



Onderwerp Ontwikkelstrategie Hart voor Oostpoort	
Nummer	2023/177910
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Boer, de S., Lamfers, E.
Telefoonnummer	023-5114327
Email	sdeboer@haarlem.nl
Kernboodschap	De zone Oostpoort is één van de prioritaire ontwikkelzones in de gemeente Haarlem en is gelegen rondom het station Spaarnwoude. De ambitie is om van dit gebied een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu te maken. Voor een deel van dit gebied – <i>Hart voor Oostpoort</i> – is in 2021 WBI-subsidie ontvangen. Met toekenning van de WBI-subsidie moet de gemeente binnen 3 jaar na toekenning starten met de eerste woningbouw. In Hart voor Oostpoort worden ca. 1.000 woningen en ca. 28.000 m2 bvo voorzieningen zoals werken, supermarkt en een hotel toegevoegd. Het woningbouwprogramma bestaat uit 40 % sociale woningen, 40 % middenduur en 20 % dure woningen. In 2019 is voor de zone Oostpoort de visie vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van deze visie heeft – mede als onderlegger voor de subsidie aanvraag - een stedenbouwkundige verkenning plaatsgevonden (proefverkaveling). Met de visie en de eerste stedenbouwkundige verkenning wordt duidelijk 'wat' ontwikkeld wordt. De ontwikkelstrategie gaat over 'hoe' het gebied ontwikkeld wordt en op welke wijze de gemeentelijke ambities het beste kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkelstrategie bepaalt welke rol de gemeente vervult, welke instrumenten de gemeente tot haar beschikking heeft en op welke wijze de samenwerking met de verschillende actoren plaats vindt.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	• Startnotitie Ontwikkelzone Oostpoort (2018/323321) • Vaststellen Ontwikkelvisie Oostpoort (2019/712616) • Actieplan versnelling woningbouw (2020/485204) • Vaststellen Omgevingsvisie Haarlem 2045 (2021/492095) • Vaststellen plan van aanpak ontwikkelgerichte organisatie (2021/87667) • Informatienota Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem (2021/177438) • Informatienota Stand van zaken ontwikkelzones in Haarlem (2023/114801) • Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Oostpoort (2021/114801)

Besluit College d.d. 21 februari 2023	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De ontwikkelstrategie Ontwikkelzone Oostpoort vast te stellen de griffier, de voorzitter,

