gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Aangaan anterieure overeenkomsten met Bouwfonds Property Development Ontwikkeling B.V. (BPD) voor Lisserbroek-Noord en GEM Binnen Turfspoor C.V. voor Lisserbroek Binnen Turfspoor en kredietaanvragen
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen	Christien Jordaan
Collegevergadering	28 augustus 2025
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	12463698

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. een anterieure overeenkomst aan te gaan met BPD Ontwikkeling B.V. om maximaal 1.153 woningen, tenminste 1.460 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO) gezondheids- en zorgvoorzieningen, maximaal 3.000 m² commerciële voorzieningen en ruimte voor drie voetbalvelden te realiseren in Lisserbroek-Noord;
2. een anterieure overeenkomst aan te gaan met GEM Binnen Turfspoor C.V. om maximaal 1.325 woningen, circa 2.520 m² BVO kinderopvang, maximaal 1.700 m² BVO commerciële voorzieningen te realiseren en ruimte van circa 3.150 m² ten behoeve van uitbreiding van basisonderwijs in Lisserbroek Binnen Turfspoor;
3. vast te houden aan de afspraken uit het hoofdlijnenakkoord (11547773) met BPD en de Samenwerkende Grondeigenaren Binnen Turfspoor en daarmee in de anterieure overeenkomsten af te wijken van de 'Eerste wijziging van de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties' van 1 april 2025';
4. in te stemmen dat de intentieovereenkomsten van zowel BPD als de Samenwerkende Grondeigenaren Binnen Turfspoor herleven op het moment dat de anterieure overeenkomsten ontbonden worden vanwege de situatie dat de bijdrage van het ministerie VRO niet onherroepelijk wordt toegekend;
5. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de artikelen 9, 10, 12, 13, 21 lid 1, 41 lid 5, 44 en bijlagen 6, 14, 15 en 16 van de anterieure overeenkomst met GEM Binnen Turfspoor C.V. en de artikelen 6, 7, 8, 9, 14 lid 1, 23 lid 5, 32 en bijlagen 6 en 12 van de anterieure overeenkomst met BPD Ontwikkeling B.V. en bijlage 3 van dit raadsvoorstel. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met economische of financiële belangen van onze gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een budget beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke plankosten voor de periode juli 2025 tot juli 2026 van € 300.000 voor het project Binnen Turfspoor en € 300.000 voor het project Lisserbroek-Noord en hiertoe vast te stellen de 18e begrotingswijziging van 2025;
2. een aanvullend krediet van € 175.000 te autoriseren en hiervan € 175.000 vrij te geven in 2025 ten behoeve van het project de Nieuwekerkertocht-Noord en hiertoe vast te stellen de 22e kredietverstrekking van 2025.

2. Samenvatting

Op 19 december 2024 heeft onze gemeente de gebiedsenvelop (hierin staan de gemeentelijke spelregels die gelden bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden) Lisserbroek en de Essentiekaarten Lisserbroek Dorpskern van de gemeente, Lisserbroek-Noord voor het deelplan van BPD Ontwikkeling B.V. (BPD) en Lisserbroek Binnen Turfspoor van De Samenwerkende Grondeigenaren in Binnen Turfspoor vastgesteld (11547773). Dit zijn de kaders voor de uitwerking van de plannen door ontwikkelaars en de basis voor het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan.
Met dit voorstel hebben we een grote mijlpaal bereikt en zetten wij de volgende stap in de realisatie van woningbouw in Lisserbroek en geven we een korte weergave van de belangrijkste afspraken in de voorliggende anterieure overeenkomsten.

BPD en GEM Binnen Turfspoor (GEM BTS) gaan samen maximaal 2.478 woningen en een deel van de gebiedsontsluiting realiseren. Van de woningen is 30% sociale huur, 20% betaalbare koop en/of midden huur en 50% vrije sector woningen. Daarnaast wordt minimaal 4% zelfstandige zorggeschikte woningen gerealiseerd en is het aanvullend toegestaan om 2% 24-uurszorgwoningen te realiseren. Indien de voorgenoemde 24-uurszorgwoningen niet worden gerealiseerd, dan bedraagt het aantal zelfstandige zorggeschikte woningen 6%.

In Lisserbroek-Noord voor het deelplan van BPD worden maximaal 1.153 woningen gerealiseerd en daarnaast maximaal 3.000 m² geclusterde commerciële voorzieningen en tenminste 1.460 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) gezondheids- en zorgvoorzieningen in het voorzieningencentrum. In Lisserbroek Binnen Turfspoor voor het deelplan van GEM BTS worden maximaal 1.325 woningen gerealiseerd en komt een uitbreiding van het bestaande aanbod voor basisonderwijs met 2.500 m² BVO, is ruimte voor circa 2.520 m² BVO kinderopvang en 1.700 m² BVO commerciële - en maatschappelijke voorzieningen gekoppeld aan de Groenblauwe Ruggengraat (GBR). Een kindvriendelijke langzaam verkeerroute die de nieuwe plangebieden en het bestaande dorp met elkaar verbindt.
Het ondertekenen van de voorliggende anterieure overeenkomsten is onderdeel van de volgende fase in de planontwikkeling. Een andere belangrijke component is het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan. Hier wordt momenteel aan gewerkt. Beide zijn belangrijke stappen in de uitvoering van de Gebiedsenvelop Lisserbroek.

Op 19 december 2024 heeft de raad € 200.000 voorbereidingskrediet vrijgegeven voor de te realiseren gebiedsontsluitingsweg Nieuwerkerkertocht-Noord (NKT-Noord) van de gebiedsontwikkeling Lisserbroek, zodat alvast een start gemaakt kon worden met de voorbereiding van deze nieuwe weg (11547773). Er is nu een raming gemaakt van de voorbereidingskosten tot en met het definitieve ontwerp. De geraamde kosten zijn € 375.000. Met dit raadsvoorstel wordt een aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd van € 175.000 om te komen tot het definitieve ontwerp. De raming past binnen de geraamde

kosten voor het gemeentelijk deel zoals beschreven in het financieel kader gebiedsontwikkeling Lisserbroek (geheime bijlage bij raadsbesluit 11547773).

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen anterieure overeenkomsten aangaan met BPD en GEM BTS, zodat privaatrechtelijk een afsprakenkader wordt vastgelegd ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van maximaal 1.153 woningen in Lisserbroek-Noord en maximaal 1.325 woningen in Lisserbroek Binnen Turfspoor, inclusief maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Met de anterieure overeenkomsten wordt het kostenverhaal door ons zeker gesteld en worden de aanvullende werkafspraken gemaakt die nodig zijn voor een goede voortgang en een goede overdracht van de toekomstige openbare ruimte in het plangebied.

Wat is de aanleiding, context?

Op 19 december 2024 heeft de raad van onze gemeente de gebiedsenvelop Lisserbroek en de Essentiekaarten Lisserbroek Dorpskern van de gemeente, Lisserbroek-Noord voor het deelplan van BPD en Lisserbroek Binnen Turfspoor van de samenwerkende grondeigenaren vastgesteld inclusief bijbehorend financieel kader (11547773). In de gebiedsenvelop is onder andere het woningbouwprogramma vastgelegd met 50% betaalbaar, waarvan 30% sociale woningen en 20% in het middensegment. Het ontwerp-gebiedsgericht programma met het ontwerp-milieueffectrapport (MER) heeft tot en met 26 juli 2025 ter inzage gelegen. Daarin is opgenomen dat de gebiedsontwikkeling op een natuurlijke manier gefaseerd en gerealiseerd gaat worden in de komende jaren. Hierbij zijn de spelregels 'van binnen naar buiten' bouwen en 'eerst bewegen, dan bouwen' nader vastgelegd.

Met BPD en de GEM BTS hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan een ontwikkelplan met respectievelijk 1.153 en 1.325 woningen, maximaal 3.000 m² commerciële voorzieningen en tenminste 1.460 m² gezondheids- en zorgvoorzieningen in het voorzieningencentrum in Lisserbroek-Noord. Daarnaast is een uitbreiding van het bestaande aanbod voor basisonderwijs voorzien met 2.500 m² BVO en is er ook ruimte voor kinderopvang van 2.520 m² BVO en 1.700 m² commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Er is rekening gehouden met nieuwe gebiedsontsluitingen om de nieuwe woningen bereikbaar te maken en ruimte voor groen en recreatie, waaronder de Groenblauwe ruggengraat (GBR). Dit is een kindvriendelijke langzaam verkeerroute die de nieuwe plangebieden en het bestaande dorp met elkaar verbindt. Dit alles maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Lisserbroek.

