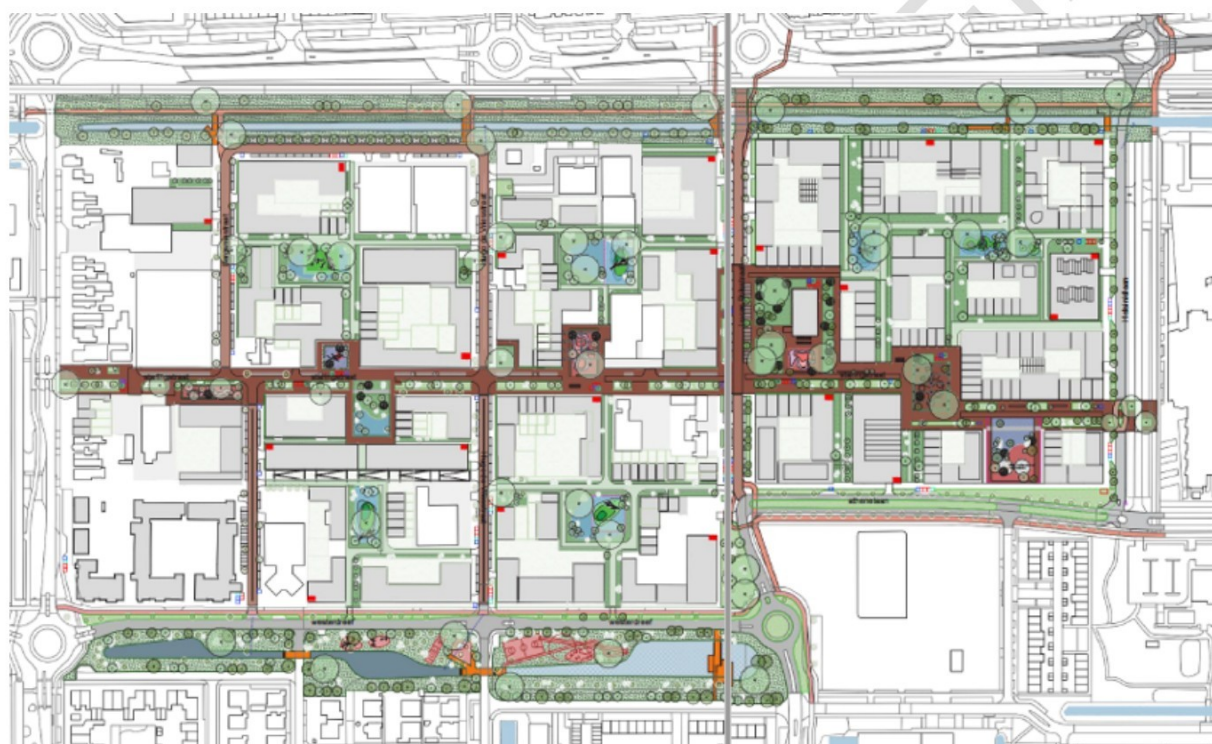


Project Transformatie Pionier-BOLS terrein

GEHEIM

December 2021



Inhoud

Samenvatting

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | SAMENVATTING | 4 |
| 2 | INLEIDING | 5 |
| 2.1 | DOEL..... | 5 |
| 2.2 | OPBOUW FINANCIEEL KADER..... | 6 |
| 2.3 | CONTEXT..... | 7 |
| 3 | RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCH KADER | 10 |
| 3.1 | RUIMTELIJKE PLANPRODUCTEN..... | 10 |
| 3.2 | PLANOLOGISCH JURIDISCHE SITUATIE..... | 10 |
| 3.3 | EXPLOITATIEPLAN GEBIED..... | 10 |
| 3.4 | PROGRAMMA..... | 11 |
| 3.5 | BLOKPASPOORTEN EN ONTWIKKELSTRATEGIE..... | 12 |
| 3.6 | WONEN..... | 12 |
| 3.7 | PARKEREN..... | 13 |
| 4 | FINANCIEEL KADER | 14 |
| 4.1 | INLEIDING..... | 14 |
| 4.2 | PLANKOSTEN (VTA - VOORBEREIDING, TOEZICHT EN ADMINISTRATIE)..... | 14 |
| 4.3 | KOSTEN OPENBARE RUIMTE..... | 16 |
| 4.4 | BIJDRAGEN RIH..... | 18 |
| 4.5 | KOSTENVERHAAL..... | 19 |
| 4.6 | VERKOOP VAN GRONINGEN TEREIN..... | 19 |
| 4.7 | BEHEER OPENBARE RUIMTE..... | 20 |
| 5 | FIANCIELE RISICO'S | 21 |
| 6 | BUDGETTEN/KREDIETEN | 22 |
| 6.1 | BESTAAND KREDIET..... | 22 |
| 6.2 | NIEUWE BUDGETTEN/KREDIETEN..... | 22 |

1 Samenvatting

Het bedrijventerreinen Pionier-Bols in wordt de komende 10 jaar getransformeerd tot een woon-werklocatie, waarbij respectievelijk op het Bols-terrein zullen zo'n 875 woningen en op het Pionier-terrein zo'n 1.200 woningen zullen verrijzen. Inmiddels zijn er met een viertal grote partijen hiertoe intentieovereenkomsten gesloten en worden de plannen verder uitgewerkt. Als gemeente nemen we in deze ontwikkeling een faciliterende rol. In dit financieel kader zijn de financiële uitgangspunten behorend bij dit masterplan opgenomen en wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd. Dit document is een geheime bijlage bij het Masterplan.

Het project Pionier-Bols is een voor de gemeente verliesgevende herontwikkeling. Om deze reden is eind 2020 een Bijdrage Woningbouwimpuls van [redacted] miljoen gevraagd aan het ministerie van Binnenlandse Zaken, welke begin 2021 is toegekend. Dit betreft 50% van het geprognostiseerde tekort. De overige [redacted] miljoen moet als co-financiering worden gedekt door de gemeente en/of andere overheden. [redacted]

| | |
|------------|---|
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |

De onderliggende cijfers zijn inmiddels bijgewerkt ten opzichte van subsidieaanvraag van eind 2020.

| | |
|------------|---|
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |

[redacted] Natuurlijk zijn vanwege de aard van deze ontwikkeling (transformatieproces) de risico's relatief hoog. De belangrijkste risico's zijn het kostenverhaal, (gedeeltelijke) terugbetaling van de verkregen subsidie, eventuele prijsstijgingen en de voorwaardelijke aanleg van de Nieuwe Bennebroekerweg. Vooralsnog wordt verwacht dat er voldoende beheersmaatregelen kunnen worden ingezet om de risico's beheersbaar te houden.

2 Inleiding

De bedrijventerreinen Pionier en Bols in Nieuw-Vennep zijn aangewezen als binnenstedelijke transformatielocaties. In 2018 hebben we in dat kader de Van Groningen-locatie te Nieuw-Vennep verworven. Daardoor is inmiddels de belangrijkste milieuhindercontour weggenomen, waardoor de interesse vanuit woningontwikkelaars voor het gebied sterk is toegenomen. De locatie is inmiddels opgenomen in het programma Versnelling Woningbouw. Het stedenbouwkundig masterplan als kader voor de transformatie van het gebied is in februari 2022 aan de raad ter vaststelling voorgelegd. De komende jaren kunnen naar verwachting op het Pionier-Bolsterrein circa 2.000 woningen worden gebouwd. In dit financieel kader zijn de financiële uitgangspunten behorend bij dit masterplan opgenomen en wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd.

Bij het Masterplan Pionier-Bols wordt gelijktijdig dit financiële kader vastgesteld. Met het vaststellen van het Masterplan verkrijgen de betrokken partijen een belangrijk houvast voor de te betreden route naar transformatie. Het Masterplan voorziet immers in de kaders waarbinnen de omgevingsvergunningen voor strijdig gebruik (WABO, of OPA onder de nieuwe Omgevingswet) kunnen worden getoetst en geeft een ontwikkelingsstrategie waarbinnen de samenwerking vorm kan krijgen tussen de verschillende grondeigenaren welke nodig is om de plannen te verwezenlijken.



Dit heeft echter nog niet geleid tot intentieovereenkomsten (men wacht momenteel af tot het Masterplan wordt vastgesteld). Het gebied kent dus veel partijen. Vanzelfsprekend worden bij dit transformatietraject ook de omwonenden en gebruikers van het niet te transformeren omliggende gebied betrokken, maar deze blijven in dit financieel kader verder buiten beschouwing.

Het project Pionier-Bols is in beginsel een voor de gemeente verliesgevende herontwikkeling (niet alle kosten kunnen worden verhaald). Om deze reden is eind 2020 een Bijdrage Woningbouwimpuls gevraagd aan het ministerie van Binnenlandse Zaken, welke begin 2021 is toegekend. In deze nota wordt aangegeven hoe in de dekking van het overige tekort wordt voorzien.

Het is van belang om vooraf inzicht te krijgen in de wijze van uitvoering van de gebiedstransformatie. Hierin zijn keuzes te maken. Hierna zal richting worden gegeven aan de te kiezen strategie voor een succesvolle herontwikkeling van dit gebied.

2.1 Doel

Het doel van dit financieel kader is:

- ☛ het stellen van financiële kaders waarbinnen de gebiedsontwikkeling kan worden gefaciliteerd en hiermee het vastleggen van de financiële uitgangspunten voor zowel gemeente als ontwikkelende partijen.
- ☛ het onderbouwen van de economische uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundig plan Pionier-Bols.
- ☛ het bieden van een kader waarbinnen het college in mandaat tot nadere afspraken/ anterieure overeenkomsten kan komen met ontwikkelende partijen binnen het plangebied.

2.2 Opbouw Financieel kader

Het financieel kader is opgebouwd uit de hoofdstukken context, ruimtelijke uitgangspunten, financiële uitgangspunten, risico's en budgetten. De context gaat in op beleid, achtergrond en gebiedsafbakening. In het hoofdstuk ruimtelijke uitgangspunten wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders, programma en fasering. In het hoofdstuk financiële uitgangspunten wordt behandeld wat de uitgangspunten zijn voor de exploitatiebijdrage van de ontwikkelende partijen. Ingegaan wordt op de plankosten, kosten openbare ruimte, ruimtelijke investeringen Haarlemmermeer (RIH) en bovenwijkse kosten. Ook wordt de wijziging in beheerlasten beschreven. De risico's worden beschreven in het hoofdstuk risico's. Afgesloten wordt met het benodigde budget om de transformatie verder te begeleiden.

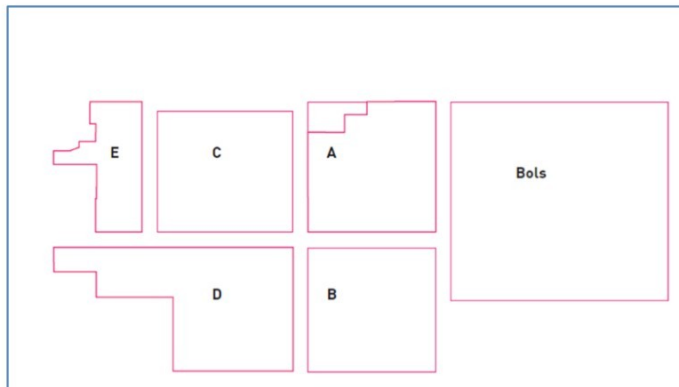
2.3 Context

2.3.1 Strategisch grondbeleid Haarlemmermeer/ Actualisatie reserve RIH

In het beleidskader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2019-2023 (2019.0057735) gaan we bij ontwikkelingen op private gronden uit van faciliterend grondbeleid. Uitgangspunt van het faciliterend grondbeleid is dat we anterieure overeenkomsten afsluiten en zo min mogelijk gebruik hoeven te maken van het instrument exploitatieplan. Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen een gemeente en een grondeigenaar waarin het kostenverhaal en overige afspraken betreffende een ruimtelijke ontwikkeling op zijn gronden, contractueel worden vastgelegd. De overeenkomst wordt gesloten voordat het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, waarin de ruimtelijke wensen van de grondeigenaar mogelijk worden gemaakt, wordt vastgesteld. De transformatie van Pionier Bols vindt (merendeels) plaats op gronden van particuliere grondeigenaren. De inzet is om met ontwikkelende partijen, binnen de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling, anterieure overeenkomsten aan te gaan.

Voorafgaand aan een anterieure overeenkomst zal per initiatief een intentieovereenkomst worden gesloten. In de intentieovereenkomst verbinden partijen (gemeente en initiatiefnemer) elkaar aan een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek. De gemeentelijke (onderzoeks)kosten zullen door de initiatiefnemer worden vergoed. Het te vergoeden bedrag maakt onderdeel uit van deze intentieovereenkomst. In deze "intentiefase" zal de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling worden onderzocht.

Na de intentiefase zal het gemeentelijk kostenverhaal middels anterieure overeenkomsten worden geregeld. Wij streven ernaar om meerdere initiatiefnemers binnen één overeenkomst per blok – zie afbeelding 1 - te binden waardoor partijen ook onderling gebonden zullen zijn. Hierdoor kunnen we de gemeenschappelijke elementen per blok beter regelen.



