Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 50
Datum B&W-besluit 1 juni 2021
Z21-038761
Voor de raadsvergadering van
7 juli 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon
Afdeling Stedelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar
Joppe Naftaniel, Bram van Uden

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op n.v.t. (De agendacommissie heeft besloten dit voorstel direct als hamerstuk aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.)

Onderwerp

Grondexploitaties Uilenstede-Kronenburg.

Gevraagd besluit

1. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg de facilitaire en actieve grondexploitatie Uilenstede-Kronenburg vast te stellen en de actieve en facilitaire grondexploitatie Student Experience (specificatie in geheime bijlage 1).
2. Het bij de facilitaire grondexploitatie Uilenstede-Kronenburg behorende budget voor uitvoering ter hoogte van € 5.940.000,- kosten en € 5.950.000,- opbrengsten vast te stellen.
3. Het bij de actieve grondexploitatie Uilenstede-Kronenburg behorende budget voor uitvoering ter hoogte van € 18.000,- kosten en € 200.000,- opbrengsten vast te stellen.
4. Het bij de facilitaire grondexploitatie Student Experience behorende budget voor uitvoering ter hoogte van € 483.000,- kosten en € 487.000,- opbrengsten vast te stellen.
5. Het bij de actieve grondexploitatie Student Experience behorende budget ter hoogte van € 326.000,- kosten en € 546.000,- opbrengsten vast te stellen.
6. Het vaststellen van een verwachte winstneming op de actieve grondexploitaties van € 400.000,- in de jaarschijf 2023.
7. Instemmen met de risico's van de facilitaire grondexploitatie Kronenburg ter hoogte van € 0,98 miljoen.
8. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), voor wat betreft het actieve deel, te verwerken in de lopende begroting 2021 en verder.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het economisch uitvoerbaar maken van het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg en het mogelijk maken van ontwikkeling Student Experience.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De grondexploitaties (facilitair en actief) vaststellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

Op Kronenburg is sprake van (gedeeltelijke) structurele leegstand van kantoren. Om het gebied leefbaar te houden en de leefbaarheid te vergroten is het wenselijk om te transformeren van monofunctioneel kantorengebied naar een multifunctioneel en dynamisch woon-werkgebied met innovatief klimaat.

Dankzij de ligging van Kronenburg pal naast de bestaande studentencampus Uilenstede, nabij de Vrije Universiteit en de Zuidas, zijn er unieke kansen om het nu deels leegstaande kantorengebied Kronenburg te transformeren. Het toevoegen van studentenhuisvesting in het transformatiegebied vormt een 'kritische massa' voor het kunnen realiseren van een mix van nieuwe functies en voorzieningen en nieuwe kantoren die nodig zijn voor interactie en innovatie.

Door Kronenburg in samenhang met Uilenstede te herontwikkelen kan hier in het perspectief van "Nederland kennis- en innovatieland" – een veelzijdig stedelijk milieu met (tijdelijk) wonen en werken worden gecreëerd. De programmering versterkt de samenhang tussen de twee gebieden. Het stimuleert de interactie tussen de academische wereld en het zakenleven. En dit stimuleert kennis, innovatie en werkgelegenheid. Zo ontstaat aansluitend op het internationale zakencentrum van de Zuidas en het internationale economische klimaat van Amstelveen een hoogwaardig economisch gebied, waarin innovatie wordt gestimuleerd.
In de tweede plaats kan op Kronenburg door het toevoegen van (tijdelijk) wonen een fysieke locatie worden gevonden om het tekort aan studentenhuisvesting in de regio op hoogwaardige wijze, aansluitend op bestaande faciliteiten, in te lopen.

Met het oog op de gewenste transformatie heeft de gemeenteraad van Amstelveen op 8 mei 2019 de Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede vastgesteld met daarin een door de gemeente en exploitanten/eigenaren gezamenlijke geformuleerde ambitie voor de –ruimtelijke- invulling van de gewenste transformatie.

Om bovenstaande ambitie te bereiken is voor het gebied Uilenstede-Kronenburg een bestemmingsplan (en beeldkwaliteitsplan) vast te stellen. Dit in samenhang met de onderliggende grondexploitaties, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid en het invulling geven aan het kostenverhaal.

Argumenten

Vaststelling van grondexploitaties is voorbehouden aan de gemeenteraad. De grondexploitaties vormen vanuit de gemeente het financiële kader voor uitvoering van de gebiedstransformatie.

Kanttekeningen

Met deze grondexploitaties zijn risico's gemoeid. Totaal gaat het om € 0,98 miljoen aan risico's. Deze risico's kunnen binnen de gemeente worden opgevangen binnen de aanwezige weerstandscapaciteit.

