

Beantwoording technische vragen: Businesscase Nieuw Legmeer 2024
Van de fractie: VVD
N.a.v. behandeling raadsvoorstel: Businesscase Nieuw Legmeer 2024
Beantwoord door: Joppe Naftaniel
Datum: 20-11-2024

Concrete vra(a)g(en):
1. In de algemene toelichting van het project (hoofdstuk 1) wordt gesteld dat de afgelopen periode aan de uitvoerbaarheid van het plan is gewerkt, door zowel financieel als stedenbouwkundig te optimaliseren. Dat wekt de suggestie dat de focus lag op planinterne consistentie (het plan 'rondgerekend' krijgen). In hoeverre was in de afgelopen periode ook oog voor de externe consistentie (de mate waarin een plan voorziet in de vraag naar woon-, werk- en (bijvoorbeeld) winkelruimte?). Kan dit toegelicht worden? 2. Per deelgebied wordt t.z.t. een omgevingsplan en grondexploitatie opgesteld. Is al duidelijk hoe deze deelgebieden zijn verdeeld over het totale plangebied? Komen de plannen voor de deelgebieden in één keer eind 2025 of gefaseerd? Indien gefaseerd, welk 'ritme' wordt gekozen? 3. De berekening die ten grondslag ligt aan de businesscase is op clusterniveau uitgewerkt vanwege praktische uitvoerbaarheid en overzichtelijkheid. Waarom is hiervoor gekozen? Komt dit detailniveau wel terug in de grondexploitaties? Zijn de consequenties per eigenaar wel beschikbaar? Zo ja, hebben de eigenaren hier inzage in? 4. In hoofdstuk 3 Ruimtegebruik is genoemd dat in de ca. 159.000 m2 clusteroppervlak ook de te ontwikkelen basisschool, het bestaande hotel en de reeds gerealiseerde appartementen zitten. Ik vermoed dat de vestiging van Shurgard Self Storage – buiten beschouwing in het VO stedenbouwkundig plan – hier ook in zit? Ik snap dat wat er al staat (en blijft) buiten beschouwing is gelaten in de berekening. Waarom is de nog te ontwikkelen basisschool ook buiten beschouwing gelaten (en maakt het tevens geen onderdeel uit van de totale inbrengwaarde)? Graag een toelichting. 5. Ten aanzien van hoofdstuk 4: zijn er op dit moment nog bedrijven / eigenaren (met een (grote) milieuhindercirkel) die niet willen ontwikkelen / niet de bedrijfsvoering willen staken? Zo ja, hoe verhoudt dat zich tot 'het wegbestemmen' van de milieuhindercirkels in het omgevingsplan en als gevolg daarvan mogelijke claims voor nadeelcompensatie? 6. Vanuit de Omgevingswet heeft de gemeente inderdaad twee mogelijkheden voor de invulling van het publiekrechtelijk kostenverhaal gebiedsontwikkeling: met of zonder tijdvak. De businesscase lijkt over deze keuze niet expliciet. Of moeten de passages 'de berekening gaat uit van kostenverhaal met tijdvak' en 'risico's die zich voordien rondom zonder tijdvak zijn niet opgenomen in deze businesscase' gelezen worden als een keuze voor kostenverhaal met tijdvak? Ervan uitgaande dat de grondslag inderdaad kostenverhaal met tijdvak is, graag een toelichting op deze keuze. 7. Onder ad2 hoofdstuk 4 staat dat de ontwikkeling afhankelijk is van de grondeigenaren die wel of niet meedoen en dat de markt bepaalt of en wanneer zijn deel van het plangebied wordt getransformeerd. De gemeente is niet verplicht om de openbare ruimte her in te richten en zij kan zelf besluiten of zij dat doet en met welke kwaliteit. Nogmaals, ervan uitgaande dat de keuze is gevallen op kostenverhaal met tijdvak, op welke wijze kiest de gemeente hierin positie en geeft zij invulling aan haar faciliterende rol? 8. De bijdragen aan de bovenwijkse voorzieningen zijn bepaald op basis van de tarieven 2024. Zijn deze tarieven blijvend uitgangspunt of 'groeien deze mee' in de komende jaren? Met andere woorden, neemt de totale bijdrage nog toe (indien de tarieven stijgen) of is deze 'gecapt' op basis van de tarieven 2024? 9. Het resultaat van de businesscase van het gemeentelijk deel (hoe ziet de businesscase er 'aan de andere kant uit?') bedraagt eind 2042 € 10,5 miljoen nadelig. De verplaatsing van de gemeentewerf en het afvalbrengstation en de realisatie van de basisschool, zitten hier niet in. Graag een nadere toelichting op het waarom van deze keuze. 10. In het kader van de businesscase is geen Monte Carlo analyse gemaakt. Waarom niet? Is er (dus / daarom) geen bandbreedte in de eindwaarde van de businesscase?

11. Ten aanzien van het raadsvoorstel: in 2025 volgt een voorstel met betrekking tot een investeringsbesluit op de verplaatsing van de gemeentewerf en het afvalbrengstation naar BTAZ. Moet besluitvorming daarover eigenlijk niet plaatsvinden vóór besluitvorming over de businesscase en het stedenbouwkundig plan? Immers, de verplaatsingen zijn voorwaardelijk voor het (gedeeltelijk) ontwikkelen van Nieuw Legmeer en in de businesscase is niet zozeer gerekend met als wel rekening gehouden (uitgangspunt) met de verplaatsingen. Graag een nadere toelichting.

Beantwoording vra(a)g(en):

1. Met het oog op de vraag naar commerciële voorzieningen (zoals horeca en detailhandel) hebben wij door een extern bureau een behoefteonderzoek laten uitvoeren. Daarnaast is in overleg met makelaars extra gekeken naar de behoefte aan kantoorruimte.

Amstelveen heeft de hoogste woondruk van Nederland. Het tekort zit in alle segmenten, maar is verreweg het grootst in de sociale huur en het middeldure koop- en huursegment. De toevoeging van 4.400 woningen verlaagt de woondruk behoorlijk, maar is onvoldoende om de volledige woondruk weg te nemen. In het woonprogramma is ingezet op een groot deel sociale en middeldure woningen. Hiermee zorgen we ervoor dat Amstelveners met een laag en middeninkomen een plek in Amstelveen kunnen blijven vinden, zodat ook deze groep de gehele wooncarrière in de gemeente kan doorlopen. In de vrije sector zijn er voornamelijk tekorten in het koopsegment. Daarom bouwen we in Nieuw Legmeer ook woningen in dit segment voor de Amstelvener met een hoger inkomen.

De behoefte-onderzoeken, het Amstelveens woonbeleid en stedenbouwkundige en financiële haalbaarheid zijn in onze optiek daarmee goed samen zijn gebracht in het Stedenbouwkundig plan en in de Businesscase.
2. Deelgebieden zijn niets anders dan de gebieden met verschillende uitstraling uit het Stedenbouwkundig plan. Zoals het Eiland en het Hart. Basis voor de ontwikkeling is de ruimtelijke opzet met een onderverdeling van Nieuw Legmeer in de toekomstige openbare ruimte (hoofdstructuur) en 21 ontwikkelvelden/clusters. Een ontwikkelcluster dient met een integraal plan ontwikkeld te worden. Een grondexploitatie (GreX) kan meerdere ontwikkelclusters in zich hebben, zodat gemeentelijke kosten aan bijv. infra goed toebedeeld kunnen worden.
Nieuw Legmeer is voor het grootste deel een facilitair project waarbij het initiatief bij de markt ligt en de gemeente faciliteert. Dit impliceert wel dat de plannen niet in één keer zullen komen, maar dat er gefaseerd grondexploitaties worden voorgelegd aan de raad. Het 'ritme' is met name afhankelijk van de markt. Voor het omgevingsplan kan wel gelden dat deze in één keer wordt vastgesteld. De eerste GreX of GreXen maken onderdeel uit van een ruimtelijke procedure zoals het wijzigen van het omgevingsplan. Ook na het omgevingsplan kunnen nog GreXen worden geopend. In een geschatte transformatie van 15 tot 20 jaar kan het in theorie zo zijn dat de laatste GreX pas over 10 jaar wordt geopend. Het kan ook zo zijn dat binnen een paar jaar alle GreXen geopend zijn.
3. Wij hanteren het uitgangspunt voor Nieuw Legmeer dat ontwikkelingen niet per eigenaar maar per cluster tot stand komen om daarmee kwaliteit en samenhang te kunnen borgen en de financiële haalbaarheid vergroten. De input voor de berekening is op niveau van eigenaren (kadastraal niveau) gebaseerd. Maar een uitwerking zit dus op niveau van de 21 ontwikkelclusters. De eigendommen zijn dusdanig gefragmenteerd dat het vaak praktisch onmogelijk is om op niveau van eigenaar (ca. 140) geheel Nieuw Legmeer te ontwikkelen. Van exploitatiebijdragen worden indicaties afgegeven op clusterniveau, zodat partijen gezamenlijk de financiële haalbaarheid van hun cluster (en hun aandeel daarin) kunnen bepalen.
4. De ontwikkeling van een basisschool valt buiten de kostensoortenlijst en is derhalve buiten de grondexploitatie-businesscase gehouden. Wel valt deze gewoon binnen de totale businesscase van Nieuw Legmeer. Wij kunnen u dit desgewenst in meer detail toelichten in het raadsgesprek.

