

Tijdelijk beheer openbare ruimte in grondexploitatiegebieden

Versie: d.d. april 2021

Opgesteld door: 5.1, 2, e e (V en OR) en 5.1, 2, e (G en O)

Aanleiding

In 2017 is het tijdelijk beheer in grondexploitatiegebieden nader gedefinieerd (notitie dd 17 maart 2017). Die definiering blijkt niet altijd bekend, en niet meer in alle gevallen aan to sluiten op de huidige praktijk. Daarom is in deze notitie kort de systematiek beschreven, uitgaande van de huidige praktijk.

Tijdelijk beheer grondexploitaties

Normaal gesproken wordt de openbare ruimte beheerd door Stadswerken (dagelijks beheer) en door V en OR (groot onderhoud en vervanging). Als een gebied wordt ontwikkeld wordt een plangebied bepaald en een budget voor ontwikkeling van dat gebied bepaald, een grondexploitatie. Onderdeel van de uitvoering van een grondexploitatie is het tijdelijk beheer van een gebied. Voor de kosten van het tijdelijk beheer geldt als uitgangspunt: de veroorzaker betaalt.

Overdrachtsmomenten

Er zijn twee overdrachtsmomenten, hieronder schematisch weergegeven



Hierna is per fase weergegeven wat de activiteiten en producten zijn, en wie daarvoor verantwoordelijk is.

naarrirarht naar tijdelijk beheer	AUG	AON	Kosten	Betaald door
Maken Interim Beheerplan (in Plaberum)	Project	V en OR/ Stadswerken	8.000 -15.000 per, jaar, afhankelijk van aantal, omvang, complexiteit	OG (project, vanuit pre-gre)
Uitvoeren beheertoets (in Plaberum)	Project	V en OR/ Stadswerken	1.000 — i.o.000 per product, afhankelijk van omvang en complexiteit	OG (project, vanuit pre-grex)
Adviseren mbt VO en DO	Project	V en OR/ Stadswerken	Inzet uren	AON

AandachtspuntAfspraken:

- In het interim beheerplan wordt vastgelegd hoe overdracht plaatsvindt van de reguliere beheersituatie naar de tijdelijk beheersituatie. Het Interim Beheerplan kan zien betrekking

(⁻¹ it omvat geen tijdelijk beheer van vastgoed, geen tijdelijk beheer van kades en bruggen (waarvoor een separaat beheerregime is vastgesteld) en geen omgevingsmanagement (inclusief afhandeling van klachten van gebiedsgebruikers die verband houden met de ontwikkelactiviteiten)

hebben op een gebied dat in een keer wordt ontwikkeld, of een gebied dat in delen wordt ontwikkeld. De afspraken die we maken over het tijdelijk beheer moeten aansluiten bij de te volgen werkwijze in de gebiedsontwikkeling;

- Overdracht vindt plaats aan vooravond van start werkzaamheden,
- In het interim beheerplan worden de afspraken vastgelegd met betrekking tot het tijdelijk beheer van de openbare ruimte en indien nodig ook de extra beheerwerkzaamheden die voortvloeien uit de ontwikkeling in aangrenzende gebieden.

Tijdelijk beheer Uitvoering tijdelijk beheer	A O G Project	A O N Stadswerken	Betaald door AOG, op basis van offerte Stadswerken	<u>Bijzonderheid</u> Extra beheerwerkzaamheden in aangrenzende gebieden agv ontwikkeling worden vergoed door project
--	------------------	----------------------	---	---

Aandachtspunten

- Voor de delen die onder tijdelijk beheer vallen ontvangt Stadswerken feitelijk tweemaal beheerbudget: het reguliere budget ten laste van de algemene middelen en het tijdelijke budget ten laste van de grondexploitatie. Het betreft een gemiddeld bedrag van XX per hectare openbaar gebied. Onderzocht wordt of dit op een eenvoudige manier gecorrigeerd kan worden
- Dezelfde situatie kan zich voordoen bij de werkzaamheden van V en OR in het kader van het groot onderhoud en de vervanging. Die hebben in de meeste gevallen een schaal en complexiteit die zich niet makkelijk laat vertalen naar de tijdelijk beheeropgave, en blijft daarom buiten beschouwing.

Overdracht naar regulier beheer	
i. Ingebruikname	<ul style="list-style-type: none"> • Het werk wordt opgeleverd door aannemer aan projectorganisatie en opengesteld voor gebruikers • De projectorganisatie stelt bij de oplevering vast of het werk conform bestek is uitgevoerd en voldoet aan vooraf gestelde uitgangspunten en normen • bBij ingebruikname wordt een proces verbaal van ingebruikname² gemaakt met een lijst met herstelpunten (al dan niet na advies van de beheerorganisatie van het stadsdeel met betrekking tot deze <u>herstelpunten</u>) • bBij overdracht wordt de openbare ruimte door <i>projectorganisatie</i> opgeleverd aan <u>Stadswerken/V</u> en OR <u>en Stadswerken</u> • vVoor projecten waarvoor dit van toepassing is wordt ook het budget voor de le verstrating overgedragen vanuit de grondexploitatie naar de beheerorganisatie • bBij overdracht wordt door de beheer- en projectorganisatie vastgesteld dat het over te dragen gebied is ingericht conform opgave. Voor zover relevant wordt vastgesteld welke elementen nog aanpassing behoeven (herstelpunten); • Overdracht kan direct na vaststelling van het overdrachtdossier plaatsvinden door middel van de ondertekening van het proces verbaal van overdracht³. Overdracht hoeft dus niet te wachten op daadwerkelijke aanpassing van eventuele herstelpunten.
2. Overdracht	

voorbeeldsjabloon beschikbaar bij het Ingenieursbureau
 voorbeeldsjabloon beschikbaar bij het Ingenieursbureau

3. Nazorggarantie •

Na overdracht van het tijdelijk beheer naar het regulier beheer kunnen als gevolg van ontwerpfouten of uitvoeringsfouten mankementen ontstaan aan opgeleverde objecten die zijn terug te voeren op de ontwikkelfase. De garantie die de aannemers bieden dekt niet altijd de kosten van herstel van deze mankementen. Daarom wordt als achtervang ten laste van het Vereveningsfonds een nazorggarantie ingesteld gedurende een periode van 2 jaar. In het Vereveningsfonds wordt hier rekening mee gehouden.

Aandachtspunten

- De overdracht van tijdelijk beheer naar regulier beheer vindt plaats nadat het werk gereed is. Dit is het geval als er in het over te dragen gebied nagenoeg geen bouwverkeer meer komt, e4I-is vastgesteld dat de inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de vooraf afgesproken uitgangspunten en normen en na afronding van de nazorgperiode die deel uitmaakt van de aanleg van de openbare ruimte.
- Het reguliere beheerbudget moet tijdig worden aangevraagd

BIJLAGE - VERMELDING TIJDELIJK BEHEER IN PLABERUM

1.1.1.1 Besluitvormingsproduct: het investeringsplan en het investeringsbesluit

Fase 3 eindigt met een bestuurlijk besluit: het investeringsbesluit. Dit besluit volgt op het investeringsplan..

Dit plan en het besluit bevatten de volgende onderdelen:

1. Inleiding: korte duiding van opgave en nieuwe relevante ontwikkelingen.
2. Stedenbouwkundig plan:
 - a) Benoemen relevante kaders voor contractvorming en vergunningverlening in fase 4 (wet- en regelgeving; beleid).
 - b) Programma: commercieel, wonen, maatschappelijke voorzieningen, duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid, openbare ruimte in materialen en uitvoering.
 - c) Ontwerp.
 - d) Kabels en leidingen.
 - e) Infrastructuur en brandveiligheid.
 - f) Beheertoets (inhoudelijk, juridisch en financieel).
 - g) Uitwerking van gehanteerde beleidskaders (op basis van adviezen van diverse organen zoals TAC HGS), inclusief de afweging wel/niet afwijken van de bestaande kaders.
3. Ontwikkelstrategie
Inkoopstrategie (indien van toepassing): een samenvatting van de inkoopstrategie
4. Planning en proces.
5. Consultatie, participatie en communicatie.
6. Organisatie: inrichting van de uitvoeringsorganisatie.

7. Financier

- a) Grondexploitatie (GREX): financiële paragraaf als toetsingskader voor de uitvoering en risico's.
- b) Beheerexploitatie : financiële paragraaf met daarin de consequenties voor de ontwikkeling van het beheerbudget. Het dient eveneens als toetsingskader voor de uitvoeringsfase.
- c) Proceskosten.
- d) Uitvoeringskrediet.
- e) Anticiperende aankoop (indien nodig).
- f) Overige kosten die onder de gemeentelijke begroting vallen (bijvoorbeeld kosten voor de realisatie sociale voorzieningen of bovenwijkse infrastructurele projecten).

8. Investeringsbesluit gebaseerd op de integrale investeringsopgave. Een kredietbesluit^[13] maakt onderdeel uit van het investeringsbesluit; mogelijk worden ten behoeve van de planuitwerking in deze fase (al dan niet in mandaat) bestuurlijke besluiten genomen tot het aangaan van overeenkomsten met derden.

1.1.1.2 Bestuurlijke producten en besluitvorming

De producten zijn in fase 4, met name van financiële, juridische en beheersmatige aard:

- Bestemmingsplan
 - Besluitvorming: gemeenteraad
 - Advies: wettelijke procedure met open inbreng van belanghebbenden, en collegiale toetsing voor zover van toepassing
 - Advies: bestuurscommissie voor lokale bestemmingsplannen
- Vergunningen
 - Besluitvorming: bestuurscommissie, Omgevingsdienst of Waternet (namens het college van B en W)
 - Advies: welstand indien van toepassing
- Inrichtingsplan, inclusief beheertoets
 - Besluitvorming: bestuurscommissie
 - Opstellen beheerplan openbare ruimte, water, groen en afvalinzameling; bij minder complexe projecten kan worden volstaan met een beheerparagraaf
 - Besluitvorming: bestuurscommissie

Een kredietbesluit is de autorisatie voor het doen van uitgaven op grond van de investeringsbeslissing. Deze investeringen en daarvoor benodigde kredieten legt het college afzonderlijk aan de gemeenteraad ter goedkeuring voor. Het college kan pas verplichtingen aangaan nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met het krediet.