



Onderwerp Ontwikkelzones in de Regeling grote en risicovolle projecten	
Nummer	2022/1248240
Portefeuillehouder	Roduner, F.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	CC
Auteur	Suljic, A.
Telefoonnummer	023-5114777
Email	asuljic@haarlem.nl
Kernboodschap	In deze nota wordt aan het college het besluit voorgelegd de 'Regeling grote en risicovolle projecten' van toepassing te verklaren op de drie prioritaire ontwikkelzones; Zuidwest, Oostpoort en Europaweg. De raad zal hierover in de Decemberrapportage 2022 worden geïnformeerd. De toevoeging geschiedt op basis van inschatting van risico's welke in deze nota per ontwikkelzone worden toegelicht.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Regeling grote risicovolle en projecten (2020/100273).
Besluit College d.d. 25 oktober 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De "Regeling grote en risicovolle projecten" van toepassing te verklaren op de ontwikkelzones Zuidwest, Oostpoort en Europaweg. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

Binnen de gemeente Haarlem wordt gewerkt aan zeven ontwikkelzones. Drie van deze zones, Oostpoort, Europaweg en Zuidwest zijn aangewezen als prioritaire zones en hebben een woningbouwimpuls (WBI) subsidie ontvangen. De plannen voor deze zones worden in de komende periode nader uitgewerkt. Eerder vastgestelde visies zijn daarvoor de leidraad. De ontwikkeling van de zones brengt voor de gemeente een aantal risico's met zich mee. In de 'Regeling grote en risicovolle projecten' is beschreven volgens welke criteria de risico's beoordeeld moeten worden,

zodat een besluit kan worden genomen om de regeling van toepassing te laten verklaren op een project. In deze nota wordt aan het college het besluit voorgelegd de 'Regeling grote en risicovolle projecten' van toepassing te verklaren op de ontwikkelzones Zuidwest, Oostpoort en Europaweg. Gevolg van dit besluit is twee keer per jaar een verplichte rapportage aan de raad over de risicobeheersing binnen deze zones. Verder is de regeling een hulpmiddel dat kan worden ingezet zodat bij de opzet en uitvoering van een zone expliciet aandacht wordt besteed aan de risico's en de beheersing daarvan. Wanneer deze regeling zorgvuldig wordt nageleefd, worden risico's niet uitgesloten maar zijn deze beter in beeld en kunnen deze beter worden beheerst.

2. Besluitpunten college

Besluit: De "Regeling grote en risicovolle projecten" van toepassing te verklaren op de ontwikkelzones Zuidwest, Oostpoort en Europaweg.

3. Beoogd resultaat

De ontwikkelzones Zuidwest, Oostpoort en Europaweg worden door middel van dit besluit toegevoegd aan de rapportage grote en risicovolle projecten welke twee keer per jaar aan de raad wordt aangeboden. Op deze wijze zijn risico's in beeld, worden risico's beter beheerst en wordt de raad geïnformeerd over de actuele risico's en de beheersmaatregelen (en het effect daarvan) welke bij deze ontwikkelzones worden geïdentificeerd.

4. Argumenten

De toekenning van de WBI vergroot de kans op financiële risico's

Bij elke grote gebiedsontwikkeling geldt dat sprake is van verschillende risico's. Voor de drie ontwikkelzones die in deze nota worden genoemd geldt aanvullend dat een WBI subsidie is toegekend. Voor deze subsidies geldt een aantal voorwaarden waaronder planning en de bouw van voldoende aantallen betaalbare woningen, e.e.a. conform de definitie in de WBI. Dat brengt risico's met zich mee bij het niet behalen van de subsidievoorwaarden.

Uit de weging van risico's per ontwikkelzone blijkt dat de 'Regeling grote en risicovolle projecten' van toepassing is.

In de tabellen die in de *bijlage 1* bij dit besluit zijn opgenomen wordt per ontwikkelzone de opbrengst van een eerste risico-inventarisatie toegelicht. De risico inventarisatie is uitgevoerd op niveau van de WBI zone, welke bestaat uit een aantal individuele projecten. De insteek van rapportages van de regeling grote en risicovolle projecten is op projectniveau. Binnen de zones is het van belang om de risico's op zowel het projectniveau en op zoneniveau te inventariseren en te beheersen. Belangrijkste argument om risicomanagement op zoneniveau in te steken is dat in ieder geval de WBI-doelstellingen op zoneniveau spelen. Het niet halen van die doelstellingen leidt tot risico ten aanzien van subsidie. De criteria en de scoringsmethodiek die zijn gebruikt zijn conform de nota 'Regeling grote en risicovolle projecten'. Aangezien op nagenoeg alle criteria de zones voldoende scores valt er te concluderen dat er bij de ontwikkelzones sprake is van relatief hoog risicoprofiel. De stikstofproblematiek en macro-economische ontwikkelingen kunnen een risico vormen voor de



voortgang en financiële haalbaarheid van de plannen. Verder kennen de ontwikkelzones een hoge mate van technisch-inhoudelijke complexiteit. Zoals eerder vermeld zorgt de toekenning van WBI subsidies aan de ontwikkelzones voor een grotere kans op het zich voordoen van de financiële risico's. De kans op maatschappelijke en politieke risico's is aanwezig vanwege de specifieke WBI eisen welke gelden voor de percentage betaalbare bouw. Tot slot gelden ook juridische en organisatorische risico's omdat zonegericht gebiedsontwikkeling veel omvangrijke contracten omvat en relatief nieuw werkwijze is voor de gemeente.

Beëindigen deelname WBI zones aan de regeling

Een project wordt uit de toepassing van de regeling gehaald als het niet meer voldoet aan het merendeel van de benoemde indicatoren. Een WBI zone bestaat uit een aantal individuele projecten. De sturing op de WBI doelstellingen, inclusief de belangrijkste risico's, vindt plaats op zoneniveau. Om die reden zullen bij de overweging om de WBI zones uit de toepassing van de regeling te halen de risico's op niveau van de zone beoordeeld worden. Deze overweging vindt plaats twee keer per jaar tijdens de risicosessies op zoneniveau, voorafgaand aan de rapportage aan de raad.

5. Risico's en kanttekeningen

Bij de beoordeling van de technische aspecten van de risico's zijn bij Europaweg zone een aantal infrastructurele ontwikkelingen genoemd zoals het inpassen van een OV knooppunt. Deze projecten maken op dit moment geen onderdeel uit van de zone. Wanneer deze projecten opgestart worden zullen ze of separaat of in de context van de WBI zone aanvraag aan de regeling grote en risicovolle projecten toegevoegd worden.

6. Uitvoering

De raad zal in de Decemberrapportage 2022 worden geïnformeerd over dit besluit. Na het nemen van dit besluit zullen de ontwikkelzones Zuidwest, Oostpoort en Europaweg worden toegevoegd aan de rapportage grote en risicovolle projecten die twee keer per jaar aan de raad wordt aangeboden. In het najaar zal een aantal risicosessies worden gewijd aan de ontwikkelzones om de risico's nader uit te werken. De uitgebreide risicosessies hebben als doel de beheersing van de in deze nota gepresenteerde risico's.

7. Bijlage:

Bijlage 1 Overzicht risico-inventarisatie per ontwikkelzone.