5. We zijn op dit moment al met de partijen met grote hindercirkels bezig om te komen tot anterieure afspraken. Er twee routes:
 - Route 1 (zelfontwikkeling): De insteek is om op basis van de mogelijkheden die het stedenbouwkundig plan biedt de eigenaar een bouwplan te laten ontwikkelen. Ontstaat er een anterieure overeenkomst (waarbij ruimtelijke- en financiële haalbaarheid aangetoond zijn), dan worden daarin ook afspraken vastgelegd over een vertrek van Nieuw Legmeer. De periode die wordt overeengekomen, wordt opgenomen in een overgangsbepaling in het op te stellen omgevingsplan. Die geeft aan hoe lang een bedrijf nog mag blijven op Nieuw Legmeer. In dit geval is er geen sprake van (directe) nadeelcompensatie. Wij denken dat in een aantal gevallen via posterieure afspraken tot zelfrealisatie wordt overgegaan.
 - Route 2 (verwerven): Indien er niet tot anterieure- of posterieure afspraken gekomen kan worden (dit kan om verschillende redenen), kan gemeente overgaan tot het (minnelijk) verwervingstraject. Hierbij koopt de gemeente de grond aan. Daarbij worden afspraken gemaakt over de verplaatsing en/of voortzetting van het bedrijf (op een andere locatie). Indien deze afspraken niet goed gemaakt worden, kan het leiden tot nadeelcompensatie. In de businesscase is voor enkele locaties een (minnelijk) verwervingstraject voorzien. Wanneer ook dit niet lukt, kan het instrument onteigening een laatste optie zijn.
6. De berekening gaat uit van kostenverhaal met tijdvak. De gemeente streeft naar een integraal eindbeeld voor het plan Nieuw Legmeer. Dit is beter te sturen met kostenverhaal 'met tijdvak', de rol van de gemeente is actiever. Daarnaast is het voordeel van 'met tijdvak' is dat de inbrengwaarde beter verevend kan worden. 'Zonder tijdvak' lijkt het erop dat sommige clusters een veel hogere exploitatiebijdrage moeten betalen, waardoor de haalbaarheid van het plan onder druk komt te staan.
7. De gemeente zal in beginsel faciliterend, maar waar mogelijk en/of noodzakelijk actief de transformatie naar Nieuw Legmeer vormgeven, tenzij op termijn door de gemeente(raad) besloten wordt om een andere ontwikkelstrategie in te zetten dan wel het eindbeeld te wijzigen (in een aangepast omgevingsplan). De facilitaire rol van de gemeente ligt niet zozeer in de inrichting van de buitenruimte, maar meer in de realisatie van de ontwikkelclusters. Wel is de gemeente voor de financiering van de realisatie van de openbare ruimte afhankelijk van initiatieven uit de markt, het tot stand komen van de ontwikkelclusters en de ontvangen exploitatiebijdragen.
8. De tarieven zijn gebaseerd op investeringen die de gemeente verwacht te doen in de stad. Het college kan besluiten de lijst te actualiseren en tarieven te wijzigen.
9. De bouw van een werf, afvalbrengstation en basisschool behoren niet tot de kostensoortenlijst en kunnen daarmee niet verhaald worden op initiatiefnemers. Om deze reden zijn de werf, afvalbrengstation en basisschool niet meegenomen in het grondexploitatiedeel van de businesscase. Wel zijn de verwachte investeringen in deze voorzieningen in de brede businesscase inzichtelijk gemaakt. De raad neemt aparte investeringsbesluiten over deze projecten.
10. Er is gekozen om de risico's te bepalen met behulp van een kwalitatieve methode (bepalen kans van optreden maal maximaal risicobedrag), omdat we vinden dat we daarmee beter in kunnen schatten welke risico's nog spelen in het gebied en wat het effect daarvan op het resultaat kan zijn. Een Monte-Carlo-analyse geeft alleen de gevoeligheid van bepaalde posten weer.
11. Met het instemmen op de businesscase, spreekt de raad inderdaad de bereidheid uit om de werf en het afvalbrengstation te verplaatsen. Overigens heeft de raad bij het bestemmingsplan BTAZ impliciet ook al besloten tot verplaatsing van deze functies door het vaststellen van een nieuwe locatie. Echter, de daadwerkelijke investering en dus het nemen van een investeringsbesluit wordt bij de raad voorgelegd nadat met minimaal drie ontwikkelclusters een anterieure overeenkomst is afgesloten. Andersom is

namelijk ook waar. Als Nieuw Legmeer niet wordt getransformeerd hoeven de werf/abs ook niet verplaatst te worden.