Financiën

<u>Grondexploitaties</u>
Voor de ontwikkelingen zijn facilitaire en actieve grondexploitaties opgesteld, op basis van de gemaakte kostenverhaal afspraken met de betrokken exploitanten/eigenaren in het gebied. Het totale kostenverhaal is hiermee verzekerd, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd.

De facilitaire grondexploitaties kennen een nagenoeg neutraal saldo als resultaat. Doordat de gemeente zowel binnen het bestemmingsplan Kronenburg als ook voor het aparte plan Student Experience (een beperkte hoeveelheid) gronden verkoopt en terugkoopt kennen de actieve grondexploitaties samen een resultaat prognose van € 0,4 miljoen op eindwaarde (winst).

Gemeentelijke business case

Alle kosten die de gemeente in het gebied moet maken om de gebiedstransformatie te faciliteren zijn meegenomen in het kostenverhaal richting exploitanten. Uit onderzoek blijkt dat er geen actuele aanpassingen aan bovenwijkse voorzieningen noodzakelijk zijn als gevolg van deze gebiedstransformatie. Planschade is ook onderdeel van de (mogelijke) gemeentelijke kosten en deze is ook voor rekening van exploitanten.
De gemeente heeft in het verleden € 0,3 miljoen geïnvesteerd voor deze gebiedstransformatie wat ten laste van het rekeningresultaat in voorgaande jaren is gebracht. Met de opbrengsten uit de grondtransacties ontstaat een voor de gemeente sluitende business case.

Risico's

De ontwikkeling Kronenburg past binnen het kader van proactief faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente hoofdzakelijk kostenrisico's loopt. Het planschade risico is contractueel belegd bij de eigenaren/exploitanten. Het gaat dus specifiek om het niet voldoen van exploitatiebijdragen door exploitanten in geval van faillissement of door andere oorzaken. Om deze reden hebben de exploitanten bankgaranties verstrekt en de eerste exploitatiebijdragen betaald bij het aangaan van de anterieure overeenkomsten. Omdat de gemeente een maatschappelijk belang heeft bij de gebiedstransformatie Kronenburg zijn gemeente en marktpartijen een risicoverdeling overeengekomen in het kostenverhaal inhoudende dat 2/3 van de kosten wordt afgedekt door bankgaranties. Daar bovenop zijn bankgaranties verstrekt voor een risicobuffer van € 0,5 miljoen.

Het risico voor de gemeente van 1/3 niet gedekt door bankgaranties bedraagt € 1,8 miljoen. Er zijn echter mitigerende maatregelen mogelijk door onderandere onderdelen te versoberen en als delen van het plan niet doorgaan dalen ook de uitvoeringskosten. Het netto risico voor de gemeente is daarmee € 0,98 miljoen.

Bij de ontwikkeling van Student Experience, welke relatief gezien kleinschaliger van aard is, wordt gewerkt met een volledig door bankgaranties en betalingen afgedekt kostenverhaal. Hier zijn de kostenverhaal risico's voor de gemeente gering.

Communicatie

Niet van toepassing.

Procedure

Na vaststelling van de grondexploitaties, samen met het bestemmingsplan, kan gestart worden met de daadwerkelijke uitvoering van het project, samen met de exploitanten.

Bijlagen

1. Toelichting grondexploitaties Uilenstede-Kronenburg (GEHEIM)

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

n.v.t. (De agendacommissie heeft besloten dit voorstel direct als hamerstuk aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.)

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

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Uilenstede-Kronenburg de facilitaire en actieve grondexploitatie Uilenstede-Kronenburg vast te stellen en de actieve en facilitaire grondexploitatie Student Experience (specificatie in geheime bijlage 1).
2. Het bij de facilitaire grondexploitatie Uilenstede-Kronenburg behorende budget voor uitvoering ter hoogte van € 5.940.000,- kosten en € 5.950.000,- opbrengsten vast te stellen.
3. Het bij de actieve grondexploitatie Uilenstede-Kronenburg behorende budget voor uitvoering ter hoogte van € 18.000,- kosten en € 200.000,- opbrengsten vast te stellen.
4. Het bij de facilitaire grondexploitatie Student Experience behorende budget voor uitvoering ter hoogte van € 483.000,- kosten en € 487.000,- opbrengsten vast te stellen.
5. Het bij de actieve grondexploitatie Student Experience behorende budget ter hoogte van € 326.000,- kosten en € 546.000,- opbrengsten vast te stellen.
6. Het vaststellen van een verwachte winstneming op de actieve grondexploitaties van € 400.000,- in de jaarschijf 2023.
7. Instemmen met de risico's van de facilitaire grondexploitatie Kronenburg ter hoogte van € 0,98 miljoen.
8. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), voor wat betreft het actieve deel, te verwerken in de lopende begroting 2021 en verder.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens