch oogpunt niet gewenst is. Andere projecten vangen dit op en krijgen een bijdrage van de winstgevender projecten.

3.4.2 Fonds herstructurering woninggebieden

Indien een gedeelte van de woningvoorraad uit incourante en (op termijn) niet passende woningen bestaat, dienen die woningen op enig moment te worden gesaneerd of geherstructureerd. Voor de komende 10 jaar wordt verwacht dat ongeveer negentig woningen voor sloop of herstructurering in aanmerking komen. De sloop of herstructurering van deze woningen is gewenst i.v.m. de wijzigende bevolkingssamenstelling, afnemende groei van het aantal huishoudens en het bieden van een passend woonklimaat. In het kader van een goede volkshuisvesting en zorgvuldig en kwalitatief ruimtegebruik is het dan ook noodzakelijk om aanpassingen in de voorraad te stimuleren. Een voorbeeld in dit kader vormen de woningen aan de oostzijde van het Bogardeind tussen de Beukelaar en de Laan der Vierheemskinderen, een aantal woningen in De Coevering etc. Op basis van de verdere uitwerking van de herstructureringsopgave van de ongeveer negentig woningen, zal het college van B&W vaststellen wat de berekende afdracht per m2 voor nieuwbouwlocaties wordt.

Het fonds wordt opgericht, omdat saneringen of herstructureringen doorgaans niet rendabel zijn. Verevening met nieuwe ontwikkelingen kan voor een positiever resultaat zorgen.

3.4.3 Fonds verevening bedrijfsomgevingen

Indien bestaande bedrijventerreinen worden gerevitaliseerd, geherstructureerd of herontwikkeld, kan dit resulteren in een verliesgevende grondexploitatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen kan sprake zijn van een winstgevende grondexploitatie. De nieuwe bedrijventerreinen bieden daarbij ruimte voor de vestiging van bedrijven die nu gelegen zijn op bestaande bedrijventerreinen in Geldrop-Mierlo. Op basis van de in voorbereiding zijnde bedrijventerreinenstrategie en de in beeld te brengen revitalisering- en herstructureringopgave, zal het college van B&W vaststellen wat de berekende afdracht per m2 voor nieuwe bedrijvenlocaties of bedrijvenlocaties met ruimere bestemming- en/of bouwmogelijkheden wordt.

Het fonds wordt opgericht, omdat revitaliseringen of herstructureringen doorgaans niet rendabel zijn. Verevening met nieuwe ontwikkelingen kan voor een positiever resultaat zorgen.

3.5 Toerekening kosten en exploitatiebijdrage per kostendrager

Kostenvragende locaties

Bedrijventerreinen waar een revitalisering- of herstructureringopgave in voorbereiding is, zijn o.a. De Smaale, Bleekvelden, een deel van Emopad en een gebied ten zuiden van en/of grenzend aan Spaarpot. De Smaale is in 3 fasen opgeknipt, waarbij er een aanpassing in de wegenstructuur plaats zal vinden en het terrein een upgrading krijgt.

Kostendragende locaties
Aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen komt mogelijk op termijn een uitbreiding. Deze kunnen samen met nog uit te geven gronden op Spaarpot, Emopad en Rielsedijk een bijdrage aan de genoemde revitalisering- of herstructureringlocaties leveren. Ook voor ruimere bestemmingsmogelijkheden op bedrijventerrein de Barrier wordt een bijdrage verlangd.

4 Ruimtelijke Ontwikkelingen

4.1 Wettelijk kader

In een anterieure overeenkomst mag de gemeente met een particuliere ontwikkelaar afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn vaak gelegen buiten de ontwikkellocatie en hoeven niet in de directe omgeving te liggen. De ruimtelijke ontwikkeling hoeft geen betrekking te hebben op de grondexploitatie zelf, maar kan bijvoorbeeld ook betrekking hebben op kosten van een maatschappelijke functie. Ten opzichte van Bovenwijkse voorzieningen zijn ruimtelijke ontwikkelingen minder concreet en meer beleidsmatig van aard.

Om een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling te verhalen middels een anterieure overeenkomst is het zaak dat de betreffende ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in een vastgestelde structuurvisie. Het is echter niet zo dat de gemeente verplicht is om bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen te vragen.

De gemeente Geldrop-Mierlo wil op dit moment een aantal fondsen instellen, waarvoor kostenverhaal niet via bovenwijkse voorzieningen of bovenplanse kosten te verhalen zijn via een exploitatieplan. Deze fondsen maken daarom onderdeel uit van de bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen en worden hieronder nader toegelicht.

