Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit 15 december 2020

Voor de vergadering van raad d.d.
21 januari 2021

Portefeuillehouder Wethouder mr. L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
B. van Uden
4915
b.van.uden@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 5 januari 2021

Onderwerp

Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2020

Gevraagd besluit

1. Kennisnemen van de actuele tarieven voor toerekening van bovenwijkse kosten aan projecten;
2. De nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020 vast te stellen;
3. De nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 per datum raadsbesluit inwerking te laten treden en op dat moment de oude nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2015 te laten vervallen;
4. De budgettaire effecten van deze nota te betrekken bij de 1e Bestuursrapportage 2021 en de kadernota.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Met het vaststellen van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen heeft Aalsmeer een actuele grondslag voor het wettelijke kostenverhaal bij private ontwikkelingen. Hierdoor dragen marktpartijen naar rato bij aan bovenwijkse voorzieningen in de gemeente.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 vaststellen. De nota zal worden toegepast in kostenverhaal trajecten tot anterieure overeenkomsten met marktpartijen en particulieren. Daarnaast is de nota van toepassing voor onderbouwing van bovenwijkse kosten bij exploitatieplannen en posterieure overeenkomsten.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

Om ruimtelijke ontwikkelingen in Aalsmeer mogelijk te maken zijn in verschillende gevallen infrastructurele aanpassingen nodig buiten het plangebied. De toerekening van de kosten van dergelijke maatregelen aan ruimtelijke ontwikkelingen staat bekend als het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Dit kostenverhaal neemt bij private ontwikkelingen de vorm aan van het vragen dan wel het opleggen van een bijdrage van/aan de ontwikkelaar.

De vorige nota is uit 2015 en de bedoeling was deze regelmatig te actualiseren. Dat is tot nu toe niet gebeurd. Veel projecten uit de nota 2015 zijn inmiddels gerealiseerd. Deze nieuwe nota 2020 bevat actuele projectenlijsten en kostenniveaus. Met de actualisatie van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen stijgen de totale kostenverhaalmogelijkheden voor bovenwijkse voorzieningen in Aalsmeer van € 1,5 miljoen naar ruim € 5,3 miljoen.

Argumenten

1. Vaststelling van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen geeft uitvoering aan de wettelijke mogelijkheden die de gemeente ter beschikking staan.
   De nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020 is opgesteld op grond van de wettelijke mogelijkheden en kaders. De wettelijke grondslag voor het kunnen toerekenen van bovenwijkse investeringen aan (private) projecten staat in de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008), artikel 6.2.4.sub c van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel Bro artikel 6.2.5 staat welke kosten als bovenwijkse voorzieningen kunnen worden aangemerkt.
   De Wro geeft ook criteria aan voor het toerekenen van bovenwijkse kosten aan projecten, in artikel 6.13 lid 6. De drie toetsingscriteria zijn profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

2. De actuele tarieven liggen door actualisatie wat hoger dan de vorige nota
   De actuele nota 2020 kent veel nieuwe bovenwijkse investeringen en projecten. De actuele investeringsramingen zijn op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit toegerekend aan de projecten in verschillende gebieden. Dit leidt tot onderstaande nieuwe tarieven in vergelijking met de vorige nota uit 2015.
   De bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen wordt toegerekend op basis van het aantal meters in een plan. Hiervoor zijn er drie grondslagen:
   - Voor grondgebonden woningen toerekening aan m² uitgeefbaar (kavels);
   - Voor appartementen vanaf 4 lagen toerekening per m² bvo;
   - Voor bedrijven per m² bvo bouwvolume.

   Onderstaande tabel geeft een overzicht van de tarieven per m². In de nota 2015 waren de investeringen toegerekend op basis van de 10 buurten van Aalsmeer. Een aantal van deze buurten hebben ruimtelijk gezien een hoge mate van samenhang en zijn daarom in de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 samengevoegd. Het aantal gebieden is daarmee teruggebracht van negen naar vijf. Voor Greenpark Aalsmeer zijn aparte kostenverhaal afspraken gemaakt; bovenwijkse voorzieningen die samenhangend met dit project worden volledig gedragen door Greenpark Aalsmeer. De gebieden bovenlanden en schinkelpolder zijn vanwege de zeer beperkte toerekenbaarheid aan deze gebieden (weinig ontwikkelingen) buiten de scope van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 gehouden. Voor deze ontwikkelingen worden in voorkomende gevallen aparte afspraken gemaakt, gelijk aan het regime voor Greenpark Aalsmeer.

Gebied/buurt	Tarief vorige nota	Nieuw tarief 2020
1. Centrum	€ 13,82	
2. Stommeer	€ 12,44	
3. Stommerkade-Oost	€ 11,15	
4. Hornmeer	€ 12,44	
Kerngebied Aalsmeer (1,2,3,4)		€ 14,21
5. Uiterweg	€ 12,44	€ 7,88
6. Kudelstaart	€ 7,11	€ 9,05
7. Oosteinde	€ 5,86	€ 12,34
8. Bovenlanden	€ 6,71	
9. Schinkelpolder	€ 5,86	
Noordwest (8,9)		apart

3. Met het vaststellen van de nieuwe nota 2020 kan de vorige uit 2015 vervallen
   De actuele nota is gebaseerd op de actuele investeringen en projecten en vervangt daarom de vorige nota.

4. De nota heeft primair financieel effect op de (toekomstige) facilitaire projecten
   Met de nota bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente aan marktpartijen een bijdrage (blijven) vragen voor bovenwijkse voorzieningen voor de toekomstige projecten (waarvoor nog geen overeenkomsten zijn gesloten).
   Naast kostenverhaal bij facilitaire projecten wordt de nota ook toegepast op de eigen actieve grondexploitaties van de gemeente. De actuele tarieven hebben een gering negatief effect voor de lopende grondexploitaties, zie hiervoor onderdeel financiën van dit raadsvoorstel. Hier staat tegenover dat de gemeente met de actuele kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen bijdragen kan blijven vragen voor bovenwijkse voorzieningen in het kostenverhaal.

Kanttekeningen

Nog niet voor alle bovenwijkse infraprojecten uit deze Nota Kostenverhaal is de financiële dekking rond. Daar dient deze nota dan ook niet voor. Bij de Kadernota in 2021 wordt een meerjarenperspectief aangeleverd voor de bovenwijkse infraprojecten. De dekking voor die projecten bestaat onder andere uit bestaande middelen in de Reserve Bovenwijks, nieuwe bijdragen vanuit de grondexploitaties op basis van deze Nota Kostenverhaal, de Reserve Buitenruimte en bijdragen van andere overheden. Als blijkt dat er dan nog een tekort op projecten zit, dan zullen daar te zijner tijd nadere keuzes over gemaakt worden.

De nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen is een dynamisch document en zal na vaststelling van tijd tot tijd moeten worden geactualiseerd, mede afhankelijk van de mate waarin zich wijzigingen ten opzichte van de gebruikte gegevens inzake ontwikkelingen en voorzieningen voordoen. Het College zal jaarlijks de afweging maken of een herziening nodig is.

Financiën

De nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen heeft primair betrekking op kostenverhaaltrajecten bij nog te sluiten (anterieure) overeenkomsten met marktpartijen. Deze zijn nog niet in de begroting opgenomen en derhalve is er geen direct begrotingseffect met vaststelling van deze nota voor deze projecten.
Voor de lopende actieve grondexploitaties is er, door de tariefstijging, een negatief effect van € 0,1 miljoen. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de kostenverhaal/bijdrage mogelijkheden die de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen mogelijk maakt.

De bijdragen bovenwijkse voorzieningen komen ten gunste van de reserve bovenwijkse voorzieningen. Over de ontwikkeling van deze reserve wordt periodiek gerapporteerd in de planning & control cyclus. Het eerst volgende moment hiervoor is bij de burap en de kadernota.

Communicatie

Na vaststelling zal de nota via internet beschikbaar zijn.

Procedure

Na vaststelling zullen voortaan bij het verzekeren van het kostenverhaal in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, hetzij anterieur, hetzij door middel van een exploitatieplan, de uitgangspunten van voorliggende Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen 2020 gebruikt worden bij het bepalen van de hoogte van het bovenwijkse kostenverhaal. Tegen deze beleidsnota staat geen bezwaar of beroep open.

Bijlagen

Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2020.

De waarnemend secretaris, De voorzitter,

mr. J.J.A. Dunselman mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

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

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Kennisnemen van de actuele tarieven voor toerekening van bovenwijkse kosten aan projecten;
2. De nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020 vast te stellen;
3. De nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 per datum raadsbesluit inwerking te laten treden en op dat moment de oude nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2015 te laten vervallen;
4. De budgettaire effecten van deze nota te betrekken bij de 1e Bestuursrapportage 2021 en de kadernota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 januari 2021.

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck mr. G.E. Oude Kotte