



Onderwerp Ontwikkelzone Zuid-West overeenkomsten met HW Ontwikkeling B.V. cum suis en Efy Group B.V.	
Nummer	2022/618591
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	E. Franke
Telefoonnummer	06 – 1887 6414
Email	efranke@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad heeft op 24 maart 2022 de ontwikkelstrategie (2022/220070) voor de ontwikkelzone Zuid-West vastgesteld. Binnen dat kader worden met HW Ontwikkeling B.V. cs en Efy Group B.V. overeenkomsten gesloten om de afspraken over taken en verantwoordelijkheden voor de komende fase vast te leggen.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">• Vaststellen Ontwikkelvisie Zuid-West (2019/434101)• Actieplan versnelling woningbouw (2020/485204)• Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuidwest (2021/131691)• Vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (2021/87667)• Informatienota Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem (2021/177438)• Informatienota fase Masterplan ontwikkelzone Zuid-West (2021/ 383264)• Informatienota stand van zaken Masterplan ontwikkelzone Zuid-West (2022/682805) Kenmerk: 2022/220070 2/6• Wet voorkeursrecht gemeente ontwikkelzone Zuid-West (2021/535483)• Ontwikkelstrategie Zuid-West (2022/220070)
Besluit College d.d. 25 april 2022	<ol style="list-style-type: none">1. De samenwerkingsovereenkomst met HW Ontwikkeling B.V. cs vast te stellen2. De voorovereenkomst met Efy Group B.V. vast te stellen;3. Geheimhouding op de financiële gegevens en persoonsgegevens in beide overeenkomsten op te leggen op basis van artikel 55 van de Gemeentewet en artikel 10, aanhef en lid 2 sub b, e en g van de Wet openbaarheid van bestuur voor een periode van 5 jaar. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

In de ontwikkelzone Zuid-West heeft de gemeente conform de vastgestelde ontwikkelstrategie een faciliterende rol. Dat betekent dat grondeigenaren / ontwikkelaars hun eigen gronden ontwikkelen via zelfrealisatie. Met deze partijen zal de gemeente anterieure overeenkomsten sluiten. Daarin worden de afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van de gronden waaronder afspraken over kostenverhaal. De doelstelling van de samenwerkingsovereenkomsten is om met elkaar een proces in te gaan om uiteindelijk te komen tot een anterieure overeenkomst. In deze nu te sluiten overeenkomsten worden afspraken vastgelegd over rollen en verantwoordelijkheden in dit proces. Dit gaat om tussentijdse (contract-)momenten en publieke besluitvorming, die de voortgang faciliteert en risico's managet.

Daarnaast wordt de grondslag gelegd om medewerking te verlenen aan verdere verwerving van gronden door deze eigenaren zonder dat aanspraak wordt gemaakt op het gemeentelijk voorkeursrecht.

2. Besluitpunten college

1. De samenwerkingsovereenkomst met HW Ontwikkeling B.V. cs vast te stellen;
2. De voorovereenkomst met Efy Group B.V. vast te stellen;
3. Geheimhouding op de financiële gegevens en persoonsgegevens in beide overeenkomsten op te leggen op basis van artikel 55 van de Gemeentewet en artikel 10, aanhef en lid 2 sub b, e en g van de Wet openbaarheid van bestuur voor een periode van 5 jaar.

3. Beoogd resultaat

Samen met ontwikkelende partijen worden de komende jaren de ambities uit de ontwikkelvisie en straks het masterplan gerealiseerd. In deze overeenkomsten worden de afspraken over taken en verantwoordelijkheden vastgelegd tussen gemeente en HW Ontwikkeling B.V. cs en tussen de gemeente en Efy Group B.V. voor de volgende fase van het proces.

4. Argumenten

1. De overeenkomsten zijn in lijn met de ontwikkelstrategie en de ontwikkelvisie

Zowel met Efy Group B.V. (hierna 'Efy') als met HW Ontwikkeling B.V. cs (hierna 'HW'), beiden eigenaar van meerdere grondposities in het gebied, is de afgelopen periode gesproken over een overeenkomst voor de masterplanfase¹. Het doel van de overeenkomst is om afspraken over taken

¹ De masterplanfase/definitiefase is de fase waarin het Masterplan voor het gebied wordt uitgewerkt en initiatiefnemers binnen de kaders daarvan een schetsontwerp opstellen. Op basis van het vastgestelde Masterplan wordt in de ontwerpfase een Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SPDO) De gemeente toetst dit op basis van het door de raad vastgestelde Masterplan. Dit SPDO is vervolgens de input voor de te sluiten anterieure overeenkomst en de planologische procedure.



en verantwoordelijkheden tussen gemeente en Efy en HW vast te leggen. De overeenkomst, gaat buiten de hoofdlijnen van de ontwikkelvisie en spelregelkaart, niet in op de inhoud van het plan. Dat gebeurt in het Masterplan en onderliggend Programma van eisen voor de Leefomgeving. De afspraken sluiten aan op de ontwikkelstrategie die is vastgesteld door de raad op 24 maart.

Het sluiten van deze overeenkomst scheidt daarnaast vertrouwen tussen partijen doordat de samenwerking vorm krijgt. De gemeente nodigt de partijen uit om plannen te ontwikkelen op hun (toekomstige) gronden. Daarmee investeert de markt risicodragend in afwachting van het masterplan en een planologische titel. Dit stimuleert de voortgang van de gebiedsontwikkeling en brengt realisatie van woningen en (vervangende) bedrijfshuisvesting dichterbij.

2. Partijen maken zonder resultaatsverplichting gebruik van elkaars expertise om tot een uitvoerbaar masterplan te komen

Gemeente, HW en Efy brengen vanuit eigen positie en expertise hun kennis in om te komen tot een Masterplan. Voor Efy beperkt dit zich tot hun ontwikkelgebied aan de oostkant van de Grijpensteinweg. HW heeft in alle deelgebieden van de ontwikkelzone grondpositie en wordt daarom nauwer betrokken bij de stappen om tot een masterplan te komen.

De gemeente stelt uiteindelijk het Masterplan naar eigen inzicht vast. Er is dus geen resultaatsverplichting voor de zakelijke uitgangspunten met HW en Efy in deze fase. De gemeente is niet verplicht tot overeenstemming te komen met de marktpartijen over de planvorming of de financiële haalbaarheid. Partijen geven elkaar over en weer wel inzicht in hun visie op de brede haalbaarheid. Dit heeft als voordeel voor de gemeente dat ze een weloverwogen besluit kan nemen met het in procedure te brengen masterplan

De hechtere samenwerking in de masterplanfase wordt alleen met HW aangegaan. Dit vanwege het feit dat HW in vrijwel de gehele zone eigendommen heeft en de gemeente dus meerdere anterieure overeenkomsten zal gaan sluiten met HW (in de tijd). Voor de gemeente heeft het als voordeel dat haar uitgangspunten in het Masterplan getoetst kunnen worden bij de (belangrijkste) marktpartij, zonder dat daar een onderhandelingsresultaat tegenover hoeft te staan.

3. Ontwikkelgebieden worden door de gemeente bepaald

De Gemeente bepaalt, in overleg met HW, de ontwikkelgebieden. Het college zal middels een B&W besluit de dominante grondeigenaar (>60%) aanwijzen als gebiedsontwikkelaar en vraagt deze een integraal stedenbouwkundig plan uit te werken en tot overeenstemming te komen met de overige eigenaren in desbetreffend ontwikkelgebied. De gebiedsontwikkelaar realiseert de vastgoedontwikkeling, bouw en exploitatie binnen deze ontwikkelgebieden, eventueel in een samenwerkingsverband met de overige eigenaren. Eventuele openbare ruimte binnen de ontwikkelgebieden worden voor rekening en risico gerealiseerd door de gebiedsontwikkelaar. Efy en HW hebben ieder aangegeven hun eigendomspositie in het gebied te willen versterken. De gemeente faciliteert dit binnen de kaders van het genomen Wvg-besluit.

4. Afspraken over kostenverhaal en bijdrage bovenwijken volgen in anterieure overeenkomst

De gemeente regelt het kostenverhaal binnen het gebied, waaronder de kosten voor eventuele gebiedsbrede opgaven en de bijdrage op grond van de Nota Bovenwijkse netwerkvoorzieningen. De definitieve afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Een concept anterieure overeenkomst, de opzet van het kostenverhaal en nota bovenwijkse netwerkvoorzieningen zijn bijlagen bij de overeenkomsten.

5. De overeenkomsten dragen bij aan exploitatie van de sociale huur door de woningbouwcorporaties

In de voorovereenkomsten is het uitgangspunt opgenomen dat de sociale huurwoningen worden overgedragen aan toegelaten instellingen. Als dit niet contractueel is geborgd voor het sluiten van de anterieure overeenkomst, is gemeente gerechtigd om in overleg met de Initiatiefnemer gebruiksregulerende bedingen op te leggen.

6. Geheimhouding in verband met artikel 55 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2, aanhef en onder b, e en g Wet openbaarheid van bestuur

In Zuid-West worden meerdere overeenkomsten afgesloten met ontwikkelaars. Om de onderhandelingspositie van de gemeente bij volgende samenwerkings- en/of anterieure overeenkomsten in Zuid-West niet te schaden wordt geheimhouding opgelegd met betrekking tot de financiële afspraken voor een periode van 5 jaar. Naar verwachting zijn alle anterieure overeenkomsten dan afgesloten.

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wob blijft verstrekking van informatie tevens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd voor een periode van 5 jaar.

5. Risico's en kanttekeningen

Met het sluiten van deze overeenkomsten loopt de gemeente nagenoeg geen risico's. Het betreft vooral een overeenkomst waarin proces en verantwoordelijkheden in de fase tot aan de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Definitief kostenverhaal vindt pas plaats in de opvolgende anterieure overeenkomsten. Om de duur van het proces te kaderen is een termijn vastgelegd en bij overschrijding van deze termijn betaalt HW de gemeente een bedrag van € 40.000,- ter dekking van tot dan toe gemaakte kosten. Efy betaalt de gemeente hiervoor € 20.000,- omdat de verwachting is dat hier eerder tot een anterieure overeenkomst gekomen kan worden.

De ontwikkelstrategie, uitgaande van een anterieure overeenkomst per ontwikkelgebied, helpt de gemeente om ook in die fase de risico's ten aanzien van kostenverhaal zoveel mogelijk te beperken:

- De gemeente stelt de ontwikkelgebieden vast. Daarmee kan ze sturen op geclusterd eigendom. Dat verhoogt de kans op realisatie en daarmee de voortgang. Met de ontwikkelgebieden kan ook geanticipeerd worden op een marktneergang. Kleinere clusters



kunnen dan vaak wel gerealiseerd worden; gedwongen grote en vastgestelde fases bleken in het verleden obstakels.

- De heldere verdeling tussen markt en gemeente is tevens vertaald naar het, zoveel als mogelijk, in stand houden van de bestaande rooilijnen. Dit verhoogt de kans op realisatie. Er zijn geen ingewikkelde grondtransacties meer, de faseringskosten nemen af en de kans dat doorexploiterende eigenaren (gegrond) bezwaar kunnen maken, neemt af.
- De kosten voor eventuele openbare ruimte aan te leggen op gronden van HW worden door HW gedragen. Daar heeft de gemeente dus geen risico. De gemeente investeert wel in de herinrichting van de bestaande openbare ruimte.
- Verder kostenverhaal wordt doorgeschoven naar de opvolgende anterieure overeenkomst. In de komende periode worden plannen verdere uitgewerkt en kunnen de te verhalen kosten beter worden geraamd en onderbouwd. Daarmee worden de meest actuele cijfers verwerkt in het kostenverhaal.
- Het is zaak de businesscase (buca) en de ramingen van de gemeentelijke kosten daarin continu actueel te houden. Kostenverhaal wordt per deelplan steeds op basis van een actuele boca vastgelegd.
- Bij tegenvallers in de boca kan meteen worden gezocht naar mogelijkheden dit te compenseren. Omdat de gemeente de bestaande openbare ruimte zelf gaat inrichten heeft de gemeente daar zelf invloed op.
- De gemeente kan de fasering op de investeringen in de openbare ruimte zelf sturen. Dit zal maatwerk worden waar een evenwicht moet worden gezocht tussen voorinvesteren om faseringskosten in de uitvoering te beperken maar wel de zekerheid dat de ontwikkelingen die de kosten moeten dragen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

6. Uitvoering

Het proces is gesplitst in een fase 'Masterplan' en een 'fase anterieure overeenkomst'. De masterplanfase is de fase waarin het Masterplan voor het gebied wordt uitgewerkt en HW en Efy binnen de kaders daarvan een schetsontwerp opstelt. Op basis van het vastgestelde Masterplan maken partijen in de 'fase anterieure overeenkomst' een Stedenbouwkundig Plan Definitief Ontwerp (SP) De gemeente toetst dit op basis van het door de raad vastgestelde Masterplan. Dit SP is vervolgens de input voor de te sluiten anterieure overeenkomst en de planologische procedure.

7. Bijlagen

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Samenwerkingsovereenkomst HW en haar bijlagen |
| Bijlage 2 | Voorovereenkomst Efy Group en haar bijlagen |