4.2 Fondsen

4.2.1 Fonds voor maatschappelijke doeleinden

Indien gronden in bepaalde projecten worden bestemd voor maatschappelijke doeleinden, resulteert dat in lagere grondopbrengsten in dat project, eventueel resulterend in een tekort op de grondexploitatie. In andere plannen hoeft mogelijk geen/minder grond te worden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Dat kan resulteren in een positieve grondexploitatie. Om die reden mag van gebieden zonder ruimte voor maatschappelijke voorzieningen een bijdrage worden verlangd t.b.v. gebieden met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.

4.2.2 Fonds voor landschapsversterking

In het landelijk gebied van Geldrop-Mierlo is een relatie aanwezig tussen landelijk wonen en een aantal ingrepen ten behoeve van landschapsversterking en watersystemen. In tegenstelling tot overige bewoners ervaren zij dagelijks de kwaliteitsverbeteringen in het landelijke gebied (zij verblijven er gemiddeld veel langer). Anderzijds hebben de verschillende projecten ook een toegevoegde waarde voor de leefbaarheid voor geheel Geldrop-Mierlo. In die zin mag van nieuwbouwwoningen in het landelijke gebied een extra bijdrage worden verlangd, maar moet het in verhouding blijven staan tot de meerwaarde die het voor alle bewoners heeft. De bijdrage zal uitsluitend worden verlangd van ‘nieuwe’ bewoners in het landelijk gebied.

4.2.3 Fonds voor parkeervoorzieningen

Parkeerknelpunten vormen niet altijd bovenwijkse voorzieningen. Het is ook de vraag of het reeel is om dan toch een fondsbijdrage te verlangen van nieuwbouwinvesteringen die hun eigen parkeernormen al moeten realiseren. Als bijdrage ruimtelijke ontwikkeling kan daarnaast nog een aanvullende bijdrage worden verlangd mits de ruimtelijke en/of functionele samenhang tussen de investeringslocatie en betreffende projectlocatie beargumenteerd kan worden.

4.2.4 Fonds voor recreatieve ontwikkelingen
Binnen Geldrop-Mierlo is een groen, recreatief overgangsgebied gelegen. Naast dat gebied heeft de gemeente meerdere recreatieve gebieden en structuren die mede vanuit dit fonds ondersteund kunnen worden. Zowel bestaande als nieuwbouwwoningen profiteren hiervan.

4.2.5 Kunstfonds
Kunsttoepassingen verfraaien de openbare ruimte en brengen mensen op een laagdrempelige wijze in aanraking met kunst. Gemeente Geldrop-Mierlo acht het zodoende wenselijk om voor rendabele plannen met winstperspectief ten laste van die plannen een bedrag te reserveren voor kunst.

Een kunstreserve is breed inzetbaar. Bezien kan worden of onttrekkingen worden gedaan alleen in het geval van kunst in nieuwe projecten of ook in bestaande wijken.

4.2.6 Duurzaamheidfonds
In de gemeente Geldrop-Mierlo lopen initiatieven om duurzaamheid te stimuleren en ondersteunen. Zo wordt er gewerkt aan een Duurzaamheidlening. Daarvoor wordt een rentekorting verleend en neemt de gemeente het terugbetalingrisico voor zijn rekening. Van nieuwbouwwoningen die zelf geen of onvoldoende bijdrage leveren aan duurzaamheid mag een bijdrage worden verlangd voor initiatieven die in dat kader wel worden genomen.

4.2.7 Overlastbeperking solitaire bedrijfslocaties
In de gemeente zijn diverse solitaire bedrijfslocaties in hogere ruimtelijke milieucategorieën waar herontwikkeling tot woningbouw niet direct voor de hand ligt. Om de overlast te beperken kan een herinvulling met bedrijvigheid in lichtere milieucategorieën ondersteund worden. Het woonklimaat in de betreffende kern wordt daarmee toch verbeterd.

4.2.8 Zorg, sport en bewegen
In de gemeente zijn diverse locaties waar initiatieven in voorbereiding zijn voor de strategische visie op het gebied van zorg, sport en bewegen. Vanuit nieuwbouwgebieden kan er een bijdrage aan deze initiatieven worden verlangd. Door uitbreiding van woonfuncties ontstaat er namelijk ook weer meer behoefte aan voorzieningen op dit gebied, los van het feit of de betreffende nieuwe voorziening wel of niet in de directe nabijheid gelegen is van de nieuwbouwlocatie.

4.3 Fonds Investeringen Ruimtelijke Ontwikkelingen
Zeker in deze economische tijd is het niet reëel om een hoge bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen te verlangen. Zeker als het gaat om inbreiding waarbij tevens onroerend goed gesloopt moet worden, is er vaak nauwelijks financiële ruimte voor een extra bijdrage voor voorzieningen in de categorie Ruimtelijke Ontwikkelingen. Op locaties zonder bebouwing, waarbij een groen- of agrarische bestemming wordt omgezet naar bedrijf- of woondoeleinden, is er anderzijds wel vaak voldoende financieel perspectief. Met name voor die locaties mag dan ook verlangd worden dat er wordt bijgedragen aan voorzieningen, zoals verwoord in de vorige paragraaf. Het belang van de genoemde fondsen kan in de loop van de tijd echter verschuiven. Om die reden zal één voorzieningenfonds worden ingesteld die kan dienen voor een gedeeltelijke dekking van de in de vorige paragraaf genoemde voorzieningen. De raad zal een bandbreedte vaststellen waarbinnen het college van B&W bevoegd is om een verlangde bijdrage vast te stellen.

5 Reserve

5.1 De huidige reserve

De gemeente Geldrop-Mierlo kent al een ‘fonds’ Bovenwijks. Dit is echter gestoeld op verouderde wetgeving. Bovendien is er geen ruimte meer aanwezig in het fonds, omdat er al een claim rust op het volledig beschikbare budget.

In het huidige grondbeleid is vastgelegd dat de ruimte in Bovenwijkse voorzieningen naar de Reserve grondexploitaties moet worden geboekt als het weerstandsvermogen minder is dan 75%. Op basis van de nieuwe wetgeving is dat niet meer mogelijk. Dat betekent dat er voor nieuwe afdrachten fondsstortingen moeten plaatsvinden in een nieuwe Reserve of dat het beleid moet worden aangepast, zodat er geen afroming meer plaats kan vinden.

Reserve grondexploitaties
De gemeente heeft een algemene reserve grondbedrijf welke onder andere gevoed wordt vanuit positieve grondexploitaties. Bij een negatieve grondexploitatie wordt een beroep gedaan op deze reserve.

5.2 Nieuwe opzet

De Wro en bijbehorende Grondexploitatiewet hebben er toe geleid dat ook de opbouw van de reserves en voorzieningen gewijzigd moet worden.

5.2.1 Fonds bovenwijkse voorzieningen

De financiering van bovenwijkse voorzieningen vindt gedeeltelijk plaats via het Fonds Bovenwijks op basis van deze Nota Kostenverhaal. Hiermee kunnen vervolgens Bovenwijkse voorzieningen gedeeltelijk gefinancierd dan wel voorgefinancierd worden.

Bij het starten van het aanleggen van een bovenwijkse voorziening dient in de basis de complete financiering rond te zijn. Dit betekent dat op dat moment ook voorzien moet zijn in de gemeentelijke financiële middelen (uit bijvoorbeeld de algemene dienst) voor dat investeringsgedeelte, dat niet ten laste van nieuwbouwprojecten kan worden gebracht.

5.2.2 Bovenplanse verevening

Bij woningbouwplannen zal een afdracht worden verlangd voor het fonds herstructurering woongebieden. Daarnaast wordt een afdracht verlangd voor het leefbaarheidfonds als er geen korting van minimaal 10% van de marktconforme grondprijs aan de sociale doelgroep wordt verstrekt.

Bij nieuwbouw of uitbreiding t.b.v. bedrijvigheid zal een afdracht worden verlangd voor het fonds verevening bedrijfsomgevingen. Daaruit kunnen vervolgens revitaliseringprojecten ondersteund worden.

5.2.3 Ruimtelijke ontwikkeling

Voor inbreidingslocaties waar ook gebouwen gesloopt moeten worden zal in de huidige economische tijd geen of maar een beperkte bijdrage worden verlangd voor het fonds investeringen ruimtelijke ontwikkelingen. Dit in tegenstelling tot locaties die herbestemd worden van groen- en/of agrarisch naar bedrijf- of woondoeleinden. Voor dergelijke locaties zal wel een substantielere afdracht in dit fonds worden verlangd.