OFFICIËLE MEDEDELING EN TOELICHTENDE NOTA VAN DE BURGEMEESTER OVER DE JURIDISCHE, STEDENBOUWKUNDIGE EN FINANCIËLE SITUATIE VAN STEDENBOUWKUNDIG UITVOERINGSGEBIED NR. 4 (PAU-4) ‘LES PLANES DEL REI’

Niet-officiële Nederlandse vertaling van het document dat op 19 november 2026 is ondertekend. Deze vertaling dient uitsluitend ter informatie. Bij verschillen is het oorspronkelijke Catalaanse document doorslaggevend.

Aangezien het gemeentebestuur op zijn transparantieportaal alle documenten openbaar beschikbaar stelt die deel uitmaken van de dossiers betreffende het stedenbouwkundige beheer en de uitvoering van gebied PAU-4 ‘Les Planes del Rei’ (het urbanisatieproject van 2007, het in juli 2022 definitief goedgekeurde herverkavelingsproject en de afrekening van de beheerskostenbijdragen van 2026), breng ik als burgemeester van Pratdip met deze officiële nota de inwoners, eigenaars en potentiële kopers op de hoogte van de juridische en financiële situatie en de toekomstige planning van het gebied:

1. Definitief karakter van het herverkavelingsproject en afsluiting van de bestuurlijke en gerechtelijke beroepsmogelijkheden

De woonwijk Les Planes del Rei maakt deel uit van stedenbouwkundig uitvoeringsgebied nr. 4 (PAU-4) binnen de gemeente Pratdip, dat wordt ontwikkeld volgens het uitvoeringsstelsel van samenwerking (‘cooperació’).

Met betrekking tot de juridische situatie en de mogelijkheden om de herverkaveling en urbanisatie aan te vechten, moeten de volgende punten uitdrukkelijk worden benadrukt:

1. De wijziging van de tweede geconsolideerde versie van het economische herverkavelingsproject werd op 1 juli 2022 definitief goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen (Junta de Govern Local), na de openbare bekendmaking en de behandeling van de ingediende bezwaren. Het besluit werd op 28 oktober 2022 gepubliceerd in de Diari de Tarragona en op 3 november 2022 in het officiële publicatieblad van de provincie Tarragona.
2. Het inschrijvingscertificaat van het eigendomsregister van Falset, ondertekend op 28 april 2026, bevestigt de inschrijving van het project en de daarin vermelde registerhandelingen, evenals de koppeling van de percelen aan de afrekeningsrekening van de herverkaveling. Het gaat dus niet om een oorspronkelijk voorstel waarover nog moet worden beslist, maar om een definitief goedgekeurd en ingeschreven project dat het referentiekader vormt voor de voortzetting van het stedenbouwkundige beheer.
3. De overdracht van een woning of perceel doet de aan het onroerend goed verbonden stedenbouwkundige verplichtingen niet vervallen. Volgens artikel 27.1 van de geconsolideerde Spaanse wet inzake grond en stedelijke rehabilitatie en artikel 27.3 van het uitvoeringsreglement van de Catalaanse stedenbouwwet treedt de nieuwe eigenaar in de stedenbouwkundige rechten en plichten van de vorige eigenaar. Een recente aankoop betekent op zichzelf niet dat de projectprocedure opnieuw begint.
4. Er moet onderscheid worden gemaakt tussen reeds afgeronde procedures en besluiten die nog moeten worden genomen. Besluiten die definitief zijn geworden, kunnen niet opnieuw worden aangevochten via handelingen die deze besluiten slechts herhalen of bevestigen, overeenkomstig artikel 28 van de wet betreffende de bestuursrechtspraak. Deze regel betekent niet dat tegen elke latere gemeentelijke handeling geen beroep meer mogelijk zou zijn.

2. Inschrijving in het eigendomsregister en rechtszekerheid

Het herverkavelingsproject is naar behoren gecertificeerd en ingeschreven in het eigendomsregister van Falset. Deze inschrijving vormt een bijzonder belangrijke mijlpaal, omdat zij alle betrokken partijen (kopers, verkopers, huidige eigenaars en financiële instellingen) een zo groot mogelijke rechtszekerheid biedt:

- Ze legt duidelijk en ondubbelzinnig vast wie juridisch eigenaar is van de daaruit voortvloeiende percelen en hoe de baten en lasten billijk worden verdeeld.
- Ze maakt de stedenbouwkundige lasten die aan elk perceel verbonden zijn officieel bekend als waarborg voor de naleving van de urbanisatieverplichtingen.
- Ze stelt derden en potentiële kopers in staat om vóór een vastgoedtransactie nauwkeurig kennis te nemen van de juridische en vermogensrechtelijke situatie van een perceel.

3. Voorlopige in het register opgenomen bijdragen en actualisering van de berekeningsgrondslag

Wat betreft de financiële bedragen die voorkomen op de eenvoudige uittreksels (‘notas simples’) en certificaten van het eigendomsregister:

- Oorsprong van de voorlopige registerbedragen: De bedragen die momenteel in de uittreksels van het eigendomsregister zijn opgenomen, komen overeen met een voorlopige afrekening op basis van het oorspronkelijke urbanisatieproject, opgesteld in 2007 en definitief goedgekeurd in 2009 (met een basisbegroting van € 6.161.654,90 exclusief btw).
- Indicatief actualiseringsrapport (provinciebestuur Tarragona, 2025): Gezien de verstreken tijd bracht het provinciebestuur van Tarragona (DIPTA) op 31 juli 2025 een technisch rapport uit met een indicatieve prijsactualisering. Daarin werden de totale kosten van de werkzaamheden geraamd op ongeveer € 11.249.178,51 (inclusief btw). Dit bedrag is slechts een marktinschatting en is niet als last ingeschreven of beheerd in het eigendomsregister.
- Lopende volledige herziening: Het provinciebestuur van Tarragona herziet momenteel het urbanisatieproject in zijn geheel, zowel op uitvoerend vlak (aanpassing van materialen, bouwtechnische oplossingen en de huidige milieuregels) als op financieel vlak (geactualiseerde prijslijst).
- Wijziging van de uiteindelijke berekeningsgrondslag: Door deze herziening zal de uiteindelijke berekeningsgrondslag voor de toekomstige urbanisatiebijdragen afwijken van de historische cijfers van 2007/2009. Zolang het nieuwe, geactualiseerde uitvoeringsproject niet formeel is goedgekeurd, is het exacte bedrag van de voorlopige afrekening van de werkzaamheden per perceel niet bekend. De afrekeningen worden echter pas definitief nadat alle werkzaamheden zijn uitgevoerd, afgerond en gecontroleerd.

4. Planning van de urbanisatiewerken

Zodra het provinciebestuur van Tarragona het geactualiseerde uitvoeringsproject voor de urbanisatie heeft afgeleverd, aangepast aan de werkelijke marktprijzen en de geldende technische en milieuregels, stelt het gemeentebestuur voor de werkzaamheden in fasen uit te voeren. Daarbij krijgen het drinkwaternet en de riolering voorrang, gevolgd door een latere fase met andere werkzaamheden, zoals wegverharding, straatverlichting en het elektriciteitsnet.

De concrete technische invulling, de kosten en de planning hangen af van het geactualiseerde project en de beschikbare financiering.

Een van de onderzochte mogelijkheden is een concessieformule voor de aanleg en exploitatie van het water- en rioleringsnet. Deze mogelijkheid moet nog verder worden uitgewerkt en biedt geen garantie dat

een opdracht zal worden gegund of dat ondernemingen zullen deelnemen.

Voor de uitwerking van de concessie is een haalbaarheidsstudie vereist. Een looptijd van 25 jaar geldt als werkhypothese en is niet definitief vastgesteld: volgens artikel 29 van de Spaanse wet inzake overheidsopdrachten moet bij concessies van meer dan vijf jaar de looptijd worden verantwoord op basis van de redelijke termijn die nodig is om de investeringen terug te verdienen en rendement op het geïnvesteerde kapitaal te behalen.

