

# DEKKING KOSTEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN I.R.T. GEBIEDSONTWIKKELING EN ONTWIKKELBUURTEN

Aan: Managementteam G&O en managementteam MV

Van: G&O ( 5.1.2.e 5.1.2.e ) en Team Maatschappelijke Voorzieningen ( 5.1.2.e en 5.1.2.e )

Datum: april 2020

---

## 1. Inleiding

Binnen de gebiedsontwikkeling is met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen soms onduidelijk welke partij welke kosten moet betalen. In voorliggende memo wordt daarom verduidelijking gegeven over de dekking van de kosten voor maatschappelijke voorzieningen in relatie tot de gebiedsontwikkeling en de ontwikkelbuurten.

Er wordt ook ingegaan over de dekking van de kosten voor maatschappelijke voorzieningen die benodigd zijn als gevolg van gebiedsontwikkeling, maar buiten de plangrenzen worden gerealiseerd (zoals sportvoorzieningen).

## 2. Uitgangspunten bij het dekken van kosten

In dit memo wordt beschreven hoe een aantal specifieke kosten van maatschappelijke voorzieningen in relatie tot gebiedsontwikkeling worden gedekt. Dat gebeurt vanuit een aantal uitgangspunten. Deze zijn hieronder weergegeven.

1. De kosten van maatschappelijke voorzieningen worden in de basis betaald uit algemene middelen. Het daarvoor benodigde bedrag wordt bepaald op basis van bestuurlijk vastgestelde normbedragen en richtbedragen. In de norm en richtbedragen wordt in principe rekening gehouden met de meerkosten ten gevolge van gemeentelijk beleid\* (zie onder punten 1 t/m 4 toelichting op terminologie t.a.v. beleid/ambitie). OJZ bekijkt bij het bijstellen van normbedragen welke maatregelen hierin moeten worden opgenomen. Alle –nieuwe- beleidsregels worden hierin verwerkt. Het maatschappelijk domein draagt zorg voor de aanvraag van de benodigde middelen uit de begroting (voorjaarsnota).
2. Als op projectniveau m.b.t. de ruimtelijke inpassing, ontwikkeling en kwaliteit op kavelniveau sprake is van meerkosten doordat uitgangspunten en eisen worden gesteld die afwijken van de uitgangspunten waarop de norm is gebaseerd (zoals door een te kleine kavel waardoor extra stijpunten nodig zijn, zie onder) dan zijn de meerkosten voor rekening van het project. Het projectteam zoekt in dat geval naar één of meer alternatieve dekkingsbronnen, bijvoorbeeld in de vorm van de grondexploitatie, het vereveningsfonds, het Klimaatfonds of de algemene middelen.
3. Als op projectniveau wordt afgeweken van gemeentelijk beleid zijn de meerkosten voor rekening van het project. Dan zoekt in dat geval het projectteam naar één of meer alternatieve dekkingsbronnen, bijvoorbeeld in de vorm van de grondexploitatie, het vereveningsfonds, het Klimaatfonds of de algemene middelen.

4. Er bestaan ambities die niet zijn vastgelegd in beleid (conform onderstaande definitie), maar waarvan het vanuit de beleidsafdeling of bestuurlijk wenselijk is dat deze wel stadsbreed worden toegepast. Vooralsnog geldt met betrekking tot deze ambities dat indien er (nog) geen dekking is vanuit de norm en er kan op projectniveau van worden afgeweken:
- dan is het aan het project om ofwel middelen te regelen (uit eigen projectbudget of dekking bij de desbetreffende RVE) als zij de ambities wel wil verwezenlijken.
  - óf de mededeling te laten doen dat de ambitie hier niet wordt gehaald.

#### Ambitie of beleid?

*In de gebiedsontwikkeling waartoe ook de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen horen, worden we regelmatig geconfronteerd met vastgestelde ambities zonder financiële dekking.*

*> In deze memo spreken we over **beleid** wanneer er bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden waarin onderdeel heeft uitgemaakt:*

*- Het bouwvereiste geldt voor alle te realiseren gebouwen (waaronder maatschappelijke voorzieningen) vanaf een x moment;*

*- De haalbaarheid en financiële consequenties van het beleid zijn inzichtelijk gemaakt;*

*- Er is besloten waaruit de (eventuele) extra kosten uit worden gedekt dan wel vanuit welke directie de dekking moet worden gerealiseerd/aangevraagd.*

*> In deze memo spreken we over **ambities** wanneer streefwaarden zijn vastgesteld door het bestuur zoals de gemeente energieneutraal in 2050 maar nog geen concrete maatregelen zijn vastgesteld met de onderdelen zoals hier boven opgenomen.*

Bovenstaande uitgangspunten en de dekking worden hierna nader toegelicht.

