Gemeente Amsterdam

# Oplegnotitie risicoanalyse datacenters

| | |
|---|---|
| Aan | Leden van de gemeenteraad |
| Van | Het college van B&W |
| Kopie aan | Namen kopiehouders |
| Datum | maandag 24 maart 2025 |

Geachte lezer,

Bijgevoegd gaat de risicoanalyse voor planschade door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Datacenters Amsterdam'. In deze analyse schat adviesbureau SAOZ in dat de gemeente Amsterdam als gevolg van het wegnemen van bestaande planologische gebruiksrechten voor het vestigen of het uitbreiden van datacenters een complex in te schatten financieel risico loopt. In deze oplegnotitie wordt hierop ingegaan middels een bestuurlijke samenvatting.

*Wat betekent het risico?*
Binnen de vier clustergebieden binnen Amsterdam en Weesp mag een datacenter zich volgens het huidige beleid vestigen of uitbreiden, mits dat past binnen de regels van het bestemmingsplan en de erfpachtafspraken (voor zover van toepassing). Volgens SAOZ valt niet uit te sluiten dat er nog bestaande planologische ruimte (gebruiksrechten) in bestemmingsplannen aanwezig is, waarbinnen die vestiging of uitbreiding mogelijk is. Door deze gebruiksrechten met een bestemmingsplan weg te nemen, kunnen datacenters een financieel nadeel leiden (planschade). Dit nadeel valt te kwantificeren als verlies van grondwaarde.

*Over welk nadeel hebben we het?*
SAOZ heeft berekend dat het financiële nadeel bij nieuwvestiging circa € 1.000,00 per m2 bvo bedraagt en bij uitbreiding € 2.500,00 per m2 bvo. Het nadeel bij uitbreiding is groter omdat daar de investeringen die nodig zijn voor de uitbreiding aanzienlijk minder bedragen dan in het geval van nieuwvestiging. De kosten van investeringen komen ten laste van de grondwaarde (ofwel hoe hoger de winst per m2 hoe hoger de grondwaarde).

*Wat is dan de omvang van het financiële risico van de gemeente als gevolg van het bestemmingsplan?*
De omvang van het financiële risico dat de gemeente loopt is moeilijk te kwantificeren. Dat hangt af van vele factoren. Hieronder worden enkele belangrijke benoemd.

Het bestemmingsplan voorziet in een verbod voor vestiging of uitbreiding van datacenters. Het vestigingsbeleid maakt via een omgevingsvergunning vestiging of uitbreiding van datacenters mogelijk die voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een aanvraag hebben ingediend of een vooroverleg zijn gestart. Daarmee wordt het grootste risico afgevangen en wordt ook recht gedaan aan het vertrouwen dat de datacenters mogen ontlenen aan het huidige beleid.
Het risico wordt dus vooral gelopen bij situaties die momenteel niet in beeld zijn. Hoeveel dat er zijn is niet duidelijk. Vast staat is dat sinds het beleid in 2020 veel minder aanvragen zijn ontvangen dan bij de totstandkoming van het beleid was verwacht.

Daarnaast moet een datacenter ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Datacenters Amsterdam over een grondpositie beschikken of ruimte hebben binnen de erfpachtbepalingen en dus feitelijk wel kunnen uitbreiden of vestigen.

Sommige datacenters hebben een eigen aansluiting op het hoogspanningsnet of een reservering op het middenspanningsnet die zij kunnen benutten om uit te breiden. Maar voor andere datacenters die nog aansluitvraag moeten doen, is het misschien niet mogelijk om bestaande gebruiksrechten te benutten als zij door de prioritering van de ACM geen aansluiting krijgen van de netbeheerders.

Tot slot is onbekend in hoeverre het economisch rendabel is voor een datacenter om te vestigen of uit te breiden en het dus in het voorkomende geval wel tot de schade leidt die nu is geraamd. Dat is erg afhankelijk van de situatie, de aanwezigheid van voorzieningen en de benodigde investeringen ter plaatse.

Deze overwegingen maken dat het risico op een tegemoetkoming in planschade ingeschat wordt als klein (10%)

*Wat kan worden gedaan om het risico te verkleinen?*
Als schade voorzienbaar is, dan komt het niet voor tegemoetkoming in aanmerking. Voor de clustergebieden en Weesp geldt dat bestaande datacenters of die met een grondpositie de wijziging van het beleid redelijkerwijs niet hebben kunnen voorzien. Datacenters die na 8 november 2023 een grondpositie hebben verworven kan wel voorzienbaarheid worden tegengeworpen.

*Welke reserveringen moet de gemeente dan doen om het risico af te dekken?*
Het risico dat de gemeente planschade moet vergoeden is klein, maar als de aanvraag voor tegemoetkoming in aanmerking komt, dan is de potentiële schade groot. Bij het wegnemen van 5.000 m2 gebruiksruimte voor een bestaand datacenter gaat het om een schade van € 12.500.000,00. Het is nu niet goed in te schatten om hoeveel m2 gebruiksruimte in bestaande bestemmingsplannen beschikbaar zijn voor datacenters en of deze dan ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden in verband

met nog andere beperkingen. Om het risico enigszins te kunnen bepalen zou rekening gehouden kunnen worden met een gemiddelde grootte van een datacenter en dat keer vier voor de komende vijf jaar (verjaringstermijn). De gemiddelde bruto vloeroppervlakte is tussen de 2.000 en 4.000 m2. Uitgaande van 4.000 m2 en vier datacenters zou de tegemoetkoming uit kunnen komen op 16.000 $m^2$ x 2.500 = € 40.000.000,00.

*Wat kan er verder worden gedaan om schade te voorkomen?*
De wet maakt het mogelijk om de planschade in natura te voldoen. Dat betekent per saldo dat de gebruiksrechten die eerder zijn wegbestemd, weer kunnen worden teruggegeven. Dat kan via een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waar het college dan aan meewerkt, mits dan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zaken zoals woon- en leefklimaat, duurzaamheid en landschappelijke inpassing worden dan wel meegenomen).

Met vriendelijke groet,

Wethouder XX