Bijlage 3 Onderbouwing reserve gebiedsfonds Polder Albrandswaard
Bijlage bij BBV 983268 (vaststelling bestemmingsplan Polder Albrandswaard)
15 juli 2015

Inleiding

Voor de polder Albrandswaard is samen met de omgeving een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld (rechtsboven in bovenstaand figuur). In dit LOP zijn 17 projecten opgenomen die gericht zijn op het versterken van de kwaliteiten van de polder en de beleving van het polderlandschap. In het LOP is daarbij aangegeven welke partij trekker van het project is en waar de mogelijke financiering vandaan kan komen.
Om de polder te versterken en meer toegankelijk te maken is een aantal kwalitatieve ingrepen benoemd. Deze kwalitatieve ingrepen worden gedekt uit vrijwilligerswerk, subsidie, bijdragen en vanuit een gebiedsfonds (rechtsonder in bovenstaand figuur). Het gebiedsfonds wordt gevoed op basis van een afdracht per woning, waarbij het doel is om zo min mogelijk woningen toe te voegen om de kwaliteit van de polder hoog te houden.
Voor de uitvoering, beheer en controle op de uitvoering van deze projecten is de vAWL (vereniging Albrandswaards Landschap) opgericht, belangrijk onderdeel van het uitvoeringsprogramma van het LOP (linksonder in bovenstaand figuur).

Deze bijlage heeft als doel de aanleiding voor het oprichten van een gebiedsfonds toe te lichten, de werking van het gebiedsfonds en de werkwijze in de praktijk aan te geven.

KOSTEN EN OPBRENGSTEN LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Dekking uitvoering projecten

Zoals in de inleiding is aangegeven, zijn er meerdere bronnen die benut kunnen worden om de 17 projecten van het LOP te realiseren; subsidies, bijdragen van instellingen, bedrijven of personen, vrijwilligerswerk, crowdfunding, andere mogelijke vormen en het gebiedsfonds.

Een aantal projecten kan (deels) vanuit het gebiedsfonds gedekt worden, andere projecten zullen door middel van subsidies of vrijwilligerswerk tot stand komen. In het LOP zijn de 17 projecten geprioriteerd. Hieronder is een overzicht aangegeven waarin die prioriteiten zijn aangegeven en daarbij is aangegeven welke projecten vanuit het gebiedsfonds (deels) gedekt worden.

nr	project	prioriteit	planning	Gebiedsfon
1	Ruimte voor de boer	A	2020	nee
2	Oprichten vereniging Albrandswaard	A	2020	nee
3	Opstellen Beeldkwaliteitsplan	A	2020	nee
4	Boerenlandpad	A	2020	ja
5	Verbreden watergang	A	2020	ja
6	Snelheid Albrandswaardse weg	A	2025	ja
7	Kassen verwijderen			
	Kas 1	B	2025	ja
	Kas 2	A	2020	ja
	Kas 3	C	2030	ja
8	In stand houden boomgaarden	B	2020	ja
9	Polder beleving	B	2025	nee
10	Actief erf	B	2025	ja
11	Verbijzondering entrée	B	2025	nee
12	Sportcluster	B	2025	nee
13	Fietspad op Albrandswaardsedijk	C	2020	ja
14	Ecologische zone	C	2020	ja
15	Verstevigen beplanting defensie	C	2020	ja
16	Oprichten landgoed Albrandswaard	C	2030	nee
17	Woningbouw RWA locatie	C	2030	nee
	Totaal			

Raming investeringen projecten

Voor de uitvoering van die projecten die (deels) vanuit het gebiedsfonds gedekt kunnen worden, is gebruik gemaakt van kengetallen om de hoogte van de benodigde investeringen voor de uitvoering van de projecten te ramen. Hierbij is rekening gehouden met een duurzame uitvoering, conform de uitgangspunten van het LOP. Zo is bijvoorbeeld uitgegaan van de aankoop van de gronden. Goedkopere oplossingen met een duurzaam karakter kunnen besparingen opleveren.
Onderstaand is een overzicht gegeven van de geraamde investeringen per project.

Overzicht kosten projecten Polder Albrandswaard					
nr	project	prioriteit	planning	Gebiedsfon	Kosten gebiedsfonds
1	Ruimte voor de boer	A	2020	nee	€ -
2	Oprichten vereniging Albrandswaard	A	2020	nee	€ -
3	Opstellen Beeldkwaliteitsplan	A	2020	nee	€ -
4	Boerenlandpad	A	2020	ja	€ 40.617,50-
5	Verbreden watergang	A	2020	ja	€ 158.537,50-
6	Snelheid Albrandswaardse weg	A	2025	ja	€ 150.000,00-
7	Kassen verwijderen				
	Kas 1	B	2025	ja	€ 542.000,00-
	Kas 2	A	2020	ja	€ 547.264,00-
	Kas 3	C	2030	ja	€ 589.000,00-
8	In stand houden boomgaarden	B	2020	ja	€ 234.960,00-
9	Polder beleving	B	2025	nee	€ -
10	Actief erf	B	2025	ja	€ *10.000,00-*
11	Verbijzondering entrée	B	2025	nee	€ -
12	Sportcluster	B	2025	nee	€ -
13	Fietspad op Albrandswaardsedijk	C	2020	ja	€ 95.865,00-
14	Ecologische zone	C	2020	ja	€ 153.120,00-
15	Verstevigen beplanting defensie	C	2020	ja	€ *25.000,00-*
16	Oprichten landgoed Albrandswaard	C	2030	nee	€ -
17	Woningbouw RWA locatie	C	2030	nee	€ -
	Totaal				**€ 2.546.364,00-**