### 3. Achtergrond uitgangspunten en dekking

Met betrekking tot de ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en het geld dat benodigd is voor realisatie van maatschappelijke voorzieningen geldt het navolgende.

Het college heeft referentienormen ten aanzien van ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, jeugd, zorg, basisvoorzieningen, sport, kunst en cultuur) en groenvoorzieningen vastgesteld. Het ruimtebeslag voor maatschappelijke voorzieningen is hiermee duidelijk. Deze referentienormen kunnen gezien worden als richtlijn, verdere inkleuring per gebied is altijd noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot programma van in te passen maatschappelijke voorzieningen en de financiële vertaling daarvan. Afwijking van de norm is mogelijk. Dat vergt een bestuurlijk besluit.

Het benodigd programma aan maatschappelijke voorzieningen in de gebiedsontwikkeling en ontwikkelbuurten biedt samen met vastgestelde norm- en richtbedragen<sup>1</sup> voor investeringen in

---

<sup>1</sup> Grondslag richtbedragen investeringen:

- a) Onderwijshuisvesting: conform de normbedragen opgenomen in de verordening OHV
- b) Kinderopvang: op basis van globaal programma van eisen (pve), standaard plattegrond en kostenraming kinderopvang bij alles in één school versie 2019 opgesteld door Valtos.
- c) Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen: richtbedragen per type voorziening zoals opgenomen in het rapport richtlijnen pve's MV van PMB.
- d) Kunst en Cultuur: investeringsbedragen worden gebaseerd op het Bbn-model indien het nieuwbouw betreft waarvoor nog geen specifieke calculatie is gedaan.
- e) Sport: onderbouwing vindt plaats op basis van project specifieke kostenraming op basis van pve en schetsontwerp. Als deze niet beschikbaar is ervaringscijfers en indien beschikbaar offertes.

maatschappelijke voorzieningen, de grondslag voor opname van deze voorzieningen in het gemeentelijk Meerjaren Investerings Programma (MIP), op basis waarvan de raad jaarlijks besluit tot het reserveren van kapitaallasten in de begroting voor toekomstige investeringen. Deze benodigde investeringen in maatschappelijke voorzieningen worden bij het vaststellen van een nieuw investeringsbesluit ter kennisname opgenomen in de financiële paragraaf (grondexploitatie) van de investeringsnota en in het besluit (voor de eerste 10 jaar).

Directie Middelen en Control (DMC) onderzoekt nog of de benodigde budgetbehoefte voor realisatie en exploitatie van maatschappelijke voorzieningen meerjarig kan worden vastgelegd in de concernbegroting (meerjarig plafond MV). Dit ter uitwerking van een opdracht van het college aan de directeur DMC in het kader van de uitwerking van de Bestuursopdracht de toekomst van het Vereveningsfonds in relatie tot maatschappelijke voorzieningen.

De kosten om de grond ten behoeve van de bouw van maatschappelijke voorzieningen bouwrijp op te leveren worden gedekt door de grondexploitatie (conform de kostensoortenlijst van de BRO<sup>2</sup>).

De grondprijs die moet worden betaald aan de grondexploitatie en de stichtingskosten voor de bouw van het vastgoed worden door Maatschappelijke Voorzieningen (MV) voor Onderwijs, Jeugd en Zorg (OJZ), S&B, stadsdelen en K&C aangevraagd bij de voorjaarsnota.

Bij het vaststellen van nieuw stedelijk beleid, dienen de financiële consequenties hiervan in beeld te worden gebracht en de dekking hiervoor te worden geregeld. Dat gebeurt niet consequent. Dit zorgt voor onzekerheid met betrekking tot de vraag welke partij de meerkosten ten gevolge van dit beleid dekt. In principe geldt dat de financiële consequenties van vastgesteld beleid in de normen voor maatschappelijke voorzieningen verwerkt worden;

#### *Besluitvorming financiën maatschappelijke voorzieningen*

De dekking voor de maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van gebiedsontwikkeling wordt door middel van verschillende producten en besluiten voorgelegd aan het College en de gemeenteraad. Voor de onderwijsgebouwen gebeurt dit in eerste instantie door de onderwijsbehoefte vast te leggen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Voor de Jeugd-, Zorg- en Basisvoorzieningen in het Strategisch Huisvestingsplan (SHP) Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen. Ook Sport en Kunst & Cultuur hebben hun eigen SHP. In al deze plannen worden de benodigde voorzieningen voor de hele stad ten behoeve de middellange termijn in beeld gebracht (+/- 4 jaar). De verschillende SHP's worden wanneer nodig geactualiseerd en voorgelegd aan B&W en de Raad ter besluitvorming. Na vaststelling worden de SHP's jaarlijks vertaald naar een MIP aanvraag (Meerjarig Investerings Plan) die in de reguliere begrotingscyclus meegaat en verwerkt wordt in de jaarlijkse begroting. Wanneer de begroting door de gemeenteraad is vastgesteld worden in het jaar voorafgaande aan de investeringen deze nog middels een krediet / investeringsbesluit verder onderbouwd en vastgelegd. Voor onderwijsvoorzieningen gebeurt dat in het jaarlijkse Onderwijs Huisvestings Plan (OHP). De overige voorzieningen worden zoveel mogelijk gebundeld voorgelegd ter besluitvorming in een investeringsbesluit. Procestrekker van dit alles is het Sociaal Domein, MV.

Bij het herijken van normbedragen of opnieuw vaststellen van richtbedragen wordt steeds bekeken welke maatregelen hierin moeten worden opgenomen. Alle –nieuwe- beleidsregels

---

<sup>2</sup> BRO= Besluit Ruimtelijke Ordening

worden hier in verwerkt. Voor bijvoorbeeld aardgasvrij ligt het voor de hand om dit t.z.t. in de norm op te nemen. NB. Dit gebeurt niet regelmatig; frequentie minder dan jaarlijks. Naast de normbedragen worden soms incidentele middelen aangevraagd om in te spelen op nieuwe ambities zoals binnen onderwijs incidenteel geld beschikbaar is gesteld voor meer toekomstbestendige schoolgebouwen.

Overigens worden niet alle maatschappelijke voorzieningen door de gemeente gefinancierd. Een deel van de zorgvoorzieningen wordt bijvoorbeeld door de aanbieders zelf ontwikkeld. Voor deze voorzieningen zorgt de gemeente ervoor dat ze ruimtelijk worden meegenomen in de plannen voor de gebiedsontwikkeling en heeft de gemeente vaak ook via inkoop en subsidiëring (waar huisvesting deel van uitmaakt) een financiële relatie met de aanbieder.

#### *Project*

De opgave die een project in de gebiedsontwikkeling meekrijgt vanuit het bestuur en/of het geldende beleid zal worden meegenomen in de uitwerking van het plan. Keuzes hierin kunnen eventueel in een vroege planfase worden voorgelegd aan het bestuur.

Indien het bestuur besluit om op projectniveau af te wijken van algemeen geldend beleid, zal de dekking van eventuele meerkosten als gevolg hiervan door het project worden geregeld. Deze meerkosten kunnen in sommige gevallen als een vergoeding voor excessieve bouwkosten worden opgenomen in de grondexploitatie (voor zover die kosten horen tot de limitatieve kostensoortenlijst van het BRO) of direct in het Vereveningsfonds. Het project kan ook op zoek gaan naar andere dekkingsbronnen, bijvoorbeeld het klimaatfonds of bijdragen van andere partijen.

## **4. Dekking van een aantal specifieke kosten**

### **Grond**

De verwervingskosten en de kosten voor het bouwrijp maken van de grond ten behoeve van de realisatie van maatschappelijke voorzieningen komen ten laste van de grondexploitatie. MV betaalt voor de afname van de grond de grondprijs aan de grondexploitatie. Die grondprijs wordt vastgesteld op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid, dat voor de publieke maatschappelijke functies een lagere grondprijs hanteert

### **Inrichting openbare ruimte rondom de voorziening**

De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte rondom een maatschappelijke voorziening worden betaald vanuit de grondexploitatie van het project. Dat geldt ook als daarin voor de MV specifieke voorzieningen voor worden gerealiseerd, zoals speeltoestellen. Vanuit onderwijshuisvesting kan daarbij een bijdrage worden gedaan aan de inrichting van het speelplein i.r.t. de specifieke eisen die worden gedaan vanuit de inrichtingseisen voor vergroening van de schoolpleinen (AIS, Amsterdamse Implus Schoolpleinen).

### **(Basis) Stichtingskosten**

De realisatie van het vastgoed dat voldoet aan de vastgestelde ruimtelijke referentienormen en het, door de gemeente vastgestelde beleid, worden gefinancierd door MV, zie eerdere toelichting.

### **Meerkosten voor flexibiliteit**

Meerkosten die optreden als gevolg van de wens naar meer flexibiliteit (kwaliteit/kwantiteit) gezien de stapsgewijze groei van de stad en t.b.v. de toekomstbestendigheid. Om goed te anticiperen op de toekomstige behoefte is het soms nodig om meer meters te maken, of bijvoorbeeld te werken met een basaal casco dat zo flexibel mogelijk kan worden ingezet en de ontwikkeling zo in te zetten dat functieveranderingen mogelijk worden gemaakt. Dit is een wens vanuit MV. MV zal daarom in principe ook voor financiële dekking moeten zorgen zoals bijvoorbeeld is gebeurd met een incidenteel budget voor toekomstbestendige schoolgebouwen.

### **Extra stedenbouwkundige eisen**

Indien er vanuit de gebiedsontwikkeling hogere eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige kwaliteit dan binnen de norm is vastgesteld (bijv. beeldkwaliteit of, hogere verdiepingshoogte), zorgt het project dat er geld beschikbaar komt voor de eventuele meerkosten.

*Voorbeeld school Overhoeks: vanuit de gebiedsontwikkeling zijn extra eisen gesteld aan de beeldkwaliteit en de plinthoogte. Er is voor deze meerkosten een vergoeding gegeven vanuit de grondexploitatie.*

*Voorbeeld scholen Strandeiland en Weespertrekvaart-midden: hier is in de grex rekening gehouden met een extra bijdrage voor de geambieerde architectonische (beeld)kwaliteit en bij Strandeiland ook voor hogere verdiepingshoogte.*

### **Extra eisen compact bouwen of kostenverhoging door functiemenging**

Op meerdere plekken in Amsterdam worden maatschappelijke voorzieningen ingepast in een compact stedelijke omgeving. In de normbedragen voor maatschappelijke voorzieningen is hiervoor een opslagpercentage verwerkt. Hiervan kunnen bijvoorbeeld kosten worden gedekt voor het bouwen van een school in drie lagen in plaats van twee. Er vallen ook hogere kosten voor bouwen onder, waaronder hogere bouwplaatskosten. Er is echter geen dekking voor kosten die gemoeid gaan met verdere bijkomende zaken bij compact bouwen, meerkosten a.g.v. een te kleine kavel t.o.v. de uitgangspunten of meerkosten door vanuit het project voorgeschreven stapeling aan functies bovenop schoolgebouwen (sommige andere maatschappelijke voorzieningen kunnen wel gemengd worden met ander programma in gestapelde vorm). Deze kosten komen voor rekening van het project.

M.b.t scholen zijn ruimtelijke uitgangspunten opgesteld voor de inpassings- en huisvestingsopgave, zie het gemeentelijk stuk 'Eindrapport Ruimte voor Onderwijs' en de ruimtelijke uitgangspunten die zijn opgesteld door het overkoepelend orgaan van de schoolbesturen: 'Ruimtelijke kaders huisvesting primair onderwijs Amsterdam'. Voor de jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen zijn PVE's met daarbij horende richtprijzen opgesteld. Als vanuit het project wordt afgeweken van deze uitgangspunten dan kan dit leiden tot meerkosten welke gedekt moeten worden uit de grex. Bijvoorbeeld in de situatie dat de aangeboden kavel kleiner is dan meegegeven is in de uitgangspunten, of doordat er bouwkundig en constructief veel extra maatregelen moeten worden genomen omdat de kaders van de plot niet toestaan dat er meer ruimte beschikbaar komt voor de school en er meer moet worden gestapeld dan waar budget voor beschikbaar is (en dan functioneel wenselijk is), zo kost het verplaatsen van een gymzaal naar verdieping ca. 4 ton extra door de noodzaak om meerdere stijgpunten/liften aan te brengen en een zwaardere bouwkundige constructie voor de school benodigd is. Bij compact bouwen zijn meerkosten bijvoorbeeld benodigde maatregelen tbv geluidsdemping of een benodigde blinde of dove gevel.