Het gemeentebestuur stelt voor dat het financiële model de investerings- en exploitatiekosten afzonderlijk vermeldt en verduidelijkt hoe bedragen die via tarieven en urbanisatiebijdragen worden gefinancierd, worden behandeld, om te voorkomen dat dezelfde investering tweemaal wordt doorgerekend. Dit mechanisme wordt nog niet voorgesteld als een reeds goedgekeurde automatische verrekening.

Waarom schiet de gemeente het geld niet voor met een lening?

Het gemeentebestuur begrijpt de vraag van de eigenaars: waarom sluit het geen lening af, voert het de werkzaamheden uit en recupereert het daarna het geld via de urbanisatiebijdragen?

Het probleem is de financiële omvang van het project in verhouding tot de draagkracht van de gemeente. De in de jaarrekening vastgestelde gewone jaarlijkse inkomsten van de gemeente bedroegen in 2025 € 1.616.861,90, terwijl de technische raming van de werkzaamheden € 11.249.178,51 inclusief btw bedraagt, zonder de elektrificatie en de afvalwaterzuiveringsinstallatie (EDAR). De jaarlijkse gemeentelijke inkomsten zijn niet volledig beschikbaar om in deze woonwijk te investeren.

Bovendien mag de gemeente volgens artikel 53 van de geconsolideerde Spaanse wet inzake lokale financiën niet meer schulden aangaan dan 110% van de in de jaarrekening vastgestelde gewone jaarlijkse inkomsten. De mogelijkheid om een lening te krijgen hangt dus niet alleen af van de bereidheid van een kredietverstrekker.

Gelet op de beschreven financiële situatie acht het gemeentebestuur het niet haalbaar om met eigen leningen de volledige investering voor te schieten en deze later op de eigenaars te verhalen.

Waarom lost een lening van de Generalitat het probleem niet automatisch op?

Een lening is geen subsidie: het geld moet worden terugbetaald. Als de Generalitat geld aan de gemeente zou lenen, blijft de gemeente verplicht dat terug te betalen. Een andere kredietverstrekker neemt op zichzelf de beperkingen inzake gemeentelijke schuldenlast en financiële houdbaarheid niet weg, onverminderd eventuele bijzondere regels voor een specifieke financieringsregeling.

De uitvoering van de werkzaamheden kan daarom niet worden gepland vanuit de veronderstelling dat een lening van de Generalitat de gemeente in staat zou stellen de volledige kosten voor te schieten.

Wat wil men met de concessie bereiken?

Het gemeentelijke voorstel is om voorrang te geven aan het water- en rioleringsnet, dat volgens de eerste raming ongeveer 50% van de totale kosten van de werkzaamheden zou vertegenwoordigen. Dit moet nog worden gepreciseerd in het geactualiseerde project.

Bij de concessieformule zou de onderneming waaraan de opdracht wordt gegund de initiële investering voor deze fase in de eerste jaren op zich nemen en deze gedurende de exploitatieperiode van de dienst terugverdienen via de vergoeding die in het contract wordt vastgelegd.

Het doel is deze investering mogelijk te maken zonder dat de gemeente het volledige bedrag moet voorschieten en zonder dat de eigenaars het volledige via deze formule gefinancierde deel in één keer moeten betalen.

Dat betekent niet dat de onderneming de werkzaamheden gratis uitvoert of dat de kosten verdwijnen. Het betekent dat de terugverdiening over een langere periode wordt gespreid. Het financiële model moet de

investering, de financiering, de exploitatie en het onderhoud afzonderlijk toelichten, evenals de behandeling van bedragen die via tarieven en urbanisatiebijdragen worden betaald.

Er wordt uitgegaan van een indicatieve termijn van 20 of 25 jaar, maar de definitieve looptijd moet in de haalbaarheidsstudie worden verantwoord. Volgens artikel 29 van de Spaanse wet inzake overheidsopdrachten moet de looptijd van een concessie van meer dan vijf jaar gekoppeld zijn aan de redelijke termijn die nodig is om de investeringen terug te verdienen en rendement op het geïnvesteerde kapitaal te behalen.

De economische haalbaarheid en de daadwerkelijke overdracht van het exploitatierisico zijn essentiële elementen van de concessieconstructie. Het gaat niet simpelweg om het vervangen van een gemeentelijke lening door een uitgestelde betaling aan een onderneming.

Dat is de reden voor het voorstel: proberen een essentiële eerste fase mogelijk te maken met een formule waarmee de initiële investering kan worden gedaan en tijdens de exploitatie kan worden terugverdiend. De uitvoering hangt af van de haalbaarheid van het model, de goedkeuring van het dossier en de uitkomst van de aanbesteding; deelname van ondernemingen is niet gegarandeerd.

Beleid inzake overheidssubsidies

Het gemeentebestuur zal niettemin gebruikmaken van elke beschikbare subsidieregeling en aanvragen indienen om in Les Planes del Rei te investeren, zowel in de reeds door de gemeente overgenomen gemeenschappelijke zones als in de rest van het gebied. Er moet echter worden verduidelijkt dat de voorwaarden voor overheidssubsidies in de regel de financiering uitsluiten van urbanisatiewerken die wettelijk door de eigenaars van het gebied moeten worden betaald.

5. Toelichting bij het dossier urbanisatiebijdragen 2026 (Besluit 2026-0216 / Dossier 265/2026)

Met betrekking tot de afrekening van bijdragen die via Besluit 2026-0216 werd meegedeeld en in het addendum bij de kennisgeving is opgenomen:

- Gevorderd bedrag (reeds gemaakte beheerskosten): Het in deze afrekening gevorderde bedrag is GEEN voorschot of betaling voor toekomstige urbanisatiewerken. Het heeft uitsluitend betrekking op het doorberekenen van de kosten voor stedenbouwkundig beheer die de gemeente al heeft gemaakt, die verschuldigd zijn geworden en die zij heeft verantwoord voor de behandeling, goedkeuring en inschrijving in het eigendomsregister van het herverkavelingsproject (artikel 120.1 van de geconsolideerde Catalaanse stedenbouwwet, TRLUC).
- Berekeningsgrondslag en facturen (€ 357.829,86 inclusief btw): Dit bedrag is de exacte som van de kosten voor inschrijving in het eigendomsregister van Falset, technische architectenhonoraria voor het verhelpen van tekortkomingen, de behandeling van verlengingen van kantmeldingen in het register, juridische dienstverlening en kosten voor individuele kennisgeving per post.
- Betalingswijze: Deze beheersbijdrage wordt geïnd via BASE–provinciebestuur Tarragona. Die instantie zal het bijbehorende betalingsdocument versturen, waarmee het bedrag automatisch in drie termijnen zonder toeslag kan worden betaald.

6. Aanbevelingen aan eigenaars en kopers

De gemeente Pratdip raadt iedereen die betrokken is bij het beheer of de aankoop van onroerend goed in Les Planes del Rei aan:

1. Een eenvoudig uittreksel (‘nota simple’) of certificaat aan te vragen bij het eigendomsregister van Falset om de eigendomstitel en de voorlopige lasten die op het perceel rusten te controleren.

2. Rekening te houden met de toekomstige actualisering van de stedenbouwkundige lasten zodra het nieuwe uitvoeringsproject van het provinciebestuur van Tarragona wordt goedgekeurd.
3. Alle documenten te raadplegen via het transparantieportaal van de gemeente: https://seu-e.cat/ca/web/pratdip/govern-obert-i-transparencia/accio-de-govern-i-normativa/urbanisme
4. Een afspraak te maken met de technische en juridische diensten van de gemeente voor individuele toelichting over de situatie van een specifiek perceel.

Pratdip, op de datum van ondertekening

Sílvia Carrillo Marco

Burgemeester van Pratdip