

Beleidskader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2019-2023

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Hoofdstuk 1: Grondbeleid in de gemeente Haarlemmermeer
- Hoofdstuk 2: Grondinstrumenten
- Hoofdstuk 3: Ruimtelijke opgave en kaders voor grondbeleid
- Hoofdstuk 4: Financieel kader
- Hoofdstuk 5: Doorkijk toekomstige wetgeving
- Hoofdstuk 6: De energietransitie en transitie naar een circulaire economie

Inleiding

In dit Beleidskader Strategisch Grondbeleid wordt beschreven welke vorm van grondbeleid de gemeente Haarlemmermeer voorstaat en welke instrumenten zij kan inzetten om haar ruimtelijke visie en de daarop gebaseerde doelstellingen op het gebied van wonen, werken, duurzaamheid, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken.

Dit beleidskader vervangt het Beleidskader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2015-2019, welke verscheen in een periode van economisch herstel na de economische crisis. In de laatste jaren van de periode 2015-2019 is sprake van economische groei waarbij in diverse sectoren de kenmerken van een overspannen markt aan de orde zijn. De economische groei met bijbehorende gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkelingen alsmede de fusie van de voormalige gemeenten Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude, vormt de context voor dit Beleidskader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2019-2023.

De huidige periode van economische groei valt samen met de verschillende ruimtelijke opgaven van een groeiende gemeente Haarlemmermeer: woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Een belangrijke en omvangrijke opgave blijft de bouw van woningen. Om te kunnen inspelen op de grote woningbehoefte wordt door de gemeente naar versnellingsmogelijkheden gekeken. Daarnaast heeft de gemeente door de ligging in een dynamische regio een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. De vraag naar bedrijventerreinen en kantorenlocaties kan gefaciliteerd worden door de herontwikkeling van bestaande verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties. Deze opgaven op het gebied van wonen en werken staan niet op zichzelf en zullen in samenhang met onder meer infrastructuur/mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen, groen, recreatie en duurzaamheid moeten worden opgepakt. In dat kader is ook de (op basis van art. 160 lid 4 wettelijk verplichte) aanpak van oneigenlijk grondbeleid van belang, om mede te voorkomen dat oneigenlijk gebruik van gemeentegrond ontwikkelingen in de weg staat.

Om in te kunnen spelen op de verschillende opgaven is behoefte aan flexibiliteit en maatwerk. Deze behoefte aan flexibiliteit wordt mede ingegeven door het grote verschil in ruimtelijke opgaven tussen de 31 kernen die de gemeente rijk is. De gemeente zal dan ook de komende periode gebruik blijven maken van het totale pakket aan grondinstrumenten en daaruit, afhankelijk van de situatie, een strategische keuze maken. Deze vorm van grondbeleid betitelt de gemeente als situationeel grondbeleid.

Situationeel grondbeleid houdt in dat de gemeente daar waar dat ruimtelijk wenselijk is met gebruikmaking van de meest geëigende instrumenten de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt. Private grondeigenaren met initiatieven die bijdragen aan de realisatie van ruimtelijke doelstellingen zullen worden uitgenodigd hun bijdrage daaraan te leveren. Zij zullen zo nodig door de gemeente worden gefaciliteerd door het stellen van ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling.

Deze vorm van grondbeleid is uitgewerkt in onderhavig beleidskader dat de opstap vormt naar een volgende fase in de ruimtelijke vormgeving van de gemeente. Dit beleidskader heeft in principe een tijdsspanne van vier jaar, maar zal in het kader van de Omgevingswet naar alle waarschijnlijkheid eerder worden herzien.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 licht de keuze voor situationeel grondbeleid toe aan de hand van een algemene schets van de huidige situatie en bevindingen gedurende de periode van het voorgaande Beleidskader Strategisch Grondbeleid 2015-2019.

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de grondinstrumenten en maakt globaal inzichtelijk, aan de hand van voorbeelden, op welke wijze de gemeente deze instrumenten de afgelopen jaren heeft ingezet. Hoofdstuk 3 geeft een globaal overzicht van de ruimtelijke opgaven voor Haarlemmermeer op grond van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, de Structuurvisie Samen naar 2035 van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en de opgave versnelling woningbouw. Daarnaast geeft dit hoofdstuk de kaders aan die ter invulling van het grondbeleid kunnen worden gehanteerd.

Hoofdstuk 4 licht het financiële kader toe waarbinnen het grondbeleid plaatsvindt.

Hoofdstuk 5 biedt een doorkijk naar de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom.

Hoofdstuk 6 biedt een doorkijk naar de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie in relatie tot gebiedsontwikkeling.

Hoofdstuk 1. Grondbeleid in de gemeente Haarlemmermeer

Inleiding

De gemeente Haarlemmermeer ligt in een dynamische regio. Woongebieden en voorzieningen, kantorenlocaties en bedrijventerreinen, recreatie en de luchthaven Schiphol leggen grote ruimtelijke claims op het grondgebied van de gemeente. De vraag naar woningen en kantoor- en bedrijfsruimte is groot. Er zal veel worden (her)ontwikkeld de komende jaren. De kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep zullen steeds meer kenmerken van verstedelijkt gebied krijgen. In de kleinere kernen zal ook gebouwd worden maar kleinschaliger om het dorpse karakter van de kleinere kernen te behouden.

De gemeente behoort tot de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De kracht van de MRA is diversiteit, zowel economisch, stedelijk als landschappelijk. De MRA staat in de Europese top 5 van economisch sterke regio's en heeft begin 2016 een agenda opgesteld voor de toekomst. Prioriteit heeft het aanjagen van de economie, het verbeteren van de bereikbaarheid en het bouwen van woningen. Op economisch gebied wil de MRA een voortrekkersrol vervullen in kennis en circulaire economie. Daarnaast krijgt de woon- en werkkwaliteit extra aandacht.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op bovenstaande ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, waarbij grondbeleid een belangrijke rol speelt.

1.1 Actuele ontwikkelingen/trends

Woningen

De gemeente Haarlemmermeer heeft plannen om voor 2040 circa 20.000 huur- en koopwoningen te bouwen verspreid over de hele gemeente. De druk op de woningmarkt blijft hoog en manifesteert zich in een gedifferentieerde vraag naar alle type woningen, zowel koop als huur, grondgebonden als gestapeld en van verschillende groottes en prijsklassen. Plannen voor woningbouw zullen kwalitatief aan moeten sluiten op de vraag. Hierdoor wordt een brede doelgroep bediend en ontstaat er een gevarieerder aanbod dat is afgestemd op de huidige en toekomstige vraag in de markt. Uitgangspunt is het realiseren van 50% betaalbare sociale huur, middenhuur en betaalbare koop en 50% vrije sector huur en koop. Er wordt gestreefd naar gemengde wijken (inclusief functiemenging wonen en werken), doorstroming en betaalbare en kleinere woningen.

In de gemeente is een aantal locaties in bestaand stedelijk gebied geschikt voor woningbouw. Het voordeel van bouwen van nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied is dat gebruik kan worden gemaakt van bestaande infrastructuur en voorzieningen. Bouwen in bestaand stedelijk gebied is vaak een combinatie van transformatie en verdichting. Transformatie en verdichting vindt onder andere plaats bij verouderde kantoor- en bedrijfslocaties, zoals op het Pionier/ Bolsterrein, Beukenhorst West en rondom de locaties met een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding. Naast een aantal locaties in stedelijk gebied zijn verschillende uitleglocaties geschikt voor woningbouw. Aan de randen van meerdere kernen zijn plannen voor woningbouw zoals de locaties Nieuw-Vennep West, Cruquius en Lisserbroek.

Kantoren, bedrijven en hotels

Naast de grote woningbouwopgave is door de voortzettende economische groei behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte. Er is vraag naar nieuwere kantoorlocaties in de nabijheid van Schiphol, rondom station Hoofddorp en nabij de A4, zoals Beukenhorst Zuid. Daarnaast is er vraag naar bedrijventerreinen in de nabijheid van Schiphol en bij bestaande locaties zoals De President en Nieuw-Vennep Zuid. Verder is herontwikkeling van verouderde locaties belangrijk in verband met leegstand en verloederding. De vraag naar hotels concentreert zich rond stations, met name in Hoofddorp.

Infrastructuur en mobiliteit

De ontwikkelingen op het gebied van woningen, kantoren, bedrijven en hotels staan in nauw verband met (onder meer) infrastructuur en mobiliteit. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, zal infrastructuur moeten worden aangepast en ook naar andere mobiliteitsoplossingen moeten worden gekeken. In dit kader wordt onder andere het doortrekken van de Noord/Zuidlijn onderzocht.

Groen en recreatie

Naast en door de verstedelijkingsopgaven is er ook een opgave voor het aanleggen van (grootschalig) groen en recreatieve mogelijkheden. Dit komt voort uit de gedachte dat extra verstedelijking gepaard moet gaan met extra recreatiemogelijkheden voor het behoud en verbetering van de leefkwaliteit. Meervoudig grondgebruik kan een rol spelen bij de aanleg van (grootschalig) groen en recreatief gebruik daarvan. Voorbeelden hiervan zijn PARK21 en Stadspark Hoofddorp.

Energietransitie en circulaire gebiedsontwikkeling

Met het Klimaatakkoord van Parijs liggen er twee grote opgaven voor gebiedsontwikkeling in Nederland: de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. De gemeente wordt hiermee op diverse wijzen geconfronteerd: via landelijke wetgeving zoals het gasloos bouwen per 1 juli 2018 en de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG) die per 1 juli 2020 voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw gaan gelden, maar bijvoorbeeld ook via kansen die zich voordoen in de markt zoals het gebruiken van de warmte die bij datacenters vrijkomt voor het verwarmen van woningen. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie en de gevolgen van deze transities voor gebiedsontwikkeling.

Waterhuishouding

De waterhuishouding in de gemeente is een belangrijk aandachtspunt. Door de klimaatverandering en de toenemende verharding als gevolg van planontwikkeling zal de waterberging extra aandacht vragen ter voorkoming van wateroverlast.

Gebiedsgericht werken

Bij de inrichting van de fysieke leefomgeving en gebiedsontwikkeling speelt gebiedsgericht werken een steeds belangrijkere rol. Bestuur en samenleving maken in een onderlinge dialoog plannen en gaan na wat er nodig is in de dorpen en wijken. Participatie speelt een steeds belangrijkere rol bij gebiedsgericht werken en zal in de nieuwe Omgevingswet worden verankerd.

1.2 Situationeel grondbeleid

Situationeel grondbeleid blijft net als in het voorgaande Beleidskader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2015-2019 de komende jaren het uitgangspunt. Voor elke ontwikkeling wordt een afweging gemaakt om te bepalen welke ontwikkelstrategie het meest geschikt is. Op die manier kunnen, afhankelijk van de concrete situatie, specifieke grondinstrumenten worden ingezet, samenwerkingen worden aangegaan en kan voor elke opgave maatwerk worden geleverd. Via een brede inzet van en keuze uit de beschikbare grondinstrumenten kan er een evenwichtige, ruimtelijke ontwikkeling worden gerealiseerd. Ten opzichte van het in het verleden door de gemeente gevoerde actieve grondbeleid, biedt situationeel grondbeleid ook de mogelijkheid voor een faciliterende rol van de gemeente en meer ruimte voor initiatief vanuit de markt en samenleving.

Situationeel grondbeleid heeft zich de afgelopen jaren positief bewezen. In de gemeente is veel grond tot ontwikkeling gebracht. Deels op eigen grond zoals in Beukenhorst Zuid en Badhoevedorp Centrum, maar ook in samenwerking met marktpartijen op gronden in gezamenlijk eigendom zoals in Tudorpark, en door private ontwikkelingen te faciliteren zoals in Tudorgardens en Wickevoort. Ook hebben kleinschalige private woningbouwontwikkelingen tot een toename van de woningvoorraad geleid.

Het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen is een belangrijk onderdeel van het situationeel grondbeleid. Door de grote vraag naar woningen zullen private partijen met grondposities hun gronden de komende jaren tot ontwikkeling willen brengen. Ten opzichte van actief grondbeleid neemt de gemeente bij faciliterend grondbeleid minder de regie en beperkt zij zich meer tot het scheppen van ruimtelijke kaders, waardoor er meer verantwoordelijkheid bij de private partijen komt te liggen.

Bij een faciliterende rol biedt het huidige wettelijk kader in de Wet ruimtelijke ordening de gemeente instrumenten voor kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen. Dankzij dit kader is het mogelijk om een goede ruimtelijke ordening tot stand te brengen zonder zelf risicodragend gronden aan te kopen en in productie te brengen. Het initiatief wordt hierbij overgelaten aan marktpartijen met eigen grondposities. Bovendien is het op basis van deze wet mogelijk de diverse ambities die de gemeente heeft in samenwerking met marktpartijen tot uitvoering te brengen.

Een actieve rol van de gemeente blijft tot de mogelijkheden behoren. Het door de gemeente actief aankopen van strategische gronden en in ontwikkeling brengen van gronden kan om diverse redenen

gewenst zijn. Een gemeentelijke grondpositie kan meerdere effecten hebben: het kan de regie op een ontwikkeling vergroten, het kan een vliegwieleffect veroorzaken en het kan het realiseren van ruimtelijke doelstellingen mogelijk maken, zoals infrastructuur, maatschappelijke functies, groen en recreatie. Dit laatste is met name van belang in een situatie waarbij marktpartijen die een rol willen en kunnen spelen ontbreken, waardoor de gemeente zelf gronden zal moeten verwerven en in ontwikkeling brengen om het gewenste ruimtelijke doel te bereiken. Deze situatie zal zich naar verwachting ook de komende jaren blijven voordoen. Tevens biedt actief grondbeleid de mogelijkheid om naast het realiseren van ruimtelijke doelstellingen winst te genereren die kan worden ingezet om de gemeentelijke ambities te realiseren. Actief grondbeleid brengt echter ook risico's met zich mee.

Hoofdstuk 2. Grondinstrumenten

Inleiding

Bij de invulling van het grondbeleid kan gebruik worden gemaakt van de diverse instrumenten. Afhankelijk van het accent dat wordt gelegd, wordt gesproken van actief dan wel passief/faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid is het de gemeente die de grond aankoopt, verkavelt en als bouwrijpe bouw kavels uitgeeft. Bij passief/faciliterend grondbeleid worden deze activiteiten aan marktpartijen overgelaten en ligt het accent op het faciliteren van grondeigenaren bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Bij het situationeel grondbeleid wordt voor elke opgave een afwegingskader geformuleerd op grond waarvan de ontwikkelingsstrategie wordt bepaald. Op die manier kunnen, afhankelijk van de concrete situatie, specifieke grondinstrumenten worden ingezet en samenwerkingsverbanden worden aangegaan. Zo kan voor elke opgave maatwerk worden geleverd. Het grondinstrumentarium waaruit de gemeente kan putten zal in de volgende paragrafen globaal worden besproken en bestaat op hoofdlijnen uit:

Actief (2.1)

- Grondverwerving (2.1.1)
 - o Minnelijke verwerving
 - o Voorkeursrecht
 - o Onteigening
- Gronduitgifte (2.1.2)
 - o Uitgifte in eigendom
 - o Uitgifte in erfpacht
- Tijdelijk beheer (2.1.3)

Publiek-private samenwerking (2.2)

Passief / faciliterend (2.3)

- Intentieovereenkomst
- Anterieure overeenkomst
- Exploitatieplan
- Posterieure overeenkomst

2.1 Actief

2.1.1 Grondverwerving

In bepaalde gevallen blijft grondverwerving het meest geëigende instrument om een gewenste ontwikkeling tot stand te brengen. De afweging om wel of niet tot grondverwerving over te gaan vergt in ieder afzonderlijk geval een strategische afweging waarbij meerdere factoren een rol spelen:

- de noodzaak van de ontwikkeling ter plaatse;
- de eigendomssituatie ter plaatse;
- de prijsstelling;
- de marktsituatie;
- eventuele alternatieven.

Op grond hiervan wordt ambtelijk een verwervingsstrategie opgesteld. In de verwervingsstrategie worden naast de kansen ook de risico's in beeld gebracht. Risico's zijn bijvoorbeeld het moment van verwerving, het ontwikkeltempo en de investeringen die met een ontwikkeling gepaard gaan. De verwervingsstrategie wordt bestuurlijk afgestemd en de daaruit volgende verwerving(en) worden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring gedaan.

Minnelijke verwerving

Verwerving vindt in de regel op minnelijke wijze plaats. Het grootste gedeelte van de recent verworven gronden is op deze wijze verworven. Voor het geval de onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat leiden, beschikt de gemeente over een aantal instrumenten die haar in de gelegenheid stellen om de regie op de toekomstige ontwikkeling te voeren, waaronder de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet.

Voorkeursrecht

De Wet voorkeursrecht gemeenten biedt gemeenten de mogelijkheid om in bepaalde gevallen een voorkeursrecht te vestigen. Een voorkeursrecht verschaft gemeenten het eerste recht van koop: de eigenaar kan dan pas tot vervreemding aan een derde overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld de betreffende grond te kopen. De gemeente beslist of zij de grond al dan niet wil kopen. Door middel van het vestigen van een voorkeursrecht verstevigt de gemeente aldus haar positie op de grondmarkt en gaat zij grondspeculatie tegen.

Het voorkeursrecht is een passief instrument: eigenaren zijn niet verplicht tot verkoop. Het voorkeursrecht is daarom vooral van betekenis in combinatie met het actieve instrument onteigening: door middel van het vestigen van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat gronden worden overgedragen aan partijen die zich kunnen beroepen op het zelfrealisatiebeginsel. Een succesvol beroep op zelfrealisatie staat namelijk aan onteigening in de weg.

Onteigening

De Onteigeningswet biedt de gemeente de mogelijkheid om in het algemeen belang te onteigenen. Omdat onteigening een inbreuk maakt op het eigendomsrecht, een fundamenteel recht, en daarmee een ingrijpend instrument is, is onteigening alleen mogelijk onder strikte wettelijke voorwaarden en is onteigening met tal van procedurele rechtswaarborgen voor de eigenaar omkleed.

De onteigeningsprocedure bestaat uit een administratieve en een gerechtelijke fase. Deze fasen dienen voorafgegaan te worden door een minnelijke fase. Deze fasen dienen uiterst zorgvuldig en volgtijdelijk te worden doorlopen. Pas als gebleken is dat minnelijke verwerving niet mogelijk is kan de administratieve fase worden gestart. In deze fase wordt door de Kroon bij Koninklijk Besluit het besluit tot onteigening genomen. Na de administratieve fase volgt de gerechtelijke fase. In deze fase wordt de onteigening door de rechter uitgesproken en de schadeloosstelling door de rechter vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is volledige schadeloosstelling. Pas nadat alle fasen zijn doorlopen en de onteigening de gerechtelijke toets heeft doorstaan, wordt het onteigeningsvonnis in de openbare registers ingeschreven en kan tot uitvoering worden overgegaan.

Voordat door de gemeente tot onteigening wordt overgegaan, is het uiterste gedaan om tot minnelijke verwerving te komen. Het instrument wordt derhalve slechts zeer beperkt toegepast.

2.1.2. Gronduitgifte

Uitgifte van grond in eigendom is in het kader van actief grondbeleid het resultaat van dit beleid en een belangrijk sturingsinstrument. De gemeente verwerft grond, maakt deze bouwrijp en geeft vervolgens kavels uit. De gemeente geeft grond in beginsel in eigendom uit. Daarnaast kan in bepaalde gevallen grond in erfpacht worden uitgegeven en zijn ook andere constructies als mede-eigendom, mandeligheid, opstalrecht en verhuur mogelijk. In dit beleidskader wordt alleen ingegaan op uitgifte in eigendom en uitgifte in erfpacht.

Uitgifte in eigendom

Uitgifte van grond in eigendom is een eenmalige transactie waarbij de gemeente de eigendom en daarmee de zeggenschap over de grond overdraagt aan de koper en de koper de koopprijs aan de gemeente voldoet. De eventuele winst die hierop wordt gemaakt biedt de gemeente de mogelijkheid om deze bedragen in te zetten voor extra ruimtelijke kwaliteit dan wel deze ten gunste van andere ontwikkelingen te laten komen.

De gemeente heeft de afgelopen decennia strategische gronden aangekocht. De situatie waarin de gemeente op grote schaal gronden verwerft ten behoeve van uitbreidingslocaties ligt inmiddels achter ons en er is sprake van een andere situatie. Door de grootschalige verwerving van gronden beschikte de gemeente over een voorraad strategische gronden die in de afgelopen jaren in gematigd tempo bouwrijp zijn gemaakt en zijn uitgegeven. Binnen gemeentelijke grondexploitaties wordt de uitgifteprijs bepaald op basis van de Grondprijzennota die voorafgaand aan het jaar waarvoor de grondprijzen gelden, wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Ter bevordering van eenduidigheid bij de verkoop van gronden worden algemene voorwaarden gehanteerd. De algemene voorwaarden zijn onderverdeeld in een algemeen deel en een bijzonder deel voor woningbouw, kantoren en bedrijven.

Uitgifte in erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Bij de uitgifte van grond in erfpacht mag de erfpachter de grond houden en gebruiken als ware hij de eigenaar is. De gemeente blijft de zogenaamde "bloot eigenaar" en rekent een canon door aan de erfpachter als jaarlijks verschuldigde vergoeding voor het recht van erfpacht.

De belangrijkste redenen voor erfpacht in plaats van verkoop zijn:

- de gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond;
- de gemeente kan (bij tijdelijke erfpacht) op termijn weer over de grond beschikken;
- de eventuele waardevermeerdering van de grond komt (bij tijdelijke en voortdurende erfpacht) toe aan de gemeente.

Erfpacht kan door de gemeente onder andere worden toegepast bij de volgende categorieën:

- maatschappelijke voorzieningen;
- commerciële vrijetijdsvoorzieningen (leisure);
- bedrijventerreinen waarvan de grond, voor de door de gemeente gewenste doelgroep en/of bestemmingen voor een lagere grondprijs wordt uitgegeven (laagwaardige bedrijventerreinen);
- motorbrandstofverkooppunten;
- goedkope koopwoningen (sociale koopwoningbouw);
- goedkope huurwoningen (sociale huurwoningbouw).

De gemeente kan ook besluiten erfpacht als sturingsinstrument in te zetten voor die gebieden waar de gemeente op het moment van uitgifte slechts voor een relatief korte periode voorziet in een tijdelijke invulling of bestemming, maar waar mogelijk op langere termijn een andere bestemming wenselijk is.

Indien erfpacht gewenst is, wordt een maatwerkvoorstel geformuleerd en ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

2.1.3 Tijdelijk beheer

Tijdelijk beheer is gericht op het tijdelijk beheren van gronden en opstallen die eigendom van de gemeente zijn en worden ingezet voor de realisatie van een gewenste ontwikkeling. In de praktijk is er vaak sprake van een overbruggingstermijn tussen aankoop van grond, het moment van bouw- en woonrijp maken en de uitgifte van grond. Gedurende deze termijn moeten de gronden en de eventuele opstallen optimaal beheerd worden. Cruciaal is dat de gronden en opstallen beheerd worden met het oogmerk om ze in te zetten voor de gewenste ontwikkeling. Belangrijke factor hierbij is de termijn waarbinnen de gronden en opstallen hiervoor beschikbaar moeten zijn.

Voor gronden wordt het tijdelijk beheer doorgaans geregeld door middel van verhuur (< 2 jaar) dan wel geliberaliseerde verpachting (> 2 jaar).

Voor de op de gronden aanwezige opstallen wordt het tijdelijk beheer geregeld door middel van een tijdelijke huurovereenkomst dan wel door middel van leegstandsbeheer.

2.2 Publiek-private samenwerking

Op basis van de analyse van de specifieke opgave wordt een afwegingskader geformuleerd op grond waarvan de ontwikkelingsstrategie wordt bepaald. Afhankelijk van de concrete situatie kunnen specifieke grondinstrumenten worden ingezet en samenwerkingen worden aangegaan. Afhankelijk van het gewenste niveau van risico en sturing kan de gemeente kiezen voor verschillende vormen van samenwerking met marktpartijen en andere overheden. Er zijn allerlei vormen van samenwerking denkbaar, variërend van een hele actieve tot een meer passieve / faciliterende rol van de gemeente. Voordeel van samenwerking is verder dat een beroep kan worden gedaan op de kennis van de private partijen.

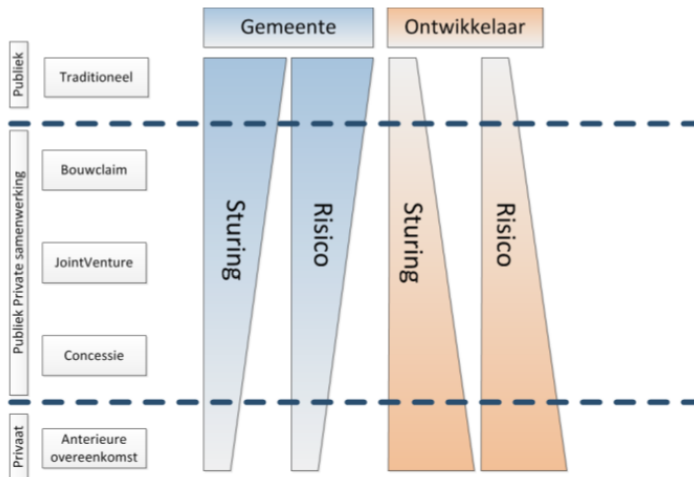
Samenwerking kan zich op diverse manieren manifesteren. Er kunnen drie hoofdvormen worden onderscheiden, die resulteren in een verschil in risico en sturing:

- 1) de publieke grondexploitatie; het traditionele model;
- 2) de publiek-private grondexploitatie; de bouwclaim, de joint venture of de concessie;
- 3) de private grondexploitatie; op basis van een anterieure overeenkomst.

In dit beleidskader wordt daar waar de term samenwerking wordt genoemd, bedoeld op samenwerking op basis van een samenwerkingsovereenkomst teneinde een ruimtelijk project te realiseren. In een dergelijke overeenkomst leggen gemeente en marktpartij(-en) afspraken vast over onder meer: zeggen-

schap, verantwoordelijkheden, risico's en planning. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat hoe meer zeggenschap een van de partijen heeft, hoe meer risico daarbij hoort.

Onderstaande afbeelding illustreert dit.



Afbeelding 1. Ontwikkelmodellen

Toelichting per model:

Traditioneel

Dit model gaat ervan uit dat de gemeente de grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en vervolgens uitgeeft aan geïnteresseerde marktpartijen die tot ontwikkeling wensen over te gaan.

Bouwclaim

Dit model kan voorkomen bij versnipperd grondeigendom en gaat ervan uit dat de gemeente met de grondeigenaren afsprekt de gronden te verwerven, bouw- en woonrijp te maken en vervolgens aan de betrokken partijen uit te geven.

Joint venture

Dit model gaat uit van het herverdelen van de gronden via een gezamenlijke publiek-private onderneming (grondexploitatie maatschappij).

Concessie

Dit model gaat ervan uit dat de gemeente vooraf een aantal globale randvoorwaarden vaststelt en de planontwikkeling vervolgens overlaat aan een marktpartij.

Anterieure overeenkomst

Dit model gaat ervan uit dat de private grondeigenaar de gronden zelf tot ontwikkeling brengt en de gemeente faciliteert door het stellen van ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling.

In de gemeente zijn in het verleden alle genoemde samenwerkingsvormen toegepast. Thans is vooral sprake van het faciliteren van private ontwikkelingen door de gemeente door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Een voorbeeld van een concessie is Toolenburg-Zuid waarbij de gemeente in samenwerking met Ymere woningbouw realiseert. Zowel de gemeente als Ymere hadden in dit gebied grond in eigendom en zij hebben besloten de gewenste ruimtelijke ontwikkeling; woningbouw, middels concessie te realiseren. Ymere neemt het ontwerp en de uitvoering van de woningen en de inrichting van het openbare gebied op zich. De gemeente heeft een toetsende en toezichhoudende rol en krijgt na oplevering de openbare ruimte geleverd.

In een aantal gevallen neemt de gemeente deel aan een gezamenlijke rechtspersoon / joint venture. Een voorbeeld hiervan is Schiphol Area Development Company (hierna: SADC). SADC is een samenwerkingsverband waarin de gemeente als aandeelhouder samen met gemeente Amsterdam, provincie Noord-Holland en de Schiphol Group samenwerkt om de Schipholregio internationaal concurrerend te houden ten opzichte van andere luchthavenregio's. De samenwerking is gegroeid vanuit het Bestuursforum Schiphol en heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst SADC in 2005. In 2009 heeft een herstructurering plaatsgevonden en is de samenwerking bestendig waarbij als uitgangspunt is genomen dat SADC namens de aandeelhouders de integrale gebiedsontwikkelaar is voor internationale luchthaven

georiënteerde locaties. De samenwerking heeft tot een aantal aanvullende afspraken geleid om deze positie steviger vorm te geven.

Naast SADC zijn er drie andere samenwerkingsconstructies. In 2006 is CV/BV Polanenpark opgericht. In 2010 zijn CV/BV A4 Zone West (Schiphol Trade Park) en CV/BV De President opgericht. De Hoofdvaart BV is er in laatstgenoemde samenwerkingsconstructies tussengeschoven om gemeentelijke aansprakelijkheid te beperken. Ook voor eventuele toekomstige samenwerkingsvormen kan deze gemeentelijke BV een rol spelen.

In het beleidskader verbonden partijen 2017 is de visie op samenwerkingsconstructies, de spelregels voor formele besluitvorming door de gemeente en de bewegingsvrijheid voor de portefeuillehouders binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders vastgelegd. Het beleidskader geeft voorts de kaders voor de interne checks and balances en beschrijft de betrokkenheid van de gemeenteraad bij onze verbonden partijen. Over de verbonden partijen zoals hiervoor bedoeld wordt periodiek gerapporteerd in de jaarstukken en programmabegroting.

2.3 Faciliterend

In 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro biedt de gemeente bij planologische wijzigingen een publiekrechtelijk instrumentarium voor kostenverhaal, kostenverevening en het stellen van locatie-eisen bij private grondexploitatie. Voor kostenverhaal worden twee sporen geboden, te weten het publiekrechtelijke (exploitatieplan) en het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst, al dan niet voorafgegaan door een intentieovereenkomst, en posterieure overeenkomst). Deze overeenkomsten worden in beginsel met de grondeigenaar/grondeigenaren gesloten.

Intentieovereenkomst

In de onderzoeksfase gaat het om verkenningen om de haalbaarheid van een eventuele private en/of publiek/private ontwikkeling te onderzoeken. De gemeente beoordeelt voorafgaand aan de start van de onderzoeksfase op basis van de omvang en complexiteit, of een intentieovereenkomst dient te worden afgesloten voor een ontwikkeling. Een intentieovereenkomst wordt in beginsel met de betreffende grondeigenaar/grondeigenaren gesloten. De intentieovereenkomst geeft de kaders voor de onderzoeksfase. Het doel van een intentieovereenkomst is kort gezegd het vastleggen van afspraken over het onderzoek, wie wat doet, binnen welke kaders en wat partijen over en weer van elkaar kunnen verwachten, kostenverdeling (waaronder de hoofdlijnen van kostenverhaal) en duidelijke afspraken over de looptijd en een afscheidsscenario. Indien uit de onderzoeksfase blijkt dat dat sprake is van een haalbare ontwikkeling wordt de intentieovereenkomst gevolgd door een anterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst

In de anterieure overeenkomst worden afspraken over kostenverhaal en overige afspraken over de ontwikkeling vastgelegd. Het aangaan ervan geschiedt in beginsel met de betreffende grondeigenaar/grondeigenaren, op basis van vrijwilligheid. In de Wro zijn geen nadere regels voor de inhoud en totstandkoming van anterieure overeenkomsten opgenomen. Via de anterieure overeenkomst is het mogelijk een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te vragen die ten goede komt aan een speciale reserve. De anterieure overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan de vaststelling van de planologische maatregel.

Omdat door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten maatwerk kan worden geleverd, zet de gemeente hierop in.

Exploitatieplan

In die gevallen waarin het niet lukt om overeenstemming te bereiken over de inhoud van een anterieure overeenkomst wordt gebruik gemaakt van het publiekrechtelijke spoor: de vaststelling van een exploitatieplan tegelijkertijd met de planologische maatregel. In een exploitatieplan wordt voor het hele gebied waarvoor het bestemmingsplan gaat gelden een raming van de kosten en opbrengsten gemaakt. Hiermee vormt het exploitatieplan de basis voor de exploitatiebijdragen die eigenaren in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning dienen te betalen. De Wro stelt eisen aan de vorm en inhoud van het exploitatieplan. In dat kader zijn ook de verhaalbare kosten begrensd: de kosten die verhaald kunnen worden zijn beschreven in een kostensoortenlijst, de kosten dienen te voldoen aan de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid), en de verschillende kosten zijn door de ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017 bepaald. Via het exploitatieplan kan geen bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gevraagd.

Omdat de gemeente inzet op anterieure overeenkomsten zijn er slechts enkele exploitatieplannen vastgesteld.

Posterieure overeenkomst

In sommige gevallen zal na het vaststellen van een exploitatieplan nog een exploitatieovereenkomst worden gesloten. In de posterieure overeenkomst kunnen de gemeente en de betreffende grondeigenaar/grondeigenaren afspraken maken over de ontwikkeling en in beginsel hetzelfde regelen als in een anterieure overeenkomst. De gemeente moet zich bij het sluiten van een posterieure overeenkomst echter wel houden aan het exploitatieplan. Via de posterieure overeenkomst is het dan ook niet mogelijk een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te vragen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke opgave en kaders voor situationeel grondbeleid

3.1 Structuurvisies

De gemeente heeft meerdere Structuurvisies. Voor het grondgebied binnen de Ringvaart is op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld, voor Hoofddorp is op 24 oktober 2013 de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 vastgesteld. Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is op 17 juli 2012 de Structuurvisie Samen naar 2035 vastgesteld.

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 geeft voor het grondgebied binnen de Ringvaart een toekomstbeeld van de gemeente waarin de volgende ambities voorop staan. De gemeente wil een sterk gevarieerd aanbod bieden met gebruikmaking van de atypische stedelijkheid van onze gemeente. De ontwikkeling wordt duurzaam en klimaatbestendig en er wordt aandacht besteed aan de fysieke en sociale verbondenheid met elkaar en met de omgeving. Voorts moet onze gemeente gepositioneerd blijven als attractieve ontmoetingsplaats.

Voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling wordt een uitwerking via diverse lijnen voorzien. Zo is er sprake van ontwikkeling van het gebied langs de Ringvaart via de ontwikkeling van zogenaamde dubbeldorpen. Dit zijn gebieden waarvoor plannen worden gemaakt in samenwerking met de buurgemeenten aan de overkant van de Ringvaart. Er wordt uitgegaan van een integrale ontwikkeling waarbij woningbouwprogrammering, voorzieningenbeleid en versterken van de sociale duurzaamheidskenmerken hand in hand gaan. Van de dubbeldorpen genieten Lisserbroek/Lisse en Cruquius/Heemstede de hoogste prioriteit.

Een andere lijn die in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is uitgezet, is de lijn van de realisatie van knooppunten. Dit zijn de best bereikbare plekken binnen onze gemeente met de grootste economische potentie. Het is van belang dat de plaatswaarde en vervoerswaarden met elkaar in evenwicht worden gebracht. Ieder knooppunt heeft zijn eigen karakter en kwaliteit afhankelijk van de omgeving. Het belangrijkste knooppunt met de hoogste urgentie is Station Hoofddorp/Beukenhorst West. In dit kader worden naast de aanpak van het station en het stationsgebied diverse andere omgevingsfactoren meegenomen zoals onder meer de verbinding tussen Station Hoofddorp en het Centrum, de transformatie van Beukenhorst West en het Stadspark.

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 wordt ook aandacht besteed aan herstructurering en transformatie van kantoren- en bedrijventerreinen. Het kan hierbij gaan om kwaliteitsverbetering, zoals de transformatie van (een deel van) De Hoek in het kader van de herstructurerings- en kwaliteitsaanpak voor de bedrijventerreinen in Haarlemmermeer. Soms gaat het ook om verkleuring op de bestaande werklocaties, bijvoorbeeld de transformatie van kantoor naar een hotel (Schuilhoeve) en woningen (Beukenhorst West en Pionier/ Bolsterrein). De afgelopen jaren heeft transformatie ertoe mede toe geleid dat het leegstandspercentage op de kantorenlocaties daalde.

Dat deze processen veel tijd en inzet vergen is bekend. Maar de noodzaak van deze opgave staat vast en de uitwerking daarvan is reeds gestart of zal de komende periode plaats gaan vinden. Pionier/ Bolsterrein zal naar verwachting het eerste aan bod komen. Daarnaast zal de transformatieopgave voor het Glastuinbouwgebied Rijsenhout aandacht krijgen.

Er zijn bovendien diverse grote gebiedsontwikkelingen, waarvan Badhoevedorp/Omlegging A9 de meest omvangrijke is. De omlegging van de A9 door Rijkswaterstaat heeft plaatsgevonden en de integrale gebiedsontwikkeling waarin de gemeente het voortouw neemt, zal ook de komende jaren veel inzet vergen. De ambitie om van Badhoevedorp een mooi dorp te maken, is groot. Het tempo van een aantal andere, kleinere gebiedsontwikkelingen is vooral afhankelijk van de keuze van de grondeigenaren ter plaatse.

Vanwege de druk op de woningmarkt en het traject dat binnen de MRA in gang is gezet om tot versnelling van de woningbouwproductie te komen, heeft de gemeenteraad besloten (raadsvoorstel 2017.0037218) om prioriteit te geven aan de planuitwerking van de woningbouwlocaties Hoofddorp Noord, Cruquius Bennebroekerdijk/Cruquiushof, Nieuw-Vennep West en Lisserbroek Noord. Verder is besloten om pri-

oriteit te geven aan de uitwerking van de woningbouwlocatie Lisserbroek Noord nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over een toekomstbestendige (regionale) infrastructuur in en rond Lisse/ Lisserbroek.

In het Woonbeleidsplan 2020-2025 worden de woonopgaven benoemd. Van belang is het toevoegen van diverse woonmilieus, zodat inwoners hun hele wooncarrière in de gemeente terecht kunnen. Door 20.000 woningen toe te voegen blijft de woningmarkt toegankelijk en kunnen inwoners binnen de gemeente wooncarrière maken. De gemeente kiest voor 50% betaalbare nieuwbouw: met een substantieel aandeel betaalbare sociale huurwoningen, meer woningen in het middensegment van de huurmarkt en betaalbare koopwoningen.

Een andere omvangrijke ontwikkeling betreft de aanleg van PARK21. De aanleg van het eerste deelgebied is gereed. Komende periode worden belangrijke keuzes voor de verdere insteek en het tempo van de realisatie van het park gemaakt.

Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

De Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 geeft voor Hoofddorp een toekomstbeeld waarin de volgende ambities voorop staan. Er komt een substantieel aantal woningen bij, onder andere door transformatie van verouderde kantoren- en bedrijventerreinen. Ook wordt ingezet op een passend voorzieningenniveau. Verder wordt de bereikbaarheid verbeterd, het stadscentrum aantrekkelijker gemaakt en een stadspark gerealiseerd.

Structuurvisie Samen naar 2035

De Structuurvisie Samen naar 2035 geeft voor het grondgebied van de voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude een toekomstbeeld van de gemeente waarin, met behoud van de groene, kleinschalige en zelfstandige identiteit, de onderstaande ambities voorop staan.

Op het gebied van wonen en leefbaarheid zet de gemeente in op versterking van het woningaanbod, optimalisatie en herstructurering van de voorzieningen en beperking van de overlast door onder andere Schiphol, de Amsterdamse haven, de Rijkswegen A9 en A200, de spoorverbinding Haarlem –Amsterdam en verschillende tracés van kabels en leidingen.

Het groengebied is onderdeel van de identiteit en vervult een belangrijke rol voor de gemeente zelf, maar ook voor de regio. Het groengebied fungeert als groene buffer en biedt openheid, rust, natuurwaarden en vormen van recreatie. De gemeente zet in op behoud en waar mogelijk versterking van deze functies, met behoud van de agrarische activiteiten in het groengebied. In dat kader zijn duurzame energievoorzieningen die afbreuk doen aan de landschapskwaliteit (zoals windmolens) ongewenst en wordt onnodig verkeer in en door het groengebied vermeden. Verder wordt gezocht naar mogelijkheden om het recreatieve gebruik van het aanwezige water te ontwikkelen en te stimuleren.

De bedrijvigheid concentreert zich hoofdzakelijk in het zuiden, dichtbij de rijkswegen en in Halfweg, nabij het nieuwe treinstation. Naast de bestaande bedrijven wordt met de realisatie van onder andere het bedrijventerrein Polanenpark en de herstructurering van de voormalige suikerfabriek – Sugar City – ruimte geboden voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Deze locaties kunnen ook worden benut door bedrijven die elders in de gemeente niet kunnen uitbreiden of beter bereikbaar willen zijn.

Op deze verschillende ruimtelijke opgaven is een eigen traject en eigen fasering van toepassing. Situationeel grondbeleid biedt de mogelijkheid een keuze te maken uit de grondinstrumenten zodat die aansluiten op de concrete situatie. De gemeente kan hierbij verschillende rollen vervullen. Op deze wijze wordt gestreefd naar maatwerk waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden van ieder afzonderlijk geval.

3.2 Kadern voor situationeel grondbeleid

De ruimtelijke opgave zoals in hoofdlijnen is uiteengezet in de voorgaande paragrafen, vraagt, gelet op de diversiteit van de afzonderlijke onderdelen daarvan en de veranderde marktomstandigheden om een gedifferentieerde aanpak. Het streven is er voor de komende periode op gericht deze aanpak verder vorm te geven via situationeel grondbeleid. De kadern voor de invulling van het situationeel grondbeleid worden in deze paragraaf geschetst.

Kader wel of niet verwerven

Voor het actief verwerven zal, op basis van een ruimtelijke visie, een zorgvuldige verwervingsstrategie moeten worden opgesteld aan de hand van de doelen die bij de betreffende ontwikkeling worden nastreefd.

De verwervingsstrategie moet gebaseerd zijn op een zorgvuldige analyse van:

- de ruimtelijke visie op het gebied, volgend uit de betreffende (deel)structuurvisie;
- de bijdrage die de gemeente wil leveren aan het gewenste resultaat;
- de verwervingsprijs;
- de financiële risico's;
- de rol van de gemeente bij de ontwikkeling;
- eventuele andere partijen in het gebied;
- de grondposities van eventuele andere partijen;
- de noodzaak om gronden te verwerven (mede gezien vanuit het belang van ruilvervalsgronden);
- de beschikbare financiële middelen.

Alleen indien vaststaat dat de concrete situatie om een (uitbreiding van de) gemeentelijke grondpositie vraagt, zonder welke de gewenste ontwikkeling niet tot stand kan worden gebracht, zal tot actieve verwerving worden overgegaan.

Indien grond aan de gemeente wordt aangeboden, de zogenaamde niet actieve verwerving, wordt beoordeeld of het aanbod past binnen een bepaald ruimtelijk perspectief, volgend uit de (deel)structuurvisie. Als dit het geval is, zal een taxatie van de marktwaarde worden gemaakt. De onderhandeling over de prijs dient plaats te vinden binnen de grens van de aanvaardbaar geachte prijs en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Kader wel of niet zelf exploiteren

Indien de gemeente gronden heeft verworven, zal de gemeente deze zelf of zo nodig in samenwerking met marktpartijen, kunnen exploiteren. De gemeente gaat in principe zelf tot exploitatie over als dat past binnen de ruimtelijke ambitie en er sprake is van een renderende exploitatie met beperkte risico's of wanneer een zwaarwegend maatschappelijk belang is gediend bij de ontwikkeling en het niet aanneemelijk is dat een marktpartij een dergelijke ontwikkeling risicodragend ter hand zal willen nemen.

Kader wijze van samenwerking

In specifieke situaties, bijvoorbeeld bij een verdeelde grondpositie in combinatie met een gewenste ruimtelijke ontwikkeling, kan de gemeente een vorm van publiek-private samenwerking aangaan. Een dergelijke samenwerking is mogelijk in diverse verschijningsvormen: bouwclaim, concessie en joint venture (zie afbeelding 1 op blz. 10).

De keuze tussen deze verschillende samenwerkingsvormen wordt onder meer bepaald door de eigendomsverhoudingen, opgave en de gewenste sturing en risicoverdeling. In het afwegingsproces moet worden gelet op:

- democratische besluitvorming;
- gewenste sturing en risico van de gemeente;
- functiescheiding publieke en private rol gemeente;
- waarborgen publiek belang;
- verantwoording afleggen aan de gemeenteraad.

In navolgende afbeelding wordt de keuze voor een bepaald samenwerkingsmodel vanuit de positie van de gemeente schematisch weergegeven. (Afbeelding 2)

CRITERIA VOOR KEUZE SAMENWERKINGSMODEL



Afbeelding 2

Bij de afweging of een samenwerkingsconstructie door middel van een gezamenlijke rechtspersoon wenselijk is, moet zorgvuldig worden afgewogen welk gemeenschappelijk doel wordt nagestreefd en of dit doel eventueel op andere wijze kan worden bereikt. De synergie die tussen partijen in een dergelijke samenwerkingsconstructie wordt verondersteld, moet zorgvuldig worden onderzocht. Deze synergie is niet vanzelfsprekend. Kortom, een zorgvuldige analyse van de te verwachten samenwerking en de risico's dienen onderdeel te zijn van de uiteindelijke afweging. De Europese regelgeving op het gebied van staatssteun en aanbestedingen dient hierbij eveneens in acht te worden genomen. Dergelijke besluiten worden aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

Indien na afweging van alle argumenten wordt besloten een joint venture (gezamenlijk rechtspersoon) op te richten, is het belangrijk om de Hoofdvaart BV, een eigen gemeentelijke BV, in een dergelijke samenwerkingsconstructie ertussen te schuiven om de gemeentelijke aansprakelijkheid te beperken.

Kader faciliteren op basis van de Wet ruimtelijke ordening

De Wro geeft thans het wettelijk kader voor kostenverhaal. De wet is in 2008 in werking getreden en heeft in Haarlemmermeer tot inzet op de anterieure overeenkomst geleid. Naar verwachting zal in 2021 de Omgevingswet in werking treden met daarin een nieuw kader voor kostenverhaal. Op de Omgevingswet wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

De voordelen van anterieure overeenkomsten zijn in de praktijk gebleken. Het gewenste maatwerk kan op deze wijze worden geleverd en onderhandelingen tussen een marktpartij en de gemeente kunnen relatief snel tot het gewenste resultaat leiden. Uitgangspunt bij het sluiten van de anterieure overeenkomsten is het alsdan vigerende beleid. Bovendien zijn de bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen van essentieel belang voor de Reserve ruimtelijke ontwikkelingen Haarlemmermeer (Reserve RIH).

Deze voordelen gelden nog steeds en leiden tot continuering van deze beleidslijn. Ook onder de werking van het onderhavige beleidskader zal de voorkeur van de gemeente blijven uitgaan naar het sluiten van anterieure overeenkomsten met een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is overigens alleen aan de orde indien (en voor zover) de macroaftopping dit toelaat. De macroaftopping is de wettelijke begrenzing van de te verhalen kosten, inhoudende dat binnen het exploitatiegebied niet meer kosten kunnen worden verhaald dan opbrengsten worden behaald.

De tabel voor de bedragen per woning en per vierkante meter kantoren, bedrijven en voorzieningen, is bijgevoegd als bijlage 1. De bijdrage voor de bouw van een woning blijft € 9.000. Er is in de tabel een onderscheid gemaakt tussen kleine (≤ 70 m² bvo) en grote (> 70 m² bvo) woningen, waarbij voor kleine woningen een lagere bijdrage wordt gevraagd. De bijdragen voor kantoren en bedrijven zijn van de eenheidsprijs voor woningen afgeleid en blijven gehandhaafd. Verder is er een aangepaste bijdrage voor transformatie-locaties.

Voor de komende jaren wordt derhalve in het kader van het faciliteren van ontwikkelingen de insteek gekozen van anterieure overeenkomsten waarbij in de onderhandelingen een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen wordt gevraagd overeenkomstig de tabel. Tevens zal ter zekerheidsstelling van de door de contractpartij te betalen bedragen in principe een onvoorwaardelijke bankgarantie worden gevraagd.

In die gevallen waarin het niet lukt om overeenstemming te bereiken over de inhoud van een anterieure overeenkomst, wordt gebruikt gemaakt van het publiekrechtelijk kader, de vaststelling van een exploitatieplan tegelijkertijd met de planologische maatregel. De Wro stelt eisen aan de vorm en inhoud van het exploitatieplan. In dat kader zijn ook de verhaalde kosten begrensd: de kosten die verhaald kunnen worden zijn beschreven in een kostensoortenlijst, de kosten dienen te voldoen aan de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid), en de verschillende kosten zijn door de ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017 bepaald. De exploitatiebijdrage overeenkomstig het exploitatieplan wordt geïnd bij de vergunningverlening.

Uitgangspunt is een financieel haalbare ontwikkeling. Indien dat niet het geval is kan de gemeente hiervan afwijken en zich, indien er een zwaarwegend gemeentelijk belang speelt, via het exploitatieplan bereid tonen het onrendabele deel van de ontwikkeling voor haar rekening te nemen. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast tegelijkertijd met het bestemmingsplan en wordt derhalve uitdrukkelijk betrokken bij een dergelijke beslissing. Indien de gemeenteraad het niet wenselijk acht het geraamde tekort ten laste van de gemeente te laten komen, is er in termen van de Wro geen sprake van een financieel haalbare ontwikkeling en komt de ontwikkeling niet tot stand.

Kader herstructurering en transformatie

In het kader van herstructurering en transformatie is het wenselijk om betrokken grondeigenaren en mogelijke investeerders te faciliteren en in dat kader (maatwerk)afspraken in een anterieure overeenkomst vast te leggen. Inmiddels heeft de gemeente hier ervaring mee (Beukenhorst West en diverse kleinschalige woningbouwontwikkelingen) en is een aantal projecten in voorbereiding (versnelling woningbouwproductie).

De mogelijkheid van transformatie van bestaande, leegstaande gebouwen zal hierbij uitdrukkelijk worden meegenomen. Dat dit een tijdrovend en ingewikkeld proces is, is bekend. De situatie op bijvoorbeeld Beukenhorst Oost (kantorenlocatie die aan het verouderen is en veel leegstand voorkomt) toont de noodzaak om hier met alle betrokken partijen en de nodige creativiteit vanuit de gemeente mee aan de slag te gaan.

4. Financieel kader

Inleiding

Wanneer de gemeente de door haar aangekochte gronden tot ontwikkeling brengt, leidt dit tot een gemeentelijke grondexploitatie. Bij het voeren van een grondexploitatie is de gemeente voor de afzet afhankelijk van de markt en loopt hiermee dus risico. Naast de standaard financiële kaders zijn hiervoor aanvullende kaders vastgesteld. Dit hoofdstuk geeft een beeld van deze kaders en geeft tevens aan hoe hierover wordt gerapporteerd.

4.1 Nota reserve grondzaken

De Algemene reserve grondzaken (hierna; reserve grondzaken) heeft blijkens de nota die in 2016 is vastgesteld (raadsvoorstel 2016.0060023) ten doel rechtstreekse beïnvloeding van de begroting en de jaarrekening door projectresultaten te voorkomen. De bovengrens van de reserve grondzaken is vastgesteld op € 5 miljoen. De inschatting is dat de bufferfunctie binnen de huidige bandbreedte van € 0 - 5 miljoen kan worden ingevuld.

Door winstnemingen uit de grondexploitaties lag de stand van de reserve grondzaken de afgelopen vier jaar boven (2015, 2017 en 2018) of gelijk aan (2016) de bovengrens. Om die reden is er vanuit de reserve grondzaken driemaal een bijdrage aan de Algemene dekkingsreserve gedaan, respectievelijk € 3,1 (2015), € 16,1 (2017) en € 7,3 miljoen (2018). Voor de komende jaren is het de verwachting dat de stand van de reserve grondzaken hoger blijft uitkomen dan de bovengrens.

4.2 Projecten / Grondexploitaties en voorbereidings- en uitvoeringskredieten

Projectontwikkeling op gemeentelijke grond krijgt vorm via een grondexploitatie. De gemeenteraad wordt hierbij in ieder geval op twee momenten betrokken. Het eerste moment, indien een ruimtelijk initiatief er veelbelovend uit ziet, is het verzoek aan de gemeenteraad om een voorbereidingskrediet te verstrekken. Een voorbereidingskrediet is voornamelijk bedoeld voor bekostiging van de benodigde (interne) uren om een initiatief verder uit te werken naar een ruimtelijk kader en grondexploitatie.

Het tweede moment is wanneer de gemeenteraad besluit om een grondexploitatie te openen. De raad stelt bij het openen van een grondexploitatie tevens een uitvoeringskrediet beschikbaar voor de te maken kosten voor de gehele looptijd van de grondexploitatie. Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de te verwachten kosten en opbrengsten van het project begrensd en wordt de te verwachten financiële uitkomst aangegeven met het project-specifieke rendement.

In de Verordening Grondzaken is bepaald dat een grondexploitatie eens in de vier jaar wordt herzien of eerder indien noodzakelijk. Een noodzakelijke herziening is onder meer van toepassing als de kosten en/of opbrengsten en/of programma meer dan een vooraf bepaald percentage afwijken van de gestelde financiële kaders van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie. Het maximale afwijkingpercentage is gebaseerd op een staffelmethode, afhankelijk van de totale kosten en opbrengsten van het project is het afwijkingpercentage 3, 5 of 10%. In die gevallen dat het percentage wordt overschreden, wordt de grondexploitatie in ieder geval opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. In dit verband is sprake van een grondexploitatieherziening. Op deze wijze blijft de gemeenteraad actief betrokken bij belangrijke projectontwikkelingen.

De laatste jaren is sprake van economische groei en het aantrekken van diverse vastgoedmarkten zoals de woningmarkt. Dit heeft een positief effect gehad op de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De belangrijkste graadmeter voor grondexploitaties betreft de verkoop van grond. De verkoopbedragen van de afgelopen vier jaar laten een sterk stijgende lijn zien met grote stijgingen in 2017 en 2018. Terwijl er in 2015 en 2016 respectievelijk € 15,7 en € 17,8 miljoen aan grondverkoop is gerealiseerd, is dit in 2017 en 2018 gestegen naar € 38,9 en € 56,5 miljoen. De sterke stijging met name in 2018 geeft wel een vertekend beeld door een grondverkoop van € 22 miljoen in Badhoevedorp Centrum, waarbij de verwachting was dat de verkoop gespreid plaats zou vinden over de jaren 2018, 2019 en 2020.

4.3 Strategische gronden

De gemeente heeft in het verleden strategische gronden verworven. Ook onder het huidige grondbeleid is verwerving van grond mogelijk indien de kans zich voordoet, de ruimtelijke noodzaak aanwezig is en een zorgvuldige afweging van alle overige criteria (zoals aangegeven in paragraaf 3.2) daartoe aanleiding geeft. Strategische verwerving betreft gronden die de gemeente verwerft om hiermee een betere sturing op gebiedsontwikkeling te verkrijgen.

Het college is bevoegd tot het doen van strategische verwervingen binnen het daartoe beschikbare budget van € 10 miljoen dat de gemeenteraad jaarlijks aan het college als krediet beschikbaar stelt. Hieraan zijn thans de volgende randvoorwaarden gesteld:

- de aankoop moet tot doel hebben om een huidige of toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken;
- de aankoop moet waardevast zijn in de huidige bestemming, of rendabel zijn in een eventuele nieuwe bestemming;
- bovenstaande moet voorafgaand aan de aankoop aannemelijk worden gemaakt in een collegevoorstel.

Het college zal de komende periode onderzoeken of er – gezien vanuit de gewenste, ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de strategische grondvoorraad en/of toekomstige ontwikkelingen – aanleiding is dit jaarlijkse krediet (geleidelijk) naar boven bij te laten stellen of de randvoorwaarden te laten wijzigen.

De totale voorraad strategische gronden wordt jaarlijks beoordeeld aan de hand van de waarderingsuitgangspunten strategische gronden, hetgeen leidt tot een onderscheid in:

- “warm” (exploitatieperspectief 1 tot 2 jaar);
- “lauw” (exploitatieperspectief 2 tot 5 jaar);
- “koud” (exploitatieperspectief 5 tot 10 jaar);
- “ruilgronden” (gronden waarvoor geen direct ontwikkelperspectief is vastgesteld).

In tegenstelling tot het verleden heeft bovenstaande categorisering overigens geen invloed meer op de waardering van de strategische gronden. Voor het inzicht worden de categorieën wel in stand gehouden. Op basis van het aangescherpte Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) uit 2019 is het uitgangspunt dat de gronden in de strategische voorraad maximaal gewaardeerd

worden op de huidige marktaande van de huidige bestemming. Wel wordt er een uitzondering gegeven om verworven gronden tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming te waarderen. Deze uitzondering is alleen mogelijk indien deze gronden worden verworven met het oog op concrete ontwikkeling en er wordt voldaan aan de geformuleerde cumulatieve voorwaarden uit de notitie van de commissie BBV. Inmiddels zijn alle gronden afgewaardeerd naar de marktwaarde in de huidige bestemming. In het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) is een overzicht van het gemeentelijk grondbezit opgenomen.

Voor de waardering van deze gronden wordt er iedere twee jaar een taxatie uitgevoerd om de reële marktwaarde (de zogenaamde waarde economisch verkeer) te bepalen.

De komende periode zal actief worden gestuurd op de bestaande grondvoorraad. Hiertoe bestaan de volgende mogelijkheden:

- het versneld in ontwikkeling brengen van bepaalde gronden die zich met name bevinden in de categorie "warme gronden";
- het actiever verkopen van gronden waarvoor geen ontwikkelperspectief is aangegeven;
- het geliberaliseerd verpachten van 'lauwe', 'koude' en 'ruilgronden' voor pachttermijnen langer dan 1 jaar. Hierbij worden de gronden door middel van inschrijving op de markt gebracht waarbij gunningscriteria worden gehanteerd van minimale prijs en afstand ten opzichte van ligging van de gronden. Het moment dat de gronden naar verwachting nodig zijn voor ontwikkeling, is bepalend voor de overeen te komen pachttermijn.

4.4 Reserve ruimtelijke investeringen Haarlemmermeer (Reserve RIH)

Begin 2010, en in 2016 met de actualisatie, heeft de gemeenteraad besloten om de Reserve RIH in te stellen. In de Reserve RIH worden drie soorten bijdragen opgenomen:

- 1) de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen waarover de gemeenteraad bijvoorbeeld bij de begroting, voorjaarsrapportage of jaarstukken een besluit heeft genomen;
- 2) bijdragen die op basis van de Wet ruimtelijke ordening via een anterieure overeenkomst worden verhaald;
- 3) bijdragen die vanuit de winst van gemeentelijke grondexploitaties worden afgeroomd.

Uit de Reserve RIH worden door de gemeenteraad uitgaven gedaan ten behoeve van infrastructuur en (grootschalig) recreatief groen. Dit is bepaald in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. De gemeenteraad beslist over onttrekkingen uit de Reserve RIH. Voor de uitgaven zijn twee belangrijke uitgavenposten waarover in 2011 respectievelijk 2014 is besloten, bepalend: die ten behoeve van het Deltaplan bereikbaarheid en PARK21. In het MPG wordt de gemeenteraad jaarlijks geïnformeerd over de meest recente stand van de Reserve RIH.

Het doen van onttrekkingen uit de Reserve RIH kan onder de volgende voorwaarden:

- 1) de gemeenteraad besluit door middel van een raadsvoorstel over de besteding van deze gelden;
- 2) het bestedingsdoel komt overeen met de opgave uit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030.

Er worden met de huidige inzichten geen tekorten verwacht in de Reserve RIH. Vertraging of versnelling van planvorming, als ook het genereren van extra of eerdere bijdragen aan de reserve, kunnen uiteraard een ander beeld laten ontstaan.

Overigens kan de Reserve RIH conform het BBV niet onder de € 0,- zakken. Indien dit dreigt te gebeuren, zal een tijdelijke storting vanuit de Algemene dekkingsreserve nodig zijn of een temporisering van projecten. Voortijdige bijsturing op uitgaven is noodzakelijk om te voorkomen dat de stand van de Reserve RIH negatief wordt. De komende jaren zal daarom gestuurd worden op het genereren van inkomsten door het in ontwikkeling brengen van eigen gronden en het optimaal faciliteren van initiatiefnemers die op eigen grond willen ontwikkelen.

Bovenstaande werkwijze blijft gecontinueerd, in ieder geval tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Naar verwachting blijft met de introductie van de Omgevingswet de basis voor RIH-achtige bijdragen bestaan. Bij de verdere uitwerking van de huidige wetsvoorstellen zal blijken in hoeverre de huidige methodiek dient te worden aangepast.

In de structuurvisie van Haarlemmerliede en Spaarnwoude is de basis gelegd voor het overeenkomen van een ruimtelijke bijdrage met een ontwikkelaar in anterieure overeenkomsten. De Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude blijft naast de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 van kracht. Indien er een verband bestaat tussen de ontwikkeling in de voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en aanleg van groen en grijs dan kan er op grond van de Structuurvisie Haarlemmerliede

en Spaarnwoude een bijdrage gevraagd worden. De mogelijkheid om een bijdrage te vragen wordt per ontwikkeling beoordeeld.

4.5 (t)MPG

In het (tussentijds)Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) wordt halfjaarlijks, per 1 januari en 1 juli, gerapporteerd over de financiële stand van de diverse project categorieën. In het MPG wordt alleen gerapporteerd over financiën en niet over de inhoudelijke voortgang van projecten.

Het college geeft door middel van het (t)MPG de gemeenteraad halfjaarlijks inzicht in de saldi en ontwikkeling van alle financiële mutaties in projecten, die leiden tot mutaties in de Reserve grondzaken.

Vanaf het tMPG 2019 (stand per 1-7) wordt ingezet op een tussentijds MPG dat alleen rapporteert over de financiële stand van zaken in projecten, zonder een doorkijk te geven naar de Reserve Grondzaken. Daarmee wordt inzicht gegeven in alle lopende projecten inclusief herzieningen, nieuwe en af te sluiten projecten. Daarbij horen ook de kredietaanvragen. Bij het tMPG wordt geen inzicht (meer) gegeven in de stand van de Reserve Grondzaken, de ontwikkeling daarvan, de stand van de strategische gronden en van de Reserve RIH. Die inzichten worden gepresenteerd in het MPG (stand per 1-1).

4.6 Grondprijzennota

De jaarlijkse Grondprijzennota is bedoeld om de gemeenteraad te informeren over ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt voor verschillende segmenten en bestemmingen en om de kaders en onderhandelingsmarges voor grondprijzen te laten vaststellen. De in de nota genoemde grondprijzen gelden als gemiddelde richtprijzen voor de genoemde uitgiftecategorieën. De nota maakt het mogelijk veelvoorkomende uitgiften binnen de vooraf door de gemeenteraad gestelde bandbreedtes door het college te laten realiseren. Niet gemandateerde uitgiften en/of uitgiften die niet passen binnen de gestelde bandbreedtes worden separaat ter goedkeuring aan het college en/of de gemeenteraad voorgelegd.

Uitgifte van gronden is binnen de Grondprijzennota naar aard en functie uitgesplitst. De gehanteerde prijsstellingsmethodiek is per bestemmingscategorie bepaald. Bij woninguitgifte is er bijvoorbeeld sprake van een methodiek van grondquotering als afgeleide van een residuele berekening. Bij bedrijven en kantoren is gekozen voor een residuele benadering om een marktconforme grondprijs te bepalen.

Voor de categorie maatschappelijke voorzieningen gelden specifieke voorwaarden en tarieven. Onder deze categorie worden uitgiften geschaard, waarvan de voorziening een functie huisvest die een bepaald beleidsdoel ondersteunt. Hiervan is sprake wanneer het gebruik ten behoeve van ideële en/of publieke functie c.q. bestemming is waarbij de beoogde activiteiten zonder winst oogmerk plaatsvinden. Deze categorie wordt uitsluitend in een recht van opstal of in verhuur uitgegeven tegen een grondwaarde waarbij de kosten volledig gedekt worden uit de opbrengsten of te wel kostendekkend. Indien uit het (nog vast te stellen) integrale beleidskader blijkt dat het specifieke beleidsdoel niet langer het beste wordt gediend door het zelf in eigendom te hebben, zal worden overwogen om dit vastgoed af te stoten. In dat geval zal op basis van het verkoopbeleid een integraal verkoopvoorstel worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan het college worden aangeboden.

De Grondprijzennota levert eveneens informatie voor de bepaling van de te verwachten grondopbrengsten in grondexploitaties. Ook voor op te stellen grondexploitatieplannen wordt de nota gebruikt.

Actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de prijzen kunnen op basis van de jaarlijkse verschijningsfrequentie van de nota redelijk snel worden gevolgd, evenals beleidsmatige accentverschuivingen die wenselijk worden geacht, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot de woningbouwprogrammering en/of duurzaamheid.

4.7 Grondbeleid in programmabegroting en jaarstukken

In de programmabegroting en jaarstukken staat een paragraaf grondbeleid. Deze paragraaf bevat een samenvatting van de meest relevante onderdelen van het grondbeleid. In de jaarstukken wordt teruggekeken en in de programmabegroting wordt vooruitgekeken. Op die manier wordt jaarlijks op hoofdlijnen over het gevoerde beleid gerapporteerd aan de gemeenteraad. Het huidige grondbeleid wordt vormgegeven door middel van onder andere de volgende stukken:

- Structuurvisie Haarlemmermeer 2030;
- Verordening Grondzaken;
- Beleidskader Strategisch Grondbeleid;
- Grondprijzennota;
- (tussentijds) Meerjarenperspectief grondzaken;
- Nota Reserve Grondzaken;
- Actualisatie Reserve ruimtelijke investeringen Haarlemmermeer 2016;

- Evaluatie/voortgang aanpak oneigenlijk gebruik gemeentegrond en erfafscheidingen.

Deze stukken worden periodiek geëvalueerd en vastgesteld.

4.8 Gewijzigde wet- en regelgeving financieel kader

De wet- en regelgeving beïnvloedt de manier waarop over de hierboven beschreven financiële kaders wordt gerapporteerd. De meest recente veranderingen komen voort uit wijzigingen van de Wet Modernisering vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen en de richtlijnen van de commissie BBV.

Wet Modernisering vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen

De wet "Modernisering vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen" is op 12 juni 2015 in werking getreden en geldt vanaf boekjaar 2016. De wet is erop gericht om activiteiten waarbij de overheid als onderneming handelt, onder de vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) te laten vallen. Drie cumulatieve voorwaarden bepalen of er sprake is van een onderneming in fiscale zin. Doorgaans voldoet het cluster met de actieve grondexploitaties aan de eerste twee voorwaarden: er is sprake van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid en waarmee er wordt deelgenomen aan het economisch verkeer. Afhankelijk van de derde voorwaarde: er is sprake van winststreven, is er wel of geen sprake van een vpb-plichtige onderneming.

Bij het opstellen van het Beleidskader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2015-2019 waren de financiële gevolgen van deze wetwijziging nog niet volledig in te schatten. Inmiddels is er enkele jaren ervaring met de Vpb-plicht voor grondexploitaties. Over 2016 volgde een verlies voor de belastingplichtige activiteit grondexploitaties waardoor er geen afdracht heeft plaatsgevonden. In 2017 en 2018 is er vanwege een winst op de grondexploitaties wel Vpb betaald door de gemeente. Uitgaande van dezelfde methodiek voor de winstbepaling is de verwachting dat ook in 2019-2022 winsten worden behaald waarover Vpb dient te worden betaald. Nadere informatie over de Vpb-afdrachten is te vinden in het MPG.

Richtlijnen commissie BBV

De commissie BBV zorgt voor eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV door decentrale overheden. De commissie BBV verplicht gemeenten sinds 2004 bij de programmabegroting en de jaarstukken een programmaplan/verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid. Verder brengt de commissie BBV verschillende richtinggevende notities uit. In 2016 zijn twee belangrijke notities gepubliceerd: de "Notitie Grondexploitaties" en de "Notitie Faciliterend grondbeleid". Deze notities hebben verschillende gevolgen voor de interne werkwijze gehad. Onder andere de wijze waarop strategische gronden gewaardeerd mogen worden (zie paragraaf 4.3 voor verdere toelichting). Eind 2018 is de "Aanvulling Notitie Grondexploitatie tussentijds winst nemen" uitgebracht. Deze notitie is geschreven naar aanleiding van vragen over de wijze van het vaststellen en het volgens de Percentage of completion (Poc) berekenen van tussentijdse winst bij grondexploitaties.

Inmiddels zijn bovenstaande notities opgenomen in de "Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken" van juli 2019. Deze meest recente notitie is hoofdzakelijk een samenvoeging van de verschillende notities.

5. Doorkijk nieuwe wetgeving

Inleiding

Op dit moment is de Omgevingswet in voorbereiding. Onderdeel van de Omgevingswet is de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Deze aanvullingswet heeft gevolgen voor de manier waarop het grondbeleid is vormgegeven. De Omgevingswet zal dan ook bij de inwerkingtreding tot aanpassing van onder andere dit beleidskader leiden. Het is de planning dat de Omgevingswet in 2021 in werking treedt.

5.1 Omgevingswet

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is momenteel bezig met de voorbereiding van de Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt wetgeving voor ruimte, gebouwen, infrastructuur, milieu, natuur, water en cultureel erfgoed. Relevante wetgeving zoals de Wro, Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Crisis- en Herstelwet zullen in de nieuwe omgevingswet opgaan. Een zeer ingrijpende operatie waarmee de regering beoogt de wetgeving voor de leefomgeving te bundelen en moderniseren.

Op 1 februari 2019 is het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet aangeboden aan de Tweede Kamer. Met de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet worden de grondinstru-

menten die ingrijpen in het eigendomsrecht, zoals het voorkeursrecht, onteigening, herverkaveling en kavelruil in landelijk en stedelijk gebied, gewijzigd en geïntegreerd in de Omgevingswet.

Voor wat betreft het kostenverhaal blijkt uit het wetsvoorstel dat het kostenverhaal zoals dat in de Wro is opgenomen op hoofdlijnen in stand blijft: het wetsvoorstel biedt een grondslag voor het sluiten van een anterieure overeenkomst en als stok-achter-de-deur het opnemen van regels of voorschriften over het verhalen van de kosten in het besluit dat de activiteit mogelijk maakt, eventueel gevolgd door een posterieure overeenkomst. Het wetsvoorstel gaat uit van twee systemen van kostenverhaal: een systeem voor integrale gebiedsontwikkeling en een systeem voor organische ontwikkeling, beide met een eigen wijze van berekenen en verdelen van kosten.

Op 2 april 2019 is de nota van wijziging Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet aangeboden aan de Tweede Kamer. Waar het er in het Beleidskader Strategisch Grondbeleid 2015-2019 nog op leek dat de mogelijkheid om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te vragen naar alle waarschijnlijkheid zou komen te vervallen, wordt het in de nota van wijziging Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet alsnog mogelijk gemaakt voor bepaalde activiteiten een financiële bijdrage te kunnen vragen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies. De activiteiten waarvoor een financiële bijdrage kan worden overeengekomen zullen bij algemene maatregel van bestuur worden aangewezen.

Het is nog onzeker of het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (in de huidige vorm) wordt aangenomen, de mogelijkheid om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te vragen standhoudt en voor welke activiteiten een financiële bijdrage kan worden overeengekomen.

6. De energietransitie en transitie naar een circulaire economie

Inleiding

Op het gebied van duurzaamheid worden steeds meer concrete afspraken gemaakt. In het Klimaatakkoord van Parijs is in 2015 afgesproken om de CO₂ uitstoot te verminderen en de opwarming van de aarde te beperken. In het Nederlandse Klimaatakkoord zijn deze afspraken nader uitgewerkt. Het centrale doel van de klimaatakkoorden brengt twee grote opgaven voor gebiedsontwikkeling in Nederland met zich mee: de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. De energietransitie en transitie naar een circulaire economie hebben invloed op het door de gemeente te voeren grondbeleid, zoals de wijze van gronduitgifte en voorwaarden die aan gronduitgifte worden verbonden.

6.1 De energietransitie

Om de CO₂ uitstoot te verminderen zal het gebruik van fossiele brandstoffen moeten worden verminderd en zal de benodigde energie in toenemende mate gehaald moeten worden uit hernieuwbare bronnen. Dit vraagt dat energiegebruik op een zodanige manier wordt georganiseerd dat daarbij geen of weinig uitstoot van broeikasgas plaatsvindt. De energietransitie is een grote maatschappelijke uitdaging voor de gemeente. De gemeente heeft de ambitie energieleverend te worden in 2040.

Voor de energietransitie is het noodzakelijk dat wet- en regelgeving worden herzien. Zo is per 1 juli 2018 de Gaswet gewijzigd. Hierdoor is de verplichting op een aardgasaansluiting voor onder andere nieuwbouwwoningen afgeschaft. Vanaf 2019 is voor overheidsgebouwen de EPC-norm in het Bouwbesluit vervangen door de Bijna-Energieneutraal-Gebouw-norm (BENG). Een jaar later geldt deze norm ook voor overige nieuwbouw (alle bouwaanvragen). Vanaf 2023 is voor kantoren een energielabel C verplicht.

De energietransitie heeft niet alleen gevolgen voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande bouw. Afgesproken is dat in 2020 de regionale energiestrategieën beschikbaar moeten zijn en dat in 2021 alle gemeenten een warmteplan moeten hebben voor de transitie naar aardgasvrij.

6.2 De transitie naar een circulaire economie

De Rijksoverheid heeft als ambitie gesteld dat Nederland in 2050 volledig circulair is. Circulariteit houdt in dat kringlopen op het gebied van energie, materialen of voedsel gesloten worden. De MRA wil in 2025 tot de meest circulaire grootstedelijke regio's van Europa behoren.

Voor gebiedsontwikkeling is circulariteit een uitdaging omdat circulaire gebiedsontwikkeling nauwelijks kan worden afgedwongen. Als de gemeente een gebied circulair wil ontwikkelen is zij afhankelijk van de betrokken private partijen. Circulair ontwikkelen betekent voor deze partijen extra investeringen

waar niet altijd (voldoende) (direct) rendement tegenover staat. Circulair ontwikkelen vraagt dan ook om nieuwe financieringsconstructies en businessmodellen.

De gemeente ziet het belang van gebiedsontwikkeling voor de transitie naar een circulaire economie. Om te komen tot een circulaire economie en om invulling te geven aan de motie uit 2017, is een aantal pilots opgezet (onder andere Lincolnpark). Daarnaast blijft de gemeente de ontwikkelingen op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling volgen. Een voorbeeld hiervan is het praktijkprogramma circulaire werklocaties van SADC en Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) op onder andere de locaties Polanenpark en De President. In deze pilotprojecten wordt ervaring opgedaan op welke wijze circulariteit in gronduitgifte kan worden geïntegreerd, welke kosten en baten er zijn en welke samenwerkingsvormen mogelijk zijn.

BIJLAGE 1 Tabel Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

	Eenheid	Bijdrage groen	Bijdrage infrastructuur	Totaal
Standaardbijdrage per eenheid	1x eenheid	400 m ² groen tegen € 15,- per m ² → € 6.000,- per eenheid	→ € 3.000,- per eenheid	€ 9.000,- per eenheid
Categorie		Normering	Normering	
1a) Wonen a	1 woning	Factor 1	Factor 1	€ 9.000,- per woning
1b) Wonen b	1 woning ≤ 70 m ² bvo	Factor 3/5	Factor 3/5	€ 5.400,- per woning ≤ 70 m ²
2) Bedrijven	100 m ² bvo (voor glastuinbouw geldt de eenheid 1000 m ² bvo)	Factor 1/4	Factor 1/2	€ 3.000,- per 100 m ² bvo
3) Kantoren	100 m ² bvo	Factor 1/3	Factor 1	€ 5.000,- per 100 m ² bvo
4a) Voorzieningen (commercieel) overig	100 m ² bvo	Factor 1/3	Factor 1	€ 5.000,- per 100 m ² bvo
4b) Voorzieningen (commercieel) hotel/recreatief verblijf	100 m ² bvo	Factor 1/2	Factor 1	€ 6.000,- per 100 m ² bvo
5) Sloop/nieuwbouw/transformatie	Ingeval van sloop/nieuwbouw of (deels) transformatie wordt de bijdrage conform de zogenaamde "statiegeld regeling" berekend. Voor het oude programma wordt berekend wat de bijdrage in theorie in het verleden zou zijn geweest. Deze bijdrage wordt vergeleken met de bijdrage die ontstaat uit de ontwikkeling van het nieuwe programma en met elkaar gesaldeerd. Is er sprake van een toevoeging van extra m ² bvo's of wijziging van functies die resulteren in een extra bijdrage groen/infrastructuur, dan ontstaat vanuit de extra toevoeging een bijdrage. Anders niet.			

ONDERBOUWING BIJDRAGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Of het nu wonen of ondernemen betreft, iedereen heeft uiteindelijk baat bij een hoge ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeentegrenzen. De aanleg van recreatiegroen en het op peil houden van de (regionale) infrastructuur zijn mogelijkheden om een hogere, ruimtelijke kwaliteit te verwezenlijken. Deze bijlage geeft een aanzet voor de hoogte van de gevraagde bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen (groen en infrastructuur) als basis voor de onderhandelingen ter voorbereiding van anterieure overeenkomsten in de gemeente. Deze bijlage is het uitgangspunt om tot vastgesteld "rood voor groen" en "rood voor grijs" beleid te komen. De uitgangspunten uit deze bijlage komen terug in het beleid in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en in het onderhavige beleidskader en kunnen periodiek worden geactualiseerd.

ALGEMEEN

Algemene uitgangspunten

- Richtlijnen gelden zowel extern als intern. Afhankelijk van de grondposities wordt de bijdrage gedekt uit de grondexploitatie of via een directe bijdrage van de private ontwikkelaar. Dus zowel als de ontwikkelaar de ontwikkeling in gang zet, als gemeente initiatiefnemer is, worden richtbedragen gehanteerd als basis voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.
- Richtlijnen gelden niet ingeval een nieuw vast te stellen gemeentelijke grondexploitatie door opname van de afdracht bijdrage ruimtelijke ontwikkeling een negatief saldo krijgt. In een dergelijk geval wordt alleen een afdracht gedaan waarbij de omvang is afgestemd op draagkracht van de grondexploitatie waarbij het resultaat niet negatief mag worden.
- Richtlijnen gelden alleen voor gemeentelijke grondexploitaties die na 1-1-2012¹ zijn geopend, dan wel voor grondexploitaties waarbij het ruimtelijk programma dusdanig wijzigt (bijvoorbeeld van bedrijventerrein naar woningbouw) dat er in die zin in theorie sprake is van een "nieuwe" grondexploitatie.
- De bedragen en bijbehorende factoren zijn een balans tussen enerzijds redelijkheid, billijkheid en anderzijds pragmatisme. Bedragen zijn per categorie zoveel mogelijk gespecificeerd als noodzakelijk, maar niet meer gespecificeerd dan vanuit het oogpunt van overzichtelijkheid en werkbaarheid vereist is.
- Duurzaamheidsdoelstellingen voor de aanleg van openbare ruimte worden op andere wijze (bijvoorbeeld binnenplannen) opgelost. Hierbij wordt uitgegaan van de introductie van de leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte, Leidraad Duurzame Inrichting van de Openbare Ruimte (DIOR).
- Er is geen drempelwaarde voor de grootte van de ontwikkeling. Dus ook een bouwproject van vijf woningen wordt per woning gevraagd een bijdrage te doen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Relatief is de bijdrage namelijk hetzelfde.
- Bij de bijdrage is in de berekeningen gerekend op verwerving en aanleg van groen en infrastructuur. Beheer is hierbij niet als kostenpost meegenomen.
- Om een bijdrage bij partijen te kunnen claimen is het essentieel het principe van de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen bij alle projecten te hanteren. Hierdoor wordt precedentwerking voorkomen.

1) Beleid voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is voor het eerst vastgesteld door de gemeenteraad op 8 december 2011, bij vaststelling van de nota Strategische Grondbeleid 2011-2015.

- Per project kunnen aparte richtbedragen bestaan voor een binnenplanse/gebiedseigen bijdragen aan de kwaliteitsverhoging van het plan. Als voorbeeld gelden de bijdragen die bij het project Beukenhorst Zuid voor Cradle-2-Cradle gevraagd worden. Deze richtbedragen worden apart bestuurlijk vastgesteld.
- Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het op basis van de hardheidsclausule mogelijk voor het college om van de uitgangspunten af te wijken.

Verhouding groen grijs

Uit de tabel is af te lezen dat per eenheid een hogere absolute bijdrage wordt gevraagd voor groen dan voor infrastructuur. Dit is een afgeleide uit de gewenste investeringen in groen en infrastructuur. Een argument van een hele andere orde is dat groen zich in het algemeen moeilijker laat subsidiëren dan infrastructuur. Wat betreft het op orde zijn van de regionale infrastructuur is de provincie voor een groot deel verantwoordelijk en draagt hier dus ook substantieel in bij.

Groeninvesteringen in Haarlemmermeer blijven in zijn algemeenheid achter bij rode investeringen. Met andere woorden groen kan wel een extra steuntje in de rug gebruiken. De bestaande groenopgaven (programma Haarlemmermeêr Groen en PARK21) zijn in zekere zin nog een erfenis uit het verleden, gekoppeld aan de Vinex ontwikkeling. De Vinex woningbouw heeft het al bestaande tekort aan recreatiegroen, ondanks de inspanningen nieuwe groengebieden te realiseren, versterkt. Daarnaast heeft de ontwikkeling van Schiphol in toenemende mate een claim gelegd op het landschap en daarmee afbreuk gedaan aan de kwaliteit van het leef- en vestigingsklimaat voor haar inwoners. Dit geldt specifiek binnen Haarlemmermeer. Een hogere bijdrage voor groen dan voor grijs wordt hiermee gerechtvaardigd.

GROEN

De berekening kent zijn basis in de binnen de gemeente reeds gehanteerde 400 m2 regionaal groen die per nieuwe woning aangelegd dient te worden². Bij de overige categorieën is één woning gelijkgesteld aan 100 m2 bvo bedrijven, kantoren of voorzieningen. Soms wordt hier een factor op losgelaten, omdat het profijt anders te relateren is aan een dergelijke ontwikkeling dan bij het programma wonen. Deze factor wordt onderstaand per ontwikkelcategorie onderbouwd.

Bij de berekeningen van groen is uitgegaan van een verwervings- en inrichtingsprijs van € 15,- per m2. Dit bedrag bestaat uit: € 7,50 per m2 voor verwerving en € 7,50 per m2 voor inrichting volgens basis-kwaliteit Vennepenhout.

Ad 1a Wonen a

- Onder "woningen a" worden alle woningen met een bvo > 70 m2 verstaan, hieronder valt dus ook sociale woningbouw.
- Algemene beleidslijn is om per woning zowel binnenplans als buitenplans groen aan te leggen. De aanleg van binnenplans groen heeft geen overlap met de 400 m2 groen als bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- Extra stedenbouwkundige kwaliteit binnen het plangebied (meer groen) wordt gezien als een wens van de ontwikkelaar. Dit heeft wederom geen overlap met de 400 m2 groen als bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Ad 1b Wonen b

- Onder "woningen b" worden alle woningen met een bvo ≤ 70 m2 verstaan.
- Als factor wordt gerekend met $3/5 F^3$. Als onderbouwing geldt dat het huishouden van woningen ≤ 70 m2 kleiner van samenstelling is (1 à 2 personen) en relatief in mindere mate gebruik maken van (recreatie)groen binnen de gemeente. Uitdrukkelijk wordt bij het sluiten van een anterieure overeenkomst gekeken naar woningoppervlakte (bruto bebouwd vloeroppervlak) als objectief criterium en niet naar huishoudingsamenstelling.
- Ander argument om met een kleinere factor te rekenen is dat in de exploitatieraming van een kleine woning de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen relatief zwaar drukken.
- Voor het overige zie Ad 1a.

Ad 2 Bedrijven

2) Voor de groen- en recreatiegebieden in de nabijheid van stedelijk gebied geeft het Planbureau aan dat ca. 400 m2 groen per woning nodig is. Dit richtgetal is bepaald op basis van de deelnamepercentages van Nederlanders aan wandelen en fietsen op een normdag en de recreatieve opvangcapaciteit van de verschillende typen landschap. In mei 2006 is de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer/Bollenstreek door Provinciale Staten van Noord Holland vastgesteld. De gebiedsuitwerking gaat in de eerste plaats uit van de realisatie van het Raamplan Haarlemmermeer Groen. Daar bestond een achterstand van ca. 1.000 ha. Voor het nieuwe groen behorende bij de regionale taakstelling van 15.000 woningen is de norm gehanteerd van 400 m2 per woning om te voldoen aan de Metropolitane strategie door de provincie Noord-Holland en Zuid-Holland. In de gebiedsuitwerking is dit opgenomen en op blz. 48 gespecificeerd. De gemeente heeft hiermee ingestemd in haar reactie op de gebiedsuitwerking.

3) F is de aanduiding voor de basiseenheid RIH gebaseerd op een normale woning.

- Als rekenfactor wordt gerekend met $\frac{1}{4}$ F. Als onderbouwing geldt dat voldoende recreatie en groen een stevige bijdrage levert aan de uitstraling van de gemeente. Bedrijven kunnen dit gebruiken als marketing voor hun uitstraling. Voor steeds meer ondernemingen, zeker als dat gepaard gaat met de huisvesting van expats en gekwalificeerd personeel, is de leefomgeving een belangrijke vestigingsplaatsfactor. Wel wordt onderkend dat deze relatie niet zo "hard" is als de relatie tussen woningbouw en groen. Als ander argument voor een bijdrage aan groen vanuit de ontwikkeling van bedrijventerrein geldt compensatie voor verloren landschappelijke kwaliteit. Een belangrijke landschappelijke waarde van de Haarlemmermeer is de wijsheid van de polder. Het weghalen van deze kwaliteit door bebouwing in de polder dient gecompenseerd te worden door in kwaliteit van de omgeving te investeren.

Ad 3 Kantoren

- Ter onderbouwing van de hoogte van de factor waarmee voor kantoren gerekend wordt, geldt voor kantoren hetzelfde als bedrijven. Er wordt wel gerekend met een iets hogere factor ($\frac{1}{3}$ F in plaats van $\frac{1}{4}$ F) omdat het belang van een goede en groene vestigingsplaats bij kantoren sterker geldt dan bij bedrijven: kantoren zijn gevoeliger voor de locatie. Daarnaast worden kantoren intensiever gebruikt en hebben gemiddeld per oppervlak meer werknemers die profiteren van een groene omgeving.

Ad 4a Voorzieningen (commercieel) overig

- Ter onderbouwing van de hoogte van de factor waarmee voor voorzieningen gerekend wordt, geldt voor voorzieningen hetzelfde als voor kantoren.

Ad 4b Voorzieningen (commercieel) hotel/recreatief verblijf

- Binnen de categorie (commerciële) voorzieningen is er een specifieke factor voor hotel/recreatieve functies. De hogere factor ($\frac{1}{2}$ F in plaats van $\frac{1}{3}$ F) wordt gehanteerd omdat bezoekers van hotels en recreatieparken relatief meer gebruik maken van de parken en recreatiegebieden.

INFRASTRUCTUUR

Om te bepalen wat een redelijke bijdrage zou zijn aan de infrastructuur van de gemeente is geraamd welke investeringen globaal benodigd zijn en hoe deze toe te rekenen zijn aan de ontwikkelingen.

Hierdoor is uitgekomen op het bedrag van € 3.000,- per eenheid⁴.

Als rekenmethode om te komen tot een rechtvaardige verdeling tussen de verschillende ontwikkelingen en dus een juiste rekenfactor te bepalen, is uitgegaan van de parkeernormen. Parkeernormen zijn een goede indicatie voor de toename van verkeersbewegingen veroorzaakt door een toename aan bewoners en bezoekers. Parkeernormen geven aan wat nodig is gezien deze verwachte toename. Toename van het gebruik van (H)OV wordt hierbij niet meegerekend, echter de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen voor infrastructuur zal wel deels ten goede komen aan de ontwikkeling van (H)OV. De parkeernorm voor één woning wordt als maatstaf gebruikt, waarbij één woning geldt als één eenheid. Bij de overige categorieën is één woning gelijkgesteld aan 100 m² bvo bedrijven, kantoren of voorzieningen.

Ad 1a Wonen a

- Onder "woningen a" worden alle woningen met een woonoppervlak ≥ 70 m² verstaan, hieronder valt ook sociale woningbouw.
- De parkeernorm per nieuw aan te leggen woning is een aantal van twee parkeerplaatsen. Dit is factor 1 F.

Ad 1b Wonen b

- Onder "woningen b" worden alle woningen met een woonoppervlak ≤ 70 m² verstaan.
- Als factor wordt gerekend met $\frac{3}{5}$ F. Als onderbouwing geldt dat het huishouden van woningen ≤ 70 m² kleiner van samenstelling is (1 à 2 personen) en relatief in mindere mate gebruik maken van de (regionale) infrastructuur binnen de gemeente. Uitdrukkelijk wordt bij het sluiten van een anterieure overeenkomst gekeken naar woningoppervlakte als objectief criterium en niet naar huishoudingsamenstelling.

Ad 2 Bedrijven

4) Investerings op basis van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 worden als maatstaf genomen om een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen voor infrastructuur per eenheid te berekenen. De totale geschatte benodigde infrastructuurinvestering is € 112,5 miljoen Gecorrigeerd met 20% autonome groei, welke niet verhaald kan worden, geeft dit een investering van (80% * 112,5 miljoen) € 90 mln. De 20% autonome groei is gebaseerd op een gemiddelde autonome toename van 1% mobiliteitsgroei per jaar. In dit scenario wordt uitgegaan van 30.000 te ontwikkelen eenheden (hetzij woningen, hetzij bedrijventerrein, hetzij voorzieningen, etc. Allen verdisconteerd naar de standaardeenheid). Ofwel ca € 3.000,- per eenheid is als bijdrage benodigd.

- Als rekenfactor wordt gerekend met $\frac{1}{2}$ F. Als parkeernorm voor bedrijventerreinen geldt één parkeerplaats per 200 m² bvo. Hieruit volgend zou uitgekomen worden op een rekenfactor van $\frac{1}{4}$ F. De lagere norm voor parkeren bij bedrijven is gelegen in het feit dat er meerdere laad- en los bewegingen zullen zijn dan bij kantoren en dus minder plaatsen per tijdstip benodigd. Echter een vrachtwagen telt voor vijf personenauto's in het autoverkeer en belast in die mate het infrastructurele netwerk meer dan personenauto's. Daarom wordt de factor verhoogd tot $\frac{1}{2}$ F voor bedrijventerreinen.
- Als onderbouwing geldt dat bereikbaarheid een belangrijke voorwaarde is voor het woon-werkverkeer en werk-werkverkeer van en naar bedrijventerreinen en daarmee gepaard gaande winstmaximalisatie. Bedrijven hebben dus profijt bij het storten van een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen ter verbetering van de gemeentelijke regionale infrastructuur. Wel wordt onderkend dat bedrijven door hun relatief geringe aantal werknemers ten aanzien van woon-werkverkeer minder intensief en in geval van werk-werkverkeer juist buiten spijstijden gebruik maken van het infrastructurele netwerk. Daarom wordt gerekend met factor $\frac{1}{2}$ en is deze factor niet gelijkgesteld met kantoren.

Ad 3 Kantoren

- Als rekenfactor wordt gerekend met 1 F. Als parkeernorm voor kantoren geldt 1 parkeerplaats per 50 m² bvo (dit is beduidend hoger dan de parkeernormen van bedrijventerreinen, wat verklaard wordt doordat kantoren meer autoverkeer naar de kantorenlocatie lokken). Per 100 m² bvo zijn dit dus twee parkeerplaatsen. Deze eenheid is gelijkgesteld aan één woning en heeft derhalve dezelfde rekenfactor.
- Ter onderbouwing geldt voor kantoren hetzelfde als bedrijven: ook kantoren hebben belang bij en profijt van een goede bereikbaarheid.

Ad 4a Voorzieningen (commercieel) overig

- Ter onderbouwing van de hoogte van de factor waarmee voor voorzieningen gerekend wordt, geldt voor voorzieningen hetzelfde als voor kantoren.

Ad 4b Voorzieningen (commercieel) hotel/recreatief verblijf

- Ter onderbouwing van de hoogte van de factor waarmee voor voorzieningen gerekend wordt, geldt voor voorzieningen hetzelfde als voor kantoren.

STATIEGELDREGELING

Ad 5 Sloop/nieuwbouw/transformatie

- De statiegeldregeling is opgenomen om transformatie te versnellen. De regeling komt erop neer dat de theoretische bijdrage RIH van het bestaande pand wordt verrekend met de bijdrage RIH van de nieuwe functie.

BIJLAGE 2 Begrippenlijst

- a. Anterieuere overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst die in beginsel wordt gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaar/grondeigenaren voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld. De overeenkomst is vormvrij. De term vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening.
- b. Grondexploitatie: het proces van productie en daarmee ook prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond. In de grondexploitatiebegroting staan de kosten en opbrengsten die samenhangen met de productie van bouwrijpe grond.
- c. Grondzaken: hiertoe behoren:
 - aankoop, beheer en verkoop van onroerende zaken;
 - tijdelijk beheer van onroerende zaken;
 - uitgifte en beheer van erfpachtovereenkomsten;
 - onderhandelen met betrekking tot onroerende zaken;
 - openen, beheren en afsluiten van grondexploitaties;
 - beheren van de reserve grondzaken;
 - formuleren, evalueren en actualiseren van beleid.
- d. Meerjarenperspectief grondzaken (MPG): nota waarin het college inzicht verschaft in de stand van zaken van de actieve grondexploitaties, de kansen en risico's in deze grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties, projecten met ontwikkelaars en strategische gronden en als gevolg daarvan het resultaat van de reserve grondzaken met de stand van de gegevens per 1 januari; Het tussentijds Meerjarenperspectief Grondzaken (tMPG) geeft de stand van de gegevens per 1 juli weer.
- e. Grondprijzennota: nota waarin de prijzen voor gronduitgifte met een onderhandelingsmarge voor de onderhandeling voor gronduitgifte voor het daaropvolgende jaar wordt vastgelegd.
- f. Mandeligheid: een vorm van mede-eigendom.
- g. Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka): informeel samenwerkingsverband van regionale en lokale overheden in Metropoolregio Amsterdam waarin regionale afstemming plaatsvindt over de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties.
- h. Publiek-private samenwerking (PPS): juridisch gestructureerde samenwerking tussen overheid en private partijen met als doel realisering van bebouwing of infrastructuur waarbij afspraken worden gemaakt en waarin sprake is van risicodragende deelneming aan beide zijden. Er zijn tal van verschijningsvormen van PPS.
- i. Reserve grondzaken: de reserve waarin de resultaten worden verevend van de actieve grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties, de projecten met ontwikkelaars en de strategische gronden. Deze reserve is een van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente.
- j. Reserve ruimtelijke investeringen Haarlemmermeer (Reserve RIH): de reserve waarin de bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in de Wro worden gestort om te worden ingezet voor de in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 aangegeven doelen. De reserve is een van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente. Over de stand van de reserve wordt gerapporteerd in het (t)MPG.
- k. Verordening Grondzaken: de geldende verordening waarin rapportages, beleidsnota's, werkprocessen en regels inzake grondexploitaties zijn vastgelegd om de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders handvatten te geven voor sturing en controle voor wat betreft grondzaken.
- l. Wet ruimtelijke ordening (Wro): wet zoals in werking getreden op 1 juli 2008.