Afbeelding 1 blokaanduiding Pionier

Ten behoeve van de aanvraag woningbouwimpuls zijn de kosten reeds in beeld gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de volgende kosten:

- ☛ gemeentelijke plankosten (VTA);
- ☛ kosten aanpassing openbaar gebied binnen de plangrensen (wegen, groen en water);
- ☛ bovenplanse kosten;
- ☛ RIH.

Voor de VTA en de kosten voor het openbaar gebied (incl. bovenplanse kosten) zal een omslagbedrag per woning of commerciële eenheid moeten worden berekend. Hiermee krijgt iedere (toekomstige) ontwikkelaar een evenredig deel van de te maken gemeentelijke kosten voor zijn rekening. Het risico is

hierbij dat een deel van de gemeentelijke kosten niet kan worden verhaald wanneer een ontwikkeling niet van de grond komt.

De berekening van de RIH is programmagebonden en zal per ontwikkeling worden berekend. In de anterieure overeenkomst, zullen de kosten van het openbaar gebied (zowel binnen- als bovenplans) en de RIH moeten worden geregeld.

2.3.2 RIH

Via de anterieure overeenkomst is het ook mogelijk een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te vragen die ten goede komen aan een speciale reserve, Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH). In 2016 zijn middels de nota Actualisatie Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer onder invloed van Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (2016.0059756) de beleidsuitgangspunten voor de RIH geactualiseerd. Hier is onder andere de statiegeldregeling geïntroduceerd. De regeling komt er op neer dat de theoretische bijdrage RIH van het bestaande pand wordt verrekend met de bijdrage RIH van de nieuwe functie.

| | |
|--|---|
| | J |
| | J |
| | J |
| | J |
| | J |

Een transformatieopgave is per definitie een ontwikkeling die financieel onder druk staat. Veelal is sprake van hoge verwervingswaarden in verband met de huidige bedrijfsbestemmingen en hoge kosten om de gronden bouwrijp te maken. De financiële risico's die een ontwikkelaar heeft zijn daarom veelal hoog.

| | |
|--|---|
| | J |
| | J |

2.3.3 Subsidies Woningbouwimpuls en regionale bijdragen

Project Pionier-Bols is een voor de gemeente verliesgevende herontwikkeling. Om deze reden is eind 2020 een Bijdrage Woningbouwimpuls (WBI) aangevraagd bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

| | |
|--|---|
| | J |
| | J |
| | J |
| | J |

Als voorwaarden voor de verleende subsidie wordt 50% van de woningen gerealiseerd in het betaalbare segment. Ook moet de start van alle woningen binnen een periode van 10 jaar gerealiseerd worden. Jaarlijks dient verantwoording worden afgelegd via de SiSa-bijlage bij de jaarstukken. SiSa staat voor Single information, Single audit.

| | |
|--|---|
| | J |
|--|---|

2.3.4 Eigendommen binnen plangebied

Het voorliggende financieel kader heeft betrekking op de transformatie van het bedrijventerrein Pionier-Bols, zoals in het Masterplan is opgenomen. [REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J In de zijlijn worden de overige relevante ontwikkelingen meegenomen. In afbeelding 2 zijn de (toekomstige) eigendomsposities van de mogelijk te ontwikkelen kavels binnen Pionier-Bols opgenomen.



Afbeelding 2 Eigendommen (deels nog niet getransporteerd)

In 2018 is het terrein van Van Groningen door de gemeente gekocht om de overlast weg te nemen met betrekking de milieucontour en verkeershinder. [REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

Waarschijnlijk zal een deel van het gebied zoals aangegeven in afbeelding 3 niet tot herontwikkeling komen. Hiermee blijft een deel van het huidige werkgebied gehandhaafd en ontstaat van nature een mix van wonen en werken.

3 Ruimtelijk en programmatisch kader

3.1 Ruimtelijke planproducten

Dit financieel kader maakt integraal onderdeel uit van het raadsvoorstel Pionier-Bols: Masterplan Pionier-Bosterrein. Dit raadsvoorstel legt ook het ruimtelijk kader voor de transformatie van Pionier-Bols naar een gemengd stedelijk gebied vast. Het ruimtelijk kader bestaat uit het Masterplan, beeldkwaliteitsplan en blokspoorren. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor onder meer volumes, rooilijnen, programma en voorzieningen, duurzaamheid, openbare ruimte en verkeer en parkeren.

3.2 Planologisch juridische situatie

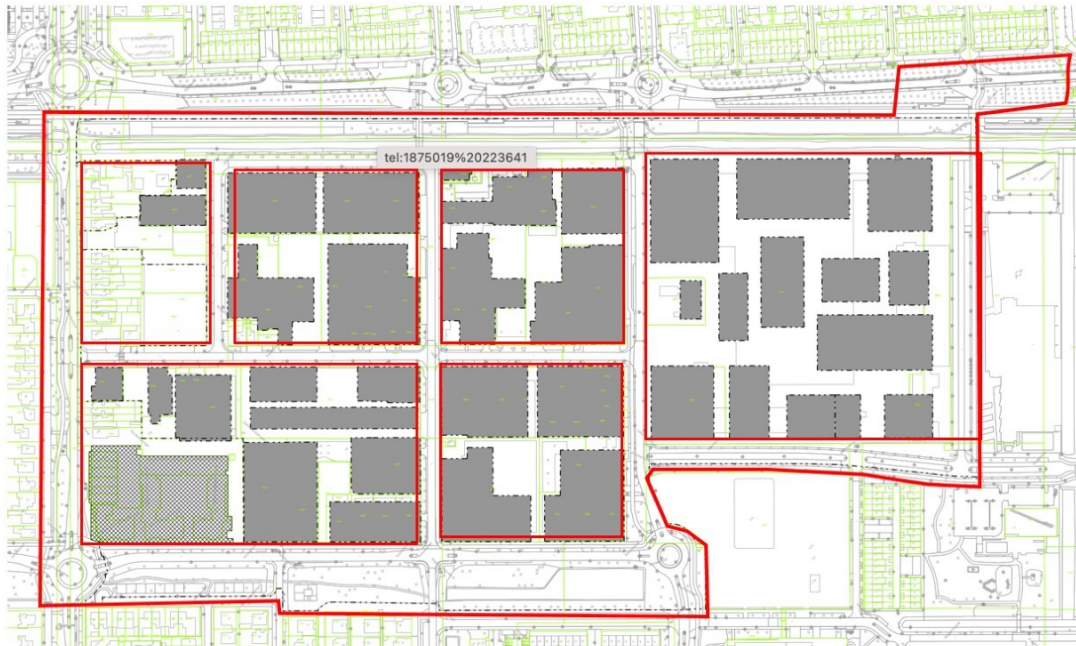
Vigerend is het bestemmingsplan Nieuw-Vennep, dat op 11-06-2014 onherroepelijk werd. In dit bestemmingsplan heeft het voormalig Bolsterrein een bedrijvenbestemming met een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw c.a. Datzelfde geldt voor het voormalig Argoterrein op De Pionier. Voor de realisering van woningbouw op dit terrein (project Argo-Westerdreef) is een (uitgebreide) omgevingsvergunning aangevraagd. Parallel hieraan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie voor het gehele plangebied aangeleverd door ontwikkelaar Van Wijnen, die inmiddels is vastgesteld door het college van B&W (21 april 2020).

Er is gekozen voor een planologisch regime waarbij komende jaren geen nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, maar grondeigenaren een omgevingsvergunning conform de uitgebreide WABO procedure kunnen aanvragen ('strijdig gebruik') welke zal worden getoetst aan de kaders zoals vastgelegd in het Masterplan. In de situatie na (verwacht) juli 2022 zal deze procedure onder de nieuwe omgevingswet de zogenaamde buitenplanse 'Omgevingsplanactiviteit' (OPA) procedure worden. De procedure wordt pas beaantbaar na het sluiten van een anterieure overeenkomst zodat kostenverhaal verzekerd is.

De wijzigingsbevoegdheid die nog op het BOLS terrein rust zal naar verwachting niet gebruikt worden omdat deze qua randvoorwaarden niet aansluit bij het Masterplan en bovendien de ontheffing op een lager aantal woningen ziet dan in het Masterplan wordt mogelijk gemaakt.

3.3 Exploitatieplan gebied

Het exploitatiegebied betreft het rood omkaderd (buitenste rode lijn) gebied zoals in onderstaande afbeelding 3 aangeduid. Binnen het totale gebied zijn ook de verschillende blokken met rood omkaderd.



Afbeelding 3 Exploitatieplan grens

3.4 Programma

Het precieze programma staat voor Pionier-Bols nog niet vast aangezien er -op Van Groningen na- sprake is van zelfrealisatie van grondeigenaren. Wel is in de blokspaspoorten aangegeven wat het maximale volume per plot betreft (zie tabel 1). Dit volume betreft het programma wonen, werken en voorzieningen.

| Plot | woningaantallen | niet wonen (m2) | sociaal | middensegment | vrije sector |
|---------------|-----------------|-----------------|------------|---------------|--------------|
| Bols | 875 | 11.068 | 263 | 175 | 438 |
| A | 250 | 1.277 | 75 | 50 | 125 |
| B | 266 | 1.111 | 80 | 53 | 133 |
| C | 266 | 1.144 | 80 | 53 | 133 |
| D1 | 251 | 1.077 | 75 | 50 | 126 |
| D2 | 96 | 412 | 29 | 19 | 48 |
| E | 71 | 804 | 21 | 14 | 36 |
| Totaal | 2.075 | 16.892 | 623 | 415 | 1.038 |

Tabel 1 Programma

In het Masterplan wordt rekening gehouden met de bouw van 2.075 nieuwe woningen waarvan 875 op het Bolsterrein en 1.200 op de Pionier (

De woningen voldoen aan de kaders van het woonbeleid (50% betaalbaar).

In de blokspaspoorten is per plot aangegeven hoeveel woningen er zijn toegestaan. Indien grondeigenaren voor circa 70% van het grondeigendom per blok onderlinge samenwerking kunnen bereiken, dan levert dat een 'bonus' op van 30% op het voor de samenwerkende plots toepasselijke aantal woningen. Hierdoor wordt samenwerking gestimuleerd en beloond. Dit is van groot belang om tot een goede samenhang te komen binnen de blokken en de gemeenschappelijke elementen (groene hof, stegen en mobiliteitshub) goed te kunnen realiseren.

Een deel van het gebied zal naar verwachting niet worden getransformeerd. Er zijn diverse bedrijven waarvan we verwachten dat de kosten voor verhuizing en afschrijving (nog) hoger zijn dan de waarde

bij transformatie. Deze bedrijven kunnen gewoon blijven zitten. Er wordt verwacht dat gemiddeld 30% van het plangebied Pionier niet zal transformeren op de korte of middenlange termijn.

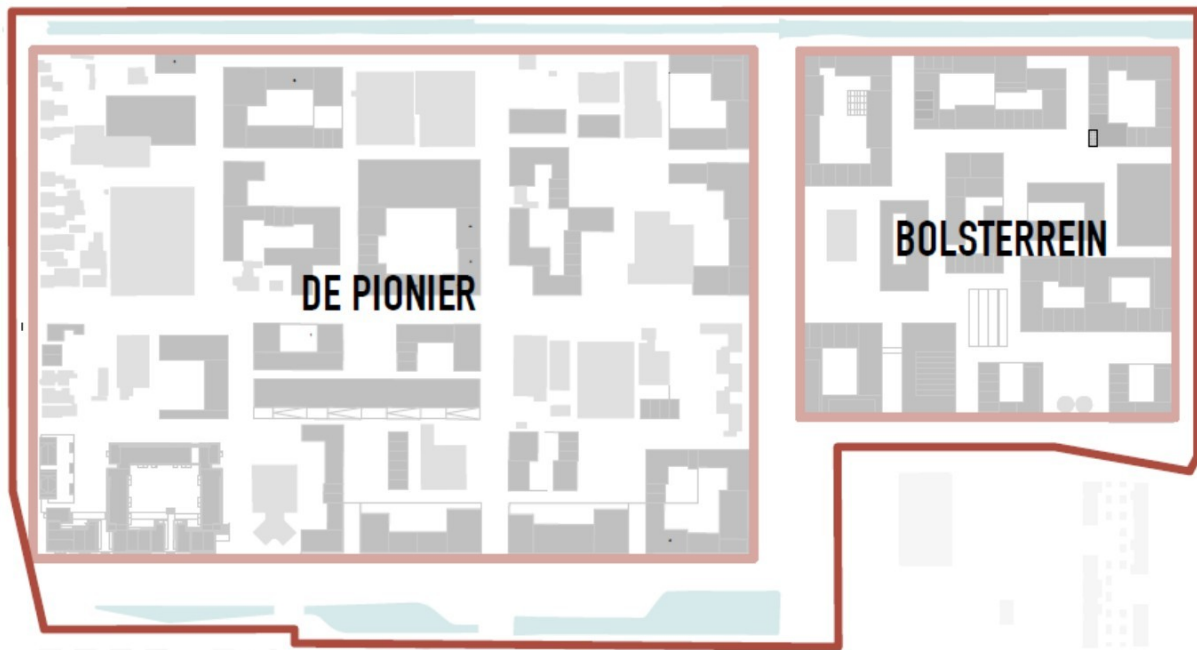
3.5 Blokspoor en ontwikkelstrategie

In het (concept) Masterplan is gekozen voor de City-plot-ontwikkelingsmethode. Dit impliceert een per aanwijsbaar deel van het plangebied zelfstandige ontwikkeling van 'Het bouwblok'. In het masterplan worden echter elementen weergegeven die een centrale functie voor het gehele gebied behelzen. Het belangrijkste voorbeeld hiervan is wel de centrale mobiliteitshubs voor alle te ontwikkelen gebieden. Deze methode kan vanuit de te kiezen ontwikkelstrategie deels worden omarmd. Hiermee kan de ontwikkeling gefaseerd en op een meer organische wijze tot stand komen, maar er zijn risico's.

Vertrekpunt:

Het is van belang dat ieder te ontwikkelen plot als eenheid voldoet aan de gemeentelijke ruimtelijke en programmatische beleidsregels. Verevening met een ander plot is mogelijk, maar deze dienen dan gelijktijdig de planologische procedure succesvol te doorlopen. Met een centrale mobiliteitshub kan bijvoorbeeld alleen worden ingestemd als aan het vorenstaande wordt voldaan. De centrale mobiliteitshubs dienen door de ontwikkelende partijen worden gebouwd. De gemeente heeft hier geen rol.

Bedrijven die vanwege een bijzondere milieucategorie een transformatie van de naastgelegen percelen in de weg staan zullen niet door de gemeente actief worden verworven (verwerving van Van Groningen was een eenmalige situatie). De gemeentelijke inzet beperkt zich tot het ruimtelijk planologisch regelen van de noodzakelijke maatwerkoplossingen waar nodig (het realiseren ervan is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar die overlast ondervindt).



Afbeelding 4 Plangebied

3.6 Wonen

In het vastgestelde Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 (2019.0058049) en de nota betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (2021.0002546) is aangegeven dat

minimaal de helft van het woonprogramma in de betaalbare sector zal moeten worden gerealiseerd. De 50% is ook een voorwaarde voor de rijksbijdrage in het kader van de woningbouwimpuls (WBI). De andere helft is vrij in te vullen. In tabel 1 is met deze verdeling rekening gehouden.

3.7 Parkeren

Bij de transformatie van Pionier-Bols wordt een maatwerk parkeernorm voorgesteld die passend is bij de aard van de wijk. Het stedenbouwkundige vertrekpunt is dat de bewoners zoveel mogelijk parkeren in gebouwde voorzieningen. Bezoekers parkeren ook deels in gebouwde voorzieningen en in het openbaar gebied. De parkeerplaatsen en mobiliteitshubs worden privaat eigendom. Omdat de norm van een deel van het programma gemiddeld ca. 1,0 pp per woning is inclusief bezoekersnorm van 0,3, zal

plan moeten ontwikkelen en als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag aanleveren.

4 Financieel kader

4.1 Inleiding

Dit financieel kader geeft een overzicht van de totale gemeentelijke kosten. De onderliggende cijfers zijn inmiddels geupdated ten opzichte van subsidieaanvraag van eind 2020. De totale kosten bedragen 53. Hiermee is er sprake van een sluitende businesscase. In tabel 2 is de financiële opzet van de Pionier-Bols weergegeven. Per kostenonderdeel wordt een toelichting gegeven: plankosten (VTA), Openbare ruimte en RIH. Daarbij is ook aangegeven welk deel van deze kosten bij de ontwikkelde partijen verhaalbaar is. Hiernaast wordt ook inzicht gegeven in het beheer van de openbare ruimte.

| Financiële opzet Pionier-Bols | |
|---|--|
| Plankosten (VTA) | |
| Verwerving Van Groningen | |
| Kosten openbare ruimte binnenplans | |
| Kosten openbare ruimte bovenwijks | |
| Herinrichting Nieuwe Bennebroekerweg | |
| Afdracht groen (RIH) | |
| Totale kosten | |
| Opbrengst 'Van Groningen' | |
| Bijdrage ontwikkelaars | |
| Bijdrage WBI-subsidie | |
| Bijdragen provincie/vervoersregio | |
| Gemeente (uit Deltaplan bereikbaarheid/UPM) | |
| Overige bijdragen | |
| Reserve Schaalsprong | |
| Vrijval voorziening Van Groningen | |
| Totale dekking | |

Tabel 2 Financiële opzet Pionier-Bols

4.2 Plankosten (VTA - Voorbereiding, Toezicht en Administratie)

Het vooraf bepalen van de plankosten voor de ontwikkeling van een transformatie opgave als deze is erg moeilijk. Het is niet een gebaand pad wat doorlopen wordt. Er zullen daardoor vele onvoorziene omstandigheden optreden waardoor de vooraf geraamde plankosten in de praktijk zullen afwijken. De plankosten zullen toch van te voren zo goed mogelijk moeten worden geschat, omdat er in een vrij vroeg stadium met marktpartijen afspraken moeten worden gemaakt over het verhaal van deze kosten. Bij deze afspraken zal het risico op hogere plankosten waar mogelijk ook bij de partijen worden neergelegd.

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. Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is hierop van toepassing en het wettelijk kader moet worden gevolgd. De te verhalen kosten zijn in dit kader gelimiteerd en een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (RIH) kan via het exploitatieplan niet worden gevraagd (de Omgevingswet biedt overigens wel de mogelijkheid om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen). De te verhalen gemeentelijke plankosten zullen dan (verplicht) via de ministeriële Plankosten-scan dienen te worden becijferd en te worden meegenomen bij de berekening van het totaal van de gemeentelijke kosten.

Het kostenverhaal is er ook in dit project op gericht om alle kosten te verhalen middels anterieure overeenkomsten. Voor een deel van het plangebied is nog geen ontwikkelaar bekend en/of hebben zittende bedrijven aangegeven vooralsnog niet te willen verhuizen en tot herontwikkeling over te gaan. Indien toch voor deze delen van het plangebied een ruimtelijk planologische wijziging wordt voorgestaan zal voor deze delen alsnog publiekrechtelijk het kostenverhaal moeten worden geregeld.

De ontwikkelende partijen zijn primair verantwoordelijk voor de uitwerking en realisatie van de transformatieplannen van het vastgoed. De gemeente heeft een kaderstellende, toetsende en faciliterende rol. Begeleiding en toetsing in de voorbereidingsfase betreffen onder meer:

- ☛ het aanbieden van een anterieure overeenkomst.
- ☛ het begeleiden en toetsen van het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.
- ☛ het verzorgen van besluitvorming van de planologische procedure(s).
- ☛ het mede verzorgen van participatie en communicatie met omwonenden.
- ☛ het bewaken van de samenhang in de ontwikkelingen, zowel in ontwerp als uitvoering.

Ten aanzien van de openbare ruimte hebben wij afhankelijk van de afspraken een meer ontwerp-ende en uitvoer-ende rol.

De plankosten kunnen dan ook grofweg worden verdeeld in twee hoofdsoorten.

- ☛ Plankosten voor de algemene begeleiding van het traject zoals projectmanagementkosten, kosten voor planeconomie, juridische kosten en kosten planologische maatregel. Deze kosten zijn in het exploitatiegebied ingeschat op een totaalbedrag van [redacted] (boekwaarde) per 1-1-2022.
- ☛ VTA voor de aanleg en toetsing van civiele werken
Deze maken onderdeel uit van de civieltechnische raming en zijn meegenomen in de kosten voor de openbare ruimte.

Pionier-BOLS:

De totale VTA kosten van [redacted] beslaan de gehele ontwikkelperiode. In tabel 3 zijn de plankosten weergegeven.

| Plankosten / VTA | in mln. € |
|--------------------------|------------|
| Boekwaarde ultimo 2021 | |
| Plankosten / VTA | |
| Planschade | |
| Onvoorzien | |
| Totaal plankosten | [redacted] |

Tabel 3 Plankosten

Bij de berekening van de VTA-kosten uitgegaan van een eenmalig te doorlopen proces. Indien vanwege bijvoorbeeld het stedenbouwkundig plan niet in één keer wordt goedgekeurd en aangepast dient te worden dan zullen de kosten hoger uitvallen.

De plankosten worden als volgt gedekt:

| Plankosten (mln. €) |
|---------------------------------|
| Dekking plankosten |
| - Bijdrage MRA - flexibel schil |
| - Opbrengsten kostenverhaal |
| - Reeds ontvangen WBI-subsidie |

Tabel 4 Dekking plankosten

4.3 Kosten openbare ruimte

Deze paragraaf gaat in op de diverse civiele maatregelen zoals in onderstaande afbeelding 5 zijn



Afbeelding 5 Civiele maatregelen - openbaar gebied plan en bovenwijks

De civiele maatregelen bestaan uit aanpassingen van de huidige openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zoals aangegeven in het SO+ (inclusief aanpassingen kruispunt Operaweg/Helsinkiiaan) aangevuld met de te verwachten aanpassingen van vier (nummers: 1-4) buiten het plangebied gelegen kruispunten op basis van aanvullende onderzoeken. De kosten binnen de diverse blokken zijn voor de ontwikkelaars. In het SO+ zijn alle benodigde aanpassingen opgenomen zoals omkaderd in afbeelding 5. Deze aanpassingen zijn nodig vanwege de verwachte toename van verkeersintensiteit bij realisatie van de circa 2.075 woningen in Pionier-Bols. Verkeersberekeningen geven aan hoeveel van de maatregelen toe te rekenen is aan de woningbouwontwikkeling(en) en welk deel niet is toe te rekenen. De toerekening is gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen dat feitelijk kan worden toegerekend aan Pionier-Bols.

De 4 (1-4) aanvullingen betreffen aanpassingen op de volgende kruispunten:

1. Ronde Operaweg / Vennepeweg (50% toerekenbaar)
2. Ronde Westerdreef / Vennepeweg (50% toerekenbaar)
3. Ronde Noordelijke Randweg / Operaweg (100% toerekenbaar)
4. Kruispunt Hoofdweg / Noorderdreef (100% toerekenbaar)

De dekking van het toegerekende deel van de Nieuwe Bennebroekerweg ziet er als volgt uit:

| Herinrichting Nieuwe Bennebroekerweg (mln. €) | |
|--|--|
| Dekking herinrichting Nieuwe Bennebroekerweg | |
| - Bijdrage VRA - NBW | |
| - Bijdrage Provincie - NBW | |
| - Bijdrage gemeente - Deltaplan Bereikbaarheid (UPM) | |

Tabel 6 Dekking toegerekende deel Nieuwe Bennebroekerweg

4.4 Bijdragen RIH

De RIH-bijdrage bestaat uit een grijze en groene component.. De grijze component is in de aanvraag onderdeel van de maatregelen op de Nieuwe Bennebroekerweg. In de berekening van de RIH-bijdrage met betrekking tot het groen is er, conform het vastgestelde beleid, van uitgegaan dat per woning een financiële bijdrage aan het bovenplans groen dient te worden voldaan ten behoeve van de aanleg van 400 m² groen [redacted]. Voor kleinere woningen (<70 m² BVO) wordt rekening gehouden met de aanleg van 240 m² groen = [redacted]. Tevens wordt voor het commerciële “niet-woningdeel” een openbaar groennorm gehanteerd van 100 m² groen per 100 m² BVO [redacted] niet woning.

Bij de berekening dient er rekening te worden gehouden met de zogenaamde “statiegeldregeling”. Het in te brengen vastgoed mag (in dit geval) per 100 m² BVO commercieel in mindering worden gebracht op deze berekening. Er wordt vanuit gegaan dat er 117.500 m² BVO commercieel wordt ingeruild om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren. [redacted]. In tabel 7 is de berekening van de RIH-bijdrage weergegeven.

| Afdracht RIH (mln. €) | |
|--|--|
| Dekking afdracht RIH | |
| - Ontvangen RIH Van Wijnen (reeds gestort) | |
| - Reeds ontvangen WBI-subsidie | |
| - Nieuwe bestemmingsreserve Pionier-Bols | |

Tabel 7 RIH-bijdrage conform beleid

In de WBI-aanvraag is naast de verdubbeling Nieuwe bennebroekerweg en een bedrag van [redacted] voor groen opgenomen als storting aan de reserve RIH. De financiële ruimte in de (grond)exploitatie geeft naar verwachting onvoldoende ruimte om de maximaal berekende RIH-bijdrage te kunnen dekken. Er is derhalve sprake van dat voor een deel (en in sommige gevallen dus voor het geheel) een beroep zal worden gedaan op de hardheidsclausule.

Wij stellen voor om de RIH bijdrage op basis van de gesloten anterieure overeenkomsten en nadat de uitgebreide waboprocedures zijn gevoerd in de programmabegroting de in de jaren 2024-2031 te ontvangen bijdrage Ruimtelijke investeringen Haarlemmermeer (RIH) te ramen en te storten in de reserve RIH. [redacted]

De dekking van bijdrage RIH ziet er als volgt uit:

| Afdracht RIH (mln. €) |
|--|
| Dekkingafdracht RIH |
| - Ontvangen RIH Van Wijnen (reeds gestort) |
| - Reeds ontvangen WBI-subsidie |
| - Nieuwe bestemmingsreserve Pionier-Bols |

Tabel 8 Dekking afdracht RIH

4.5 Kostenverhaal

De mogelijkheden voor het verhaal van de direct aan het plangebied toe te rekenen gemeentelijke kosten hangt in grote mate af van de financiële mogelijkheid om deze door de gebiedsontwikkelingen te kunnen laten dragen. In de paragrafen 4.2 en 4.3 is beschreven dat plankosten en kosten voor het openbare gebied in dit stadium zijn begroot op een totaalbedrag van [redacted] J. Dit bedrag moet worden gedragen door de ontwikkeling van 2.075 woningen en 6.500 m² BVO (commerciële) voorzieningen.

Stel dat een (commerciële) voorziening per 100 m² gelijkgeschakeld wordt aan een woning dan zijn er totaal: $6.500 \text{ m}^2 / 100 = 65 + 2.075$ woningen = 2.140 eenheden. Als het totaalbedrag van [redacted] J hierover wordt verdeeld zal iedere eenheid worden belast met circa € [redacted] J. Het is de vraag in hoeverre dit per ontwikkeling kan worden gedragen en of er dus sprake zal zijn van een "macro-aftopping".

| | |
|------------|---|
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |

4.6 Verkoop van Groningen terrein

Het Van Groningen-terrein is begin 2021 door de voormalige eigenaar opgeleverd aan de gemeente. De opbrengst is in de WBI-aanvraag ingeschat op een bedrag van [redacted] J. De potentiële koper dient zelf het benodigde openbaar gebied (centrale hof, stegen en dergelijke) aan te leggen en deze vervolgens 'om niet' aan de gemeente over te dragen. [redacted] J

| | |
|------------|---|
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |

| | |
|------------|---|
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |
| [redacted] | J |

In het MPG 2022 zal dan ook, conform het vastgestelde beleid, een bedrag van [redacted] J ten gunste van de Reserve grondzaken komen. Deze storting wordt verwerkt in de Jaarstukken 2021. Daarnaast

stellen we bij het MPG 2022 een begrotingswijziging 2022 voor waar we laten vaststellen dat in 2022 dit zelfde bedrag alsnog in de nieuwe bestemmingsreserve Pionier Bols wordt gestort. Op deze manier kan de vrijval van de voorziening Van Groningen toch in zijn geheel worden ingezet voor de planontwikkeling Pionier-Bols.

4.7 Beheer openbare ruimte

Tijdens de bouw van de woningen blijven de huidige wegen intact. De bestaande wegen worden pas heringericht nadat de woningen worden opgeleverd. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid gefaseerd verlopen. Tijdens de bouwfase zijn er dan ook geen extra kosten qua openbaar beheer (tijdelijke fasering en bouwvoorzieningen alsmede herstel van bouwschades komen ten laste van de ontwikkelaars). De extra kosten ontstaan op het moment dat de wegen zijn heringericht en de eerste woningen in gebruik zijn genomen. De extra beheerkosten zijn meegenomen in de stelpost 'areaaluitbreiding openbare ruimte' in de Voorjaarsrapportage 2021 (2021.0001186). Daarin wordt een bedrag van € [redacted] per nieuwe woning gereserveerd als gemiddelde van de beheerkosten openbare ruimte van een transformatie- en uitleglocatie.

5 Financiële risico's

Iedere gebiedsontwikkeling brengt risico's met zich mee. Vanwege de aard van deze ontwikkeling zijn de risico's relatief hoog. Het betreft hier namelijk een transformatieopgave van bedrijfslocaties naar een hoofdzakelijk woonprogramma in hoge dichtheden. Door de voornamelijk faciliterende rol die we bij deze transformatieopgave hebben worden de gemeentelijke risico's in financiële zin zo veel mogelijk beperkt. Het helemaal wegnemen van risico's voor de gemeente is gezien de aard van de ontwikkeling onmogelijk. Hier zijn de belangrijkste risico's opgenomen.

- 1) Het grootste risico is dat het kostenverhaal onvoldoende kan worden geregeld. Met de betrokken ontwikkelaars is immers nog geen overeenstemming over de in rekening te brengen bedragen. Het is mogelijk dat de diverse ontwikkelaars in het plangebied een beroep doen op de zogenaamde hardheidsclausule. Wij brengen de wettelijke verhaalsmogelijkheden in kaart en zijn in ons financiële kader uitgegaan van een reële inschatting van verhaalbaarheid.
- 2) Naast het risico dat het volledige kostenverhaal niet kan worden geregeld bestaat ook het risico dat door de organische ontwikkeling niet het gehele bedrijventerrein wordt getransformeerd. Dit heeft als gevolg dat er ook minder kosten kunnen worden verhaald. Door een verdeelmechanisme in de ontwikkelstrategie verwachten wij dat wij voldoende flexibiliteit hebben om woningen te (her)verdelen zodat we verwachten dat de 2.000 eenheden gehaald worden.
- 3) Indien de termijn van 10 jaar waarbinnen de gebiedsontwikkeling dient te worden gerealiseerd niet gehaald wordt, dient mogelijk (een deel) van de Woningbouwimpuls (WBI) te worden terugbetaald. Hiernaast zijn de oorspronkelijk opgenomen kosten en opbrengsten in de WBI-aanvraag onderhevig aan verandering. Ook een lager tekort zal mogelijk leiden tot de noodzaak tot terugbetaling. Wij verwachten dat de vereiste woningaantallen vóór einddatum 2030 in aanbouw kunnen zijn genomen.
- 4) De aanpassing van een gedeelte van het tracé van de Nieuwe Bennebroekerweg (tussen Hoofdvaart en A4) is voorwaardelijk voor de transformatie van het Pionier-Bolsterrein. Alhoewel de provincie en de VRA middels steunverklaringen aangeven te voldoen aan de financiële verplichtingen, bestaat het risico dat de aanpassing aan de Nieuwe Bennebroekerweg alsnog niet doorgaat. Vooral nog kan het Pionier-Bolsterrein dan worden gerealiseerd met de tijdelijke maatregelen op de Rijnlanderweg. Eventuele andere projecten kunnen dan op langere termijn geen doorgang meer vinden. Voor het Pionier-Bolsterrein blijft het risico dan beperkt.
- 5) Het is mogelijk dat het woningbouwprogramma niet geheel realiseerbaar is door milieucontouren in het plangebied en de afstand die daar tot gehouden dient te worden. Eventueel kunnen deze bedrijven alsnog worden gekocht of kan de hinder aan de bron worden beperkt.
- 6) De in het financieel kader genoemde bedragen zijn nominale bedragen. Eventuele prijsstijgingen in de exploitatie worden opgevangen door een beroep te doen op de stelpost indexaties. Prijsstijgingen op investeringen die niet binnen de onvoorzien kunnen worden opgevangen, worden indien noodzakelijk, opgevoerd bij de Voorjaarsrapportages als onderdeel van de integrale afwegingen van de Raad.
- 7) Door het vaststellen van het masterplan bevestigt de gemeente Haarlemmermeer achter de ontwikkeling te staan. Indien er door een ontwikkelende partij een WABO-aanvraag gedaan (omgevingswet = OPA) wordt dan kan de gemeente deze aanvraag niet weigeren. Indien er geen anterieure overeenkomst gesloten is dan wordt de gemeente gedwongen per aanvraag een exploitatieplan te maken om kosten te verhalen. De RIH-bijdrage kan onder de Wro waarschijnlijk

niet worden afgedwongen, tevens zullen de de VTA kosten die verhaald kunnen worden lager liggen.

6 Budgetten/Kredieten

6.1 Bestaand krediet

Tot en met de vaststelling van het tMPG 2021 zijn diverse kredieten beschikbaar gesteld. In 2018 is ten behoeve van de aankoop/planvorming van het Van Groningenterrein een voorbereidingskrediet van € 100.000 geautoriseerd (RV2018/22161). Hierna zijn diverse aanvullende voorbereidingskredieten geautoriseerd door de raad.

| Kredieten plankosten | in mln. € |
|------------------------------|-----------|
| Aankoop Van Groningenterrein | |
| tMPG 2019 | |
| MPG 2020 | |
| Raadvoorstel oktober 2020 | |
| tMPG 2021 | |
| Totaal | |

Tabel 9 Verleende kredieten

Tot en met de vaststelling van het Masterplan is het totale beschikbare krediet [redacted] Dit krediet is gedekt door bijdrage vanuit de diverse gesloten intentieovereenkomsten van [redacted], bijdrage MRA van [redacted] en vanuit de inmiddels verleende WBI-subsidie ad. [redacted] Na vaststelling van het Masterplan komt de gebiedsontwikkeling Pionier-Bols in een andere fase.

6.2 Nieuwe budgetten/kredieten

In deze paragraaf worden de diverse benodigde budgetten/kredieten toegelicht.

Plankosten

De totale plankosten (VTA) voor de resterende ontwikkelperiode van 2022 – 2030 bedragen [redacted] Dit bedrag wordt voor de jaren 2022 tot en met 2030 geraamd. De verwachte kosten voor 2022 bedragen naar verwachting [redacted] en dienen geautoriseerd te worden.

Tot en met eind 2021 zijn er reeds zo'n [redacted] aan kosten gemaakt. Het totale bedrag aan plankosten bedraagt hiermee € [redacted] De plankosten worden gedekt door het kostenverhaal (intentie en anterieure overeenkomsten), deels door de bijdrage 'flexibele schil' van de MRA en de WBI-subsidie, zie onderstaande tabel. Per saldo zal een nieuw budget/krediet [redacted] worden aangevraagd (€ [redacted] minus de eerder verleende kredieten ad. [redacted])

| Plankosten (mln. €) | |
|---------------------------------|--|
| Dekking plankosten | |
| - Bijdrage MRA - flexibel schil | |
| - Opbrengsten kostenverhaal | |
| - Reeds ontvangen WBI subsidie | |

Tabel 10 Dekking plankosten

Verwervingen

De verwervingskosten bestaan uit de oorspronkelijk verworven gronden van Van Groningen en worden ingebracht op het moment van de verkoop. Het uiteindelijke verkoopresultaat zal in het jaar van realisatie van de verkoop worden gestort in de nieuwe bestemmingsreserve Pionier-Bols. De bestemmingsreserve Pionier-Bols dient worden ingesteld met als doel de financiële dekking van projecten in het kader van de gebiedsontwikkeling Pionier-Bolsterrein, zie onderstaande tabel.

| Verwerving 'Van Groningen' (mln. €) |
|--|
| Dekkingverkoop 'Van Groningen' |
| - Verkoop 'Van Groningen' |
| - Nieuwe bestemmingsreserve Pionier-Bols |

Tabel 11 Dekking verwerving 'Van Groningen'

Woonrijpmaken

De totale woonrijpmaakkosten bedragen € 11,4 miljoen met startjaar 2023 voor het woonrijp maken van de openbare ruimte. Deze kosten worden opgenomen in Voorjaarsrapportage 2022 en worden gedekt uit de te ontvangen anterieure bijdragen en de ontvangen bijdrage woningbouwimpuls, zie onderstaande tabel.

| Civiele kosten (mln. €) |
|--------------------------------|
| Dekking civiele kosten |
| - Opbrengsten kostenverhaal |
| - Reeds ontvangen WBI-subsidie |

Tabel 12 Dekking civiele kosten

Bovenwijken

De bovenwijkse maatregelen bestaan uit diverse aanpassingen van de bestaande wegenstructuur buiten het plangebied. Bij de Voorjaarsrapportage 2022 zal de investering van € [redacted], met startjaar van de uitvoering 2026, voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Pionier-Bolsterrein worden opgenomen. [redacted]

[redacted] Deze kosten worden gedekt uit de te de ontvangen bijdrage woningbouwimpuls en een bijdrage uit de bestemmingsreserve Pionier-Bols. De bijdrage uit de Reserve schaa sprong is onder voorbehoud van een positieve integrale afweging bij de voorjaarsrapportage 2022. Zie onderstaande tabel.

| Bovenwijkse kosten (mln. €) |
|-----------------------------------|
| Dekking bovenwijkse kosten |
| - Reeds ontvangen WBI-subsidie |
| - Reserve Schaa sprong |

Tabel 13 Dekking bovenwijkse kosten

Nieuwe Bennebroekerweg

De verdubbeling van de Nieuwe Bennebroekerweg is een voorwaarde voor de realisatie van woningen in Pionier-Bols. Vanuit verkeerskundige berekeningen op basis van toekomstig gebruik van de weg kan deze uitbreiding voor 29% worden toegerekend aan het project Pionier-Bols. [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen