Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 81

Datum B&W-besluit 5 oktober 2021

Voor de raadsvergadering van
17 november 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Simon Metselaar
06 34389519
s.metselaar@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie op Ruimte, wonen en natuur (RWN) 26 oktober 2021

Onderwerp

Vaststellen Nota Bovenwijkse voorzieningen.

Gevraagd besluit

1 De Nota Bovenwijkse voorzieningen vast te stellen;
2 de tarieven periodiek te laten actualiseren door B&W.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Een deel van de kosten die de gemeente maakt op het gebied van infrastructuur e.d. als gevolg van de groei van de stad verhalen op partijen die vastgoed ontwikkelen en baat hebben bij de realisatie van genoemde voorzieningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

In de nota wordt vastgelegd wat de tarieven zijn voor het verhaal van bovenwijkse voorzieningen. In de nota wordt ook onderbouwd hoe dit tarief tot stand is gekomen. De onderbouwing is transparant, zodat marktpartijen voorafgaand aan een ontwikkeling weten waar zij aan toe zijn. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt dat het bovenwijks kostenverhaal op een consistente manier wordt toegepast.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5 Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

Amstelveen staat voor de opgave om woningen te laten bouwen. Amstelveen beoogt daarbij een beheerste groei. De nieuwbouw van woningen en diverse andere functies zoals winkels en bedrijven vindt vooral binnen de bebouwde kom plaats. Deze groei legt een druk op de voorzieningen en vraagt om investeringen in de openbare ruimte in de bestaande stad. Daarbij gaat het met name om het versterken en verbeteren van de infrastructuur. De rekening hiervan moet gedeeld worden met partijen die vastgoed ontwikkelen en profiteren van deze investeringen. Om de kosten van deze zogenaamde bovenwijkse voorzieningen te verhalen, is een Nota Bovenwijkse voorzieningen het uitgelezen instrument. Deze nota geeft op transparante wijze weer welke kosten worden verhaald en hoe deze kosten tussen partijen worden verdeeld.

Argumenten

De gemeente investeert de komende periode in infrastructuur en leefbaarheid om de beheerste groei van de stad te kunnen faciliteren. Zowel de bestaande stad als de nieuwbouwontwikkelingen profiteren van deze voorzieningen. Via deze nota kan aan ontwikkelende partijen een financiële

bijdrage gevraagd worden in deze investering. Dit draagt bij aan de dekking van de gemeentelijke investeringen en draagt dus ook bij aan de uitvoerbaarheid hiervan.

In de grondexploitatiewet is vastgelegd dat de gemeente verplicht is de kosten van de grondexploitatie te verhalen. In het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is in de zogenaamde kostensoortenlijst vastgelegd welke kosten verhaalbaar zijn. Het gaat om kosten die betrekking hebben op de exploitatie van gronden, zoals de aanleg van riolering, wegen, groenvoorzieningen en dergelijke. De genoemde kosten in de kostensoortenlijst zijn ook verhaalbaar als die een bovenwijks karakter hebben. Kosten met een bovenwijks karakter hebben betrekking op meerdere nieuwbouwontwikkelingen (en/of de bestaande stad). Deze nota voorziet in een eerlijke verdeling tussen nieuwe ontwikkelingen en de bestaande stad, maar ook tussen de nieuwe ontwikkelingen onderling. Deze nota draagt dus bij aan een objectieve toerekening van bovenwijkse kosten en wordt op consistente wijze toegepast. Omdat de toerekening van bovenwijkse kosten op een uniforme manier plaatsvindt, biedt dit duidelijkheid voor marktpartijen.

Door vaststelling van deze nota ontstaat ook een extra stimulans om de bovenwijkse voorzieningen te realiseren, die leiden tot een aangenamere woonomgeving. Dit maakt ook de vastgoedontwikkelingen aantrekkelijker. Een groenere woonomgeving met een goede bereikbaarheid wordt positief gewaardeerd. Op die manier ontstaat er synergie.

Kanttekeningen

In de grondexploitatiewet is vastgelegd dat er niet meer kosten verhaald mogen worden op een ontwikkeling dan er opbrengsten bij die ontwikkeling zijn. Dit fenomeen wordt macro-aftopping genoemd. Met andere woorden, het kostenverhaal mag niet leiden tot een onrendabele ontwikkeling. Dit geldt dus ook voor het verhaal van bovenwijkse voorzieningen.

In de nota is het uitgangspunt gekozen dat voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed er geen bijdrage wordt gevraagd voor bovenwijkse voorzieningen. Zo wordt er geen belemmering opgeworpen om deze functies te realiseren. Per saldo levert dit geen nadeel op voor de gemeente. Als deze functies wel meegenomen worden, dan zal het totaal te verhalen bedrag in theorie gelijk blijven. Echter zal bij ontwikkelingen met een substantieel deel sociale huurwoningen/maatschappelijk vastgoed sprake zijn van macro-aftopping. Het kostenverhaal kan dan niet of slechts gedeeltelijk plaatsvinden. En daarmee zou het totaal te verhalen bedrag lager uitvallen.

De investeringen die zijn opgenomen zijn gesaldeerd voor subsidies. Als basis voor de berekening wordt dus rekening gehouden met de netto investering die de gemeente doet. Bij investeringen die door derden (zoals provincie) worden aangelegd is de netto bijdrage van de gemeente opgenomen in de berekening.

In de voorbije periode heeft de gemeente ook zonder een Nota Bovenwijkse voorzieningen een titel gehad om bovenwijkse voorzieningen te verhalen. Bovenwijkse kosten zijn ook zonder nota toerekenbaar geweest, mits voorzien van voldoende onderbouwing via bijvoorbeeld een verkeersmodel. De huidige nota biedt echter een volledig overzicht van alle bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente, en gaat uit van een consistente toerekening aan de ontwikkelingen die van die voorzieningen profiteren.

Verwacht zou mogen worden dat de percentageregeling voor kunstobjecten ook onderdeel zou zijn van de Nota Bovenwijkse voorzieningen. De percentageregeling voor kunstobjecten wordt via een nog op te stellen aparte verordening geregeld.

Financiën

De prognose is dat er de komende jaren € 48,7 miljoen geïnvesteerd wordt in bovenwijkse voorzieningen. Hiervan is 16% voor rekening van nieuwe ontwikkelingen. Dat is een bedrag van € 7,8 miljoen. Dit leidt tot een tarief voor de functie wonen van € 6,70 per m2 bruto

vloeroppervlakte (bvo) voor geheel Amstelveen. Voor Amstelveen-Zuid ligt dit bij wonen nog eens € 1,55 per m2 bvo hoger. Het bovenwijks kostenverhaal is van toepassing op zowel de gemeentelijke grondexploitaties als ontwikkelingen van derden.

Bij kantoren/bedrijven en overig commercieel vastgoed gaat het om een tarief per m2 bvo van respectievelijk € 1,- en € 3,- op stadsniveau en € 0,25 en € 0,70 aanvullend voor stadsdeel Zuid.

De nota is een dynamisch document. Dit betekent dat zowel de investeringen als de dragers (projecten) periodiek geactualiseerd worden. Dit kan consequenties hebben voor het tarief. Het tarief doet daarmee zoveel mogelijk recht aan de dan geldende stand van zaken.

Communicatie

Deze nota heeft de status van een beleidsregel. Er vindt bekendmaking plaats conform de voor beleidsregels geldende procedure waarna de nota in werking treedt. De nota treedt niet met terugwerkende kracht in werking. De tarieven zullen gecommuniceerd worden richting ontwikkelende partijen met wie de gemeente in gesprek is over beoogde ontwikkelingen.

Procedure

Nadat de nota in werking is getreden zal het vastgestelde tarief voor de bijdrage in bovenwijkse voorzieningen gehanteerd worden in bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen. Dit zijn de instrumenten waarmee de gemeente haar kostenverhaal verzekerd. In onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelende partijen die de voorbije periode al gestart zijn, is over het algemeen al gewag gemaakt van deze nota. Voor hen kan de vaststelling van deze nota geen verrassing zijn. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de methodiek van tariefstelling, waarna het college periodiek (in beginsel 1x per twee jaar) het tarief conform de methodiek actualiseert.

Bijlagen

Bijlage 1 Nota Bovenwijkse voorzieningen.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1 De Nota Bovenwijkse voorzieningen vast te stellen;
2 de tarieven periodiek te laten actualiseren door B&W.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 november 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens