



Onderwerp Ontwikkelzone Zuidwest: gebruik Wvg (Wet Voorkeursrecht Gemeenten)		
Nummer	2022/647444	Datum college 25 april 2022
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	PG	
Auteur	B. Boeker	
Telefoonnummer	023-5114621	
Email	bboeker@haarlem.nl	
Bestemd voor:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.	
Bijlagen	-	

De raad heeft op 25 november j.l. besloten een aantal Wvg's (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) te vestigen in het gebied Zuidwest. Met het instrument van de Wvg wil de gemeente grondspeculatie voorkomen en de samenwerking met de ontwikkelaars in het gebied verbeteren. Bij de vaststelling van de Wvg's is toegezegd de raad te informeren over het gebruik van de eerste casussen van de Wvg. Dit in zowel het geval er gebruik gemaakt wordt van het eerste recht op koop, als wanneer er geen gebruik van wordt gemaakt.

Ontwikkelstrategie Zuidwest

In de onlangs vastgestelde Ontwikkelstrategie Zuidwest is eveneens melding gemaakt van het instrument van de Wvg. In de ontwikkelstrategie wordt ook de positie van gebiedsontwikkelaars aangegeven. Als één ontwikkelende partij binnen een ontwikkelgebied meer dan 60% van de gronden in bezit heeft zal deze de rol als gebiedsontwikkelaar moeten vervullen. De gebiedsontwikkelaar neemt het voortouw in de verdere uitwerking van de plannen binnen een ontwikkelgebied. Ook zal de gemeente bekijken in hoeverre meegewerkt kan worden aan het uitbreiden van de grondpositie. In de ontwikkelzone Zuidwest zijn met twee partijen overeenkomsten in voorbereiding: OSW (een combinatie van Hoorne Vastgoed en HBB) voor diverse ontwikkelgebieden en Efy Group specifiek voor een ontwikkelgebied in het deelgebied Grijsensteinweg.

In samenwerkingsovereenkomsten worden de afspraken vastgelegd ten aanzien van de verdere planuitwerking. Deze afspraken moeten uiteindelijk landen in de Anterieure Overeenkomst. Denk daarbij aan aspecten als:

- Woningbouwprogramma (waaronder 50% sociale huur) en werkprogramma
- Bijdragen aan kostenverhaal en bovenplanse kosten
- Positie van woningcorporaties als afnemer van de sociale woningen
- Stedenbouwkundige uitgangspunten (bouwhoogte, rooilijnen, parkeeroplossingen etc)

Eerste casus Algu Finance BV en Efy Group/ Grijpensteinweg

In de ontwikkelzone waar Efy Group al grondposities heeft komt het perceel van Algu Finance BV binnenkort op de markt. Het is de ontbrekende schakel om een grotere gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente is in gesprek met Efy Group en Algu Finance BV over deze grondtransactie. Efy Group en Algu Finance BV kunnen ook zonder tussenkomst van de gemeente tot overeenstemming komen. De gemeente loopt hierin dan geen financiële risico's, terwijl de doelstellingen wel gerealiseerd worden via de samenwerkingsovereenkomst met Efy Group. Bovendien heeft Efy Group een overeenkomst met een Haarlemse woningbouwcorporatie gesloten over de afname van de sociale huurwoningen. De gemeente heeft verder getoetst op marktconformiteit van de kavelprijs. Hiermee wordt grondspeculatie voorkomen.

Gezien bovenstaande, is het college voornemens om af te zien van de mogelijkheid de grond aan te kopen, indien deze vraag formeel wordt voorgelegd door Algu Finance BV Voorwaarde is wel dat een grondtransactie tussen Efy Group en Algu Finance BV is gewaarborgd en dat de Samenwerkingsovereenkomst met Efy Group is getekend. Overigens blijft de Wvg in dat geval wel gevestigd op het perceel om de sturing ook in de toekomst te behouden.

Vervolg

Met de vaststelling van de ontwikkelstrategie en de komende ondertekening van de overeenkomsten met Efy Group en OSW komt de dynamiek in het gebied goed op gang. De gebiedsontwikkelaars zullen proberen hun belangen in het gebied te laten toenemen om op die manier deelgebieden tot ontwikkeling te brengen. De ontwikkelaars werken de plannen verder uit aan de hand van het op te stellen Masterplan dat als toetsingskader zal gaan fungeren. Het gevolg van de dynamiek zal ook zijn dat er mogelijk meer vergelijkbare gevallen zullen langskomen de komende periode, waarbij de gebiedsontwikkelaar kavels wil verwerven om een grotere ontwikkeling mogelijk te maken. Als deze casussen aan dezelfde criteria voldoen zoals hierboven benoemd zullen ze op een vergelijkbare manier worden beoordeeld door het college. Op deze manier kan de gebiedsontwikkeling goed op gang komen. Periodiek zal over de stand van zaken rond de Wvg's worden gerapporteerd aan de raad.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,