

BIJLAGE 4: INVOERING GRONDEXPLOITATIEWET: BIJSTELLING STRUCTUURVISIE PURMEREND 2005-2020 EN OPRICHTING FONDSEN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

(vastgesteld door gemeenteraad op 26 januari 2012)

1. Aanleiding tot bijstelling Structuurvisie Purmerend 2005-2020 en oprichting fondsen bovenwijkse voorzieningen.....	1
2. Indeling document.....	2
3. Maatwerk van actieve en passieve gemeentelijke strategieën.....	2
4. Kostenverhaal.....	3
5. Aanvulling voorgenomen ontwikkeling voor Purmerend en te voeren ruimtelijk beleid.....	5
6. Oprichting fondsen.....	6
6.1 'Fonds Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten Purmerend'.....	6
6.2 'Fonds Bovenwijkse voorzieningen Plateel'.....	7
7. Aanwijzingen bestedingen uit de fondsen.....	8
7.1 Fonds Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten Purmerend.....	8
7.2 Fonds Bovenwijkse voorzieningen Plateel.....	8
8. Jaarlijkse herziening fondsen.....	8
9. Principes omslagmethode bijdragen bouwplannen.....	8

1. Aanleiding tot bijstelling Structuurvisie Purmerend 2005-2020 en oprichting fondsen bovenwijkse voorzieningen

De op 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de directe aanleiding voor zowel de bijstelling van de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 als van de oprichting van twee fondsen bovenwijkse voorzieningen.

Wat betreft de bijstelling van de Structuurvisie: in de eerste plaats legt de Wro aan gemeenten de verplichting op om voor het gehele gemeentelijk grondgebied een of meerdere structuurvisies te maken met daarin een uitvoeringsparagraaf. In deze uitvoeringsparagraaf moet worden aangegeven de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling voor Purmerend te doen verwezenlijken. De huidige 'Structuurvisie Purmerend 2005-2020' uit 2006 bevat, naast de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling voor de stad, een opsomming van een aantal clusters en daarbij een globaal programma en planning. Tevens, op 29 juni 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitvoeringsprogrammering van een zestal projecten. Hiermee kan de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 als 'structuurvisie' volgens de nieuwe Wro worden aangemerkt. In 2009 besloot daarom de gemeente de Structuurvisie Purmerend als ruimtelijk en programmatisch toetsingkader te hanteren, en voorlopig af te zien van herziening van het document. Echter, omdat er toen de gevolgen van de Afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wro (voortaan: Grondexploitatiewet) voor de Structuurvisie nog niet te overzien waren, werd toen afgesproken om in 2011 te kijken of de Structuurvisie op dit punt bijgesteld zou moeten worden (Gemeente Purmerend, 2009, 'Toelichting op de nieuwe Wro en de implementatie daarvan in Purmerend', blz. 7). Middels deze bijstelling wordt de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie zodanig aangepast dat het als het ware 'Grondexploitatie-proof' wordt, in de zin dat met deze bijstelling de Grondexploitatiewet optimaal kan worden geïmplementeerd in Purmerend.

In de tweede plaats schept de Grondexploitatiewet een nieuw kader voor het kostenverhaal door een wettelijke basis te leggen voor het verhalen van onder andere de kosten van planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten. 'Planoverschrijdende faciliteiten' zijn faciliteiten die meerdere te ontwikkelen bouwplannen dienen, en worden in de volksmond

eerder als 'bovenwijkse voorzieningen' gekend. Gezien alle bouwplannen in de stad hiermee gediend zijn, is het van belang om op zoek te gaan naar mogelijkheden om bouwplannen een bijdrage te kunnen vragen voor de realisering van deze openbare faciliteiten. Gemeenten kunnen dankzij de Grondexploitatiewet een aantal kosten van planoverschrijdende openbare faciliteiten verhalen op particuliere grondexploitanten, mits er een beleidsmatige onderbouwing hiervoor bestaat. De situatie nu is dat de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 voor een groot deel deze nodige beleidsmatige onderbouwing reeds bevat. Tevens heeft het college op 17 mei en op 6 december 2011 de twee delen van de Nota planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten en van het Aanvullingsbesluit gemeentelijke planvorming Plateel vastgesteld, documenten waarin een ander deel van de nodige beleidsmatige onderbouwing is opgenomen. Echter, een aantal onderdelen van de Nota dient tevens opgenomen te worden in een structuurvisie. Met andere woorden, Purmerend kan een deel verhalen van de kosten van planoverschrijdende openbare faciliteiten, dankzij dat de Structuurvisie 2005-2020, de Nota planoverschrijdende faciliteiten en het Aanvullingsbesluit Plateel de faciliteiten expliciteren en de samenhang met de particuliere te ontwikkelen gebieden aangeven, en mits een klein deel van de Nota de Structuurvisie aanvult. Middels deze bijstelling wordt hieraan voldaan.

Wat betreft de aanleiding voor de oprichting van twee fondsen: de gemeente wenst een deel van de kosten van planoverschrijdende openbare faciliteiten te verhalen via stortingen in twee fondsen: het 'Fonds Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten Purmerend' voor die faciliteiten die belangrijke delen van de stad dienen, en het 'Fonds Bovenwijkse voorzieningen Plateel' voor die faciliteiten die nodig zijn voor de herontwikkeling van het Wagenweggebied. Nadat de gemeenteraad deze fondsen heeft opgericht dan kunnen particuliere grondexploitanten in de komende jaren gevraagd worden om een bijdrage te storten.

2. Indeling document

Hieronder volgen enerzijds de paragrafen die de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 bijstellen (*in zwarte cursieve letters*). Omdat deze bijstelling niets verandert aan de in de Structuurvisie opgenomen hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling voor de stad, en ook niet aan de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid, is er sprake van een 'beleidsneutrale' bijstelling van de Structuurvisie. Anderzijds volgen hieronder een aantal paragrafen waarin de fondsen worden opgericht en uiteengezet. Beide groepen paragrafen zijn omwille van de leesbaarheid door elkaar verweven.

Paragrafen 3 en 4 vormen, samen met de Structuurvisie zelf en met de op 29 juni 2006 vastgestelde uitvoeringsprogrammering, de vernieuwde uitvoeringsstrategie van de Structuurvisie. Paragrafen 5, 7 en 9 vullen de voorschriften in de Structuurvisie aan: paragraaf 5 geeft voorschriften betreffende een aantal planoverschrijdende faciliteiten; paragraaf 7 geeft aanwijzingen over de bestedingen uit de fondsen; en paragraaf 9 zet de principes uiteen van de omslagmethode van de kosten. Paragrafen 6 en 8 richten de fondsen op en zetten diens belangrijkste kenmerken uit elkaar. Voor een meer gedetailleerde uiteenzetting van de fondsen kan men de Nota Planoverschrijdende faciliteiten en het Aanvullingsbesluit Plateel raadplegen.

3. Maatwerk van actieve en passieve gemeentelijke strategieën

De realisatie van de (in de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 opgenomen) voorgenomen ontwikkelingen zal gestalte krijgen middels een combinatie van strategieën. In een aantal gevallen zullen de ontwikkelingen door de gemeente worden uitgevoerd, bij voorbeeld door gebruik te maken van een combinatie van

publieksrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten, en door een actief grondbeleid te voeren. Maar de gemeente richt zich ook op een samenwerking met andere partijen (andere overheden, grondeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bedrijven en maatschappelijke organisaties) om ontwikkelingen te realiseren. Hierbij kan de gemeente zich beperken tot haar publiekrechtelijke bevoegdheden en een regisserende rol voeren. In alle gevallen stelt de gemeente zich professioneel en zakelijk op en streeft hierbij een optimaal ruimtelijk en financieel resultaat na. De gemeente benut daartoe alle geboden wettelijke instrumenten voor het voeren van ruimtelijke regie, en kiest telkens per project de meest geschikte strategie en samenwerkingsvorm. Voor alle vormen van uitvoering geldt dat de in de Structuurvisie neergelegd kader straks tot bindende normstelling zal worden vertaald in de vorm van bestemmingsplannen of andere vormen van planologische inpassing.

De realisering van de voorgenomen ontwikkelingen brengt vaak nieuwe ruimtelijke openbare faciliteiten met zich mee, of de noodzaak om in bestaande faciliteiten te investeren. Voor de financiering is de gemeente aangewezen op:

- Gekapitaliseerde winsten uit de exploitatie van de te realiseren of op te waarderen faciliteiten;*
- Geormerkte uitkeringen en subsidies van de Europese Unie, de Rijksoverheid, de Provincie en de regionale samenwerkingsverbanden;*
- Eigen middelen uit Algemene Dienst;*
- Eigen middelen uit eerder opgebouwde bestemmingsreserves, waaronder gemeentelijke grondexploitaties;*
- Vrijwillige of verplichte bijdragen van particuliere grondexploitanten binnen de kostenverhaalregeling uit de Grondexploitatiewet en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).*

4. Kostenverhaal

Veel door particulieren te ontwikkelen locaties in Purmerend zullen direct of indirect gediend zijn met publieke investeringen in openbare faciliteiten. Daar waar de gemeente de eigenaar van de grond is kan zij door middel van de gronduitgifte de nodige middelen vrij maken om bij te dragen aan de kosten van deze faciliteiten. Dit gebeurt rechtstreeks vanuit opgebouwde bestemmingsreserves (waaronder gemeentelijke grondexploitaties) of indirect via de uitgaven uit algemene middelen van de gemeentelijke begroting. Daar waar de gronden ontwikkeld worden door particuliere grondexploitanten is het gemeentelijke standpunt dat deze partijen ook een bijdrage dienen te leveren. De Grondexploitatiewet regelt en maakt dit soort bijdragen mogelijk.

De Grondexploitatiewet maakt een onderscheid tussen de privaatrechtelijke en de publiekrechtelijke sporen van kostenverhaal. In het privaatrechtelijke spoor kunnen de gemeente en de particuliere grondexploitanten vrijwillig afspraken maken over bijdragen aan de kosten. Deze afspraken worden opgenomen in een overeenkomst gesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ('anterieure overeenkomst' genaamd). Wanneer men toch niet uitkomt bestaat voor de gemeente alsnog de plicht om het publiekrechtelijke spoor te volgen om het kostenverhaal te verplichten. Dit houdt in dat de gemeente, gezamenlijk met het bestemmingsplan, een 'exploitatieplan' moet vaststellen. Een exploitatieplan stelt de gemeente in staat om de omgevingsvergunning voorwaardelijk te stellen aan de betaling van een in dit plan opgenomen bijdrage.

Er is in de wet impliciet een onderscheid gemaakt tussen openbare faciliteiten die uitsluitend specifieke bouwplannen dienen ('bij het bouwplan horende faciliteiten'), en openbare faciliteiten met een planoverschrijdende functie ('planoverschrijdende faciliteiten'). 'Planoverschrijdende' faciliteiten zijn faciliteiten die meerdere te ontwikkelen bouwplannen dienen. Zie het Uitvoeringsdeel van de Nota Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten voor een gedetailleerdere categorisering van soorten faciliteiten.

Om de kosten van planoverschrijdende faciliteiten te kunnen verhalen op particuliere grondexploitanten is het noodzakelijk dat er een beleidsmatige onderbouwing bestaat waarin de noodzaak van deze faciliteiten en de samenhang met de te ontwikkelen ontwikkelingslocaties (en de daarin begrepen bouwplannen) worden aangegeven. Voor een aantal planoverschrijdende faciliteiten (genaamd in de Grondexploitatiewet 'ruimtelijke ontwikkelingen' en 'bovenplanse kosten') is het ook nog van belang dat de beleidsmatige onderbouwing opgenomen wordt in een structuurvisie. Zoals gezegd bevat de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 reeds een groot deel van deze beleidsmatige onderbouwing, en het Uitvoeringsdeel van deze nota voorziet in de noodzakelijke aanvulling. Voor andere planoverschrijdende faciliteiten (genaamd 'bovenwijkse voorzieningen') hoeft de nodige beleidsmatige onderbouwing niet opgenomen te worden in een structuurvisie, en het volstaat wanneer ze door het gemeentebestuur in het Uitvoeringsdeel zijn vastgesteld.

Een belangrijk verschil tussen de publiekrechtelijke en de privaatrechtelijke sporen betreft het soort relatie dat aanwezig moet zijn tussen de 'verhaalbare' faciliteiten en de ontwikkelingslocaties. In het publiekrechtelijke spoor kunnen aan particuliere grondexploitanten alleen die faciliteiten worden doorberekend die voldoen aan de kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en uit de Grondexploitatiewet, en aan de in de Grondexploitatiewet voorgeschreven drie criteria:

- **Profijt:** het bouwplan moet voordeel hebben van de faciliteit;
- **Causaliteit:** het bouwplan moet mede aanleiding geven om de faciliteit te realiseren;
- **Proportionaliteit:** indien meerdere bouwplannen voordeel hebben van de faciliteit, moeten de kosten van deze faciliteit ook over deze bouwplannen worden verdeeld.

"Grosso modo" betekent dit dat via de publiekrechtelijke weg de gemeente een belangrijk deel kan verhalen van de kosten van de bij het plan horende openbare faciliteiten, maar alleen een deel van de kosten van planoverschrijdende faciliteiten. In het privaatrechtelijke spoor zit er meer ruimte in: men kan verder gaan dan de kostensoortenlijst en men hoeft zich niet te houden aan de drie criteria, zolang er een ruimtelijke en functionele relatie bestaat tussen faciliteiten en ontwikkelingslocaties. Het gevolg hiervan is dat in het privaatrechtelijke spoor de gemeente een ruimer deel van de kosten kan verhalen: in ieder geval alle bij het plan horende faciliteiten, en een groter deel van de planoverschrijdende faciliteiten.

Om deze reden neemt de gemeente hier een belangrijk standpunt in, welke gevolgen heeft voor de wijze waarop de gemeente de samenwerking met marktpartijen aan wilt gaan: de gemeente Purmerend streeft naar een optimaal kostenverhaal en heeft een voorkeur voor het privaatrechtelijke spoor. Met andere woorden, de gemeente streeft ernaar om met particuliere grondexploitanten op vrijwillige basis de randvoorwaarden af te spreken waarbinnen locaties zullen worden ontwikkeld. Hier dient ook het kostenverhaal te worden geregeld. Hierbij zal de gemeente rekening houden met de economische haalbaarheid van bouwplannen. Het is namelijk niet de bedoeling om bouwplannen economisch onhaalbaar te maken.

Het privaatrechtelijke spoor biedt tevens meer flexibiliteit in de vormgeving van de samenwerking met marktpartijen, en ook meer mogelijkheden om financiële en procedurele risico's, en tevens gemeentelijke organisatorische lasten te sparen. Dit voorkeur komt overeen met de in de ruimtelijke ontwikkeling heersende praktijk en met de voorkeur van de wetgever.

Het Uitvoeringsdeel van de Nota Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten onderbouwt de ruimtelijke en functionele relatie tussen de faciliteiten en de ontwikkelingslocaties (en de daarin begrepen bouwplannen). Hiermee is deze nota direct inzetbaar voor de in het kader van het privaatrechtelijke spoor te voeren onderhandelingen tussen de gemeente en particuliere grondexploitanten. Het is echter te prematuur om ook in deze nota te onderbouwen in hoeverre de relatie tussen faciliteiten en ontwikkelingslocaties voldoet aan de in het publiekrechtelijke spoor geldende wettelijke eisen (kostensoortenlijst ex Bro en Grondexploitatiewet en drie criteria ex Grondexploitatiewet). Dit betekent dat wanneer de gemeente over zou gaan tot het publiekrechtelijk verhalen van de kosten, deze nota niet afdoende zal zijn en men t.z.t. aan de hand van de wettelijke eisen moet berekenen welke kosten verhaald kunnen worden.

5. Aanvulling voorgenomen ontwikkeling voor Purmerend en te voeren ruimtelijk beleid

Hieronder worden eerder in de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 direct of indirect voorgeschreven openbare faciliteiten van aanvullende voorschriften voorzien:

Herstructurering Wheermolen West

Purmerend werkt tegenwoordig aan de herstructurering van Wheermolen West. In de Woonvisie 2007 (blz. 49-50) wordt herstructurering gepleit van o.a. Wheermolen om hiermee de woningvoorraad te vernieuwen. Herstructurering is noodzakelijk voor de leefbaarheid, dan wel voor een evenwichtige en rendabele woningvoorraad. Dit heeft aansluiting op de gemeentebrede volkshuisvestingsdoelen. In de gemeentelijke grondexploitatie is sprake van een omvangrijk exploitatietekort, wat het gevolg is van hoger dan normale kosten die gerelateerd zijn aan de aanwezigheid van woningen en woonomgevingen die heringericht, verplaatst, gesloopt en/of verbouwd worden. De gemeente draagt € 12438.000 CW 2011 aan het tekort van de grondexploitatie. Herstructurering in Wheermolen is bedoeld om de woningvoorraad te vernieuwen en toekomstbestendig te maken. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het gemeentebrede volkshuisvestingsdoel om meer gedifferentieerde woonwijken te creëren. Om deze redenen dienen alle bouwplannen in de stad bij te dragen.

