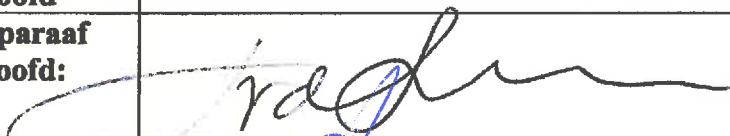
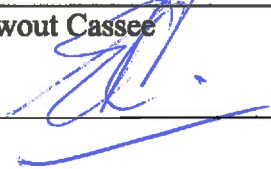


**Beantwoording vragen / melden stand van zaken toezeggingen/acties uit
commissie Ontwikkeling vergadering**

Aan:	De leden van de commissie Ontwikkeling
CC:	secretaris hoofdafd. Stadszaken
Van:	Hoofdafd.: SZ / afdeling: RB / bureau:
Contactpersoon:	Josette Polman
Doorkiesnummer:	3548
E-mailadres:	j.polman@haarlem.nl
Betreft:	commissievergadering d.d. 26 nov 2009
Actielijstnr Griffie:	0088
Onderwerp:	Anterieure overeenkomst
Vraag gesteld door:	fractie: / naam commissielid:
Inhoud vraag / toezegging / actie:	<i>Een aparte notitie zal gewijd worden aan de term 'anterieure overeenkomsten nieuwe vro' n.a.v. ontwerp- bestemmingsplan Zomerzone-Zuid. (oud nummer: 1445)</i>
Stand van zaken / antwoord:	In bijgaande notitie wordt in het kort ingegaan op de term "anterieure overeenkomst". Hiermee is een antwoord gegeven op de toezegging en is agendapunt 88 afgehandeld.
Naam afdelingshoofd	Hans v.d. Straaten
Datum en paraaf afdelingshoofd:	
Namens B&W wethouder(s):	Ewout Cassee 
Datum en paraaf wethouder:	

NOTITIE

Aan: Commissie Ontwikkeling
Van: Ewout Cassee

Onderwerp: **Anterieure overeenkomst**

Inleiding:

In de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 26 november 2009 is n.a.v. de behandeling van het Ontwerpbestemmingsplan Zomerzone-Zuid gevraagd om een notitie waarin inzicht wordt gegeven wat de term anterieure overeenkomst inhoudt.

In deze notitie wordt dit inzicht verschaft. Actiepunt 0088 uit de BBP is hiermee afgehandeld.

Anterieure overeenkomst:

De nieuwe Wro (ingegaan 1 juli 2008) bevat een specifieke afdeling (afdeling 6.4 Wro) "Grondexploitatie". In de praktijk staat deze afdeling, die als apart wetsvoorstel bij het parlement in procedure is gebracht, inmiddels beter bekend onder de naam "Grondexploitatiewet", of hierna kortweg genoemd "Grewwet".

De Grewwet poogt de regierol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen, die door private grondeigenaren zoals projectontwikkelaars en corporaties ter hand worden genomen, te versterken. Zo krijgt de gemeente met deze wet de verplichting om te maken publieke kosten, die verband houden met de ontwikkeling van een bepaald gebied, op private grondeigenaren te verhalen. Daarnaast kan de gemeente met het oog op de gewenste inrichting van het gebied, denk hierbij vooral aan de inrichting van de openbare ruimte, zogeheten locatie-eisen stellen.

In de praktijk sluiten gemeenten met private grondeigenaren in veel gevallen overeenkomsten, waarin zowel het kostenverhaal, de realisatie van het openbare gebied volgens vastgestelde gemeentelijke kwaliteitseisen en de kaders van het te bouwen object zijn vastgelegd.

Deze samenwerkingsovereenkomst ofwel anterieure overeenkomst is daarmee één van de grondbeleidsinstrumenten om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor wat betreft het kostenverhaal stelt de wetgever zoals gezegd dat de gemeente de verplichting heeft om alle publieke kosten op de grondeigenaren te verhalen.

In de praktijk is het overigens zo dat bij herstructurering de inbrengwaarde van de bestaande gronden en opstallen van de grondeigenaren in het betreffende gebied in bepaalde gevallen hoger ligt dan de grondopbrengst van het nieuwe programma dat men wenst. Dit heeft tot gevolg dat de exploitatieopzet voor dat gebied voor de gemeente geen ruimte biedt om bepaalde kosten, zoals te maken civiele kosten en plankosten, op de eigenaar te verhalen. Uitgangspunt van de Grewwet is namelijk dat er door de gemeente niet meer kosten mogen worden verhaald dan er (grond)opbrengsten zijn. In dat geval is dus geen kostenverhaal mogelijk.

Als blijkt dat uit een eerste berekening dat de kosten door de gemeente niet verhaald kunnen worden, zal het bestuur eerst moeten uitspreken of men in principe bereid is het aangetoonde tekort in de grondexploitatie aan te vullen.

De anterieure overeenkomst regelt de samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer en legt de verdeling van de werkzaamheden en kosten vast met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Hiervoor is het noodzakelijk dat er uitspraken liggen over: inrichting openbare ruimte, de aan te leggen ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, het aantal woningen (eventueel; met onderscheid naar sociaal en particulier), het aantal m² BVO van bepaalde functies, het exacte aantal parkeerplaatsen en hoe deze gerealiseerd dienen te worden en de hoeveelheid groenvoorzieningen/bomen e.d..

Verder is het noodzakelijk dat er inzicht is in:

- Welke kosten moeten verhaald worden op basis van een exploitatieplan?
- Met welke inbrengwaarde moet worden gerekend?
- Welke kosten van bovenwijkse voorzieningen mogen worden meegenomen?
- Hoe hoog mogen de plankosten zijn?

Door de grote diversiteit in overeenkomsten en de specifieke omstandigheden van elke locatie, is maatwerk noodzakelijk.