



Nota Gebiedsoverstijgende Voorzieningen 2024

Inhoud

Hoofdstuk 1	4
Inleiding	4
Samenvatting	5
1.1 Inleiding	6
1.2 Achtergrond	6
1.3 Doel van de nota	7
Hoofdstuk 2	9
Wetgeving	9
2.1 Verplicht kostenverhaal	10
2.2 Afbakening investeringen	10
2.3 De bijdrage GoVo	11
Hoofdstuk 3	12
Beleid	12
3.1 Beleid	13
3.2 Investerings opgenomen in de bijdrage	15
Hoofdstuk 4	16
De Bijdrage	16
4.1 De bijdrage	17
4.2 Vaststelling percentage	17
4.3 Bouwprogramma's nieuw en bestaand	18
4.4 Toerekening van de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen aan de bouwprogramma's per gebied	19
4.5 Bijdrage aan de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen	19
4.5.1 Aangepast tarief voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed	20
4.5.2 Berekening van de bijdrage per bouwplan	20
4.5.3 Macro-aftopping, uitzondering en afrekening	21
Hoofdstuk 5	22
Implementatie	22
5.1 Sparen voor de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen	23
5.2 Investerings in de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen	23
5.3 Jaarlijkse actualisatie van de nota	23

Hoofdstuk 1

Inleiding



Samenvatting

- Op basis van de Omgevingswet vraagt de gemeente voor nieuw te bouwen vastgoed van de initiatiefnemers, naast de bijdragen die rechtstreeks verband houden met de ontwikkeling, ook een financiële bijdrage voor de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen.
- Er is een lijst gemaakt van investeringen die nodig zijn om de stad geschikt te maken voor een groeiend aantal inwoners. Afhankelijk van de zekerheid van realisatie worden de kosten voor 100%, 75% of 25% meegerekend in de bijdrage. Zie bijlage 2.
- Voor de bepaling van het tarief wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die alleen voor de stad Alkmaar van belang zijn, voorzieningen voor alleen het buitengebied en voorzieningen voor de hele gemeente.
- De kosten worden verdeeld over het aantal m² vastgoed, zowel bestaand als nieuw. Het grootste deel van deze kosten komt daardoor ten laste van de gemeente.
- Bij de verdeling wordt gebruik gemaakt van wegingsfactoren: 1 m² bvo wonen is 1 m² gewogen programma, 1 m² bvo kantoor is 0,34 m² gewogen programma, 1 m² bvo commercieel vastgoed is 0,64 m² gewogen programma en 1 m² bedrijventerrein is 0,22 m² gewogen programma.
- Deze verdeling leidt tot de volgende tarieven: Voor ontwikkelingen in de stad Alkmaar € 20,70 per m² en voor ontwikkelingen in het buitengebied € 0,90 per m².
- De bijdrage wordt gerekend over het per saldo toe te voegen aantal m² vastgoed. Bij sloop/nieuwbouw of bij transformatie wordt het te slopen/vervangen programma in mindering gebracht.
- Voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed is een kortingsregeling van kracht.
- In een anterieure overeenkomst, waarin ook andere bijdragen en afspraken worden vastgelegd wordt opgenomen dat de bijdrage moet worden betaald. Omdat het definitieve bouwplan dan vaak nog niet bekend is wordt er een voorbeeldberekening gemaakt. De definitieve bijdrage wordt vastgesteld als het bouwplan bekend is.
- De hoogte van de bijdrage wordt bepaald als omgevingsvergunning is verleend op basis van het dan beschikbare programma en de laatst geactualiseerde nota GoVo.
- De ontvangen bijdragen worden gestort in een reserve Gebiedsoverstijgende Voorzieningen.
- In deze nota wordt geen besluit genomen over de aanleg van de in de bijlage opgenomen voorzieningen. Deze investeringen zijn of worden later via de begroting of een apart raadsbesluit apart ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

1.1 Inleiding

Op 23 januari 2020 heeft de gemeenteraad van Alkmaar de nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat ontwikkelaars van woningen en/of bedrijfsruimten, naast de kosten die rechtstreeks verband houden met de betreffende ontwikkeling, ook een bijdrage moeten leveren aan de in de nota genoemde voorzieningen voor de totale stad.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet komt in de plaats van de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening. In deze nieuwe wet is o.a. geregeld op welke wijze de gemeente het kostenverhaal dient in te richten.

In de Omgevingswet staat dat de gemeente verplicht is om de kosten, die rechtstreeks verband houden met een ontwikkeling, bij de initiatiefnemer in rekening te brengen. Hiervoor geldt het principe dat er sprake moet zijn van Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit. Dit valt onder het zogenaamde 'reguliere kostenverhaal'.

Daarnaast kan de gemeente een financiële bijdrage vragen voor investeringen in de stad, die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeteren. Er moet dan sprake zijn van functionele samenhang, dat wil zeggen dat de toekomstige bewoners/gebruikers voordeel hebben van de investering, maar dat de investering niet rechtstreeks met de ontwikkeling verbonden is.

Het gaat dan bijvoorbeeld om aanpassingen van de openbare ruimte en het voorzieningenniveau die noodzakelijk zijn omdat de stad groeit, en waar alle bewoners gebruik van maken. Het betreft dus investeringen die tot 1 januari 2024 via de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen in rekening worden gebracht.

In de Omgevingswet wordt de term bovenwijkse voorzieningen echter gebruikt voor voorzieningen die toegerekend moeten worden aan meerdere ontwikkelingen, maar die wel onder het reguliere kostenverhaal vallen. De voorzieningen waarvoor de

gemeente voorheen de bijdrage bovenwijks in rekening bracht voldoen niet aan deze nieuwe omschrijving.

De bijdrage die we voorheen bovenwijks noemden, wordt daarom voortaan in rekening gebracht op basis van de nieuwe mogelijkheid, de **financiële bijdrage**. We gebruiken hiervoor de term **Gebiedsoverstijgende Voorzieningen (GoVo)**. De nota Gebiedsoverstijgende Voorzieningen vervangt daarmee de nota Bovenwijkse Voorzieningen.

Het reguliere kostenverhaal wordt bij voorkeur geregeld in overeenkomsten, maar als het niet lukt om de kosten die rechtstreeks verband houden met de ontwikkeling door middel van een overeenkomst te verhalen, dan is de gemeente wettelijk verplicht om tot publiekrechtelijk kostenverhaal over te gaan. Aan de bouwvergunning wordt dan een kostenverhaalsbeschikking gekoppeld. Voordat de hierin opgenomen bijdragen zijn betaald mag er in dat geval niet worden gebouwd.

Ook de bijdrage GoVo wordt bij voorkeur opgenomen in een (privaatrechtelijke) overeenkomst met de ontwikkelaar.

Als er overgegaan wordt tot een kostenverhaalsbeschikking dan kan de bijdrage GoVo hierin ook worden opgenomen. In dat geval moet de gevraagde bijdrage worden vermeld in het Omgevingsplan.

Indien het totaal aan te verhalen kosten lager is dan € 10.000, dan **kan** de gemeente wettelijk besluiten om af te zien van kostenverhaal.

In alle gevallen moeten de opbrengsten van de ontwikkeling voldoende zijn om de kosten te dragen, anders vindt er aftopping van de kosten plaats (zogenaamde macro-aftopping).

1.2 Achtergrond

Alkmaar is een aantrekkelijke stad, waar mensen zich graag willen vestigen en de stad wil dit ook mogelijk maken. Er wordt ingezet op een groei van de bevolking in de komende jaren en dat betekent dat er een groot aantal woningen zal moeten worden gebouwd. Dit gebeurt op diverse plaatsen in de stad.

Het is zaak dat deze extra bebouwing niet ten koste gaat van de kwaliteit van de stad.

Om extra ruimte voor wonen te creëren is gestart met de herstructurering van een aantal bedrijventerreinen langs de oevers van het Noord-Hollands Kanaal, de Kanaalzone. Deze gebieden worden omgevormd naar woon/werk gebieden met de daarbij behorende voorzieningen. De ligging langs het kanaal geeft aan deze wijken extra woonkwaliteit.

Doordat de stad en het aantal inwoners groeit ontstaat er ook extra verkeersdruk en behoefte aan meer ruimte voor recreatie, sport en andere voorzieningen. Voor de nieuwe ontwikkelingen is het noodzakelijk dat de voorzieningen van de stad worden uitgebreid, maar er geldt tevens dat deze nieuwe voorzieningen alleen maar gerealiseerd kunnen worden als er meer gebruikers zijn.

Er is zo feitelijk sprake van een wederzijdse afhankelijkheid; de financiële ruimte die bepalend is voor het voorzieningenniveau is mede bepalend voor het aantal woningen en bedrijven dat gebouwd kan worden en hoe snel dit kan gebeuren. Woningen en bedrijven kunnen immers niet zonder voorzieningen en de voorzieningen kunnen niet zonder gebruikers.

Alkmaar streeft ernaar om het goede leefklimaat zowel voor de huidige bewoners als voor de nieuwkomers te behouden en waar nodig te verbeteren. Een goede groenstructuur en de noodzaak om de stad klimaatbestendiger te maken zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

Dit betekent o.a. dat er ook in de nieuwe wijken voldoende groen wordt aangelegd, dat het wegennet moet worden aangepast om de verkeersstromen in goede banen te leiden, dat het openbaar vervoer moet worden verbeterd en dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Ook moet het aanbod van de maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs, sport, zorg, cultuur en vrije tijd worden afgestemd op de gewijzigde vraag.

Voor een deel betreft het hier voorzieningen die onderdeel uitmaken van de nieuwe herstructureringsgebieden en speciaal ten behoeve van de ontwikkelingen in deze

gebieden worden gerealiseerd. Deze investeringen worden proportioneel verdeeld over deze ontwikkelingen en vallen onder de gebiedseigen bijdrage.

Daarnaast zijn er investeringen die wel het gevolg zijn van de toename van het aantal inwoners, maar die ook ten goede komen aan (delen van) de reeds bestaande stad. Het grootste deel van deze kosten komt voor rekening van de gemeente, en dit legt een grote druk op de beschikbare middelen van de stad. Maar de gemeente vraagt ook van iedere partij die investeert in de groei van de stad om bij te dragen in de kosten van de noodzakelijke voorzieningen in de vorm van een bijdrage in de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen.

Een goede leefomgeving heeft een grote invloed op de waarde van het te realiseren vastgoed. Het is dus zeker ook in het belang van ontwikkelaars dat deze leefomgeving gewaarborgd en verbeterd wordt.

1.3 Doel van de nota

Deze nota heeft als doel om vast te leggen welke investeringen er, naast de voorzieningen per deelgebied, nodig zijn om de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve groei van Alkmaar mogelijk te maken en welke kosten daarmee gemoeid zijn.

De nota is daarmee een vervolg op de nota Bovenwijkse Voorzieningen. Om te voldoen aan de nieuwe wetgeving en om beter gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden die de wet biedt wordt de terminologie en de wijze van het in rekening brengen van de bijdrage herzien. Dat neemt niet weg dat het principe hetzelfde blijft. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van kosten over zowel de huidige gebruikers als de nieuwe gebruikers van de stad. De kosten die worden toegerekend aan de huidige bevolking komen voor rekening van de gemeente.

In diverse documenten is vastgelegd welke ambities de gemeente nastreeft voor de ruimtelijke ontwikkeling en hoe deze ambities kunnen worden bereikt.

Op basis van deze documenten zijn de noodzakelijke investeringen bepaald, waarvoor

de gemeente een bijdrage vraagt aan de ontwikkelaars.

In deze nota wordt aangegeven:

- Welke beleidsdocumenten ten grondslag liggen aan de investeringen.
- Welke voorzieningen het hier betreft.
- Welke vastgoedontwikkelingen aan deze voorzieningen moeten bijdragen.
- Welk deel van de investering wordt betaald door de gemeente.
- Op welke wijze de bijdrage wordt berekend.



Foto E. van de Pol

Hoofdstuk 2

Wetgeving



Wetgeving

2.1 Verplicht kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet die de Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangt is, de gemeente wettelijk verplicht de kosten die worden gemaakt om een particuliere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer. De verplichting tot kostenverhaal is gekoppeld aan de volgende kerninstrumenten: een wijziging van het omgevingsplan, een projectbesluit of een omgevingsvergunning.

De regels uit de Omgevingswet zijn nader uitgewerkt in het Omgevingsbesluit.

In artikel 29 van dit Omgevingsbesluit is vermeld bij welke bouwactiviteiten kosten **moeten** worden verhaald:

- a) de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b) de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d) de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het

gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² is.

2.2 Afbakening investeringen

Gebiedseigen investeringen die voldoen aan de criteria van Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit, (P.T.P). worden toegerekend aan de plannen binnen het gebied. Dit is wettelijk vastgelegd, omdat deze kosten anders ten onrechte ten laste zouden komen van de algemene middelen.

- *Profijt*: De ontwikkelingslocatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.
- *Toerekenbaarheid*: Er moet een causaal verband bestaan tussen de ontwikkelingslocatie en de kosten. De investering zou dus niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
- *Proportionaliteit*: Indien meerdere gebieden profijt hebben van een investering moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld.

Voor investeringen die volgens de nieuwe regels in de Omgevingswet **niet** aan de genoemde eisen voldoen kan de gemeente een **financiële bijdrage** in rekening brengen, **de bijdrage Gebiedsoverstijgende Voorzieningen (GoVo)**. Er moet dan wel sprake zijn van een functionele samenhang.

2.3 De bijdrage GoVo

In de Omgevingswet is vastgelegd dat er een financiële bijdrage kan worden gevraagd voor de gebiedsoverstijgende kosten. In bijlage IV van het Omgevingsbesluit is aangegeven welke kostensoorten er mogen worden verhaald en in artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit staat welke voorzieningen hieronder kunnen vallen. zie bijlage 1.

Het komt erop neer dat de kostensoorten die verband houden met de aanleg mogen worden meegenomen. Hieronder vallen ook voorbereidingskosten zoals onderzoeken; onderhoud kan niet worden meegenomen.

Als voorzieningen worden o.a. genoemd:

- a) aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- b) aanleg van recreatievoorzieningen;
- c) maatregelen gericht op het bereiken van een, naar prijsklasse, evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad;
- d) stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat.

De bijdrage GoVo kan door middel van een overeenkomst worden geregeld, maar het is ook mogelijk om de bijdrage afdwingbaar te maken. Hiervoor is het nodig dat de bijdrage wordt opgenomen in het omgevingsplan. In dat geval is de bijdrage ook beperkt tot de genoemde kostensoorten en investeringscategorieën.

De gemeente kiest ervoor alleen voorzieningen op te nemen die ook publiekrechtelijk verhaald kunnen worden.

De voorzieningenlijst die in de nota Bovenwijkse Voorzieningen was opgenomen vormt de basis voor de lijst met investeringen die in de bijdrage GoVo wordt verwerkt. Wijzigingen hierin zijn voornamelijk het gevolg van nieuwe ontwikkelingen en prijsaanpassingen. De gewijzigde wetgeving heeft met name invloed op terminologie en wijze van verdelen van de kosten.

De Nota Gebiedsoverstijgende Voorzieningen is een beleidsdocument. Ze geeft aan welke investeringen worden meegenomen in de bijdrage en hoe deze wordt berekend.

Hoofdstuk 3

Beleid



3.1 Beleid

De gemeente heeft haar beleidsdoelen en ambities met betrekking tot de fysieke leefomgeving vastgelegd in diverse documenten.

Mede door een groeiend aantal bewoners en veranderende omstandigheden is het noodzakelijk dat er wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte om aan de beleidsdoelstellingen en de ambities invulling te geven.

Het gaat o.a. om de volgende documenten:

- Omgevingsvisie Alkmaar 2040
- Groenbeleidsplan
- Kanaalzone Alkmaar Omgevingsbeeld
- Alkmaars Kanaalpark, de rijkdom van Alkmaar weerspiegeld
- Actieplan Fiets 2021-2025 (Alkmaar fietst)
- Alkmaar Duurzaam de route naar 2050
- MER Rapport duurzame mobiliteit
- Visie mobiliteit en bereikbaarheid
- Regionale Agenda Mobiliteit Alkmaar
- Uitvoeringsagenda regionaal economische visie Regio Alkmaar 2026
- Gebiedsplan Bereikbare Steden
- Intentieovereenkomst klimaatbestendig bouwen

In **de omgevingsvisie Alkmaar 2040** is het beleid met betrekking tot de omgeving op hoofdlijnen vastgelegd. Het vormt een beleidskader voor het opstellen van omgevingsplannen en biedt een leidraad voor het samenstellen van relevante uitvoeringsprogramma's die tezamen deel uitmaken van de uitvoeringsagenda.

De ambitie is om Alkmaar *"goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat."*

In de nota wordt ook bodem en water als belangrijk aandachtspunt vermeld:

"Ondergrond vormt een integraal onderdeel van de omgevingsvisie."

"De gemeente heeft specifieke opgaven voor de ondergrond, denk aan bodemdaling, verzilting, klimaatstress en gasopslag. Ook speelt de ondergrond een grote rol in de energietransitie (aardgasloze wijken, geothermie, warmtenet, wko)."

"Met het oog op klimaatverandering zijn maatregelen nodig om de negatieve effecten van hevige regenbuien en hittestress op te vangen. Vooral in een compacte stad is dit van belang omdat verdichting resulteert in minder ruimte voor opvang van water en groei van hittestress op warme dagen. Naast de negatieve economische gevolgen van wateroverlast, heeft hittestress een zeer negatieve invloed op de gezondheid."

In de nota geeft de gemeente aan belang te hechten aan:

- een goed, veilig en efficiënt verkeerssysteem,
- een duurzaam OV-netwerk en verbetering van de OV-knooppunten,
- goede fietsverbindingen
- een goede luchtkwaliteit en vermindering van de CO2 emissie
- uitbouw van de hoofd groenstructuur
- een goede bereikbaarheid van natuur en groen
- het toevoegen van recreatiemogelijkheden

Dit beleid is nader uitgewerkt in andere documenten.



Foto S. Stam

In het **Groenbeleidsplan** staan de kaders voor behoud en ontwikkeling van groen in Alkmaar.

Het document **Kanaalzone Alkmaars Omgevingsbeeld** geeft de uitgangspunten van de transformatieopgave Alkmaars Kanaal: een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren.

Alkmaar wordt een klimaatadaptieve stad o.a. door meer groen, door investeringen om ons zoete regenwater vast te houden en te kunnen bergen. We bouwen duurzaam, sociaal, flexibel en toekomstbestendig.

Het huidige verkeerssysteem van Alkmaar, dat bestaat uit een buitenring, radialen en een binnenring zal de groei van circa 3.000 woningen in de eerste jaren moeten opvangen. Knelpunten zullen moeten worden opgelost en ook is uitbreiding van het fietsennetwerk en aanpassing van de fietsinfrastructuur rond de OV-knooppunten nodig. Voor langere termijn is een capaciteit vergroting van het verkeerssysteem noodzakelijk. Dit vraagt nader onderzoek, waarbij ook de ondertunneling van de Huiswaarderweg onder het kanaal wordt meegenomen.

Om Alkmaarders de kans te geven te werken aan hun gezondheid wordt sporten en bewegen voor alle leeftijdsgroepen gestimuleerd langs het kanaal. We bouwen aan de aantrekkelijke leefomgeving van de toekomst: stedelijk, innovatief en slim, lommerrijk en luisterrijk.

In **Alkmaars Kanaalpark, de rijkdom van Alkmaar weerspiegeld** zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de kanaaloevers vastgelegd.

In **Actieplan Fietst 2021-2025 (Alkmaar fietst)** komen de verschillende lokale ambities op het gebied van fietsinfrastructuur, sportstimulering en citymarketing samen.

De gemeente heeft de ambitie om in 2050 weerbaar te zijn tegen hittestress, droogte, hevige buien en overstromingen en ook de biodiversiteit moet dan verbeterd zijn. Deze ambitie is vastgelegd in **Alkmaar Duurzaam de route naar 2050**.

Er wordt momenteel gewerkt aan een MER-rapport, waarin de gevolgen voor het milieu

van de herstructurering in de Kanaalzone worden geïnventariseerd en de maatregelen die daardoor noodzakelijk zijn. In het **MER-rapport duurzame mobiliteit** dat onderdeel uitmaakt van deze rapportage zijn de maatregelen opgenomen die hiervoor nodig zijn.

In de huidige **Visie mobiliteit en bereikbaarheid** zijn de ambities met betrekking tot verkeer, bereikbaarheid en verkeersveiligheid nader uitgewerkt.

De **Regionale Agenda Mobiliteit Alkmaar** vormt de werkagenda van de zes gemeenten Alkmaar, Dijk en Waard, Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo. Doelstelling is om de inwoners van de regio een passende, gezonde leefomgeving te bieden met schone lucht en een gezonde leefstijl. Hiervoor zijn mobiliteit en goede, duurzame bereikbaarheid een noodzakelijke randvoorwaarde.

In de **Uitvoeringsagenda regionaal economische visie Regio Alkmaar 2026** is vastgelegd dat de regio streeft naar een duurzame en brede regionale economie, die een basis biedt voor welvaart en welzijn voor alle inwoners en met onderwijs van nu dat invulling geeft aan de economie van morgen.

Samen met de Metropool Regio Amsterdam en de provincie Noord-Holland werkt de gemeente samen in het project Bereikbare steden om de ambities op het gebied van wonen, bereikbaarheid, werkgelegenheid, klimaat, leefbaarheid en inclusiviteit onder de aandacht te brengen van het Rijk. Deze ambities zijn vastgelegd in het **gebiedsplan Bereikbare Steden**.

De provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten, waterschappen, bouwbedrijven, projectontwikkelaars, groenondernemers en andere maatschappelijke partners uit de regio Noord-Holland en Metropoolregio Amsterdam hebben de **intentieovereenkomst klimaatbestendig bouwen** ondertekend.

3.2 Investerings opgenomen in de bijdrage

Verkeer en economie

Een goede bereikbaarheid van de stad is van belang voor zowel de bewoners als de bedrijven die hier zijn gevestigd. Deze bereikbaarheid komt onder druk te staan bij groei van het aantal inwoners. Het wegennet in en rondom Alkmaar wordt drukker. Om te voorkomen dat er te veel vertragingen ontstaan zijn investeringen nodig, zowel om de doorstroming van de buitenring te bevorderen, als om te voorkomen dat er opstoppingen ontstaan op de binnenring en op de wegen van en naar de buitenring. Ook de verkeersveiligheid komt onder druk bij een toename van het verkeer. Daarnaast maakt uitbreiding van de stad het extra noodzakelijk dat het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer wordt gestimuleerd.

Een groot deel van de investeringen is dan ook bestemd voor aanpassingen in het wegennet. Voor verkeer en economie is in totaal € 181.985.750 opgenomen, waarvan € 41.331.205 voor rekening komt van nieuwe ontwikkelingen. Dit bedrag is bestemd voor:

- Fietsvoorzieningen
- Aanpassingen in de binnenstad
- Verbeteren van de doorstroming van de buitenring
- Verbeteren van de doorstroming op de ontsluitingswegen
- Maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren
- Extra parkeervoorzieningen
- Verbetering van het openbaar vervoer
- Breedband in het buitengebied

Groen en duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt binnen de gemeente. Uitbreiding van de stad brengt dan ook met zich mee dat hierin extra wordt geïnvesteerd.



Fotostudio Wick Natzijs

Het groen in de gemeente is essentieel voor een duurzame, gezonde en prettige omgeving. De diversiteit aan groen in het stedelijk gebied, in de dorpen en in het omliggende landschap vormt een waardevol geheel en draagt bij aan een goede leefkwaliteit.

Bij een groeiende bevolking is het daarnaast belangrijk dat er meer ruimte voor recreatie in de buitenlucht ontstaat en wordt de noodzaak om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen groter. De investeringen in duurzaamheid, groen, recreatie en biodiversiteit die zijn meegenomen in de berekening bedragen in totaal € 31.276.000, waarvan € 7.079.115 voor rekening komt van nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4

De Bijdrage



4.1 De bijdrage

De investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die zijn opgenomen in de bijdrage worden betaald door de volgende partijen:

1. Een grondeigenaar of een ontwikkelaar die vanwege de realisatie van bouwprogramma profijt heeft van de voorziening, Dit kan ook de gemeente zelf zijn indien zij de grondexploitatie voert.
2. Derden (niet-zijnde een van de voorziening profijt hebbende grondeigenaar of ontwikkelaar). Dit zijn bijvoorbeeld de provincie of de rijksoverheid in het geval dat zij een bijdrage willen geven, al dan niet in de vorm van subsidie.
3. De gemeente zelf die voor de financiering zorgt en voor de dekking van het deel dat niet door anderen wordt gedragen.

Omdat de kosten van de investeringen worden verdeeld over **alle** bebouwing, en het deel dat wordt toegerekend aan de huidige bebouwing voor rekening van de gemeente komt is het aandeel van de gemeente verreweg het grootst.

Het aandeel van de kosten dat moet worden betaald door ontwikkelende partijen wordt in rekening gebracht in de vorm van een bijdrage GoVo. Om het tarief per m² bijdrage GoVo te bepalen worden de volgende stappen doorlopen.

- Per Gebiedsoverstijgende Voorziening wordt op basis van de zekerheid van realisatie bepaald welk percentage van de investering wordt meegenomen in de berekening.
- De gemeente wordt verdeeld in twee gebieden, de stad Alkmaar en het Buitengebied.
- De kosten van de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen worden verdeeld in investeringen die een functionele samenhang hebben met alleen de stad Alkmaar, investeringen die een functionele

samenhang hebben met alleen het Buitengebied en investeringen die zowel de gemeente Alkmaar als het Buitengebied betreffen.

- Per deelgebied wordt het aantal m² bestaande bebouwing en het te realiseren bouwprogramma geïventariseerd.
- De verschillende soorten bebouwing worden met behulp van een wegingsfactor vergelijkbaar gemaakt zodat ze bij elkaar kunnen worden geteld
- Het te verdelen bedrag dat wordt toegerekend per deelgebied wordt gedeeld door het totaal aantal m² BVO (oud en nieuw) per deelgebied. De uitkomst is het tarief van de bijdrage GoVo per m² nieuwe bebouwing in dat gebied.

4.2 Vaststelling percentage

Van de voorzieningen die in de bijdrage worden opgenomen is een deel al uitgevoerd, in uitvoering of opgenomen in de begroting. De kosten van deze voorzieningen worden voor 100% meegenomen in de berekening.

Van een deel van de voorzieningen is het zeer aannemelijk dat ze daadwerkelijk zullen worden aangelegd omdat ze noodzakelijk zijn om de voorgenomen groei van de gemeente te realiseren. Wel bestaat de kans dat de uitvoering af gaat wijken van de huidige ideeën of dat de voorzieningen slechts gedeeltelijk zullen worden gerealiseerd. Van de kosten van deze voorzieningen wordt 75% meegenomen in de berekening.

Daarnaast zijn er voorzieningen die in het gemeentelijk beleid zijn opgenomen, maar waarvan de uitvoering minder zeker is. Verondersteld wordt dat een deel van deze voorzieningen niet of pas op lange termijn zullen kunnen worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat minimaal één op de vier investeringen zal worden gerealiseerd. Daarom

wordt van deze investeringen 25% van de kosten meegenomen.

In **bijlage 2** is een overzicht opgenomen van alle investeringen die zijn opgenomen in de berekening van de bijdrage GoVo. Bij elke investering is tevens vermeld voor welk percentage het bedrag is meegenomen.

4.3 Bouwprogramma's nieuw en bestaand

Om de programma's van de verschillende functies vergelijkbaar te maken is een wegingsfactor bepaald, die gebaseerd is op de gemiddelde WOZ-waarde van de verschillende functies van het bestaande vastgoed in Alkmaar. De wegingsfactor is in onderstaande tabel weergegeven:

Funcities:	Gemiddelde WOZ-waarde:	Wegingsfactor:
Wonen	€ 2.143 per m ² BVO	1 m ² gewogen programma
Kantoren	€ 738 per m ² BVO	0,34 m ² gewogen programma
Commerciële functies	€ 1.369 per m ² BVO	0,64 m ² gewogen programma
Bedrijventerrein	€ 466 per m ² uitgeefbaar	0,22 m ² gewogen programma



Foto E. van de Pol

Door deze wegingsfactor te hanteren is op totaalniveau van de functies het verschil in waarde tot uitdrukking gebracht. Bijvoorbeeld 100 m² BVO voor kantoren wordt hierdoor voor 34 m² gewogen programma in de berekening opgenomen.

De m² BVO's van een gebouwde parkeervoorziening voor appartementen worden in de berekening buiten beschouwing gelaten; hiervoor wordt dus geen bijdrage in rekening gebracht.

Bij het vaststellen van het aantal m² BVO waarvoor bij een nieuwbouwontwikkeling een bijdrage GoVo wordt gevraagd, wordt in principe uitgegaan van het maximum aantal m² BVO dat is toegestaan in het Omgevingsplan. Hiervan kan worden afgeweken indien aannemelijk kan worden gemaakt en tussen gemeente en initiatiefnemer wordt overeengekomen, dat er minder m² BVO wordt gerealiseerd dan maximaal is toegestaan volgens het omgevingsplan.

Op basis van deze uitgangspunten is de verdeling van m² 's gewogen programma over de toerekengebieden als volgt:

	Bestaand m ² gewogen programma	Nieuw m ² gewogen programma	Totaal m ² gewogen programma
Stad Alkmaar	7.939.580	2.340.345	10.279.925
Buitengebied	956.360	80.520	1.036.880
	8.895.940	2.420.865	11.316.805

4.4 Toerekening van de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen aan de bouwprogramma's per gebied

Per toerekengebied is de verhouding tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe bouwprogramma berekend.

Vervolgens is per categorie het totaalbedrag aan investeringen in de GoVo verdeeld over het nieuw bouwprogramma en de bestaande bebouwing. Dit is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Bijdrage uit nieuw programma	Bijdrage voor bestaande stad	Totaal toegerekend investeringsbedrag
Stad Alkmaar	€ 46.889.600	€ 159.072.150	€ 205.961.750
Buitengebied	€ 23.300	€ 276.700	€ 300.000
Hele gemeente	€ 1.497.420	€ 5.502.580	€ 7.000.000
Totaal	€ 48.410.320	€ 164.851.430	€ 213.261.750

Van de netto investering in de GoVo wordt slechts een beperkt deel (22,7% van het totaal) toegeschreven aan nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat de kosten dus ook maar voor een beperkt deel verhaald kunnen worden op nieuwe initiatieven. Het grootste deel van de

kosten (77,3% van het totaal) wordt toegerekend aan de bestaande stad. Deze wordt echter niet aangeslagen. De investeringen komen dus voor rekening van de gemeente of derden.

4.5 Bijdrage aan de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen

De bijdrage GoVo is uitgedrukt in een bijdrage per m² programma. Hiervoor is het totaal van

het aan het nieuw programma toerekenbare deel gedeeld door het verwachte aantal gewogen m² 's nieuw programma in de verschillende deelgebieden.

In de onderstaande tabel is deze berekening en de bijdrage per gewogen m² nieuw bouwprogramma weergegeven:

	Bijdrage uit nieuw programma	Nieuw m ² gewogen programma	Bijdrage per m ² programma afgerond
Stad Alkmaar	€ 46.889.600	2.340.345	€ 20,04
Buitengebied	€ 23.300	80.520	€ 0,29
Hele gemeente	€ 1.497.420	2.420.865	€ 0,62
Totaal	€ 48.410.320		

De bijdrage per m² programma is voor een ontwikkeling in de stad Alkmaar € 20,04 + € 0,62 = afgerond **€ 20.70**.

Voor een ontwikkeling in het buitengebied bedraagt de bijdrage € 0,29 + € 0,62 is afgerond **€ 0,90**.

4.5.1 Aangepast tarief voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed

De gemeente hanteert vanwege de beperkte ontwikkelpotentie en het maatschappelijk belang van de aanwezigheid van voldoende goede en betaalbare woningen een aangepast tarief voor woningbouw tot de

huurtoeslaggrens (in 2023 € 808/maand). Dit aangepaste tarief wordt in rekening gebracht bij woningcorporaties of bij iedere andere partij die bereid is om vast te leggen dat de woningen langdurig in de desbetreffende categorie verhuurd worden. De volgende kortingen worden toegepast op de bijdrage per m² BVO voor wonen:

Huurgrens: (2023)	Korting:
Tot jongerengrens (€ 452)	100% (dus vrijgesteld)
Tot 1 ^e aftoppingsgrens (€ 647)	75%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 693)	50%
Tot huurtoeslaggrens (€ 808)	25%

Ook voor sociaal maatschappelijke voorzieningen die met publieke gelden worden gerealiseerd (denk aan scholen, opvang, welzijn, zorg) geldt een vrijstelling van de bijdrage. Wanneer de voorzieningen

commercieel worden geëxploiteerd (denk aan private medische klinieken), dan worden ze behandeld als bouwprogramma met een commerciële functie met de daarvoor geldende bijdrage.

4.5.2 Berekening van de bijdrage per bouwplan

Voor ieder bouwprogramma wordt de bijdrage aan de investering voor de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen berekend door de bijdrage per m² programma te vermenigvuldigen met het gewogen

programma (= bouwprogramma per functie x wegingsfactor).

Ter indicatie is in onderstaand overzicht aangegeven wat de bijdrage zou zijn van 100 m² programma van iedere functie in het toerekengebied Stad Alkmaar.

Voorbeeldberekening van de bijdrage GoVo voor een bouwprogramma in de stad Alkmaar					
Functie:	m ² bouwprogramma	Bijdrage per m ² programma	wegingsfactor	Korting sociaal*	Bedrag ca.
	A	B	C	D	E
Wonen	100 m ² BVO	€ 20,70	1		€ 2.070
Wonen sociaal tot jongerengrens	100 m ² BVO	€ 20,70	1	100%	€ 0
Wonen sociaal tot 1e aftoppingsgrens	100 m ² BVO	€ 20,70	1	75%	€ 520
Wonen sociaal tot 2e aftoppingsgrens	100 m ² BVO	€ 20,70	1	50%	€ 1.035
Wonen sociaal tot huurtoeslaggrens	100 m ² BVO	€ 20,70	1	25%	€ 1.550
Kantoren	100 m ² BVO	€ 20,70	0,34		€ 700
Commerciële functies	100 m ² BVO	€ 20,70	0,64		€ 1.320
Bedrijventerrein	100 m ²	€ 20,70	0,22		€ 455

Het bedrag in kolom E is berekend door: m² 's in kolom A x bedrag in kolom B x wegingsfactor in kolom C x (1- kortingspercentage kolom D).

4.5.3 Macro-aftopping, uitzondering en afrekening

De uiteindelijk af te spreken bijdrage is afhankelijk van het opbrengstpotentieel van het plan. Wanneer er sprake is van kostenverhaal via een kostenverhaalsbeschikking gelden de macro-aftoppingsregels. Dat wil zeggen dat de gemeente slechts kosten kan verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten van het plan. Bovendien is er dan sprake van een eindafrekening. In het omgevingsplan wordt in dat geval vastgelegd wanneer deze eindafrekening plaats vindt. Een ontwikkelaar kan vanaf 5 jaar na de betaling om een tussentijdse afrekening vragen. De eindafrekening kan alleen tot een terugbetaling leiden, nooit tot een nabetaling. Pas bij de eindafrekening ontstaat definitieve zekerheid over de bijdrage(n) van de particuliere eigenaren.

De gemeente geeft echter de voorkeur aan kostenverhaal via privaatrechtelijke overeenkomsten. De macro-aftoppingsregels, die gebaseerd zijn op een moeilijk te

controleren fictieve situatie gelden niet voor deze overeenkomsten. Uitgangspunt is, dat bij het sluiten van een anterieure overeenkomst, afspraken worden gemaakt over de kosten. Naar verwachting regelt dit zichzelf. Een initiatiefnemer zal geen overeenkomst sluiten op basis van een onhaalbare businesscase.

In het geval van kostenverhaal via privaatrechtelijke overeenkomsten **kan** het college afzien van (een deel van) het kostenverhaal als vanwege gebiedscomplexe factoren aantoonbaar is dat de ontwikkeling financieel niet haalbaar is. Deze situatie zal zich vermoedelijk slechts sporadisch voordoen, omdat een ontwikkeling die onhaalbaar wordt als gevolg van het kostenverhaal, vermoedelijk ook met korting niet van de grond zal komen. Indien in de overeenkomst wordt vastgelegd dat er geen of minder kostenverhaal plaats vindt, dan zal hier altijd de voorwaarde aan worden verbonden dat de ontwikkeling ook daadwerkelijk binnen een vastgestelde periode tot stand komt. Mocht de ontwikkeling worden uitgesteld, dan vervalt de korting, zodat bij latere ontwikkeling de dan geldende situatie opnieuw kan worden beoordeeld.

Hoofdstuk 5

Implementatie



Hoofdstuk 5

5.1 Sparen voor de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen

Bij het vaststellen van de nota Bovenwijkse Voorzieningen is een bestemmingsreserve ingesteld. De bijdrage GoVo is een vervanging voor de bijdrage bovenwijkse voorzieningen, en de reserve blijft daarom bestaan. Deze reserve heeft een specifieke bestedingsfunctie en kan niet voor andere doeleinden worden ingezet. Bovendien kan de reserve gedurende de afschrijvingsperiode van de investeringen waarvoor hij is bedoeld niet worden opgeheven. In de reserve worden zowel de bijdragen vanuit private initiatiefnemers als vanuit gemeentelijke grondexploitatieprojecten gestort. Deze bijdragen zorgen voor de voeding van de reserve. De onttrekkingen uit de reserve vinden plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit voor een van de Gebiedsoverstijgende Voorziening.

5.2 Investerings in de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen

De gemeenteraad is bevoegd kredieten beschikbaar te stellen in verband met de uitvoering van werken en werkzaamheden. In deze nota wordt geen besluit genomen over de verschillende investeringen en de financiering en dekking daarvan. De raad besluit hier later pas expliciet over wanneer gebieden en voorzieningen verder worden uitgewerkt. Dit investeringsbesluit voor een Gebiedsoverstijgende Voorziening kan via de begroting of via een apart raadsbesluit. In het besluit wordt opgenomen:

- het krediet dat wordt aangevraagd voor de investering;
- het aandeel van de investering dat is toe te rekenen aan derden of de

gemeentelijke grondexploitatie. Dit aandeel van de investering wordt gedekt uit de bestemmingsreserve voor de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen;

- het aandeel van de investering dat gerelateerd is aan de bestaande stad en dat door de algemene dienst beschikbaar wordt gesteld (inclusief dekkingsvoorstel).

5.3 Jaarlijkse actualisatie van de nota

Vanwege het dynamische karakter van zowel de investeringen in Gebiedsoverstijgende Voorzieningen als van de ontwikkellocaties moet er een jaarlijkse actualisatie plaats vinden. Onderdeel van deze actualisatie is:

- de lijst van investeringsprojecten, waar nieuwe projecten bij kunnen komen en ook projecten af kunnen vallen;
- de mate van waarschijnlijkheid van de uitvoering van de investeringen, door een verandering in de planvormingsfase, uitwerking van de investering en/of zekerheid van de realisatie ervan;
- het voorgenomen te realiseren bouwprogramma in m² BVO aan woningen, kantoren en commerciële functies en m² uitgeefbaar aan bedrijventerreinen in de gebiedsontwikkelingen.

De jaarlijkse actualisatie gebeurt bij voorkeur gelijktijdig met het opstellen van het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP).

De actualisatie van de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen kan op die manier gebruik maken van de nieuwe beschikbare gegevens over bouwprogramma's in de gebiedsontwikkelingen en de actualisaties van de grondexploitaties kunnen weer gebruik maken van de actuele tarieven voor de bijdrage GoVo.

De laatst vastgestelde nota
Gebiedsoverstijgende Voorzieningen vormt
steeds de basis voor de berekening van de
bijdrage. De geactualiseerde nota wordt
jaarlijks door het college opnieuw vastgesteld.
Eenmaal per vier jaar wordt de nota aan de
raad voorgelegd, tenzij er substantiële
wijzigingen in de nota zijn die vragen om een
eerdere besluitvorming. Deze substantiële
wijzigingen kunnen zijn:

- wijzigingen in de methodiek voor de berekening van de bijdrage;
- majeure wijziging in de tarieven door mutaties in de Gebiedsoverstijgende Voorzieningen en/of bouwprogramma's.



Foto M. Witte