Gemeente Amstelveen

Nota bovenwijkse voorzieningen

Colofon

Gemeente Amstelveen

In samenwerking met

GRONDGIDSEN

GMA

Niets uit deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of overgedragen in welke vorm of op welke manier dan ook, met inbegrip van fotokopiëren, opnemen, of andere elektronische of mechanische wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Amstelveen, GMA en GrondGidsen.

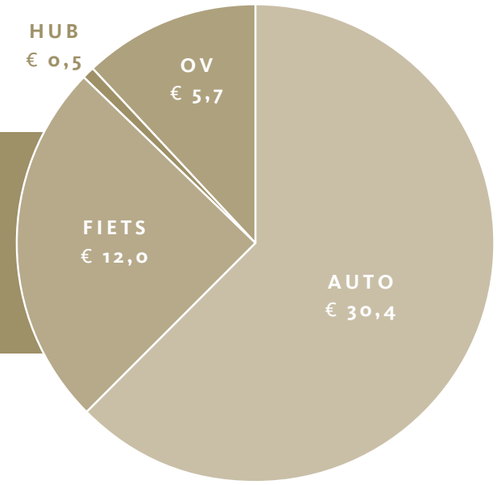
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Wettelijk kader	7
3.	Investeringsopgave	10
4.	Financiering	12
5.	Berekening bijdrage	14
6.	Uitvoering	15
Bijlage I	Begrippen.	16
Bijlage II	Nadere uitleg verhaalbare kosten	17
Bijlage III	Kostensoortenlijst artikel 6.2.3 t/m 6.2.5	18
Bijlage IV	Specificatie investeringsopgave kaart toevoegen	20
Bijlage V	Specificatie ontwikkelopgave	22
Bijlage VI	Voorbeeld berekeningen	23

Routekaart bovenwijkse voorzieningen

Beheersbare groei De komende jaren groeit Amstelveen beheerst binnenstedelijk naar 110.000 inwoners. Dit legt een druk op de voorzieningen in de stad. Om de stad leefbaar te houden, zijn investeringen in bovenwijkse voorzieningen nodig.

Investeringsopgave in bovenwijkse voorzieningen Amstelveen investeert de komende tien jaar € 48,7 mln om een aantrekkelijke woon- en werkstad te blijven. De netto investeringsopgave kent verschillende stadia, namelijk hard (€ 16,6 mln), in voorbereiding (€ 10,8 mln x 75% = € 8,1 mln) en zacht (€ 48,1 mln x 50% = € 24,0 mln).



BEREKENING BIJDRAGE INVESTERINGEN IN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Stap 1.
Bepalen netto investeringsopgave in bovenwijkse voorzieningen voor stadsdeel Noord en Zuid en bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau

Stap 2.
Toerekenen investeringen aan bestaande en nieuwe stad op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt

Stap 3.
Bepalen wegingsfactor op basis van vastgoedwaarde

Stap 4.
Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad

Stap 5.
Berekenen bijdrage bovenwijkse voorzieningen:
Aandeel nieuwe stad investeringen / totaal gewogen programma nieuwe stad

Bovenwijkse voorzieningen:	
Stadsdeel Noord	n.v.t.
Stadsdeel Zuid	€ 5,2 mln
Stadsniveau	€ 43,5 mln
Totaal	€ 48,7 mln
Stadsdeel Zuid:	
Bestaande stad	€ 3,9 mln (74%)
Nieuwe stad	€ 1,3 mln (26%)
Stadsniveau:	
Bestaande stad	€ 37,1 mln (85%)
Nieuwe stad	€ 6,4 mln (15%)
Per m² bvo	
Wonen	1,00
Kantoren en bedrijven	0,15
Overig commercieel vastgoed	0,45
Stadsdeel Zuid	863.000 m² bvo
Stadsniveau	958.000 m² bvo
Stadsdeel Zuid:	€ 1,3 mln / 863.000 m² bvo = € 1,55 per gewogen eenheid
Stadsniveau	€ 6,4 mln / 958.000 m² bvo= € 6,70 per gewogen eenheid

€ 7,8 mln

Hoe worden de investeringen in bovenwijkse voorzieningen gefinancierd?

Naast de bestaande stad heeft ook de nieuwe stad profijt van of een functionele samenhang met de bovenwijkse investeringen

Overige financiering

Nieuwe stad € 7,8 mln
Ontwikkelende partijen en gemeentelijke grondexploitaties

	Per m2 bvo:
Stadsdeel Zuid:	
Wonen	€ 1,55
Kantoren en bedrijven	€ 0,25
Overig commercieel vastgoed	€ 0,70
Stadsniveau:	
Wonen	€ 6,70
Kantoren en bedrijven	€ 1,00
Overig commercieel vastgoed	€ 3,00

Bestaande stad € 40,9 mln
algemene dienst gemeente

Onderhoudsvoorzieningen, subsidies, bijdrage derden

Netto investering € 48,7 miljoen

1. Inleiding

Beheerst groeien

Om het tekort aan woningen terug te dringen wordt er de komende jaren in Amstelveen flink bijgebouwd. Hierdoor groeit Amstelveen gestaag van 90.000 naar circa 110.000 inwoners. Een groei van 20% in 20 jaar. De nieuwbouw van woningen en ook andere functies, zoals retail en bedrijventerrein vindt vooral binnen de bebouwde kom plaats. Amstelveen heeft de opgave om deze groei beheerst te laten plaatsvinden met het oog voor kwaliteit en de leefbaarheid van de stad.

Investeren om een leefbare stad te blijven

De beheerste groei van de stad legt een druk op de voorzieningen. De gemeente heeft nadrukkelijk oog voor het versterken van leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving. Hierdoor blijft Amstelveen een stad met een aantrekkelijke leefomgeving. De gestage groei van de stad vraagt dus om investeringen in de openbare ruimte. De investeringsopgave omvat vooral het versterken en verbeteren van de infrastructuur. Denk hierbij onder meer aan fietsroutes, mobiliteitshubs en aanpassen van kruisingen.

Bovenwijkse voorzieningen, profijt en functionele samenhang

Deze investeringen betreffen zogenaamde 'bovenwijkse voorzieningen'. Dit betreffen bovenwijkse voorzieningen op stadsdeelniveau en op stadsniveau. De bovenwijkse voorzieningen op stadsdeelniveau zijn voorzieningen waar meerdere gebieden[1] profijt van hebben. De bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau hangen functioneel samen met de groei van de stad en zijn van belang op gemeentelijk niveau.

Een aantrekkelijke leefomgeving heeft een positief effect op de waarde van vastgoed, bijvoorbeeld woningen en kantoren. Een woning in een wijk met goede voorzieningen (onderwijs, winkels, medische voorzieningen), en in een aantrekkelijke woonomgeving met veel groen, mogelijkheden om er plezierig te verblijven en een goede bereikbaarheid, is meer waard dan een woning waar de leefomgeving van een minder niveau is. Bij commercieel vastgoed geldt dit ook; een kantoor is meer waard als het bereikbaar is met openbaar vervoer, een snelle fiets- of autoverbinding heeft en omgeven is door aantrekkelijke horeca en veel groen.

Het is gerechtvaardigd om alle partijen, die baat hebben bij de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, een bijdrage te laten betalen. Zowel de bestaande stad als de nieuwe vastgoedontwikkelingen, de nieuwe stad, dragen hierin bij. De bestaande stad draagt het grootste deel van deze investeringen. De bestaande stad betreft de bestaande woningen, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en bedrijven. Daarnaast vraagt Amstelveen aan nieuwe vastgoedontwikkelingen een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen[2]. En onder de nieuwe stad verstaan we de ontwikkeling van nieuwe woningen[3], kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen.

Financiering

De investeringen in de beoogde bovenwijkse voorzieningen dekt de gemeente op verschillende manieren. De gemeente dekt het merendeel uit de algemene middelen. Voor een aantal voorzieningen kan de gemeente subsidies ontvangen.