*Voorbeeld school Overhoeks: de kavel die voor de school beschikbaar is gesteld heeft een aanmerkelijk kleinere footprint dan het uitgangspunt is (dit waren oude afspraken waar niet meer op teruggekomen kon worden). Hierdoor moest de school o.a. split level worden aangelegd met extra (loze) ruimte, een extra verdieping en een extra lift, waar geen vergoeding voor is vanuit de norm. Er is voor deze meerkosten een vergoeding gegeven vanuit de grondexploitatie.*

*Voorbeeld scholen Weespertrekvaart-midden en Strandeiland: bij deze scholen wordt in de grex geanticiperd op extra kosten voor de benodigde verplaatsing van de gymzaal naar de verdieping agv relatief beperkte ruimte op de kavel.*

### **Ontwikkelaar rekent met extra opslagen**

Indien de school niet zelf opdrachtgever is aan een aannemer voor de bouw van maatschappelijk vastgoed, maar een ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de realisatie van het gebouw, worden extra kosten in rekening gebracht, bijvoorbeeld voor Winst & Risico. Deze kosten worden gedekt uit het budget van MV.

### **Extra eisen duurzaamheid**

#### *Energieneutraal*

Het beleid is dat de maatschappelijke voorzieningen moeten voldoen aan BENG en Frisse scholen Klasse B. Als er meerkosten optreden omdat het maatschappelijk vastgoed op projectniveau aan strengere normen, zoals ENG, moet voldoen, zal het project zelf voor financiële dekking zorgen.

*Voorbeeld: Buiksloterham. Het project heeft bij het klimaatfonds in principe dekking gevonden voor de meerkosten als gevolg van extra eisen ten aanzien van energieneutraal bouwen. Dit wordt als zodanig meegenomen in het investeringsbesluit.*

#### *Circulair*

Circulair bouwen is op dit moment specifiek een keuze op projectniveau, en wordt (nog) niet generiek toegepast voor de gehele stad. Het project zal daarom voor financiële dekking zorgen als blijkt dat circulair bouwen hogere stichtingskosten tot gevolg heeft.

#### *Rainproof (hemelwaterverordening)*

In de loop van 2019 hebben Waternet en de gemeente Amsterdam gezamenlijk de hemelwaterverordening opgesteld. Deze is tot eind maart open voor inspraak. In juni 2020 wordt deze waarschijnlijk vastgesteld door de Raad. Met de vaststelling wordt deze verordening van toepassing voor heel Amsterdam, voor alle nieuwbouw en transformatie, en voor alle bouwende partijen.

De kosten hiervan moeten vervolgens nog worden opgenomen in de norm- en richtbedragen voor het bouwen van maatschappelijk vastgoed; dit vraagt bestuurlijke goedkeuring.

#### *Groene daken*

Indien het realiseren van groene daken een maatregel is om aan de hemelwaterverordening te voldoen, worden deze kosten betaald uit het budget van MV.

Indien dit een (stedenbouwkundige) wens is die specifiek vanuit het project wordt gevraagd en deze is niet nodig irt de hemelwaterverordening, dan zal het project dekking zoeken voor de meerkosten die hiermee gemoeid zijn (o.a. voor aanleg groen maar ook voor bijvoorbeeld benodigde versterking van de dakconstructie).

### *Aardgasvrij*

De ambitie in Amsterdam is dat er aardgasvrij wordt gebouwd. Deze ambitie is verwoord in 'Strategie naar een stad zonder aardgas', waarin verschillende acties zijn verwoord. Er is geen sprake van algemeen geldend beleid, noch van financiële dekking voor het realiseren van aardgasloze maatschappelijke voorzieningen. Wel is sprake van een stadsbreed gedefinieerde ambitie. Zoals in de inleiding werd aangegeven wordt aangenomen dat op projectniveau afgeweken kan worden van een stadsbreed geformuleerde ambitie. Eventuele meerkosten als gevolg van de keuze voor aardgasvrij komen daarom vooralsnog voor rekening van het project.

### **Voorzieningen voor (gebouwd) parkeren auto**

In de bestaande stad wordt het parkeren voor maatschappelijke voorzieningen opgelost door vergunningverlening voor parkeren op straat. Met het vaststellen van de Nota Parkeernormen Auto (2017) is besloten om alle nieuwbouw uit te sluiten van parkeervergunningverlening. Voor de maatschappelijke voorzieningen is bij het vaststellen van deze nota geen dekking geregeld voor alternatieve oplossingen. Bij het schrijven van dit stuk vindt bestuurlijk overleg plaats over de keuze voor type parkeeroplossingen in nieuwe gebieden. Waarschijnlijk leidt dat in 2020 tot een collegevoorstel over oplossingen en kosten. Om een uitspraak te kunnen doen over de financiële dekking wordt hiervoor een politieke keuze afgewacht.

(Als de politieke keuze wordt om voor de hele stad de parkeerplaatsen op straat te realiseren en op gebiedsniveau wordt de keuze om in pandige voorzieningen te bouwen gemaakt, dan zal het project voor de financiële dekking zorgen voor het deel van de kosten voor de parkeervoorziening dat onrendabel wordt als gevolg van het parkeren bij maatschappelijke voorzieningen).

### **Voorzieningen voor gebouwd parkeren fiets**

Voor het voortgezet onderwijs worden de kosten voor het (ondergronds) in pandig fietsparkeren gedekt door MV. Het is voor het basisonderwijs vanuit beheersmatig en veiligheidsoogpunt niet mogelijk en wenselijk om fietsparkeren ondergronds en/of in pandig op te lossen. Er is geen dekking voor de investerings- en exploitatiekosten en het is dus ook niet opgenomen in de norm. Indien het fietsparkeren op eigen terrein wordt opgelost wordt de voorziening betaald door MV. Uitgezonderd hiervan zijn dure oplossingen welke vanuit stedenbouwkundige kwaliteit een wens zijn van het project, bijvoorbeeld een gebouwde fietsoplossing op eigen terrein. Als de voorziening in de openbare ruimte komt, wordt deze betaald uit de grondexploitatie. Er zijn situaties bekend waarin in het project toch een keuze is gemaakt voor een gebouwde fietsvoorziening voor PO onderwijs. In deze gevallen is er ook een keuze gemaakt voor dekking uit de grex (Weespertrekvaart-Midden en Strandeiland).

### **Meerkosten a.g.v. gebouwtransformatie**

Als het maatschappelijk vastgoed wordt ingepast in een bestaand gebouw (gebouwtransformatie) kan dat tot meerkosten leiden. Hierbij geldt dat, als het een wens is vanuit het project, het project ook voor de financiële dekking van de meerkosten zorgt. Als het een wens is vanuit MV, dan wordt de financiële dekking door MV geregeld.

### **Proceskosten**

Hogere proceskosten, veroorzaakt doordat de gemeente als aanbieder niet zelf ontwikkelt en extra proceskosten als gevolg van projecten die niet doorgaan, worden bij de voorjaarsnota aangevraagd door MV.

*Voorbeeld: In Sloterdijk Centrum wordt een basisschool door een ontwikkelaar gebouwd, als onderdeel van een groter bouwblok. Het uitdenken van een geschikte werkwijze, het onderhandelen*

*met de marktpartij, extra intern overleg en het vastleggen van de afspraken, hebben ertoe geleid tot forse proceskosten voor zowel G&O als MV. Ter vergelijking: In een situatie waarin een schoolbestuur een solitair schoolgebouw ontwikkelt, zijn er nauwelijks proceskosten voor MV.*

### **Veiligheidsmaatregelen in het gebied na realisatie voorziening**

Veiligheidsmaatregelen die worden getroffen in de openbare ruimte worden opgenomen in het BLVC-plan en komen ten laste van de grondexploitatie van het project (tijdelijke maatregelen).

*Voorbeeld: Vanuit het principe 'Eerste woningen klaar, eerste school klaar' is op het Zeeburgereiland in 2012 de eerste school opgeleverd. De jaren erna is het eiland rondom de school ontwikkeld. Dat betekent dat er voortdurend maatregelen nodig zijn geweest om de toegankelijkheid van de school en veiligheid van schoolgaande kinderen te waarborgen.*

### **Meerkosten voor te maken tussenstap tot definitieve ontwikkeling voorziening**

In principe loopt de ontwikkeling van de maatschappelijke voorzieningen qua fasering in de pas met de woningbouwontwikkeling. Echter, soms lukt het niet om de benodigde ruimte tijdig te (laten) ontwikkelen terwijl al wel behoefte is aan de voorziening. Indien het voor het functioneren van het gebied belangrijk is dat deze functie er al wel eerder is dan vanuit project te realiseren, dan kan een tussenstap noodzakelijk zijn in de vorm van een tijdelijke voorziening. Hier is geen dekking voor vanuit de begroting en deze kosten vallen voor rekening van de grex. Indien een tijdelijke voorziening voortkomt uit beleidskeuzes bijvoorbeeld i.r.t. bestaande voorzieningen, dan zijn de kosten voor MV (begroting), zie tweede voorbeeld.

*Voorbeeld: bij de ontwikkeling van Strandeiland en het projectgebied Buiksloterham komt ruimte voor buitensport. Echter de aanleg van deze voorzieningen komt pas later dan dat het grootste deel van de woningen er staat. Ter overbrugging worden in beide projectgebieden tijdelijke sportvoorzieningen aangelegd waartoe een reservering is gemaakt in de grex.*

*Voorbeeld: t.b.v. een totaalvisie en doorschuifplan van onderwijshuisvesting in Oud-Noord naar ontwikkelgebieden langs de IJ-oever, verhuist een aantal scholen al vroegtijdig met een tussenstap in tijdelijke huisvesting naar het toekomstige vestigingsgebied. De kosten voor deze tussenstap worden betaald door MV.*

### **Frictieleegstand**

Als gevolg van functiemenging c.q. ontwikkeling door derden, kan het zijn dat een maatschappelijke voorziening eerder wordt opgeleverd dan nodig. Soms gaat het om voorzieningen die derden op termijn zullen gaan invullen en waarmee de gemeente geen directe (financiële) bemoeienis heeft, soms om voorzieningen waar wel bemoeienis mee is maar waar pas op later moment in het gebied behoefte aan is. Vastgoed zorgt dan soms voor tijdelijke exploitatie. Die is niet altijd kostendekkend. In principe moet er zoveel mogelijk op worden gestuurd dat dit soort situaties worden voorkomen maar soms is dit niet te voorkomen. Het is per projectgebied/casus maatwerk om integraal te kijken naar de aanleiding (en alternatieven) en het belang van het al in ontwikkeling willen of moeten nemen van de voorziening, de kansen voor tijdelijke invulling, de rol van de gemeente en de te dekken kosten voor de tijdelijke overbrugging. Hier is nu niet één werkwijze in te benoemen.

*Voorbeeld1a: Vanuit het principe 'Eerste woningen klaar, eerste school klaar' starten scholen vaak groter dan het aantal leerlingen in het gebied en is er sprake van gedeeltelijke leegstand. Dit leidt tot meerkosten waarvoor schoolbesturen en team MV voor een oplossing en dekking moeten zoeken. De kosten voor de investering worden geregeld door team MV (uit de begroting) en met schoolbesturen wordt onderzocht of (tijdelijke) leegstand anders kan worden ingezet.*

*Voorbeeld 1b: Amstelkwartier 3, waar naar verwachting twee volledige schoolgebouwen ongeveer tegelijk opgeleverd gaan worden, terwijl er de eerste jaren na oplevering behoefte gaat zijn aan minder dan 1 volledige school. De ontwikkeling van de volgende scho(o)l(en) vanuit de gebiedsontwikkeling kan daar alleen maar heel kort op plaatsvinden en dit kan ook niet worden uitgesteld (doordat deze bijvoorbeeld onderdeel uitmaakt van een bouwblok). Dan is de vraag hoe deze ruimte tijdelijk goed kan worden ingevuld en tot wat voor kosten dit nog leidt.*

*Voorbeeld 2: Bij de ontwikkeling van een jongerencentrum en gezondheidscentrum in Amstel 3 op de Karspeldreef was al duidelijk dat daar één locatie zeer geschikt en wenselijk is. Bovendien waren daar nu goede afspraken te maken met de ontwikkelaar. Echter, de business case voor eerstelijnszorg is pas bij een x aantal patiënten over een paar jaar rond te maken. Er worden afspraken gemaakt over een ingroeimodel. Het project zag ook kansen voor placemaking op deze locatie. Vastgoed neemt de (tijdelijke) exploitatie op zich en zoekt een huurder die (een deel van) de kosten dekt. Vanuit de grex wordt het onrendabele deel gedekt tbv de invulling als placemaker.*

### **Aanbesteding/inflatie**

In enkele gevallen blijkt dat de stichtingskosten bij de aanbesteding hoger uitvallen, bijvoorbeeld als gevolg van inflatie van de bouwkosten. Dit is een risico dat bij ieder bouwproject van toepassing is. Voor deze kosten zal MV voor financiële dekking moeten zorgen.

Voor het deel van de meerkosten waar het project dekking voor heeft toegezegd, zal het project voor dit risico verantwoordelijk zijn.

## **5. Voorzieningen buiten een plan**

Kan de ruimtelijke en programmatische richtlijn die voor maatschappelijke voorzieningen geldt, niet binnen de projectgrens worden opgelost? Dan kunnen de voorzieningen, die voorwaardelijk zijn voor het project in sommige situaties ook buiten de projectgrens worden gerealiseerd. Bij voorzieningen buiten het plan gelden dezelfde principeafspraken.

Over de inpassing van de voorzieningen buiten het plangebied en de bijbehorende investeringen moet apart worden besloten bij het nemen van het investeringsbesluit.

*Dit speelt bijvoorbeeld bij de sportvoorzieningen in Noord. In de IJ-oevergebieden kan in de plangebieden zelf te weinig ruimte voor sportvoorzieningen worden opgenomen. Nu wordt op schaalniveau van het stadsdeel bekeken waar compensatie kan plaatsvinden. Bij het vaststellen/herzien van investeringsbesluiten zullen de kosten om een bouwrijpe kavel op te leveren ten behoeve van sportvoorzieningen buiten het plangebied in de grondexploitatie worden opgenomen.*

## **6. Werkwijze**

Bij gebiedsontwikkeling worden in het reken- en teken proces van de planvorming de referentienormen voor de maatschappelijke voorzieningen meegenomen. In het investeringsbesluit dat ter besluitvorming wordt voorgelegd hoort een stedenbouwkundig plan waarin de maatschappelijke voorzieningen een plek hebben gekregen, afgestemd met MV. In de financiële paragraaf bij het investeringsbesluit wordt een bijlage opgenomen van MV, met een doorkijk van de kosten behorende bij de maatschappelijke voorzieningen en de financiële dekking.

Deze wordt ter kennisname voorgelegd. Indien er sprake is van een vergoeding ten behoeve van excessieve bouwkosten vanuit de grondexploitatie of het vereveningsfonds, is dit een apart beslispunt. Dit wordt vooraf afgestemd met de afdeling fondsbeheer van Grond & Ontwikkeling.

## **7. Nader uit te werken**

Een aantal aspecten behoeft nadere uitwerking. Dat zijn:

- De vraag hoe om te gaan met stadsbrede ambities. Als die ambities overal in de stad worden toegepast kan beargumenteerd worden dat een ambitie in een andere fase komt en er dus het bestuurlijk besluit moet komen om van ambitie naar beleid over te gaan waarbij alle consequenties helder zijn gemaakt, inclusief de financiële.
- De praktijk blijkt zich lastig in algemene beschrijvingen te laten vatten. Het is van belang om ervaringen bijeen te brengen. Dat gebeurt binnen het maatschappelijk domein in Team MV. Vraag is op welke wijze aan de zijde van G en O de ervaringen worden bijeengebracht, om zo het goede gesprek en eenduidige advisering en werkwijze te borgen.