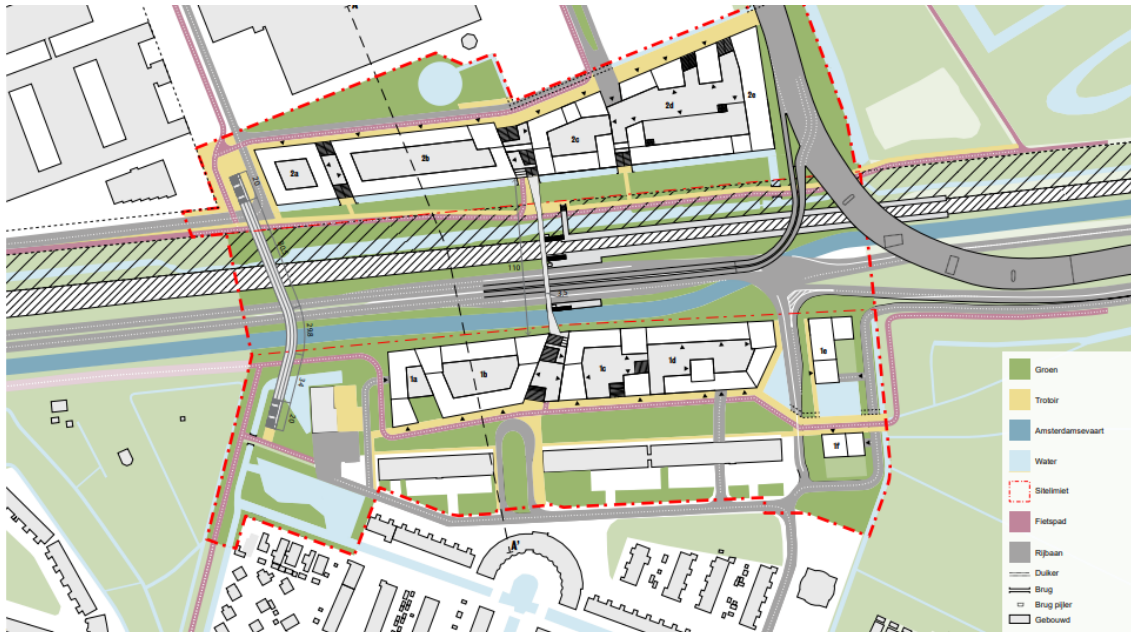
1. Inleiding

De druk op de Haarlemse woningmarkt is groot, Haarlem heeft de ambitie om tot 2030 tenminste 10.000 woningen toe te voegen. De gemeente Haarlem ontwikkelt in afstemming met de provincie Noord Holland de zone Oostpoort tot een aantrekkelijke stadspoort. Door de provincie is de ontwikkeling aangemerkt als OV Knooppuntontwikkeling.

Door de combinatie van bereikbaarheid en ligging van Oostpoort is hier - op korte en middellange termijn - de mogelijkheid om een knooppuntontwikkeling te realiseren met een uniek gemengd stedelijk milieu. Het gebied rondom het station, aan de rand van het recreatiegebied, krijgt een enorme kans om een veelzijdige levendige knoop te worden waar een deel van de woon- en werkopgave voor de stad wordt opgelost.

Toegekende Woningbouw Impuls subsidie Hart voor Oostpoort

In 2019 is de ontwikkelvisie voor de zone Oostpoort vastgesteld door de gemeenteraad. Deze is verder uitgewerkt in een 'proefverkaveling' en een business case voor Hart voor Oostpoort, e.e.a. ten behoeve van de WBI-subsidie aanvraag. In december 2021 is de 3e tranche Woningbouwimpuls subsidie door het Rijk toegekend voor Hart voor Oostpoort. Op basis daarvan is een subsidie van € 6,46 miljoen toegekend, zijnde 50% van het berekende publieke tekort. Samen met 50% gemeentelijke cofinanciering is daarmee het tekort op de huidige businesscase gedekt. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt dit getoetst in een 'reken- en tekentraject'. Voor een deel van de investeringen geldt dat deze niet volledig aan de businesscase konden worden toegerekend. Voor het niet toegerekende deel van deze investeringen dient alsnog dekking te worden gevonden.



Figuur 1: Proefverkaveling

Duurzame knooppuntontwikkeling zone Oostpoort

De ontwikkeling van het grotere gebied (zone) valt buiten de scope van de WBI-subsidie en deze ontwikkelstrategie, maar was indertijd wél onderdeel van de ontwikkelvisie (2019). Voor de verdere uitwerking van een duurzame knooppuntontwikkeling wordt deze scope wel in ogenschouw genomen; deze kijkt namelijk verder dan het plangebied én de ontwikkeltermijn waar met de WBI aanvraag op gericht wordt. Door het ontvangen van de WBI-subsidie wordt Hart voor Oostpoort ingezet als dé katalysator voor de ontwikkeling van het grotere gebied; de zone Oostpoort (het gebied direct grenzend aan Oostpoort) én het gebied van de Oostcorridor. Het biedt kansen en mogelijkheden om de ontwikkeling van het omliggende gebied in gang te zetten en daarmee een deel van de werkopgave van de stad op te lossen.

De ontwikkelstrategie Hart voor Oostpoort

De ontwikkelvisie en de proefverkaveling gaan over de ‘wat’-vraag. Deze ontwikkelstrategie gaat over de wijze waarop we het gebied Hart voor Oostpoort, in samenwerking met andere betrokken partijen gaan realiseren; de ‘hoe’-vraag.

In Hart voor Oostpoort heeft de gemeente de meeste grond in eigendom. De context waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt is complex. Daarom is het belangrijk om vooraf te bepalen welke rol de gemeente neemt om de ontwikkeling en bijbehorende ambities te realiseren. De ontwikkelstrategie gaat primair over de rolkeuze van de gemeente en de wijze waarop de gemeente van uit haar eigen rol en positie samen werkt met verschillende partijen en stakeholders (o.m. projectontwikkelaars, grondeigenaren, woningbouwcorporaties en andere mogelijke belanghebbenden) binnen het gebied.

Met de ontwikkelstrategie Oostpoort wordt bepaald hoe de gemeente wil samenwerken met marktpartijen, welke rol zij wil nemen, welke risico's en beheersmaatregelen daarbij horen en welke financiële instrumenten er worden gebruikt. De structuur van het plangebied en de beoogde fasering van de onderdelen zijn bepalend voor de keuzes in de ontwikkelstrategie. In de ontwikkelstrategie zijn de volgende keuzes gemaakt:

1. Blok 1f wordt vooruitlopend op de rest van het gebied ontwikkeld om de deadline van de WBI-subsidie te halen.
2. De ontwikkeling van Oostpoort wordt opgeknipt in een infrastructurele opgave en een drietal

ontwikkelgebieden voor woningbouw; het Noordelijke ontwikkelgebied, het Zuidelijke ontwikkelgebied en blok 1f.

3. De gemeente realiseert de aanpassing van de hoofninfrastructuur.
4. De ontwikkelgebieden 1f, Noord en Zuid worden door middel van drie verschillende tenders gefaseerd op de markt gezet.
5. De gemeente realiseert de ontwikkeling van de deelgebieden via *het concessiemodel* en kiest niet voor het zelf voeren van de grondexploitatie; hiermee wordt de integrale gebiedsontwikkeling van een deelgebied uitgegeven aan een marktpartij (of combinatie).
6. De corporaties nemen als turnkey-belegger de woningen af van de nog nader te selecteren marktpartij(-en). Hiervoor worden in de op te stellen tender-documenten de eisen voor de woningen, inclusief de prijs, opgenomen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ontwikkelstrategie Hart voor Oostpoort vast te stellen

3. Beoogd resultaat

De ontwikkelstrategie legt de keuzes vast hoe Hart voor Oostpoort te ontwikkelen. Daarbij staan de ambities uit de ontwikkelvisie Oostpoort centraal, evenals de voorwaarden samenhangend met de subsidie van de Woningbouwimpuls.

4. Argumenten

1. *Gemeente heeft een regisserende rol én behoudt regie*

De gemeente heeft in Hart voor Oostpoort grootste deel van de grond in eigendom en kiest voor het concessiemodel. Met een concessiemodel wordt de grond in huidige staat verkocht aan een ontwikkelende partij die vervolgens voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voert. De gemeente selecteert een marktpartij via een tenderprocedure. In de tenderdocumenten (o.a. Programma van Eisen voor de Leefomgeving maar ook het PvE en prijs voor de sociale huurwoningen) stuurt de gemeente op de randvoorwaarden, de kwaliteit van het plan en de grondbieding. Dit wordt uiteindelijk in de verkoopovereenkomst vastgelegd.

De redenen om te kiezen voor een concessiemodel zijn de volgende:

- Met dit model wordt – binnen de gemeentelijke kaders – de creativiteit van de markt zoveel mogelijk benut.
- Het biedt de gemeente de mogelijkheid om het plan met de beste prijs-kwaliteitverhouding te kiezen.
- Het beslag op de gemeentelijke organisatie is minder groot aangezien de gemeente een toetsende rol krijgt. De plannen worden niet meer tot in detail uitgewerkt door de gemeente maar door een marktpartij.
- De gemeente loopt met het concessiemodel minder risico dan als zij zelf de grondexploitatie voert.
- Het sluit aan bij het gemeentelijke grondbeleid waarin wordt uitgegaan van een rol als regisseur.

2. *De keuze voor het concessiemodel past bij de afspraken zoals gemaakt in Samen Anders*

De gemeente streeft naar een balans tussen sturing en loslaten, waarbij de creativiteit en het ondernemerschap van de markt worden gestimuleerd. Dit sluit aan bij de afspraken van 'Samen Anders', een serie afspraken over samenwerken, ontstaan uit een zoektocht naar wat er beter kan. Op basis van het – door de gemeente op te stellen – globale Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) wordt een tender uitgeschreven om door marktpartijen een stedenbouwkundig plan en ontwerp openbare ruimte op te stellen. Het concessiemodel sluit goed aan bij het 'Samen Anders' traject.

3. *Door te faseren wordt tijdig gestart met de bouw van de eerste woningen*

In verband met de toegekende WBI-subsidie moet de bouw van de eerste woningen gestart zijn binnen 3 jaar na toekenning van de subsidie. Daarom wordt de ontwikkeling van Blok 1f naar voren gehaald. Blok 1f kan solitair ontwikkeld worden en is niet afhankelijk van de rest van Oostpoort of aanpassing van de infrastructuur.

4. *Gemeentelijke kosten verhalen op ontwikkelende partijen middels grondprijs*

De gemeente maakt kosten bij gebiedsontwikkeling die op basis van de Wet ruimtelijke ordening (en later de omgevingswet) moeten worden verhaald op de ontwikkelende partijen in het gebied. Omdat de gronden in eigendom zijn bij de gemeente zullen deze worden uitgegeven aan de marktpartij die er een grondprijs voor betaalt. De gemeentelijke kosten worden deels gedekt middels deze grondprijs. Het resterende deel wordt voor 50% gedekt uit de WBI-subsidie en voor 50% uit eigen middelen.

5. *Door te knippen en te faseren houdt de gemeente regie en flexibiliteit bij de ontwikkeling*

De structuur van het plangebied Oostpoort leent zich voor het opdelen in een aantal deelgebieden. Omdat het tempo waarmee de verschillende gebieden gerealiseerd kunnen worden verschillend is, wordt er gekozen voor een gefaseerde tender. Door te kiezen voor een gefaseerde tender (Blok 1f, Noorzijde en Zuidzijde), kan de vraag (en natuurlijk de aanbidding) beter worden afgestemd op de dan geldende marktsituatie. Hierbij behoudt de gemeente de flexibiliteit om bij de langjarige ontwikkeling nog bij te sturen.

De ontwikkeling van Oostpoort is een proces van langere termijn. Om die reden is flexibiliteit gewenst. Met de keuze van het concessiemodel in combinatie met de gefaseerde tender, houdt de gemeente de mogelijkheid voor een fall-backscenario. Bij tegenvallende marktomstandigheden kan de gemeente toch voortgang houden in de ontwikkeling; de gemeente kan het stedenbouwkundige plan dan zelf verder uitwerken en separate kavels uitgeven aan woningcorporaties die daar dan sociale of midden huurwoningen kunnen bouwen. Hiermee wordt voorkomen dat ontwikkeling van de sociale woningen wordt vertraagd door de marktomstandigheden.

6. *De realisatie van de infrastructuur is een gemeentelijk taak*

De aanpassing van de bestaande infrastructuur in het gebied, waaronder de Amsterdamsevaart en de verbindingen over het spoor zijn complex. Afstemming met andere (semi-)overheden zoals NS en ProRail en Rijkswaterstaat zijn nodig, onder andere vanwege de kruisingen met het spoor. Daarnaast gaat het hier om een belangrijke verkeerskundige toegang tot de stad. Om deze redenen is de aanpassing van de infrastructuur bij uitstek een publieke taak. Door dit als gemeente zelf te doen houdt de gemeente hierop ook de regie en is zij niet afhankelijk van marktpartijen. Hiervoor zal wel een forse gemeentelijke inzet nodig zijn. De complexiteit van deze opgave kan ook een risico betekenen voor de gemeente (zie kanttekeningen). Daarnaast hebben de infrastructurele investeringen samenhang met andere ontwikkelingen in Haarlem (zone-overstijgend). Om hierbij niet afhankelijk te zijn van de voortgang van de marktpartij in Oostpoort wordt de infrastructuur niet met de integrale ontwikkeling van de deelgebieden meegegeven maar wordt dit gerealiseerd door de gemeente.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Risico realisatie infrastructuur en benodigde ambtelijke expertise en inzet*