Projecten in gebiedsfonds
De projecten die in aanmerking kunnen komen voor een *bijdrage uit* het gebiedsfonds dienen een ruimtelijke karakter te hebben en zijn in bovenstaande tabel aangegeven met 'ja'. Wettelijk gezien is een gebiedsfonds een ruimtelijke investering.

Opbrengsten als inkomsten van het gebiedsfonds
Het gebiedsfonds wordt gevuld doordat elke woning die gebouwd wordt in de polder, een afdracht doet aan het gebiedsfonds. In het bestemmingsplan wordt een beperkt aantal van 23 woningen mogelijk gemaakt in de Polder. Op het moment dat de woning gebouwd wordt, dient een afdracht aan het gebiedsfonds plaats te vinden. Door deze afdrachten wordt het gebiedsfonds gevuld.

Hoogte afdracht per woning
De hoogte van de afdracht per woning is bepaald aan de hand van de waarde verhoging van de grond en de afweging wat men maximaal bereid is te betalen. Het wijzigen van de planologische titel heeft een waardestijging van de grond tot gevolg van afgerond € 200.000,-. Een deel van deze waardestijging wordt afgedragen aan het gebiedsfonds. Een afdracht van € 75.000,- vinden we daarbij redelijk in relatie tot de waardeverhoging en aan de andere kant hoog genoeg om ontwikkelingen alleen mogelijk te maken als toekomstige bewoners echt een bijdrage leveren aan het toevoegen van kwaliteit in de polder.

Verhouding afdracht ten opzichte van raming investeringen projecten
De totale raming van investeringen die in aanmerking komen voor een bijdrage uit het gebiedsfonds is € 2,5 miljoen. Voor de projecten met de prioriteit A en B, die naar verwachting de komende 10 jaar gerealiseerd zullen worden, is een bijdrage geraamd van afgerond € 1,7 miljoen. Indien alle 23 woningen worden ontwikkeld geeft dit een totaal van € 1,7 miljoen. Dit bedrag is niet dekkend voor de uitvoering van alle projecten (prioriteit A, B en C). De bedoeling is dan ook niet dat de afdracht van de woningen in het gebiedsfonds de volledige kosten voor de uitvoering van projecten dienen te dekken. Bovendien is niet het realiseren van woningen het doel van het LOP, maar het toevoegen van kwaliteit. Subsidies, crowdfunding, vrijwilligerswerk en andere financieringsvormen en creatieve oplossingen zijn belangrijk om de doelstelling te halen. Het gebiedsfonds kan daarbij gezien worden als een noodfonds.

Verdeling kosten naar woningen

nr	project	prioriteit	planning	woningen	Afdracht	Kosten	tekort
1	project A	A	2020	17	€ 1.275.000,00	€ 896.419,00	€ 378.581,00
2	Project B	B	2025	6	€ 450.000,00	€ 786.960,00	€ 336.960,00-
Totaal				**23**	**€ 1.725.000,00**	**€ 1.683.379,00**	**€ 41.621,00**
Afdracht per woning gewenst					**€ 75.000,00**		

Spelregels Gebiedsfonds

Achtergrond
Het gebiedsfonds is als een reserve opgenomen in de begroting van de Gemeente Albrandswaard. Elke reserve in de begroting moet voorzien zijn van een onderbouwing en een specifiek doel. Er kunnen geen uitnamen uit gedaan worden, als ze niet aan dit doel voldoen.

'Spelregels'
Voor het gebiedsfonds Polder Albrandswaard gelden de volgende regels:

- De onderbouwing van het gebiedsfonds is gebaseerd op de uitgangspunten uit het LOP.
- Alleen projecten die in het LOP zijn opgenomen, kunnen een bijdrage vragen uit de reserve gebiedsfonds Polder Albrandswaard.
- Het gebiedsfonds mag niet negatief zijn. De uitgaven vanuit het gebiedsfonds zijn begrensd tot het positieve saldo van het gebiedsfonds.
- Vanuit het budgetrecht bepaalt de raad wanneer en waaraan de bijdrage uit de reserve Gebiedsfonds Polder Albrandswaard besteed wordt. De raad bepaalt hiermee wat waaraan wordt uitgegeven uit het gebiedsfonds.
- Jaarlijks wordt inzicht gegeven in de uitgaven en inkomsten via de begroting en jaarrekening van de gemeente.