Sociale woningbouw in de binnenstad: Wonen boven Winkels

In opvolging van de Woonvisie Purmerend 2007 (p. 49) werd subsidieregeling 'Wonen boven winkels' in het leven geroepen voor het realiseren in de binnenstad van sociale huur- en koopwoningen boven de winkels. De kosten bedragen € 526.000 CW 2011. Hiermee worden verschillende doelen nagestreefd, naast die van volkshuisvestelijke aard, ook het toenemen van de levendigheid en de sociale veiligheid in de binnenstad. Hiermee versterkt deze subsidieregeling het cluster Consumenten & beleven, cluster dat op zijn beurt bedoeld is om de ruimtelijke structuur en de regionale functie van Purmerend te versterken. M.a.w., de investering draagt rechtstreeks bij aan een aantrekkelijke binnenstad met veel bezoekers en een gezonde bedrijvigheid, dat op zijn beurt een positief sociaal-economisch effect zal hebben voor de hele stad en haar regionale functie. Denk hieraan aan werkgelegenheid als aan de economische kracht

en de vestingkwaliteit voor bewoners en bedrijven. Om deze redenen dienen alle bouwplannen in de stad bij te dragen.

Nieuw multifunctioneel sporthal aan Van Ijssendijkstraat, sloop bestaande sporthal en verplaatsing Rugby club

De investeringskosten van de bouw van het multifunctionele sporthal zijn € 12.248.000 (€ 8.165.333 CW 2014 en € 4.082.666 CW 2015), en de kosten van de verplaatsing van rugbyclub Waterland, nodig om de sporthal te kunnen realiseren, € 3.964.000 CW 2013. De totale kosten zijn € 14.413.772 CW 2011. Beide investeringen zijn opgenomen in de Programmabegroting 2011-2014. Deze faciliteit vormt een belangrijke ingrediënt van cluster 3 (Structuurvisie, blz'en 53 en 55) en is hiermee direct van dienst voor de Wijk Overwhere. Tevens dient deze faciliteit de sportambities voor de hele stad en hiermee de regionale functie van Purmerend als een sportvriendelijke stad (Sportnota, p. 6). Tenslotte, door cluster 3 te versterken wordt ook de ruimtelijke structuur van geheel Purmerend versterkt. Om deze redenen dienen alle te ontwikkelen locaties in de stad hieraan bij te dragen.

Stedelijk jongerencentrum

De gemeente is voornemens om, in navolging op de Jeugdvisie 2008 en het coalitieakkoord 2010-2014 een stedelijk jongerencentrum te creëren. Het centrum zou ergens in het Centrumgebied kunnen komen. De kosten voor een definitieve huisvesting van het stedelijk jongerencentrum zijn geraamd op € 540.000 (CW 2011). Het creëren van een stedelijk jongerencentrum voorziet in de behoeftes van jongeren van geheel Purmerend en draagt tevens bij aan een aantrekkelijke binnenstad met veel bezoekers en een gezonde bedrijvigheid. Hiermee versterkt deze faciliteit het cluster Consumenten & beleven, cluster dat op zijn beurt bedoeld is om de stedelijke en regionale functie van Purmerend te versterken. Tevens draagt deze faciliteit tot een levendige (binnen)stad. M.a.w. het zal een positief sociaal-economisch effect hebben voor de hele stad en haar regionale functie. Om deze redenen dienen alle te ontwikkelen locaties in de stad bij te dragen.

6. Oprichting fondsen

6.1 'Fonds Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten Purmerend'

De gemeente Purmerend richt het 'Fonds Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten Purmerend' op. Het fonds is onderverdeeld in een reserve voor de hele stad, bedoeld voor die faciliteiten die een ruimtelijke en functionele relatie hebben met de hele stad, en drie reserves voor Overwhere, Wheermolen en Purmer-Noord, bedoeld voor faciliteiten die een relatie hebben alleen met deze wijken. Zie tabel 1 voor een samenvatting van het totaal resultaat van het fonds t/m 2011, en de Nota Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten voor meer details.

Tabel 1. Totaal resultaat t/m 2011 van het Fonds Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten Purmerend

Totale kosten faciliteiten	Voor rekening van gemeente (omgeslagen op bestaande stad en op gemeentelijke grondexploitaties)		Maximaal potentieel verhaalbaar op particuliere grondexploitanten
	Totale kosten voor gemeente	Gemeentelijke stortingen in het fonds t/m 2011	
€ 59.047.972 (100%)	€ 50.889.026 (86%)	€ 15.046.485	€ 8.158.946 (14%)

De gemeente draagt de kosten van het overgrote deel van de faciliteiten. Dat zijn de faciliteiten die niet verhaalbaar zijn (€ 12,4 miljoen), de faciliteiten die omgeslagen worden op de bestaande stad (€ 30,3 miljoen), en de faciliteiten die omgeslagen worden op gemeentelijke gronden (€ 8,2 miljoen). Een aantal van deze faciliteiten zijn reeds uitgevoerd of worden nu uitgevoerd, en de gemeente heeft de middelen hiervoor (€ 15 miljoen) reeds geïnvesteerd. Deze investeringen tellen als stortingen in het fonds mee.

Al met al, van de in totaal € 59 miljoen aan gerealiseerde en geplande investeringen in faciliteiten, neemt de gemeente tenminste € 50,9 miljoen (86% van de totale investeringen) voor haar rekening. Particuliere grondexploitanten zullen worden gevraagd om maximaal € 8,2 miljoen (14% van de totale investeringen) bij te dragen. Het is belangrijk om te benadrukken dat het uiteindelijke onderhandelingsresultaat, en dus de uiteindelijke bijdrage van particuliere grondexploitanten kan en zal waarschijnlijk lager zijn dan dit bedrag, dat aldus als maximaal bedrag fungeert. Door de werking van het macro-aftopping mechanisme (zie hoofdstuk zes van de nota), kan de hoogte van de bijdrage worden verminderd wanneer de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan onder druk komt te staan. In deze tijd van economische crisis is de verhouding kosten/opbrengsten in ruimtelijke ontwikkeling zwaar onder druk komen te staan, waardoor het redelijk is te verwachten dat vele bouwplannen niet voldoende opbrengstpotentieel zullen hebben om een (volledige) bijdrage te kunnen betalen. De gemeente wenst met deze macro-aftopping mechanisme te voorkomen dat bouwplannen economisch onhaalbaar worden gemaakt door te hoge bijdragen te eisen. **Om deze redenen moet de bijdrage van particuliere grondexploitanten als een maximale, waarschijnlijk niet volledig haalbare doelstelling.**

6.2 'Fonds Bovenwijkse voorzieningen Plateel'

De gemeente Purmerend richt het 'Fonds Bovenwijkse voorzieningen Plateel' op. Het fonds is onderverdeeld in een reserve voor het hele plangebied Plateel, bedoeld voor die voorzieningen die een ruimtelijke en functionele relatie hebben met geheel Plateel, en vier andere reserves: (i) deelgebieden I en II; (ii) deelgebied I; (iii) deelgebied II; (iv) deelgebied III. Deze vier reserves zijn bedoeld voor voorzieningen die een relatie hebben met de desbetreffende deelgebieden. Alle uitgaven zijn in de contante waarde in 2011 aangegeven. De nominale rente is jaarlijks vier procent. Zie tabel 2 voor een samenvatting van het totaal resultaat van het fonds t/m 2011, en het Aanvullingsbesluit planvorming Plateel voor meer details.

Tabel 2. Totaal resultaat t/m 2011 van het Fonds Bovenwijkse voorzieningen Plateel.

Totale kosten voorzieningen (CW 2011)	Voor rekening van gemeente (reeds gerealiseerde voorzieningen, CW 2011)	Maximaal potentieel verhaalbaar op gemeentelijke en particuliere grondexploitanten (CW 2011)
€ 10.104.742	€ 663.462	€ 9.441.281

De gemeente draagt sowieso de kosten van de voorzieningen die reeds gerealiseerd zijn, of die in uitvoering zijn (€ 663.462, CW 2011). De rest van de kosten (€ 9.441.281, CW 2011) zullen worden gedragen door alle bouwplannen in het plangebied, ongeacht of ze zich op gemeentelijke of op particuliere gronden bevinden. Ook hier, wegens dezelfde redenen als voor het Fonds Planoverschrijdende faciliteiten, is het belangrijk om te benadrukken dat het uiteindelijke onderhandelingsresultaat, en dus de uiteindelijke bijdrage van particuliere grondexploitanten kan en zal waarschijnlijk lager zijn dan gehoopt.

7. Aanwijzingen bestedingen uit de fondsen

7.1 Fonds Planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten Purmerend

De hoogte van de voorziene bestedingen van de middelen zijn in het fonds in de tijd uiteengezet en geïndexeerd. Zowel de hoogte als de indexering zullen jaarlijks worden herzien. Dit is noodzakelijk omdat er onzekerheden zijn over het verloop van de uitgaven en de stortingen. Wat betreft de uitgaven, een deel daarvan staat vast omdat de gemeente de kosten dekt en/of vooruitschiet (ze zijn reeds opgenomen in de gemeentelijke begroting 2011 of in de programmabegroting 2011-2014). Hier zal de gemeente de investeringen realiseren ongeacht de stand van zaken van de stortingen van particuliere grondexploitanten in het fonds. Andere uitgaven zijn echter afhankelijk van het verkrijgen van de noodzakelijke financiële dekking. Daarom zullen deze uitgaven alleen worden gedaan wanneer het fonds voldoende middelen heeft vergaard dankzij bijdragen van particuliere grondexploitanten, bijdragen vanuit de toekomstige gemeentelijke begroting en/of eventuele alternatieve financiering zoals bijvoorbeeld subsidies. Er valt ook niet uit te sluiten dat, mede in verband met de beschikbaarheid van middelen, een aantal faciliteiten uiteindelijk uit- of afgesteld zal worden. Wat betreft de stortingen van particuliere grondexploitanten, deze zijn zoals boven gemeld wellicht nog onzekerder, aangezien ze afhankelijk zijn van het initiatief van marktpartijen en van het succesvol afronden van onderhandelingen omtrent anterieure overeenkomsten.

7.2 Fonds Bovenwijkse voorzieningen Plateel

De hoogte van de voorziene bestedingen van de middelen zijn in het fonds in de tijd uiteengezet en geïndexeerd. Zowel de hoogte als de indexering zullen jaarlijks worden herzien. Dit is noodzakelijk omdat er onzekerheden zijn over het verloop van de uitgaven en de stortingen. Wat betreft de uitgaven, deze zijn afhankelijk van het verkrijgen van de noodzakelijke financiële dekking. Daarom zullen deze uitgaven alleen worden gedaan wanneer het fonds voldoende middelen heeft vergaard dankzij bijdragen van gemeentelijke en particuliere grondexploitanten, bijdragen vanuit de toekomstige gemeentelijke begroting en/of eventuele alternatieve financiering zoals bijvoorbeeld subsidies. Er valt ook niet uit te sluiten dat, mede in verband met de beschikbaarheid van middelen, een aantal voorzieningen uiteindelijk uit- of afgesteld zullen worden. Wat betreft de stortingen van particuliere grondexploitanten, deze zijn wellicht nog onzekerder, aangezien ze afhankelijk zijn van het initiatief van marktpartijen en van het succesvol afronden van onderhandelingen omtrent anterieure overeenkomsten.

8. Jaarlijkse herziening fondsen

Mede door deze onzekerheden, maar mede ook door veranderingen in de rente en de bouwkosten, en veranderingen in de te realiseren faciliteiten en te ontwikkelend locaties, zullen afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu geraamde stortingen en uitgaven. Deze afwijkingen zullen invloed hebben op het verloop van de fondsen. De jaarlijkse herziening dient er dus voor te zorgen dat de fondsen in evenwicht zijn over de periode t/m 2020.

9. Principes omslagmethode bijdragen bouwplannen

De bijdragen van grondexploitanten aan beide fondsen worden berekend op basis van twee uitgangspunten:

- *De bijdrage verschilt per te realiseren uitgiftecategorie (bestemming): verschillende bestemmingen leiden tot verschillende druk op de faciliteiten. Ook is het opbrengstpotentieel van de verschillende uitgiftecategorieën anders.*

- **Intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage: de bijdrage wordt mede bepaald aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloer oppervlakte (b.v.o.). Naar mate een bouwplan een hogere dichtheid realiseert zal de bijdrage hoger zijn.**