Maar ook de nieuwe stad gaat een steentje bijdragen om de investeringen in bovenwijkse voorzieningen[4] te kunnen realiseren. De nieuwe stad vergroot de druk op de bovenwijkse voorzieningen, waardoor eerder en meer investeringen nodig zijn dan wanneer de groei van de stad niet of minder snel verloopt. De nieuwe stad betaalt mee als ze profijt heeft of als er een functionele samenhang is. Zonder de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau ontstaan er knelpunten met betrekking tot bereikbaarheid en een goede leefomgeving. De bestaande en nieuwe stad dragen samen bij aan de door de gemeente te realiseren bovenwijkse voorzieningen. De bijdrage aan investeringen in bovenwijkse voorzieningen van de nieuwe stad vindt zijn grondslag in het kostenverhaal.

Kostenverhaal

Overheden zijn wettelijk verplicht om bij het ruimtelijk mogelijk maken van een bouwplan de gemeentelijke kosten te verhalen. Ook de kosten voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen kan een gemeente verhalen.

Waarvoor dient deze nota?

Deze beleidsnota geeft inzicht in de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, die nodig zijn voor de beheerste groei van de stad en het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De beleidsnota schetst de investeringsopgave, zowel kwalitatief (welke investeringen) als kwantitatief (wat kost het). Vervolgens geeft de nota een helder beleidskader voor de financiering van deze investeringen; *Wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?*

Het vaststellen van een nota bovenwijkse voorzieningen is wettelijk niet verplicht. De nota heeft als voordeel dat het ontwikkelende partijen duidelijkheid geeft over de te betalen bijdrage en een uniforme werkwijze voorschrijft, die geldt voor iedere nieuwe ontwikkeling binnen de gemeente. Na het vaststellen van deze nota vraagt de gemeente aan ontwikkelende partijen een uniforme en transparante bijdrage voor de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen. De nota bovenwijkse voorzieningen vormt daarnaast de basis om een bijdrage vanuit de gemeentelijke grondexploitaties te vragen voor de investeringen in de bovenwijkse voorzieningen.

1 exploitatiegebieden
2 bouwplannen waar de gemeente al een overeenkomst over kostenverhaal sloot, voordat deze nota werd vastgesteld, worden ook tot de bestaande stad gerekend
3 behalve sociale huurwoningen
4 Bij het kostenverhaal gaat over de netto investering. Dit betekent dat het bruto investeringsbedrag verminderd wordt met subsidies en bijdragen van derden en daarnaast onderhoudsvoorzieningen.

Leeswijzer

Deze nota is compact. Achtereenvolgens komt aan bod wat bovenwijkse voorzieningen zijn, wat de investeringsopgave is, hoe deze wordt gefinancierd, hoe de bijdrage wordt berekend en tenslotte wordt afgesloten met de regels voor de uitvoering. De bijlagen gaan dieper in op de materie.

HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER
Welke kosten mogen verhaald worden en op wie? Wat wordt verstaan onder bovenwijkse voorzieningen?

HOOFSTUK 3 INVESTERINGSOPGAVE
Welke bovenwijkse voorzieningen worden de komende jaren gerealiseerd en wat kost dit?

HOOFSTUK 4 FINANCIERING
Wie draagt bij aan de financiering?

HOOFSTUK 5 BEREKENING BIJDRAGE
Hoe wordt de bijdrage berekend en wat is de bijdrage voor 2021/2022?

HOOFSTUK 6 UITVOERING
Governance, wie mag wat?

2. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk geeft een korte uitleg van het kostenverhaalinstrumentarium en gaat daarna specifiek in op de kostenverhaalsmogelijkheden voor bovenwijkse voorzieningen.

Wettelijke kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (hierna samen: het wettelijk kader) geven het wettelijk kader voor het kostenverhaal. Op 1 juli 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet (Ow) en de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Awg) in werking. We sorteren in deze nota voor op de Ow en Awg, zodat we na inwerkingtreding van deze wetten de nota hierop gemakkelijk kunnen aanpassen.

Wanneer kosten verhalen?

Gemeenten zijn verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen[5] bij een aangewezen bouwplan[6], waarvoor een ruimtelijk besluit[7] op grond van de Wro nodig is. Denk hierbij aan nieuwbouw van woningen, kantoor, detailhandel of bijvoorbeeld horeca waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is. Of de transformatie van een voormalig onderwijsgebouw naar woningen. Ook de grotere verbouwingen vallen hieronder.

Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke spoor

Gemeenten kunnen de kosten op twee manieren verhalen, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor. Publiekrechtelijk spoor Om het kostenverhaal publiekrechtelijk te borgen, stelt de gemeente tegelijk met het ruimtelijke besluit een exploitatieplan vast. Het kostenverhaal met een exploitatieplan is beperkt tot de kosten van de grondexploitatie, die zijn vastgelegd in de zogenaamde kostensoortenlijst[8]. Wanneer kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst bij een private ontwikkeling of met de uitgifte van bouwgrond bij een gemeentelijke grondexploitatie, dan vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Privaatrechtelijke spoor

Gemeente Amstelveen geeft de voorkeur aan het privaatrechtelijke spoor, ook wel het anterieure spoor genoemd. Dit houdt in dat de gemeente met een ontwikkelende partij afspraken maakt over het voorgenomen bouwplan. Hieronder valt ook het kostenverhaal. Deze afspraken leggen de gemeente en de ontwikkelende partij vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die de gemeente en de ontwikkelende partij ondertekenen, voordat het college de planologische procedure in behandeling neemt. De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen. Dit betekent dat de gemeente en de ontwikkelende partij maatwerk kunnen toepassen en de mogelijkheden voor kostenverhaal ruimer zijn. De praktijk laat zien dat de wettelijke kaders van het publiekrechtelijke spoor ook bepalend zijn voor de inhoud van de anterieure overeenkomst.

5 afdeling 6.4 Wro
6 artikel 6.2.1 Bro
7 denk hierbij aan de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit (besluit tot afwijking van de beheersverordening)
8 artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro

Verhaalbare kosten
De verhaalbare kosten betreffen de gebiedseigen kosten, de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, bijdragen voor bovenplanse kosten en bijdragen voor investeringen in zogenaamde ruimtelijke ontwikkelingen. In bijlage II staat een uitleg van het brede spectrum van verhaalbare kosten.

Voorzieningen
De kostensoortenlijst[9] geeft aan wat verstaan wordt onder investeringen in voorzieningen; zie bijlage III. De kostensoortenlijst is limitatief en dit betekent dat investeringen dan wel kosten voor werken en werkzaamheden die niet op deze lijst staan, volgens het wettelijk kader niet verhaald mogen worden. Maatschappelijke voorzieningen, zoals een theater of een school, zijn geen voorziening volgens dit wettelijk kader en daarom kan de gemeente de kosten voor deze voorzieningen niet verhalen. De kostensoortenlijst gaat over de kosten van aanleg van (openbare) voorzieningen, zoals wegen, groen, water, inclusief eventuele verwerving en sloop van opstallen. Onderhoudskosten of vervangingsinvesteringen vallen hier niet onder.

PROFIJT
De nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.

TOEREKENBAARHEID
Er moet een causaal verband zijn tussen de nieuwe ontwikkeling en de kosten.

PROPORTIONALITEIT
Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

Bovenwijkse voorzieningen
Een voorziening is een bovenwijkse voorziening als de voorziening ten dienste staat aan meer dan één exploitatiegebied. Bij kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor, dus met een exploitatieplan, schrijft het wettelijk kader voor dat een bovenwijkse voorziening moet voldoen aan drie cumulatieve criteria, namelijk profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit[10] (hierna: PTP).

Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor is de gemeente niet verplicht deze criteria toe te passen. Wel worden deze criteria vaak als maatstaf gebruikt om de redelijkheid van het kostenverhaal te toetsen. Deze nota bovenwijkse voorzieningen geeft de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen als onderdeel van het privaatrechtelijke spoor[11]. De bijdrage is redelijk en billijk. De methode en de berekening van de bijdrage staan beschreven in hoofdstuk 4 en 5.

Bovenwijkse voorzieningen stadsdeelniveau en stadsniveau
De investeringsopgave betreft bovenwijkse voorzieningen op stadsdeelniveau en op stadsniveau.

Bij de bovenwijkse voorzieningen op stadsdeelniveau zijn de PTP criteria grofstoffelijk toegepast.

De bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau hebben een functionele samenhang met de beheerste groei van de stad. Ze zijn van belang op stadsniveau. De bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau zijn onder de Ow en Awg te verhalen via de financiële bijdrage (zie tekstblok 'Wat verandert er onder de Ow / Awg?'). In deze nota sorteren we voor op deze toekomstige mogelijkheid. De functionele samenhang tussen de beheerste groei van de stad rechtvaardigt dat Amstelveen ontwikkelende partijen een bijdrage vraagt voor bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau. De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau kan alleen via het privaatrechtelijke spoor verhaald worden. *Er is hier namelijk geen sprake van de cumulatieve toepassing van de PTP, maar van een functionele samenhang.*

9 artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro
10 artikel 6.13 lid 6 Wro
11 indien de gemeente het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen publiekrechtelijk met een exploitatieplan en/of posterieure overeenkomst wil borgen dan kan een aanvullende onderbouwing van de proportionaliteit nodig zijn.

WAT VERANDERT ER ONDER DE OW EN AWG?

KOSTENVERHAAL

Het kostenverhaal in de Ow wordt bij voorkeur via een (anterieure) overeenkomst en dus privaatrechtelijk geregeld. De kostensoortenlijst en de wettelijke regeling gelden niet direct voor de overeenkomst. Blijft een overeenkomst uit, dan kan de publiekrechtelijke weg worden bewandeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling, waarbij een concreet eindbeeld en tijdvak van de ontwikkeling bestaat;
2. Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling, waarbij geen concreet tijdvak en eindbeeld aanwezig is.

Het publiekrechtelijk kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Een exploitatieplan komt daarmee te vervallen.

In de Ow krijgt de financiële bijdragen voor verbeteren kwaliteit fysieke leefomgeving (bovenplanse kosten) een stevige publiekrechtelijke verankering. Daarmee worden de bovenplanse kosten ook publiekrechtelijk afdwingbaar en zijn deze straks niet langer een “vrijwillige bijdrage”. Hiervoor dienen de maatregelen wel te zijn opgenomen in een omgevingsvisie of omgevingsprogramma.
Onder de financiële bijdragen zijn de navolgende investeringen verhaalbaar:

a. kwalitatieve verbeteringen landschap, natuur, water, of stikstofbalans;
b. netwerkvoorzieningen voor infra (auto, fiets, OV) en recreatie met gemeentelijke of regionaal belang (dit zijn de bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau);
c. realisatie sociale woningbouw buiten plangebied;
d. bijdrage sloop van woningen (krimpgebieden) of stallen.

Voor deze investeringen zijn de PTP criteria niet cumulatief van toepassing. Er dient een functionele samenhang te bestaan. De kosten op basis van de financiële bijdragen kunnen alleen worden verhaald als de bekostiging van deze investering niet anderszins is verzekerd. De Amvb over de financiële bijdrage is op moment van vaststelling van deze nota nog concept en dus niet vastgesteld.

Verder is het de bedoeling dat in de Ow de kostensoortenlijst onderdeel van het Awg (afdeling 8.4) wordt aangevuld met actuele, voorkomende investeringen in het openbaar gebied. Denk hierbij aan investeringen voor klimaatadaptie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten.

3. Investeringsopgave

De komende twintig jaar investeert de gemeente naar verwachting € 48,7 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid van Amstelveen ten goede komen. De investeringen in deze bovenwijkse voorzieningen komen voort uit het Ruimtelijke Ontwikkelperspectief 2020, de gemeentelijke begroting en de perspectiefnota.

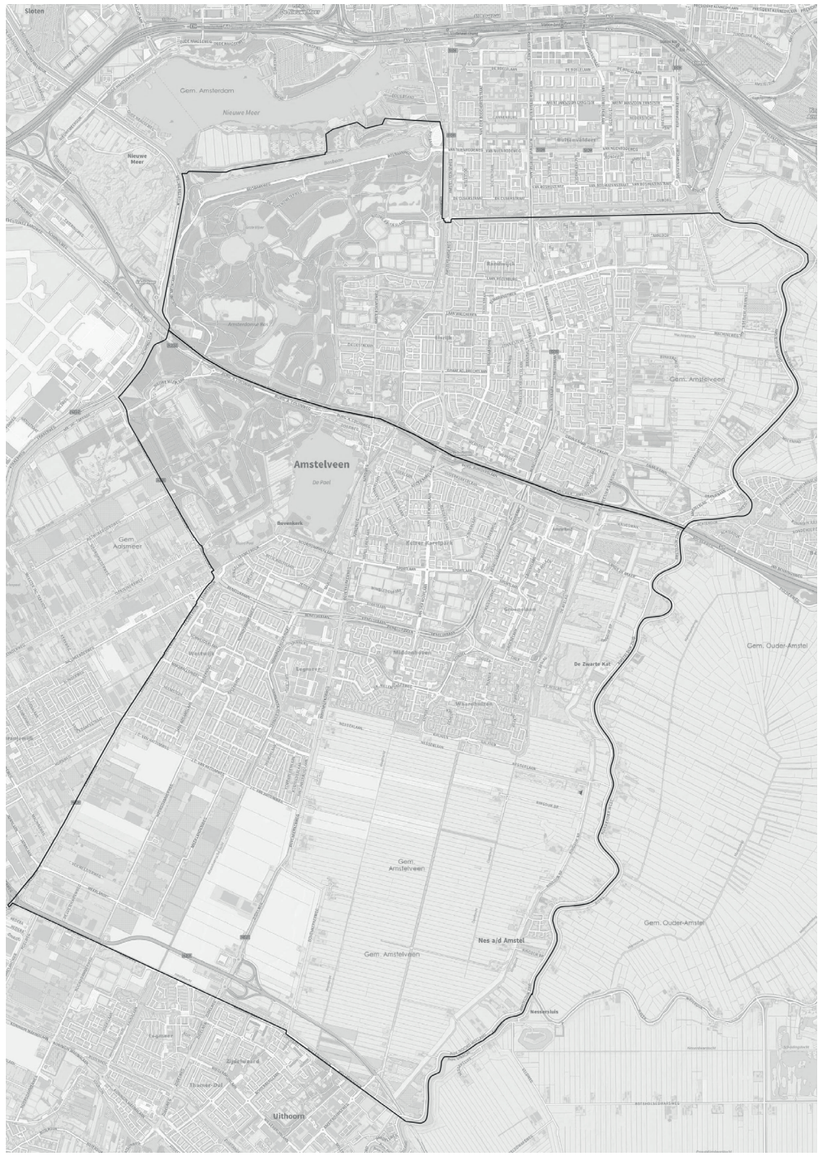
De (beoogde) investeringen verdelen we in drie groepen, namelijk:

GROEP		% MEEGENOMEN IN INVESTERINGSOPGAVE
1. Hard	Er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. In voorbereiding	Er is een bestuurlijk besluit genomen dat de investering wenselijk is, maar het bedrag is nog niet helemaal zeker.	75%
3. Zacht	Bestuurlijk zeer wenselijke investeringen, waarover nog geen bestuurlijk besluit genomen is.	50%

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op een kostenraming. De ramingen variëren van een globale raming tot een definitieve raming als het werk aanbesteed is / uitgevoerd is[12]. De raming bevat de eventuele verwervingskosten, de eventuele sloopkosten, de aanlegkosten, de plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen en dit betekent dat eventuele subsidies, bijdrage van derden en bijdragen uit een onderhoudsfonds in mindering op het investeringsbedrag zijn of worden gebracht.

Amstelveen delen we op in twee gebieden voor de bovenwijkse voorzieningen op stadsdeelniveau, namelijk stadsdeel Noord en stadsdeel Zuid. De A9 vormt een natuurlijke scheiding van de stad. Deze indeling doet recht aan de aard aan de bovenwijkse voorzieningen en het profijt en de proportionaliteit voor de toerekening aan de stadsdelen.

12 Dit betreft reeds aangelegde investeringen in de periode 2016 – 2021.



BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN STADSDEEL ZUID	NETTO INVESTERING	TOTAAL
Mobiliteit		
Auto infrastructuur	5,0 mln	5,2 mln
Auto infrastructuur in combi met recreatie	0,2 mln	

De inventarisatie naar bovenwijkse voorzieningen laat op dit moment geen beoogde investeringen In Amstelveen Noord zien.

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN OP STADSNIVEAU	NETTO INVESTERING	TOTAAL
Mobiliteit		
Auto infrastructuur	25,2 mln	43,5 mln
Fiets infrastructuur	12,0 mln	
Openbaar vervoer	5,7 mln	
Mobiliteitshubs	0,5 mln	
Recreatie	0,1 mln	

4. Financiering

Bovenwijkse voorzieningen stadsdeel Zuid
Om de investeringskosten tussen de bestaande en nieuwe stad te verdelen, is op investeringsniveau gekeken in hoeverre de bestaande en nieuwe stad profiteren van de bovenwijkse voorziening (zie bijlage IV).

Van het merendeel van de bovenwijkse voorzieningen (€ 5,0 mln investeringsvolume) in Zuid profiteert het gehele stadsdeel Zuid evenveel, dus zowel de bestaande als de nieuwe stad. De bijdrage aan de financiering van deze bovenwijkse voorzieningen is bepaald door te kijken naar de vastgoedwaarde[13] van de bestaande en de nieuwe stad en dit leidt tot een verdeling van 74% bestaande stad en 26% nieuwe stad.
De overige bovenwijkse voorzieningen zijn evenredig meer toe te rekenen aan de nieuwe stad. Dit betreft circa 4% van het investeringsvolume, namelijk € 0,2 mln. De bestaande stad kan ook gebruik maken van deze investeringen en daarom dragen beide bij aan de financiering van deze bovenwijkse voorzieningen in de verhouding 50% bestaande stad en 50% nieuwe stad.

Bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau
De gehele stad maakt gebruik van de bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau, dus zowel de bestaande als de nieuwe stad. De bijdrage aan de financiering van deze bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau is bepaald door te kijken naar de vastgoedwaarde van de bestaande en de nieuwe stad en dit leidt tot een verdeling van 85% bestaande stad en 15% nieuwe stad.

MOGELIJK KOSTENVERHAAL NIEUWE STAD
Van deze 9.000 woningen dragen maximaal circa 6.200 woningen bij aan de bovenwijkse voorzieningen. Voor circa 1.800 woningen zijn reeds overeenkomsten gesloten en circa 1.000 woningen betreffen sociale huurwoningen en deze zijn vrijgesteld. Voor het overige geldt dat maximaal circa 475.000 m2 bvo bijdraagt aan de bovenwijkse voorzieningen. Voor 358.000 m2 bvo zijn reeds overeenkomsten gesloten zijn en 56.000 m2 bvo betreft maatschappelijk vastgoed en dit is vrijgesteld.

Verdeling naar functies in de nieuwe stad[14]
De aangewezen bouwplannen betreffen een toevoeging van circa 9.000 woningen en 890.000 m2 bvo kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed. Bijlage V geeft een specificatie van het ontwikkelprogramma.
Om de bijdrage te bepalen, wordt gewerkt met een wegingsfactor per categorie. Er zijn vier categorieën, namelijk wonen, kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed. De wegingsfactor is bepaald aan de hand van de gemiddelde vastgoedwaarde van deze categorieën. Dit resulteert in de volgende wegingsfactoren.

FUNCTIE	WEGINGSFACTOR
Wonen	1
Kantoren	0,15
Bedrijventerrein	0,15
Overig commercieel vastgoed	0,45

Vrijstellingen
Binnen de categorie wonen hoeft voor de toevoeging van sociale huurwoningen geen bijdrage betaald te worden en voor de toevoeging van maatschappelijk vastgoed geldt eveneens geen bijdrage.

Maatwerk
De hoofdregel is dat iedere nieuw aangewezen bouwplan bijdraagt. Het college kan in bijzondere situaties, waarbij de ontwikkelende partij objectief met een taxatie kan aantonen dat de gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar is (en de gemeente komt tot dezelfde conclusie), maatwerk toepassen. Dit maatwerk houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties een lagere of geen bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen kan vragen. Dit vormt wel een uitzondering.

Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen per ontwikkeling
De bijdrage per ontwikkeling is afhankelijk van het programma dat per saldo wordt toegevoegd. Het betreft dus nieuwbouw vermindert met sloop[15]. Bijlage VI geeft twee fictieve berekeningen van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen.

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt de bijdrage berekend op basis van het indicatieve programma. Een ontwikkelende partij verzekert de betaling van deze indicatieve bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen met een bankgarantie of waarborgsom. Op basis van de ingediende omgevingsvergunning wordt de definitieve bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen opnieuw berekend en de bankgarantie of waarborgsom waar nodig bijgesteld. Op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, is de ontwikkelende partij de bijdrage verschuldigd. De gemeente factureert de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is aan de ontwikkelende partij en hanteert hierbij de gemeentelijke betaaltermijnen en betalingsvoorwaarden.

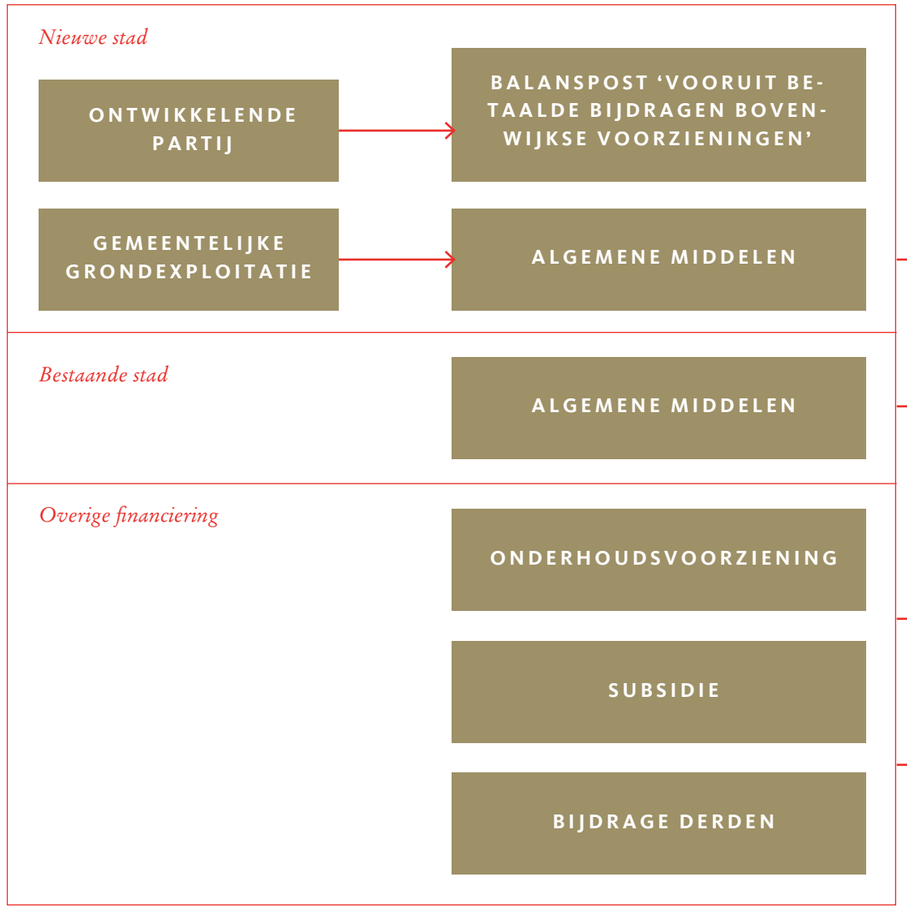
Het college van B&W heeft de bevoegdheid om gemotiveerd van het voorstaande af te wijken en te besluiten een andere regeling te treffen met de ontwikkelende partij.

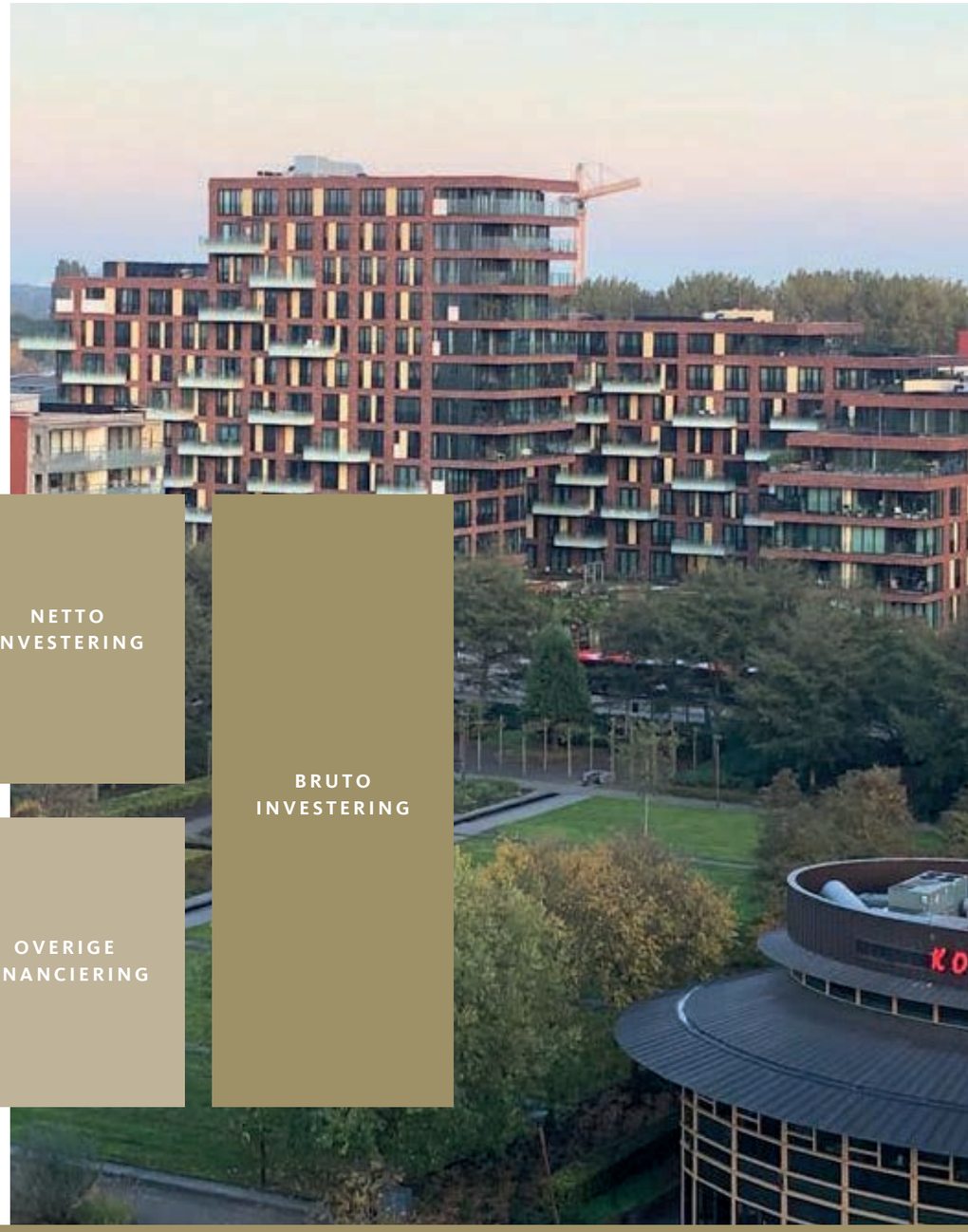
Lopende projecten
Bij een aantal lopende ruimtelijke projecten zijn al met verschillende eigenaren privaatrechtelijke afspraken gemaakt over (bovenwijks) kostenverhaal. De basis van dit bovenwijks kostenverhaal bij deze ontwikkelingen is gelegen in op dat moment reeds vastgestelde publiekrechtelijke documenten. Dit doet zich onder andere voor bij de projecten Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) en De Scheg. De verrichte werkzaamheden voor de verlegging van de N201 en realisatie van ongelijkvloers kruisingen hebben een bovenwijks karakter. Het kostenverhaal ten aanzien van deze bovenwijkse voorzieningen hebben conform aanwijzingen in de Structuurvisie Amstelveen Zuid -die op 15 december 2010 is vastgesteld- reeds plaatsgevonden en dienen nog plaats te vinden waar dit nog niet privaatrechtelijk overeengekomen is.

13 WOZ-waarden
14 De omvang van de ontwikkelopgave betreft een inschatting op basis van de inzichten medio 2021.
15 Sloop van niet vrijgestelde functies

Administratie bovenwijkse bijdragen

Bij facilitaire projecten worden de bijdragen van ontwikkelende partijen vastgelegd in de financiële administratie op de volgende balansposten 'Vooruit betaalde bijdragen bovenwijkse voorzieningen stadsdeel Zuid' en 'Vooruit betaalde bijdragen bovenwijkse voorzieningen stadsniveau'. De bijdragen vanuit de actieve grondexploitaties worden gelabeld en vervolgens geleverd via de algemene middelen. Het investeringsvoorstel voor de realisatie van een bovenwijkse voorziening bevat een onderbouwing van de dekking van de investering. Een deel van de dekking vindt plaats via ontvangen en toekomstige bijdragen van ontwikkelaars, het andere deel van de algemene middelen. Daarbij is een deel van dekking uit de algemene middelen te relateren aan de bestaande stad. Het andere deel is gelabeld en afkomstig uit de actieve grondexploitaties (nieuwe stad).





5. Berekening bijdrage

Hieronder volgt een stappenplan om de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen te bepalen en de berekening voor de bijdrage 2021/2022. Bijlage VI geeft twee fictieve berekeningen van de bijdrage voor investeringen bovenwijkse voorzieningen.

BEREKENING BIJDRAGE INVESTERINGEN IN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Stap 1.
Bepalen netto investeringsopgave in bovenwijkse voorzieningen voor stadsdeel Noord en Zuid en bovenwijkse voorzieningen op stadsniveau

Stap 2.
Toerekenen investeringen aan bestaande en nieuwe stad op investeringsniveau op basis van vastgoedwaarde / profijt

Stap 3.
Bepalen wegingsfactor op basis van vastgoedwaarde

Stap 4.
Bepalen gewogen programma van de nieuwe stad

Stap 5.
Berekenen bijdrage bovenwijkse voorzieningen:
Aandeel nieuwe stad investeringen / totaal gewogen programma nieuwe stad

Bovenwijkse voorzieningen:	
Stadsdeel Noord	n.v.t.
Stadsdeel Zuid	€ 5,2 mln
Stadsniveau	€ 43,5 mln
Totaal	€ 48,7 mln
Stadsdeel Zuid:	
Bestaande stad	€ 3,9 mln (74%)
Nieuwe stad	€ 1,3 mln (26%)
Stadsniveau:	
Bestaande stad	€ 37,1 mln (85%)
Nieuwe stad	€ 6,4 mln (15%)
Per m² bvo	
Wonen	1,00
Kantoren en bedrijven	0,15
Overig commercieel vastgoed	0,45
Stadsdeel Zuid	863.000 m² bvo
Stadsniveau	958.000 m² bvo
Stadsdeel Zuid:	€ 1,3 mln / 863.000 m² bvo = € 1,55 per gewogen eenheid
Stadsniveau	€ 6,4 mln / 958.000 m² bvo= € 6,70 per gewogen eenheid

Actualisatie
Periodiek actualiseert het college de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Vanwege het dynamische karakter is een periodieke actualisatie, indicatief iedere 2 jaar, van de investeringen in bovenwijkse voorzieningen en de aangewezen bouwplannen (de nieuwe stad) het uitgangspunt. Bij de actualisatie worden de hierboven genoemde stappen uitgevoerd. Bij stap 1 omvat dit een bijstelling van de netto investeringsbedragen, aanvulling met nieuwe investeringen en het verwijderen van investeringen die onverhoopt niet doorgaan. Bij stap 4 betekent dit het programma bijstellen, aanvulling met nieuwe ruimtelijke initiatieven en verwijderen van initiatieven die niet doorgaan.

6. Uitvoering

Dit hoofdstuk geeft de bevoegdheden van de raad en het college ten aanzien van de nota bovenwijkse voorzieningen.

Governance

WIE	WAT
Raad	Vaststellen van de nota bovenwijkse voorzieningen
College	Periodiek vaststellen van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen
College	Jaarlijkse rapportage via programmabegroting en programma-rekening over de balanspost ‘Vooruit betaalde bijdragen bovenwijkse voorzieningen’.
College	Bepalen van de hoogte, in rekening brengen, innen en stellen van zekerheden voor de betaling van de bijdrage voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen bij een specifiek aangewezen bouwplan
College	Maatwerk toepassen, onderbouwd met een onafhankelijke taxatie.

Bijlage I Begrippen

In deze begrippenlijst staan de artikelen uit de Wro en Bro. Zodra de Ow in werking treedt, worden de artikelen vervangen door artikelen uit de Ow en Awg.

Anterieure overeenkomst
Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelende partij over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro.

Bestaande stad
Bestaande woningen en niet-woningen, zoals kantoren, bedrijven en overig commercieel vastgoed, de ruimtelijke initiatieven waarvoor de gemeente al een anterieure overeenkomst sloot voor de vaststelling van de nota bovenwijkse voorzieningen inclusief de vrijgestelde functies.

Bouwplan
Artikel 6.12 Wro juncto of in samenhang gelezen met artikel 6.2.1 Bro:
a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bovenwijkse voorziening
Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) waarvan meer dan één exploitatiegebied profijt heeft.

Bovenwijkse voorziening stadsniveau
Een voorziening volgens de Bro kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5) met een functionele samenhang met de beheerste groei van de stad.

BVO
Bruto vloeroppervlakte conform NEN2580.

Exploitatieplan
Een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Maatschappelijk vastgoed
Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch, waarbij de bestemming in het planologisch besluit Maatschappelijk is.

Nieuwe stad
Woningen en niet-woningen die (naar verwachting) worden toegevoegd aan de bestaande stad. Het betreft nieuwbouw vermindert met sloop[16].

Sociale huur
Sociale huurwoningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).

16 Van niet vrijgestelde functies

Bijlage II Nadere uitleg verhaalbare kosten

KOSTEN	UITLEG	VERHAALBAAR VIA EEN ANTERIEURE OVEREENKOMST	VERHAALBAAR VIA EEN EXPLOITATIEPLAN	OPNEMEN IN DE STRUCTUURVISIE?
Gebiedseigen kosten (artikel 6.13 lid 1 onder c Wro)	Dit zijn de kosten die de gemeente maakt om een bouwplan (fysiek) mogelijk te maken. Denk hierbij aan kosten van aanleg en aanpassingen van voorzieningen, zoals wegen, riolering, groen, de plankosten voor de planologische procedure en planschadevergoedingen.	Ja	Ja	Nee
Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen (artikel 6.13 lid 6 Wro)	Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan een bepaald exploitatiegebied. De voorziening kan zowel binnen als buiten het exploitatiegebied liggen. Denk hierbij aan infrastructurele werken en openbaar groen. Voorbeelden zijn rondwegen, rotondes, snelfietspaden en een stadspark.	Ja	Ja, mits voldaan aan PT	Kan, maar niet verplicht.
Bijdragen voor bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro)	Verevening van kosten en opbrengsten tussen locaties met ruimtelijke en functionele samenhang. Locaties met een positief resultaat dragen bij aan locaties met een negatief resultaat.	Ja	Ja, mits voldaan aan PT	Verplicht om ruimtelijke en functionele samenhang aan te geven en bestedingen ten laste van het fonds te laten komen.
Bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 lid 1 onder a Wro)	Dit is een vrijwillige bijdrage voor fysieke en maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sport voorzieningen.	Ja	Nee	Verplicht om koppeling tussen opgaven en ontwikkelingen aan te geven.

Bijlage III
Kostensoortenlijst artikel 6.2.3 t/m 6.2.5

KOSTENSOORTENLIJST - ARTIKEL 6.2.3 BRO
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:
a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

KOSTENSOORTENLIJST - ARTIKEL 6.2.4 BRO

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;

b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;

c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;

d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;

e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;

f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;

g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;

h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;i. i.de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;

j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;

k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;

l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;

m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;

n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

o. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;

p. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;

q. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;

r. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

s. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;

t. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;

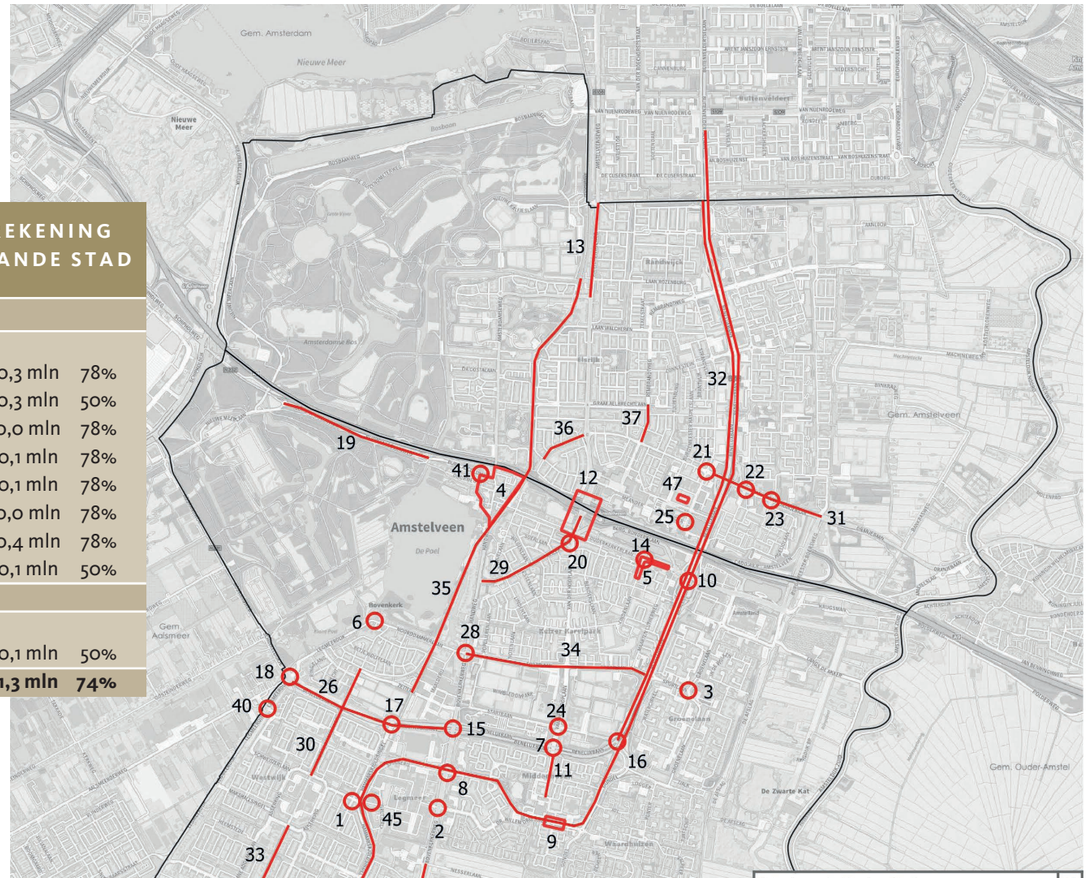
u. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;

v. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;

w. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Bijlage IV
Specificatie investeringsopgave

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN AMSTELVEEN ZUID	NETTO INVESTERINGSBEDRAG	TOEREKENING NIEUWE STAD		TOEREKENING BESTAANDE STAD	
Mobiliteit					
Auto infrastructuur:					
Aansluiting Legmeer-Hammarskjöldsingel	1,4 mln	1,1 mln	22%	0,3 mln	78%
Capaciteitsvergroting kruisingen Legmeer-Bovenkerkerweg	0,5 mln	0,3 mln	50%	0,3 mln	50%
Groenelaan-Sportlaan	0,1 mln	0,0 mln	22%	0,0 mln	78%
Herinrichting Oude Dorp	0,7 mln	0,5 mln	22%	0,1 mln	78%
Herinrichting Ouderkerkerlaan-Lindenlaan	0,3 mln	0,2 mln	22%	0,1 mln	78%
Herinrichting plein Silversant-Urbanuskerk	0,2 mln	0,1 mln	22%	0,0 mln	78%
Kruising Beneluxbaan – Van der Hooplaan (fietstunnel)	2,0 mln	1,6 mln	22%	0,4 mln	78%
VRI Bovenkerkerweg-Spinnerij	0,1 mln	0,1 mln	50%	0,1 mln	50%
Auto infrastructuur in combi met recreatie:					
VRI Willem Dreesweg-Jupiter-Melkweg	0,1 mln	0,1 mln	50%	0,1 mln	50%
Totaal	**5,2 mln**	**3,9 mln**	**26%**	**1,3 mln**	**74%**



Aansluiting Legmeer-Hammarskjöldsingel	1	Rotonde van der Hooplaan-Startbaan	24
Capaciteitsvergroting kruisingen Legmeer-Bovenkerkerweg	2	Rotonde van Heuven Goedhartlaan-Meander	25
Groenelaan-Sportlaan	3	Verdubbelen Beneluxbaan thv Westwijk	26
Herinrichting Oude Dorp	4	Verdubbeling Bovenkerkerweg	27
Herinrichting Ouderkerkerlaan-Lindenlaan	5	Verkeersmaatregelen Noorddammerlaan-Sportlaan	28
Herinrichtin plein Silversant-Urbanuskerk	6	Fietspad en VRI Keizer Karelweg-Handweg	29
Kruising Beneluxbaan-Van der Hooplaan (fietstunnel)	7	Fietspad museumspoorlijn (Zetterij-Noordammerlaan)	30
VRI Bovenkerkerweg-Spinnerij	8	Fietspad Oranjebaan	31
VRI Willem Dreesweg-Jupiter-Melkweg	9	Fietspaden Beneluxbaan	32
Aanpassingen op- en afritten Beneluxbaan	10	Fietspaden Noorddammerweg-Noord	33
Fietsroutes Waardhuizen-Middenhoven	11	Fietspaden Sportlaan Zuidzijde	34
Groene entree Keizer Karelweg-noord	12	Fietsroute Museumspoorlijn	35
Herinrichting Amsterdamseweg-Noord	13	Fietsstraat De Savornin Lohmanlaan	36
Knoop Ouderkerkerlaan	14	Fietsstraten Rembrandtweg	37
Kruising Beneluxbaan-Bovenkerkerweg	15	Fietsstroken 50km-wegen gepland	38
Kruising Beneluxbaan-Gondel	16	Fietsstroken 50km-wegen uitgevoerd	39
Kruising Beneluxbaan - Hammarskjöldsingel	17	Fietstunnel Schweitzerlaan - Legmeerdijk	40
Kruising Beneluxbaan-Legmeerdijk	18	Rotonde en fietspad Colijnweg	41
Openstelling afrit A9 > Colijnweg	19	Verbetering hoofdfietsroutes 1	42
Reconstructie Keizerkarelplein en Keizer Karelweg-Zuidwest	20	Verbetering hoofdfietsroutes 2	43
Rotonde Groen van Prinstererlaan-Van Heuven Goedhartlaan	21	Mobiliteitshub BTAZ	44
Rotonde Oranjebaan-De Parelvisserslaan	22	Mobiliteitshub Legmeer	45
Rotonde Oranjebaan-Traviatastraat	23	Amstelveenlijn	46
		Renovatie Stadstuinen	47

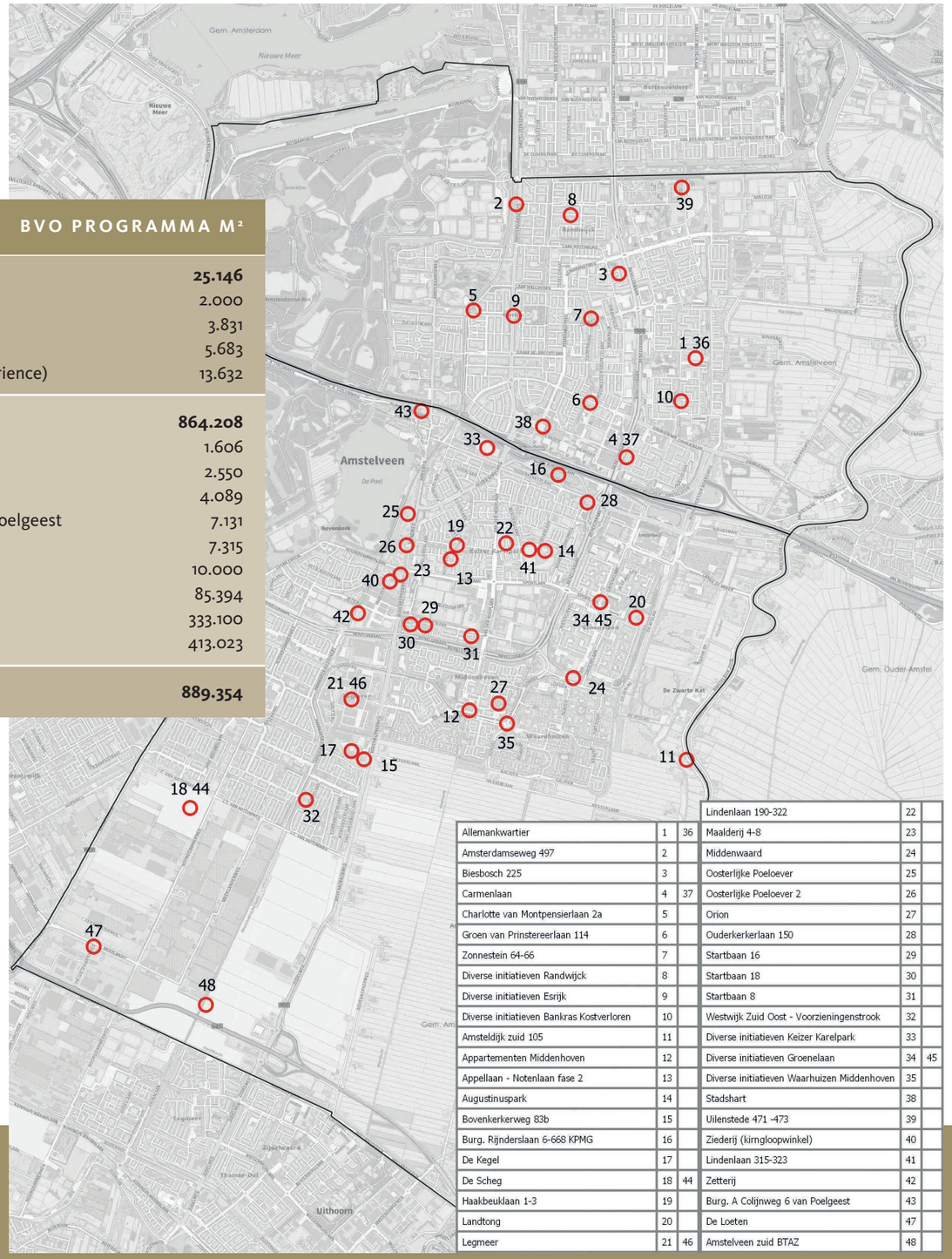
	NETTO INVESTERINGSBEDRAG	TOEREKENING BESTAANDE STAD		TOEREKENING NIEUWE STAD	
Auto					
Aanpassing op- en afritten Beneluxbaan	0,1 mln	0,1 mln	85%	0,0 mln	15%
Fietsroutes Waardhuizen-Middenhoven	0,2 mln	0,1 mln	85%	0,0 mln	15%
Groene entree Keizer Karelweg-noord	0,2 mln	0,2 mln	85%	0,0 mln	15%
Herinrichting Amsterdamseweg-noord	0,6 mln	0,5 mln	85%	0,1 mln	15%
Knoop Ouderkerkerlaan	0,6 mln	0,5 mln	85%	0,1 mln	15%
Kruising Beneluxbaan-Bovenkerkerweg	12,5 mln	10,7 mln	85%	1,8 mln	15%
Kruising Beneluxbaan-Gondel	2,5 mln	2,1 mln	85%	0,4 mln	15%
Kruising Beneluxbaan-Hammarskjöldsingel	0,3 mln	0,2 mln	85%	0,0 mln	15%
Kruising Beneluxbaan-Legmeerdijk	0,5 mln	0,4 mln	85%	0,1 mln	15%
Openstelling afrit A9>Colijnweg	0,0 mln	0,0 mln	85%	0,0 mln	15%
Reconstructie Keizer Karelplein en Keizer Karelweg-zuidwest	1,5 mln	1,3 mln	85%	0,2 mln	15%
Rotonde Groen van Prinstererlaan-Van Heuven Goedhartlaan	0,4 mln	0,4 mln	85%	0,1 mln	15%
Rotonde Oranjebaan-De Parelvisserslaan	0,4 mln	0,3 mln	85%	0,1 mln	15%
Rotonde Oranjebaan-Traviatastraat	0,5 mln	0,4 mln	85%	0,1 mln	15%
Rotonde Van der Hooplaan-Startbaan	0,5 mln	0,4 mln	85%	0,1 mln	15%
Rotonde Van Heuven Goedhartlaan-Meander	0,4 mln	0,3 mln	85%	0,1 mln	15%
Verdubbelen Beneluxbaan thv Westwijk	0,5 mln	0,4 mln	85%	0,1 mln	15%
Verdubbeling Bovenkerkerweg	3,0 mln	2,6 mln	85%	0,4 mln	15%
Verkeersmaatregelen Noorddammerlaan-Sportlaan	0,6 mln	0,5 mln	85%	0,1 mln	15%
Fiets					
Fietspad en VRI Keizer Karelweg-Handweg	0,4 mln	0,3 mln	85%	0,1 mln	15%
Fietspad museumspoorlijn (Zetterij-Noorddammerlaan)	0,8 mln	0,7 mln	85%	0,1 mln	15%
Fietspad Oranjebaan	0,2 mln	0,2 mln	85%	0,0 mln	15%
Fietspaden Beneluxbaan	0,9 mln	0,8 mln	85%	0,1 mln	15%
Fietspaden Noorddammerweg-noord	0,1 mln	0,1 mln	85%	0,0 mln	15%
Fietspaden Sportlaan-zuidzijde	0,0 mln	0,0 mln	85%	0,0 mln	15%
Fietsroute langs museumspoorlijn	3,6 mln	3,0 mln	85%	0,5 mln	15%
Fietsstraat De Savornin Lohmanlaan	0,3 mln	0,3 mln	85%	0,0 mln	15%
Fietsstraten Rembrandtweg	0,2 mln	0,2 mln	85%	0,0 mln	15%
Fietsstroken 50 km-wegen gepland	0,3 mln	0,3 mln	85%	0,0 mln	15%
Fietsstroken 50 km-wegen uitgevoerd	0,2 mln	0,2 mln	85%	0,0 mln	15%
Fietstunnel Schweitzerlaan-Legmeerdijk	2,0 mln	1,7 mln	85%	0,3 mln	15%
Rotonde en fietspad Colijnweg	0,4 mln	0,4 mln	85%	0,1 mln	15%
Verbetering hoofdfietsroutes 1	0,8 mln	0,7 mln	85%	0,1 mln	15%
Verbetering hoofdfietsroutes 2	1,7 mln	1,4 mln	85%	0,2 mln	15%
Hub					
Mobiliteitshub BTAZ	0,3 mln	0,2 mln	85%	0,0 mln	15%
Mobiliteitshub Legmeer	0,3 mln	0,2 mln	85%	0,0 mln	15%
OV					
Amstelveenlijn	5,7 mln	4,9 mln	85%	0,8 mln	15%
Recreatie					
Renovatie Stadstuinen	0,1 mln	0,1 mln	85%	0,0 mln	15%
	43,5 mln	37,1 mln	85%	6,4 mln	15%