Er zijn voorafgaand aan de vaststelling van de Essentiekaarten afspraken op hoofdlijnen vastgelegd tussen onze gemeente en de samenwerkende grondeigenaren in Binnen Turfspoor en BPD in Lisserbroek-Noord. Dit betreft afspraken over onder meer het woningbouwprogramma, het kostenverhaal en de aanleg van de gebiedsontsluiting, de financiële bijdrage en wijze van garantstelling. Op basis van deze afspraken zijn de anterieure overeenkomsten opgesteld.

Procedure wijziging omgevingsplan

Bij het aangaan van de anterieure overeenkomsten ligt er nog geen (voor)ontwerp-wijziging omgevingsplan. In de anterieure overeenkomsten is daarom een nadrukkelijk voorbehoud gemaakt met betrekking tot de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van onze gemeente. De ontwikkeling wordt uiteindelijk mogelijk gemaakt door het doorlopen van planologische procedures zoals het wijzigen van het omgevingsplan. Op de

omgevingsplanwijziging is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Voordat de wijziging omgevingsplan in procedure wordt gebracht wordt het gebiedsgericht programma met de daarbij behorende plan-MER ter vaststelling aan ons voorgelegd.

Het streven is om voor het eind van het jaar de wijziging omgevingsplan in procedure te brengen. Op dat moment gaan ook de concept- beeldkwaliteitsplannen in procedure voor inspraak.

Woningbouwprogramma in overeenkomst
Het doel van de anterieure overeenkomsten is om privaatrechtelijk afspraken te maken over onder andere het wettelijk verplichte kostenverhaal voor de gebiedsontwikkeling. In Lisserbroek-Noord en in Lisserbroek Binnen Turfspoor komen maximaal 2.478 woningen met voorzieningen. Het woonprogramma bestaat conform de gebiedsenvelop uit 30% sociale huur, 20% betaalbare koop en/of middenhuur en 50% vrije sector woningen. Met de uitwerking van het woningbouwprogramma conform het hoofdlijnenakkoord (11547773) wijken we af van de recent vastgestelde eerste wijziging van de nota 'Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties' (11949723). Deze nota is op 1 april 2025 vastgesteld. De afwijkingen betreffen de begrenzingen en/of differentiatie van de betaalbare koop- en middenhuurwoningen.

Lisserbroek had tot de Woningbouwimpuls (WBI) aanvraag in 2021, conform het toenmalige gemeentelijke beleid, 40% betaalbaar als uitgangspunt. Met de aanvraag van 2021 (WBI) werd echter een aanvullende eis gesteld: minimaal 50% van de woningen dient binnen het betaalbare segment te vallen. Deze eis is een formele verplichting vanuit de WBI-regeling. Om aan deze verplichting te voldoen, is in overleg met de marktpartijen op zoek gegaan naar een haalbare businesscase. Dit heeft geleid tot een verdeling van 50% van de betaalbare koopwoningen tot de 85% NHG-grens en 50% tot de maximale prijs binnen het betaalbare segment. Ondanks deze inspanningen is de aanvraag voor WBI-subsidie afgewezen door het Rijk.
Na de afwijzing is opnieuw gezocht met de marktpartijen naar een oplossing hoe het grote financiële tekort op te lossen zonder de subsidie van de WBI en met behoud van 50% betaalbaar. Dit heeft geleid tot het Hoofdlijnenakkoord van 13 mei 2024 (11547773). Daarin is gekozen voor minder infrastructuur, maar het woningbouwprogramma is behouden gebleven. De voorzieningen nabij de woningen hebben positief effect op de verkeersbewegingen.

Het betreft de volgende afwijkingen:

- de bovengrens van de betaalbare koopwoningen in de anterieure overeenkomst is de maximale vrij op naam koopprijs als toegestaan voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-)grens van € 450.000 in 2025, in plaats van de maximale prijs voor betaalbare koopwoningen die door de rijksoverheid in 2025 is vastgesteld op € 405.000;
- voor de betaalbare koopwoningen geldt in de anterieure overeenkomst dat minimaal de helft van de betaalbare koopwoningen een koopprijs heeft tot de grens van 85% van de NHG-grens en voor het overige deel van de betaalbare koopwoningen maximaal tot de NHG-grens (minimaal 50% onder € 382.500 en maximaal 50% tot € 450.000 in 2025) in plaats van gemiddeld 95% van de maximale prijs voor betaalbare koopwoningen die door de rijksoverheid is vastgesteld (gemiddelde koopprijs 95% van € 405.000 is € 384.750);
- voor de middenhuurwoningen geldt dat minimaal de helft van de middenhuurwoningen een maximale huurprijs heeft van 85% van de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, en voor het

overige deel van de middenhuurwoningen 85% van de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (minimaal 50% tot € 1.007,10 en maximaal 50% tot € 1.184,82 in 2025) in plaats van gemiddeld 87% van de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (gemiddelde huurprijs is 87% van € 1.184,82 is € 1.030,79 in 2025).

Bij de navolgende ontwikkelingen in Lisserbroek worden de begrenzingen en differentiatie van de nota 'Eerste wijziging van de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties' van 1 april 2025' aangehouden.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, gaan wij anterieure overeenkomsten aan met BPD en GEM BTS. Beide overeenkomsten hebben tot doel afspraken te maken over de woningbouwontwikkeling binnen de gebiedsontwikkeling Lisserbroek. Ze worden gesloten voorafgaand aan planologische besluiten zoals wijziging van het omgevingsplan. Ze regelen de samenwerking, kostenverdeling en verplichtingen tussen de gemeente Haarlemmermeer en de ontwikkelende partijen. Ze bevatten afspraken zoals:

- het MER en de wijziging omgevingsplan bestrijken beide gebieden. Afstemming tussen BPD en GEM BTS is contractueel geborgd;
- het woonprogramma wordt vastgelegd met de eisen en voorwaarden voor de differentiatie en het aantal en type voorzieningen;
- BPD en GEM BTS realiseren ieder hun deel van de gebiedsontsluiting. Onze Gemeente legt de NKT-Noord aan en de aansluiting op de N207 met een bijdrage van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Vervoerregio Amsterdam (VRA);
- BPD en GEM BTS voeren voor eigen rekening en risico de grondexploitatie uit: grondaankoop, bouwrijp maken, inrichting openbare ruimte. De openbare ruimte wordt aangelegd conform gemeentelijke standaarden (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en Toets- en overdrachtsprotocol) en daarna overgedragen aan onze gemeente;
- de financiële afspraken bestaan uit een plankostenvergoeding aan onze gemeente (inclusief MER, omgevingsplan en toetsingen), de financiële bijdrage op basis van het strategisch grondbeleid Haarlemmermeer en eventuele nadeelcompensatie aan derden (voorheen planschade);
- voor de betalingsverplichtingen wordt door de ontwikkelaars een zekerheidsstelling afgegeven;
- onze overeenkomsten zijn anterieure overeenkomsten in de zin van de Omgevingswet. Onze gemeente behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden ten aanzien van (juridisch-planologische) planvorming en vergunningen;
- om de verkeerssituatie goed in beeld te hebben om de leefbaarheid en veiligheid te borgen en te kijken of eventueel nadere infrastructurele ingrepen nodig zijn, zijn in de overeenkomsten afspraken gemaakt op basis van een monitoringsplan;
- beide deelgebieden kennen overlegstructuren met onder andere een stuurgroep en projectgroep.

Wat zijn de argumenten?

De ontwikkeling van de maximaal 2.478 woningen en de voorzieningen in Lisserbroek-Noord (BPD) en Binnen Turfspoor (GEM BTS) is een stap in de richting van realisatie van de opgaven voor Lisserbroek 2040.

Door het sluiten van de anterieure overeenkomsten wordt het kostenverhaal door ons geborgd voor de investeringen die door ons moeten worden gedaan in het plangebied. Middels de financiële bijdrage worden bovenwijkse investeringen in de infrastructuur en groen geborgd om de totale woningbouwopgave van onze gemeente mogelijk te maken.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Wijziging omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan

Door het nu sluiten van een anterieure overeenkomst lijkt het alsof alles geregeld is. Dat is niet het geval. Er wordt nog gewerkt aan de wijziging van het omgevingsplan. Het plan-MER biedt vrij goed inzicht in de mogelijkheden en haalbaarheid van de ontwikkeling, hoewel er ook nog aandachts- en uitwerkingspunten zijn. Deze lijken echter niet onoverkomelijk. Alleen de stikstofproblematiek zou voor vertraging kunnen zorgen, maar hiervoor zijn we afhankelijk van de landelijke en provinciale overheid. Het ontwerp-MER heeft tot en met 26 juli 2025 ter inzage gelegen voor inspraak. Inspraakreacties en het advies van de MER-commissie kunnen aanleiding geven voor aanpassing van het MER. Hoe de overeenkomsten precies worden opgenomen in de wijziging omgevingsplan is, bij het aangaan van de anterieure overeenkomst, nog niet goed in beeld. Nu de wijziging omgevingsplan een nieuw instrument is, vraagt de uitwerking om een iteratief proces met de ontwikkelaars. Dit betekent dat er nog gesprekken worden gevoerd en vraagstukken beantwoord moeten worden. Het is van belang dat onze gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid houdt en haar maatschappelijke rol vervult. Dat betekent dat wij in het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan de publiekrechtelijke zaken dient te borgen, zoals:

- sociale woningbouw;
- zorgwoningen;
- maatschappelijke en commerciële voorzieningen;
- ruimtelijke kwaliteit;
- beeldkwaliteit;
- groen-water;
- ontsluiting;
- fasering (mede in relatie tot ontsluiting). Ook als hierover al iets in de anterieure overeenkomsten staat.

Bijdrage ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)

Bij het aangaan van de anterieure overeenkomsten wordt rekening gehouden met een bijdrage van € 3,3 miljoen door het ministerie van VRO aan de gebiedsontsluiting. De bijdrage is toegezegd in het kader van het creëren van een doorbraak in Lisserbroek.

Op 27 juni 2025 heeft het ministerie aangegeven dat de ondertekende anterieure overeenkomsten, met een door partijen geaccordeerde routekaart voor Haarlemmermeer-West, een actuele onderbouwing van het financiële tekort en een toelichting op de betreffende (gebieds-)maatregel, uiterlijk 31 augustus 2025 dienen te worden aangeleverd om in aanmerking te kunnen komen voor de financiële bijdrage. Na het collegebesluit worden de betreffende documenten gedeeld. Als de bijdrage niet wordt toegekend, treden partijen in overleg en indien niet tot een oplossing wordt gekomen, heeft ieder van de partijen het recht om de anterieure overeenkomst te ontbinden.

De intentieovereenkomsten worden in dat geval opnieuw van kracht ('herleven') en dat biedt de ruimte om op basis van de nieuwe situatie de anterieure overeenkomsten te herijken zodat de financiën gedekt zijn. Dit betekent een vertraging.

Planning
In onderstaande tabel staan de mijlpalen behorende bij de planning van de ontwikkelende partijen. Begin dit jaar heeft er een parallelle plannen sessie plaatsgevonden met de provincie en het door het ministerie aanbevolen bureau Fakton. Tijdens deze sessie is geconstateerd dat er een gedegen planning ligt met weinig ruimte voor versnelling. Wel is de planning naar aanleiding van de sessie nader aangescherpt. Partijen blijven met elkaar in gesprek over eventuele versnellingsmogelijkheden.

	BPD	GEM BTS
Vastgesteld omgevingsplan	tweede kwartaal 2026	tweede kwartaal 2026
Onherroepelijk	derde kwartaal 2026	derde kwartaal 2026
Start Bouw	vierde kwartaal 2027	vierde kwartaal 2027
Oplevering eerste woningen	tweede kwartaal 2028	vierde kwartaal 2028
Laatste oplevering	vierde kwartaal 2033	vierde kwartaal 2032

Aanleg NKT-Noord door gemeente
In lijn met het besluit in december 2024, leggen wij de NKT-Noord inclusief aansluiting met de N207 aan. De ontwikkeling van GEM BTS is mede afhankelijk van deze weg en daarom zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de planning.

Bijzondere omstandigheden
Omdat voorliggende anterieure overeenkomsten een lange doorlooptijd hebben, kunnen zich situaties voordoen waar we nu nog geen weet van hebben en waarvoor we niet gelijk bij de rechter willen belanden om de overeenkomsten te ontbinden. Daarom is er in de overeenkomsten een bepaling opgenomen dat partijen eerst in overleg treden indien zich een bijzondere omstandigheden voordoet (artikel 47 anterieure overeenkomsten). Dit betreft onder andere gewijzigde wet- en regelgeving, maar ook beleidswijzigingen door onze gemeente die van invloed zijn op de uitvoering van de anterieure overeenkomst(en). Indien uit de beoordeling door de Stuurgroep van de betreffende projecten blijkt dat een ongewijzigde voortzetting van de anterieure overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verwacht mag worden, treden partijen met elkaar in overleg over een mogelijk onderzoek naar een maatregel die zoveel mogelijk recht doet aan de oorspronkelijke bedoelingen en tekst van de overeenkomst. Eventuele overeenstemming wordt – onder voorbehoud goedkeuring van ons college en ontwikkelaar - in een allonge bij de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Geen precedentwerking
Er is sprake van een groot en langjarig project met maatwerkafspraken, waarbij volledigheidshalve gemeld wordt dat deze maatwerkafspraken niet als voorbeeld (precedentwerking) kunnen dienen voor andere projecten.

3.3 Wat mag het kosten?

Bij de vaststelling van de gebiedsenvelop is het financiële kader voor de ontwikkeling vastgesteld (11547773) en is voorbereidingsbudget aangevraagd voor de gebiedsontsluitingsweg NKT-Noord. De anterieure overeenkomsten zijn opgesteld conform de afspraken op hoofdlijnen en passen binnen het vastgesteld financieel kader.

Met dit raadsvoorstel wordt gevraagd een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor aanvullende voorbereidingskosten ter hoogte van € 175.000 voor de NKT-Noord. De dekking komt uit de reservering voor de gebiedsontsluiting in de reserve RIH en met vaststelling van de 22ste kredietverstrekking van 2025.

Daarnaast wordt gevraagd om ten behoeve van de werkzaamheden in het kader van deze anterieure overeenkomsten een budget beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke plankosten van € 300.000 voor Binnen Turfspoor en € 300.000 voor Lisserbroek-Noord voor de periode juli 2025 tot juli 2026. De kosten worden gedekt door de marktpartijen zoals opgenomen in de anterieure overeenkomsten.

Wat zijn de financiële risico's?

Door het sluiten van deze overeenkomsten gaan wij een langjarige verbintenis aan met BPD en GEM BTS. De uitvoeringsduur kan oplopen tot tien jaar na ondertekening.
De voorgestelde overeenkomsten hebben betrekking op een buitengewoon grote ontwikkeling met lange looptijd. Dit vraagt extra inzet op contractmanagement en ambtelijke capaciteit. Belangrijk is de vermelding dat het samenstel van afspraken in de anterieure overeenkomsten maatwerk betreft en geen precedent schept voor toekomstige contracten.

Bij de uitvoering van dit raadsvoorstel moet rekening worden gehouden met de volgende significante risico's:

- indien we voor 1 september 2025 niet de getekende anterieure overeenkomsten, met nadere onderbouwing en een routekaart delen met het Rijk, komen we niet in aanmerking voor de € 3,3 miljoen die voorgenomen is door het ministerie om bij te dragen. De definitieve toekenning volgt na beoordeling van de stukken door het ministerie;
- De provincie heeft € 1,8 miljoen toegezegd maar de bestaande subsidie bossencompensatie is verlopen. Hiervoor moet opnieuw een aanvraag worden gedaan voor de bossenstrategie. Er is een risico dat het bedrag niet wordt toegekend;
- daarnaast loopt onze gemeente het risico dat bij vertraging, de kosten voor de gebiedsontsluiting NKT-Noord en de rotonde oplopen vanwege bouwkostenstijgingen/inflatie;
- voor de gebiedsontsluiting in fase 2 zijn nog geen afspraken vastgelegd en daarmee zijn de kosten en verdeling van kosten nog niet geregeld;
- indien gemeentelijk beleid wordt aangepast met nadelige effecten voor marktpartijen kan dit schade tot gevolg hebben zoals kosten aanpassing planproducten, eisen waardoor hogere kosten voor marktpartijen optreden. Het risico is dat marktpartijen niet akkoord gaan met voor hen nadelige effecten van nieuw beleid en dit mogelijk gedekt

zou moeten worden door onze gemeente als we nieuw beleid van toepassing willen verklaren;
- bij het toekennen van de € 1,8 miljoen voor het fietspad Lisserbroek in het kader van BO-Mirt 2022 zijn (subsidie)voorwaarden opgenomen over het aandeel betaalbare woningen. Nu het Rijk nieuwe betaalbaarheidsgrenzen heeft vastgesteld, waar wij met deze anterieure overeenkomsten van afwijken, is er het risico dat we een deel van de toegekende bijdrage moeten terugstorten. Op dit moment gaan wij ervan uit dat, ondanks enkele afwijkingen ten opzichte van het beleid zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomsten (AOK) in fase 1 voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd om aan deze voorwaarde te voldoen.

Om de kans van het voordoen of het gevolg van deze financiële risico's te beperken, worden de volgende beheersmaatregelen getroffen:
- ten aanzien van het in aanmerking komen van de subsidie levert onze gemeente voor 1 september 2025 de anterieure overeenkomsten inclusief routekaart en onderbouwing van de bijdrage aan bij het ministerie van VRO opdat zij de bijdrage kunnen beoordelen;
- Er is afstemming met de provincie over hun bijdrage in het kader van de bossenstrategie;
- er is al gestart met de voorbereidingen van de NKT-Noord en er is een planning opgesteld. Er wordt gestuurd op de planning en het kritieke pad om vertraging te voorkomen;
- voor onvoorziene kosten die niet via de anterieure overeenkomsten of bijdragen derden worden gedekt, wordt aanspraak gedaan op de algemene reserve grondzaken;
- de financiën en de risico's zijn uitgebreid beschreven in het vastgestelde financieel kader (11547773). De voorliggende anterieure overeenkomsten zijn in lijn met het financieel kader.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor het autoriseren van budgetten en kredieten. Wij zijn verantwoordelijk voor het aangaan van de anterieure overeenkomsten. Eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
BPD en GEM BTS verzorgen de communicatie naar derden over hun woningbouwprojecten. Wij communiceren vanuit onze publiekrechtelijke taken over deze woningbouwprojecten en over de deelplannen waarbij onze gemeente initiatiefnemer is.
Ontwikkelaars organiseren hun eigen participatie rond hun woningbouwgebieden. Bij onderwerpen met een gezamenlijk belang voor gemeente en ontwikkelaar(s) wordt samen geparticipeerd.

Geheimhouding
Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De artikelen 9, 10, 12, 13, 21 lid 1, 41 lid 5, 44 en bijlagen 6, 14, 15 en 16 in de anterieure overeenkomst van onze gemeente met BTS GEM en artikel 6, 7, 8, 9, 14 lid 1, 23 lid 5 en 32 en bijlagen 6 en 12 van de anterieure overeenkomst van onze gemeente met BPD Noord bevatten informatie die economische of financiële belangen betreffen. Omdat wij optreden

als partij in een privaatrechtelijke overeenkomst met daarin financiële en economische belangen, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad is het bevoegd gezag voor het vaststellen en wijzigen van zowel het omgevingsplan als het beeldkwaliteitsplan. De raad wordt op deze besluitvormingsmomenten betrokken conform de geldende procedures.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Het samenspel van investeringen door de overheid en ontwikkelingen via de markt biedt kansen voor het vergroten van het aantal woningen, versterken van het voorzieningenaanbod en het verbeteren van de openbare ruimte en bereikbaarheid. Daarmee positioneert Haarlemmermeer zich als een stedelijk gebied dat in de MRA in toenemende mate aan belang wint. De totaal beoogde woningbouw in Lisserbroek draagt met circa 3.600 woningen bij aan de woningbouwopgave in de regio. De opgave van de samenwerkende marktpartijen BTS in Lisserbroek Binnen Turfspoor en BPD in Lisserbroek-Noord met in totaal 2.478 woningen dragen fors bij aan de MRA-woondeal tot en met 2030, waarvan de opgaven van de marktpartijen als basis zijn opgenomen in de Bouwmonitor.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Cees Vermeer,	Marianne Schuurmans-Wijdeven

i/a Audrey Cremer

Bijlage(n):

- Bijlage 1: Anterieure overeenkomst Lisserbroek-Noord (BPD) inclusief bijlagen (geredigeerd)
- Bijlage 2: Anterieure overeenkomst Lisserbroek Binnen Turfspoor (BTS) inclusief bijlagen (geredigeerd)
- Bijlage 3: Toelichting geheim verklaarde artikelen/bijlagen anterieure overeenkomsten (geheim)