Door zelf de opdrachtgever te zijn van de complexe infrastructuur neemt de gemeente wel het risico voor haar rekening voor de uitwerking en de aanleg hiervan (incl. risico van tegenvallende kosten). Dat betekent dat de gemeente de plannen voor de infrastructuur moet (laten) uitwerken. De infrastructuur vergt veel afstemming met andere partijen zoals NS/ Prorail en Rijkswaterstaat, hiervoor is ambtelijke capaciteit nodig. Daarnaast vraagt het - door de complexiteit - specifieke kennis en kunde die onvoldoende aanwezig is binnen de gemeente. Het risico kan worden beheerst door te kiezen voor een aanbestedingsvorm die hierbij past (bijvoorbeeld een aanbesteding op basis van design, build en construct). Dit wordt in de aanbestedingsstrategie verder uitgewerkt.

2. *Vertraging van woningbouwproductie door negatieve marktontwikkeling*

Hoewel de woningbouwproductie slechts een van de doelstellingen is binnen de ontwikkelzones, is de productie van nieuwe woningen een van de belangrijkste pijlers onder de voortgang van de zone ontwikkeling. De recente marktontwikkeling laat een afkoeling zien van de, in de laatste drie jaar oververhit geraakte, woningmarkt. De combinatie van stijgende hypotheekrentes (en daarmee dalende woningprijzen), flink gestegen bouwkosten en inflatie zet de financiële haalbaarheid van projecten onder druk. De marktontwikkeling kan leiden tot een stagnatie van de afzet en daarmee ook de productie van woningen. Daarnaast zullen ook de publieke werken binnen de zone last ondervinden van de prijsstijging. Denk aan de infrastructuur, aanleg van groen, de energietransitie en verduurzamingsprojecten etc. Hierbij wordt opgemerkt dat dit een algemeen risico is dat zich ook voordoet in andere (bouw)projecten.

3. *Risico toegekende subsidie WBI*

Eventuele aanpassingen in de gebiedsontwikkeling kunnen effect hebben op de toegekende Woningbouwimpuls subsidie. Met het aanvragen van deze subsidie is het college ook verplichtingen aangegaan, met name ten aanzien van aantallen (betaalbare) woningen. Het college laat deze leidend zijn bij de te maken keuzes. Immers, zonder deze financiële bijdrage van het Rijk is de gebiedsontwikkeling in deze zone niet mogelijk. Dat betekent dat de woningbouwopgave leidend is, een verlaging van het woningbouwprogramma leidt tot een lagere bijdrage vanuit het Rijk.

6. Uitvoering

Nadat de ontwikkelstrategie door de gemeenteraad is vastgesteld zal uitvoering aan de strategie worden gegeven. Met de woningbouwcorporaties wordt een afspraken brief vastgesteld om gezamenlijk te komen tot een Programma van Eisen en een afnameprijs voor de sociale huurwoningen. Dit wordt onderdeel van de tenderstukken. Parallel hieraan wordt gewerkt aan het Programma van Eisen voor de Leefomgeving dat eind dit jaar aan de raad wordt aangeboden. Tevens wordt de tenderstrategie verder uitgewerkt.

Bijlage

Bijlage 1: Ontwikkelstrategie Hart voor Oostpoort

Bijlage 2: Publiekssamenvatting ontwikkelstrategie Hart voor Oostpoort