Bijlage V
Specificatie ontwikkelopgave

De omvang van de ontwikkelopgave betreft een inschatting op basis van de inzichten medio 2021.

ONTWIKKELINGEN	AANTAL WONINGEN
Noord	**1.470**
Allemankwartier	145
Amsterdamseweg 497	21
Biesbosch 225	276
Carmenlaan	358
Charlotte van Montpensierlaan 2a	18
Groen van Prinstererlaan 114	303
Zonnestein 64-66	9
Diverse initiatieven Randwijck	20
Diverse initiatieven Elsrijk	150
Diverse initiatieven Bankras Kostverloren	170
Zuid	**7.596**
Amsteldijk Zuid 105	3
Appartementen Middenhoven	16
Appellaan-Notenlaan fase 2	11
Augustinuspark	150
Bovenkerkerweg 83b	12
Burgemeester Rijnderslaan 6-668 (kpmg)	307
De Kegel	87
De Scheg	1.345
Haagbeuklaan 1-3	57
Landtong	160
Legmeer	3.512
Lindenlaan 190-322	180
Maalderij 4-8	52
Middenwaard	115
Oostelijke Poeloever	36
Oostelijke Poeloever 2	15
Orion	16
Ouderkerkerlaan 150	130
Startbaan 16	552
Startbaan 18	180
Startbaan 8	149
Westwijk Zuidoost voorzieningenstrook	120
Diverse initiatieven KK Park	37
Diverse initiatieven Groenelaan	250
Diverse initiatieven Waardhuizen Middenhoven	104
Totaal	**9.066**

ONTWIKKELINGEN	BVO PROGRAMMA M²
Noord	**25.146**
Allemankwartier	2.000
Carmenlaan	3.831
Stadshart	5.683
Uilenstede 471-473 (student experience)	13.632
Zuid	**864.208**
Ziederij (kringloopwinkel)	1.606
Lindenlaan 315-323	2.550
Zetterij	4.089
Burgemeester Colijnweg 6 - van Poelgeest	7.131
De Scheg	7.315
Diverse initiatieven Groenelaan	10.000
Legmeer	85.394
De Loeten	333.100
Amstelveen-Zuid (BTAZ)	413.023
Totaal	**889.354**



Allemankwartier	1	36	Lindenlaan 190-322	22	
Amsterdamseweg 497	2		Maalderij 4-8	23	
Biesbosch 225	3		Middenwaard	24	
Carmenlaan	4	37	Oosterlijke Poeloever	25	
Charlotte van Montpensierlaan 2a	5		Oosterlijke Poeloever 2	26	
Groen van Prinstereerlaan 114	6		Orion	27	
Zonnestein 64-66	7		Ouderkerkerlaan 150	28	
Diverse initiatieven Randwijck	8		Startbaan 16	29	
Diverse initiatieven Esrijk	9		Startbaan 18	30	
Diverse initiatieven Bankras Kostverloren	10		Startbaan 8	31	
Amsteldijk zuid 105	11		Westwijk Zuid Oost - Voorzieningenstrook	32	
Appartementen Middenhoven	12		Diverse initiatieven Keizer Karelpark	33	
Appellaan - Notenlaan fase 2	13		Diverse initiatieven Groenelaan	34	45
Augustinuspark	14		Diverse initiatieven Waarhuizen Middenhoven	35	
Bovenkerkerweg 83b	15		Stadshart	38	
Burg. Rijnderslaan 6-668 KPMG	16		Uilenstede 471 -473	39	
De Kegel	17		Ziederij (kirngloopwinkel)	40	
De Scheg	18	44	Lindenlaan 315-323	41	
Haakbeuklaan 1-3	19		Zetterij	42	
Landtong	20		Burg. A Colijnweg 6 van Poelgeest	43	
Legmeer	21	46	De Loeten	47	
			Amstelveen zuid BTAZ	48	

Bijlage VI Voorbeeld berekeningen

Voorbeeld 1:
Een ontwikkelende partij wil in Amstelveen Zuid het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

SEGMENT	M² BVO	CATEGORIE	BIJDRAGE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN STADSDEEL ZUID	BIJDRAGE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN STADSNIVEAU
Sociale huurwoningen	3.000	Vrijgesteld	n.v.t.	n.v.t.
Middeldure en dure koopwoningen	5.000	Wonen	5.000 X € 1,55 = € 7.750	5.000 X € 6,70 = € 33.525 *
Retail	2.500	Overig commercieel vastgoed	2.500 X € 0,70 = € 1.750	2.500 X € 3,00 = € 7.493
			€ 9.500	€ 41.018
Totale bijdrage bovenwijkse voorzieningen				**€ 50.518**

*Stel de gemiddelde woninggrootte van de middeldure en dure koopwoningen bedraagt 150 m2 bvo, dan bedraagt de bijdrage bovenwijkse voorzieningen € 1.238 per woning.

Voorbeeld 2:
Een ontwikkelende partij wil in Amstelveen Noord het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook woningen gesloopt worden:

SEGMENT	M² BVO	CATEGORIE	BIJDRAGE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN STADSDEEL NOORD	BIJDRAGE BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN STADSNIVEAU
Sociale huurwoningen	3.000	Vrijgesteld	n.v.t.	n.v.t.
Middeldure en dure koopwoningen	5.000	Wonen	n.v.t.	5.000 X € 6,70 = € 33.525 *
Sloop van middeldure koopwoningen	2.500	Wonen	n.v.t.	-/- 2.500 X € 6,70 = -/- € 16.762
			n.v.t.	€ 16,762
Totale bijdrage bovenwijkse voorzieningen				**€ 16,762**