



<b>Onderwerp</b> Vaststellen allonge bij Anterieure Overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7)	
Nummer	2023/0170381
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Schagen, S. van
Telefoonnummer	06-39074936
Email	svanschagen@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Met ontwikkelaar Schonenvaert BV is op 20 juli 2022 een anterieure overeenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van circa 696 woningen aan de Toekanweg 7. Deze ontwikkeling draagt hiermee substantieel bij aan de 10.000 woningen die Haarlem voor 2030 wil toevoegen. Naast woningen bestaat het programma uit parkeren, commerciële- en maatschappelijke functies en heeft het grote ambities op het vlak van groen en duurzaamheid.</p> <p>Uit gesprekken die er vanaf eind november 2022 zijn geweest met de ontwikkelaar Schonenvaert BV en de potentiële belegger Greystar B.V. is gebleken dat er door diverse factoren geen positieve businesscase meer ligt voor deze ontwikkeling. Voor het tijdig realiseren van de woningen die in Haarlem zo hard nodig zijn, is het echter van belang dat in de komende jaren bouwprojecten worden uitgevoerd. De gemeente heeft zich dan ook bereid getoond medewerking te verlenen aan het haalbaar maken van de businesscase door een aantal programmatische wijzigingen overeen te komen. Deze wijzigingen zijn vastgelegd in een allonge bij anterieure overeenkomst, die nu ter vaststelling voorligt.</p> <p>Deze wijzigingen omvatten onder andere het toevoegen van 127 extra woningen. De oorspronkelijk overeengekomen 696 woningen behouden de differentiatie van 40/40/20. De 127 woningen die worden toegevoegd om het project haalbaar te maken krijgen een aangepaste differentiatie van 0/75/25. Er worden verder vijf woon-werk woningen toegevoegd, het aantal niet-wonen meters wordt teruggebracht van 5800m<sup>2</sup> naar 5000m<sup>2</sup> en het ruimtegebruik voor parkeren wordt gereduceerd van 2 lagen naar 1 laag (met parkeerliften). Hierbij wijzigt het aantal parkeerplaatsen van 288 naar 218 plekken. De voorwaarde die aan deze afspraken is verbonden is dat als de ontwikkelaar niet binnen 24 maanden nádat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden start met de bouw, de afwijkende prijsdifferentiatie voor de toegevoegde woningen komt te vervallen.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van deze Anterieure Overeenkomst. Het college stuurt dit besluit ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. In het

	vergunningtraject wordt aan de raad een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) gevraagd voor de onderdelen die een wijziging vormen ten opzichte van het SPvE
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Collegebesluit Vaststellen Anterieure Overeenkomst, Stedenbouwkundig Plan en Voorlopig Ontwerp Schonenvaert, Toekanweg 7 (<a href="#">2022/779593</a>)</li> <li>- Collegebesluit Vaststellen ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (<a href="#">2022/759992</a>), 28 juni 2022</li> <li>- Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vaststellen (<a href="#">2021/0266076</a>) in de raadsvergadering 1 juli 2021.</li> <li>- Collegebesluit concept SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vrijgeven voor inspraak (<a href="#">20202/1211832</a>) in commissie Ontwikkeling van 4 maart 2021</li> <li>- Raadsstuk Vaststellen startnotitie Toekanweg 7 (<a href="#">2019/806983</a>) inclusief <a href="#">motie 22.1 'Grens Huurtoeslag'</a> in raadsvergadering van 19 december 2019</li> <li>- Raadsstuk Ontwikkelvisie Europaweg (<a href="#">2019/676967</a>) in raadsvergadering van 21 november 2019</li> <li>- Collegebesluit Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken (<a href="#">2019/195098</a>) in collegevergadering van 9 mei 2019.</li> </ul>
Besluit College d.d. 21 april 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>1. De allonge bij de Anterieure Overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7) vast te stellen en overgaan tot ondertekening ervan.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

Er wordt al geruime tijd gewerkt aan het ontwikkelen van het plot aan de Toekanweg 7. In dit kantoorgebouw huist momenteel nog Rijkswaterstaat. Deze ontwikkeling is gelegen in de Europawegzone en is onderdeel van het gebied knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid. Ten behoeve van deze ontwikkeling is in december 2019 door raad de startnotitie Toekanweg 7 ([2019/806983](#)) vastgesteld. Vervolgens is voor dit gebied door de raad in juli 2021 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid vastgesteld ([2021/0266076](#)).

Met ontwikkelaar Schonenvaert BV is op 20 juli 2022 een anterieure overeenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van circa 696 woningen aan de Toekanweg 7 ([2022/779593](#)). Deze ontwikkeling draagt hiermee substantieel bij aan de 10.000 woningen die Haarlem uiterlijk voor 2030 wil bouwen, zoals opgenomen in de woonvisie *Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis* en in



de *Regionale Woondeal MRA*. Naast woningen bestaat het programma uit parkeren, commerciële en maatschappelijke functies.

Uit gesprekken die er vanaf eind november 2022 zijn geweest met de ontwikkelaar Schonenvaert BV en de potentiële belegger Greystar BV. is gebleken dat er door diverse factoren geen positieve businesscase meer ligt voor deze ontwikkeling. Dit is onderbouwd met feitelijke informatie van de zijde van de ontwikkelaar, die door de gemeente is gevalideerd. Uit de analyse blijkt dat door gewijzigde macro-economische omstandigheden, het project zonder aanpassingen in het programma financieel niet haalbaar is. Met name de opgelopen kosten van bouwmaterialen en -arbeid, en de hogere rentestand hebben impact op de haalbaarheid van het project. Voor het tijdig realiseren van de woningen die in Haarlem zo hard nodig zijn, is het echter van belang dat in de komende jaren bouwprojecten in uitvoering worden genomen. De gemeente heeft zich dan ook bereid getoond medewerking te verlenen aan het haalbaar maken van de businesscase door een aantal programmatische wijzigingen overeen te komen. Deze wijzigingen zijn vastgelegd in een allonge (zie bijlage) bij anterieure Overeenkomst, die nu ter vaststelling voorligt.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De allonge bij de Anterieure Overeenkomst Schonenvaert (Toekanweg 7) vast te stellen en overgaan tot ondertekening ervan.

## **3. Beoogd resultaat**

Het vaststellen en ondertekenen van de allonge bij de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van Schonenvaert BV. Met de ondertekening van de allonge verleent het college haar medewerking aan het gewijzigde programma en worden de voorgestelde programmatische wijzigingen privaatrechtelijke vastgelegd. Voor die onderdelen die een wijziging betekenen t.o.v. het SPvE geldt dat deze alleen kunnen worden uitgevoerd als ook de gemeenteraad hiermee instemt. Daarvoor wordt in het vergunningtraject aan de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) gevraagd. Deze wijzigingen moeten leiden tot een voortvarende start van de bouw in 2024.

## **4. Argumenten**

### *4.1 De programmatische wijzigingen zorgen ervoor dat het plan haalbaar blijft en er veel woningen worden toegevoegd*

Het plan van Schonenvaert B.V. voorziet met de wijzigingen in het toevoegen van 823 woningen aan de woningvoorraad en draagt daarmee substantieel bij aan de 10.000 woningen die Haarlem voor 2030 wil bouwen.

De programmatische wijziging omvat de volgende onderdelen:

- Meer woningen (hoofdzakelijk studio's); 823 woningen i.p.v. 696, 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak extra;
- Een verschuiving in het woonsegment voor de nieuw toe te voegen woningen. De oorspronkelijk overeengekomen 696 woningen behouden de differentiatie van 40/40/20. De 127 woningen die nieuw worden toegevoegd om het project haalbaar te maken krijgen een aangepaste differentiatie van 0/75<sup>1</sup>/25;
- Het toevoegen van vijf woon-werk woningen;
- Het terugbrengen van het aantal niet-wonen meters van 5800m<sup>2</sup> naar 5000m<sup>2</sup>;
- Het reduceren van het ruimtegebruik voor parkeren van 2 lagen naar 1 laag (met parkeerliften), waarbij het aantal parkeerplaatsen wijzigt van 288 naar 218 plekken. Deze reductie komt hoofdzakelijk voort uit het toepassen van de 0,1 bezoekersnorm, conform de recent vastgestelde Nota parkeernormen.

#### *4.2 De voorwaarde voor het gewijzigde programma is dat de ontwikkelaar daadwerkelijk start met bouwen*

Een deel van de afspraken in de allonge vervalt als niet tijdig wordt gestart met bouwen. Zoals hierboven omschreven staat, kennen de 127 aanvullende woningen een verdeling van 0/75/25. Deze verhouding is nodig zodat het project bij ondertekenen van de allonge voldoet aan de economische voorwaarden om te kunnen starten met de bouw. Hieraan heeft de gemeente wel de voorwaarde verbonden dat de ontwikkelaar ook daadwerkelijk start met de bouw. Hiertoe is met de ontwikkelaar overeengekomen dat als hij 24 maanden nádat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden nog niet is gestart met bouwen, de afwijkende prijsdifferentiatie voor de toegevoegde woningen komt te vervallen. De ontwikkelaar is dan verplicht om zich binnen het gehele gewijzigde bouwplan te houden aan de woningdifferentiatie zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst, te weten 40% sociaal, 26% lage middenhuur, 14% hoge middenhuur en 20 % vrije sector.

#### *4.3 Subsidiekansen op meer betaalbare woningen worden benut*

Als de Rijksoverheid of de Provincie Noord-Holland een subsidieregeling vaststelt waarmee de start van woningbouwprojecten, waarvan betaalbare woningen onderdeel uitmaken, wordt bevorderd, zal de gemeente onderzoeken of dit project voor deze subsidie in aanmerking komt. In dat geval is de ontwikkelaar bereid om met de gemeente te onderzoeken of het mogelijk is dat het project van de subsidie gebruik kan maken met als doel het aantal betaalbare woningen binnen het project te vergroten.

---

<sup>1</sup> In welke segment (laag of hoog) de middendure woningen komen is afhankelijk van hoe het definitief ontwerp van de woningen gewaardeerd worden in relatie tot de uitwerking door het Rijk van het WoonWaarderingsStelsel (WWS) in de wet Betaalbare Huur (verwachte ingang 1-1-2024).



#### *4.4 De businesscase is grondig doorgelicht en gemeente en ontwikkelaar hebben hetzelfde beeld*

De ontwikkelaar geeft aan dat de verslechtering van de business case in hoofdlijnen komt door vier oorzaken:

1. De aanstaande wijzigingen in het woningwaarderingstelsel voor het lage middendure huursegment
2. Yieldshift (hogere BAR door hogere rentestand)
3. Stijging bouwkosten
4. Stijging financieringslasten

De door de ontwikkelaar aangeleverde cijfers zijn gevalideerd en de aangeleverde bouwkosten getoetst. De gemeente heeft haar eigen oordeel gevormd over de omvang van het financieel tekort dat de start van de bouw in de weg staat. De ontwikkelaar en de gemeente zijn het er over eens dat de afspraken in de allonge voldoende zijn om het haalbaarheidsprobleem op te lossen.

#### *4.5 Het commerciële programma heeft voldoende omvang om bij te dragen aan de levendigheid en de hoogstedelijke ambities voor deze plek*

De gemeente wil levendigheid en werkgelegenheid in de nabijheid van de nieuwe mobiliteitshub Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid en de hoogbouw die eromheen wordt gebouwd. Hiertoe komen er in de plinten van de gebouwen commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Met Schonenvaert BV was overeengekomen dat zij 5.800m<sup>2</sup> niet-wonen functies zouden toevoegen. Dit percentage zet de haalbaarheid van het project onder druk. Er is dan ook afgesproken dit aantal m<sup>2</sup> (beperkt) te verminderen naar 5.000 m<sup>2</sup> bvo. Deze 5.000m<sup>2</sup> biedt nog voldoende mogelijkheden om er het gewenste dynamische (werk)milieu te laten ontstaan.

De ontwikkelaar realiseert hiermee minder bruto vierkante meter aan niet-woonfuncties dan is opgenomen in het SPvE. Dit was in het oude plan ook al het geval. Het SPvE biedt echter ook de mogelijkheid van dit percentage af te wijken door het geven van een financiële/exploitatiebijdrage. Op basis van het oude plan betaalde de ontwikkelaar een financiële bijdrage van €500.000, die ten goede komt aan de geambieerde kwaliteit in het gebied en de niet-woonfuncties die de gemeente daar wenst onder te brengen. Deze bijdrage wordt gezien de verlaging van het aantal m<sup>2</sup> niet-wonen functies verhoogd van €500.000 naar €690.000. De helft van deze bijdrage wordt door de ontwikkelaar ingezet als huurincentive voor toekomstige huurders van de plint. De andere helft komt ten goede van een gemeentelijk fonds voor het stimuleren van het werkklimaat bij Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid, het verleiden van werkgevers én werknemers en het helpen ontstaan van verbinding tussen partijen in het gebied.

#### *4.6 De kwaliteit van het plan blijft overeind*

Het ontwerp van Schonenvaert heeft veel kwaliteit. Zowel het gebouw zelf als de bijbehorende openbare ruimte zijn een aanwinst voor Haarlem. Aan deze kwaliteit wordt niet getoetst om de business case te verbeteren. Door het aanpassen van het programma verbetert de kwaliteit van het gebouw, omdat de grote daktuin met één laag zakt naar één hoog en daardoor meer interactie krijgt met de plint van het gebouw en de omgeving.

#### *4.7 Groenparagraaf*

Schonenvaert BV zet, ondanks dat er binnenstedelijk gebouwd wordt, in op het zo groen mogelijk maken van het plan. De daken worden zoveel mogelijk groen uitgevoerd. Het groene dak en de grote binnentuin dragen bij aan de ecologische waarde en hebben een bufferende werking waardoor regenwater conform de eisen langer vastgehouden kan worden in het gebied. Het groene dak heeft ook een isolerende werking. De beplanting die wordt toegepast is grotendeels inheems en er komen natuur inclusieve elementen, zoals nestmogelijkheden voor vogels, vleermuizen en insecten. Het ontwerp kenmerkt zich verder door de grote waterpartij. Daarnaast wordt er water en een natuurvriendelijke oever toegevoegd aan de oostzijde van het gebouw. De toevoeging van dit groen is prettig voor de flora & fauna en ook voor de mensen die er wonen. Verder draagt het bij aan het reduceren van hittestress. De grotere diversiteit aan beplanting draagt bij aan het versterken van de ecologische waarde. Tot slot wordt er nog onderzocht welke bomen in het plangebied geschikt zijn om te verplanten en op welke termijn dit kan plaatsvinden.

#### *4.8 Duurzaamheidsparagraaf*

De ontwikkelaar en zijn architect hebben grote ambities op het vlak van duurzaamheid en circulariteit en zijn innovatief bezig. Er wordt modulair gebouwd, waardoor het gebouw flexibel wordt en de indeling eenvoudig is te wijzigen. Door de modulaire opzet is het gebouw in de toekomst in principe demontabel. De stenen worden niet gemetseld, maar door middel van dry stack gestapeld. Dit maakt het gebouw nog flexibeler (delen van de gevel kunnen eenvoudig vervangen of gewijzigd worden) en er wordt minder CO<sub>2</sub> uitgestoten (CO<sub>2</sub> zit vooral in cement). Bij de productie van de bakstenen wordt gebruik gemaakt van afvalproducten. Voor het lozen van het dakwater wordt een smart-system gebruikt dat het dakwater loost bij een naderende grote bui. Dat is niet alleen interessant voor dit project, maar kan tevens als voorbeeld dienen voor andere projecten in de stad.

Er worden zonnepanelen geplaatst en de ontwikkeling wordt gasloos. Schonenvaert BV zet verder in op duurzame mobiliteit. Zo wil de ontwikkelaar op termijn onder meer een deel van zijn parkeergarage openbaar laten exploiteren voor gebruik van deelmobiliteit.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *5.1 Precedentwerking bij andere projecten*

De afspraken die gemaakt worden, kunnen een precedentwerking hebben voor andere projecten die hun programma willen wijzigen vanwege verslechterde economische omstandigheden. Des te belangrijker is het dat de businesscase van het project nauwkeurig getoetst is en objectief geconcludeerd is dat het aanpassen van de plannen ook volgens de gemeente de enige oplossing is om het project op korte termijn doorgang te laten vinden. De onvoorwaardelijke medewerking en grote transparantie bij het verstrekken van gegevens door de ontwikkelaar was hierbij essentieel. Ook het tijdselement in de afspraken is cruciaal: er moet nu wel gestart worden met de bouw, zo niet, dan vervalt het programmatisch voordeel weer. Daarnaast is een wezenlijk onderdeel van de



overeenkomst het feit dat het volledige woningbouwprogramma zoals eerder overeengekomen, onderdeel is van de afspraken.

#### *5.2 Parkeeroplossing is ambitieus*

Schonenvaert heeft met het aangepaste bouwplan de gebouwde parkeervoorziening verlaagd 288 plekken naar 218 plekken. Hiermee wordt er één laag in plaats van twee lagen parkeren gebouwd. Een mobiliteitsplan moet uitwijzen of een beperking van de hoeveelheid parkeerplaatsen mogelijk is.

#### *5.3 Plan kan alsnog niet haalbaar blijken*

Gezien de volatiele en onvoorspelbare situatie in de wereld is op dit moment niet uit te sluiten dat op een gegeven moment weer zal blijken dat er geen sluitende business case meer is. Dit kan dan alsnog de haalbaarheid van het plan bedreigen. De ontwikkelaar heeft een afgebakend tijdvak om van de geboden mogelijkheid gebruik te maken. Hij heeft echter geen bouwplicht.

### **6. Uitvoering**

Na vaststelling van dit collegebesluit, kan overgegaan worden tot ondertekening van de allonge bij de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar heeft eind maart het gewijzigde bouwplan aangevuld bij de lopende aanvraag voor een omgevingsvergunning. Voor die onderdelen die een wijziging betekenen t.o.v. het SPvE wordt aan de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen (VvGB) gevraagd. De verwachte planning hiervoor is Q3 of Q4 van 2023. De start van de bouw is voorzien in het eerste kwartaal van 2024.

### **7. Bijlage**

1. Allonge bij de Anterieure Overeenkomst