

**Zaaknummer:**

**194241**

**Portefeuillehouder:**

**Geert-Jan Hendriks**

**Voorstel**

**Nota bovenwijkse voorzieningen**

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

1. De nota bovenwijkse voorzieningen vast te stellen
2. Een reserve bovenwijkse voorzieningen Gooise Meren in te stellen

### 2. Maatschappelijk effect

Met de nota bovenwijkse voorzieningen maakt de gemeente Gooise Meren weer een stap in de verdere professionalisering in het projectmatig werken binnen de gemeente. Ontwikkende partijen zijn vooraf op de hoogte van de bijdrage die aan nieuwe bouwplannen wordt opgelegd voor de investeringen van de gemeente in het openbaar gebied om de goede bereikbaarheid en goede leefomgeving van de gemeente Gooise Meren te (blijven) waarborgen.

### 3. Inleiding

De groei van de gemeente Gooise Meren zorgt voor een druk op de voorzieningen. Gooise Meren wil goed bereikbaar zijn en blijven en de leefomgeving nog mooier en gezonder maken. Daarom zijn investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen essentieel. De duurzame bereikbaarheid en doorstroming van het verkeer door het versterken en verbeteren van de verkeersinfrastructuur blijft voor Gooise Meren dan ook een belangrijk onderwerp voor de investeringsagenda.

Het verhaal van de gemeentelijke kosten is een wettelijke plicht en is thans vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die vermoedelijk op 1 januari 2023 wordt vervangen door de Omgevingswet (Ow).

De gemeentelijke kosten krijgen een bovenwijken karakter als meerdere nieuwe bouwplannen, maar ook de bestaande stad, hiervan profijt hebben. In de nota bovenwijkse voorzieningen wordt hierbij onderscheid gemaakt in bovenwijkse voorzieningen op kernniveau en kernoverstijgende bovenwijkse voorzieningen. De bovenwijkse voorzieningen op kernniveau zijn voorzieningen waar een specifieke kern en de hierin gelegen nieuwe bouwplannen profijt van hebben. De kernoverstijgende voorzieningen hebben betrekking op de voorzieningen voor de hele gemeente.

Het is gerechtvaardigd om alle partijen, die baat hebben bij de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, hiervoor een bijdrage te laten betalen. Zowel de bestaande stad als de nieuwe vastgoedontwikkelingen, de nieuwe stad, dragen hierin bij. De bestaande stad draagt, via de begroting, het grootste deel van deze investeringen. De bestaande stad betreft de bestaande woningen, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en bedrijven. Onder de nieuwe stad verstaan we de ontwikkeling van nieuwe woningen,

behalve sociale huurwoningen, kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen.

#### **4. Concreet gevolg van dit besluit**

Met de nota bovenwijkse voorzieningen heeft de gemeente een concreet kader om een deel van de investering in het openbaar gebied te financieren. De nota bovenwijkse voorzieningen ondersteunt de gemeente om aan particuliere initiatiefnemers een redelijk en transparant bedrag te vragen voor de bovenwijkse investeringen. Hiermee voldoet de gemeente aan de plicht om deze kosten te verhalen.

#### **5. Argumenten en onderbouwing**

##### *1.1 De nota vormt het beleidskader voor het kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen*

De nota vormt het gemeentelijk beleid. De nota schetst de investeringsopgave, nodig voor de groeiopgave van Gooise Meren en voor het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, zowel kwalitatief (welke investeringen?) als kwantitatief (wat kost het?). Vervolgens wordt in de nota aangegeven: wie draagt bij en hoe hoog is de bijdrage?

De nota geeft een duidelijk kader om de bijdrage voor een initiatiefnemer te bepalen. Dit geeft hen vooraf duidelijkheid over de te betalen bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen. De nota schrijft een uniforme werkwijze, een uniforme systematiek voor, die geldt voor ieder nieuw aangewezen bouwplan binnen de gemeente.

##### *1.2 De nota bovenwijkse voorzieningen ondersteunt de afdracht van de bijdrage voor kosten van bovenwijkse voorzieningen en maakt dat de gemeente niet langer afhankelijk is van subjectieve onderhandelingsresultaten*

De gemeente kan kosten verhalen voor de voorzieningen die op de kostensoortlijst staan. Dit is een limitatieve en wettelijke lijst voor werken en werkzaamheden in het openbare gebied (zie bijlage III van de nota bovenwijkse voorzieningen). De kosten die niet op de lijst staan, kan de gemeente niet als bovenwijkse voorzieningen verhalen.

Door het ontbreken van een nota heeft de gemeente tot nu toe geen goede basis om een bijdrage in de bovenwijkse investering te vragen. Daardoor lopen we nu inkomsten mis. Zonder nota bovenwijkse voorzieningen is de gemeente afhankelijk van een subjectief onderhandelingsresultaat. Zonder nota bovenwijkse voorzieningen is de afdracht niet (publiekrechtelijk) af te dwingen en kan een afdracht niet met beleid worden verantwoord.

##### *1.3 De investeringsopgave is op kernniveau beoordeeld door de criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PTP) als maatstaf te gebruiken. waardoor de tarieven elke 2 jaar moeten worden geactualiseerd.*

De PTP-criteria zijn gangbare criteria in dit verband en worden door verreweg de meeste gemeenten in dit kader gehanteerd; ze zorgen voor een redelijke en billijke bijdragen in de bovenwijkse voorzieningen. De gemeente

heeft de voorkeur om de bovenwijkse voorzieningen door middel van een anterieure overeenkomst te verrekenen. De PTP-criteria zijn als maatstaf gebruikt voor de toerekening van de bovenwijkse kosten in de nota bovenwijkse voorzieningen. Vanwege deze drie criteria zijn de afdrachten daarom per kern verschillend. Aan de aanleg van een kruising in Bussum zonder primaire ontsluitingsfunctie kun je niet een ontwikkeling in Muiden laten mee betalen. Er zijn echter ook kernoverstijgende investeringen. Daardoor wordt aan een eenheid een kern plus een kernoverstijgende afdracht toegerekend.

#### *1.4 Periodieke bijstelling van de nota bovenwijkse voorzieningen*

De investeringsopgave en het overzicht van ruimtelijke ontwikkelingen in de nota bovenwijkse voorzieningen zijn een momentopname. Door het dynamisch karakter van deze investeringen en ontwikkelingen is het noodzakelijk dat de investeringslijst en het aantal nieuw te bouwen woningen, kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen periodiek bijgesteld wordt. Projecten worden namelijk afgerond en er komen nieuwe bij. Voorstel is om elke twee jaar de nota bovenwijkse voorzieningen te actualiseren. Dit kan uiteraard betekenen dat na actualisatie de bijdrage anders wordt.

Nb de eerste bijstelling zal een jaar na vaststelling van de nota plaatsvinden. De reden is dat de eerste peildatum van de investeringskosten (op basis waarvan tarieven zijn berekend) ondertussen al weer een tijdje achter ons ligt.

#### *1.5 De gemeente geeft voorkeur aan privaatrechtelijk kostenverhaal*

Voor nieuwe bouwplannen sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Voor de bovenwijkse kosten zal de nota bovenwijkse voorzieningen als basis gelden. Indien het niet lukt om met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, weegt de gemeente af of zij overgaat tot een publiekrechtelijk kostenverhaal door middel van een exploitatieplan. Deze afweging ligt besloten in de nota Grondbeleid die de gemeente in 2019 heeft vastgesteld.

#### *1.6 Sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed wordt vrijgesteld van een afdracht bovenwijkse voorzieningen*

Realisering van sociale huurwoningen is zeer gewenst. De investering hiervoor kent reeds een onrendabele top. Een afdracht bovenwijkse voorzieningen is prijsopdrijvend en daarom niet gewenst. Ditzelfde geldt voor maatschappelijk vastgoed.

## **6. Houd rekening met en onderbouwing**

### *1.1 Mislopen van een afdracht van de projecten Naarderheem en BORgronden*

In de anterieure overeenkomsten van de projecten Naarderheem en BORgronden hebben we vast vooruitgelopen op de vaststelling van deze

nota. Indien deze niet in 2022 wordt vastgesteld loopt de gemeente respectievelijk 100.000 en 600.000 euro mis.

*1.2 De afdracht in de voorliggende nota is verschillend per kern*

De afdracht is afhankelijk van de voorgenomen investeringen en het aantal projecten in de desbetreffende kern. Een kernoverstijgende bijdrage is voor elk project van toepassing. Dit is een momentopname. De tarieven worden per twee jaar bepaald op basis van investeringen en bouwplannen en volgen daarmee de realiteit.

*1.3 De nota is daar waar mogelijk reeds "Omgevingswet proof" gemaakt.*

Wachten tot de definitieve invoering van de Omgevingswet is overwogen. Echter onder de Wro is afdracht voor bovenwijkse voorzieningen reeds mogelijk. Omdat de invoeringsdatum nog steeds onderwerp is van discussie, willen we daar niet op wachten. Bij uitstel lopen we dan ook inkomsten mis, zie 1.1 hierboven. De nota dient na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan op een aantal punten te worden aangepast.

## **7. Duurzaamheid**

De nota draagt bij aan investeringen in een goede leefbaarheid. Duurzaamheid maakt daar deel vanuit en kan met de opbrengsten (deels) bekostigd worden.

## **8. Financiële onderbouwing**

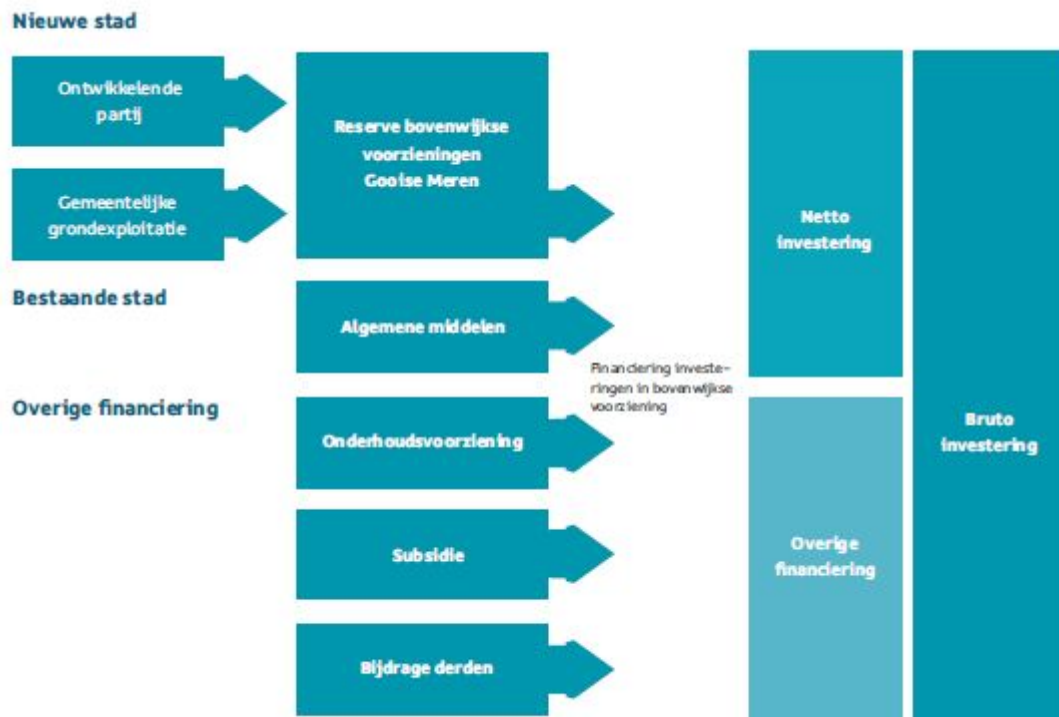
De afdrachten per kern en kernoverstijgend zijn onderbouwd en toegerekend aan de hand van de vigerende investeringslijst bepaald. Zie bijlage 5 van de nota.

De grootte van de bestaande stad is bepaald aan de hand van de WOZ overzichten waartegen de nieuwe bouwplannen zijn afgezet. De waarde van de nieuwe bouwplannen is bepaald aan de hand van een afgeleide van de WOZ-waarde van de bestaande stad. Dit op basis van de harde plancapaciteit met een aanname van het aantal vierkante meters per te realiseren woning, kantoor, bedrijf dan wel commerciële instelling.

De bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen worden gestort in de nieuw in de reserve bovenwijkse voorzieningen Gooise Meren die het college met dit raadsvoorstel aan uw raad vraagt om in te stellen. Aan de genoemde reserve wordt geld onttrokken om een deel van de investeringen die op de investeringslijst staan te dekken. De reserve is dus een dekkingsbron voor de investeringen in het openbaar gebied.

De doelomschrijving van de reserve, het minimum en maximum bedrag wordt meegenomen in de vernieuwde nota reserves en voorzieningen.

Bijdragen vanuit actieve grondexploitaties worden gelabeld en vervolgens geleverd via de algemene middelen.



## 9. Communicatie en participatie

De vaststelling van de nota zal breed worden bekend gemaakt.

## 10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Zodra de nota is vastgesteld wordt deze gepubliceerd en van kracht.

Voor nieuwe plannen gaat deze nota als vigerend beleid gelden. Bij lopende onderhandelingen kan nu reeds vooruit gelopen worden op de vaststelling en maatwerk worden toegepast.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,  
Burgemeester

Bijlage(n):

Nota bovenwijkse voorzieningen

# De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'nota bovenwijkse voorzieningen

## Besluit

1. De nota bovenwijkse voorzieningen vast te stellen
2. Een reserve bovenwijkse voorzieningen Gooise Meren in te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,  
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde