

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Europaweg | |
| Nummer | 2020/1212019 |
| Portefeuillehouder | Roduner, F.J. |
| Programma/beleidsveld | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling |
| Afdeling | PG |
| Auteur | Haker, P. |
| Telefoonnummer | 023-5113431 |
| Email | phaker@haarlem.nl |
| Kernboodschap | <p>Het college heeft gebruik gemaakt van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw van het Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De aanvraag voor ontwikkelzone Europaweg is gehonoreerd. Hiermee stelt het Rijk € 7,6 miljoen beschikbaar voor medefinanciering van de publiek onrendabele top voor deze ontwikkelzone. Daarmee geeft het Rijk een belangrijke impuls aan de woningbouwopgave in Haarlem.</p> <p>Het college informeert de raad over de toegekende rijksbijdrage en de uitgangspunten waarop deze is gebaseerd. Aan de hand van onze aanvraag en de daarop gebaseerde toekenningsbeschikking dient het college zich periodiek te verantwoorden over de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Afwijking van de uitgangspunten van de aanvraag of het toevoegen van extra ambities naast de aanvraag hebben financiële consequenties voor de gemeente: een lagere subsidievaststelling dan wel een hogere eigen financiële inzet door de gemeente zelf.</p> |
| Behandelaar voor commissie | Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. |
| Relevante eerdere besluiten | Collegebesluit aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw (2020/446597), in commissie Ontwikkeling op |
| Besluit College d.d. 9 februari 2021 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. 2. Ten aanzien van bijgevoegde beschikking (bijlage 1) en bijgevoegd overzicht geplande besteding Impulsbijdrage (bijlage 2) geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op grond van artikel 86 Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot het moment waarop alle hiermee samenhangende onderhandelingen met betrokken belanghebbenden zijn afgerond en in een overeenkomst zijn |



1. Inleiding

Aanleiding

Het college heeft gebruik gemaakt van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw van het Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (hierna: BZK). De aanvraag voor ontwikkelzone Europaweg is gehonoreerd en het college heeft een toekenningsbeschikking ontvangen (bijlage). Hiermee stelt het Rijk € 7,6 miljoen beschikbaar voor medefinanciering van de publiek onrendabele top voor deze ontwikkelzone. Daarmee geeft het Rijk een belangrijke impuls aan de woningbouwopgave in Haarlem.

Eerder heeft het college de Raad in twee technische sessies geïnformeerd over de Impulsregeling en de aanvragen voor Europaweg, Oostpoort en Zuidwest. Met deze nota informeert het college de gemeenteraad over deze toekenning van de rijksbijdrage voor ontwikkelzone Europaweg.

Besluit Impulsregeling Woningbouwversnelling

Het Rijk streeft naar versnelling van het woningbouwprogramma met focus op betaalbare (huur) woningen. Het Rijk heeft dan ook 1 miljard beschikbaar gesteld – in vier tranches - om de woningbouw in Nederland te versnellen door middel van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw, kortweg de Impulsregeling. Belangrijke voorwaarden voor toekenning zijn:

- De bijdrage moet aantoonbaar leiden tot versnelling van de woningbouw, start bouw is binnen drie jaar na indiening van de aanvraag
- Er moet sprake zijn van een volume van minimaal 500 woningen in een aaneengesloten gebied
- Er moet sprake zijn van een substantieel aandeel betaalbare woningen

De Impulsregeling levert uitsluitend een bijdrage aan de publiek onrendabele top van gemeenten. Het betreft hier kosten die niet te verhalen zijn op ontwikkelaars en waarvoor de gemeente zelf dekking moet vinden.

Er is sprake van cofinanciering met een maximum van 50% van deze onrendabele top. Alle aanvragen voor de Impulsregeling dienen vergezeld te gaan van een gedetailleerde businesscase waarbij tevens duidelijk wordt gemaakt in welke mate deze is geoptimaliseerd om de publiek onrendabele top zo laag mogelijk te houden. BZK gaat er vanuit dat de publiek onrendabele top door de aanvragende gemeente zo laag mogelijk wordt gehouden, zodat BZK aan zoveel mogelijk projecten en daarmee zoveel mogelijk betaalbare woningen kan bijdragen. Er wordt geen subsidie toegekend als de businesscase naar het oordeel van BZK onvoldoende is geoptimaliseerd.

2. Kernboodschap

Het college informeert de raad over de toegekende rijksbijdrage en de uitgangspunten waarop deze is gebaseerd. Aan de hand van onze aanvraag en de daarop gebaseerde toekenningsbeschikking dient het college zich periodiek te verantwoorden over de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Afwijking van de uitgangspunten van de aanvraag of het toevoegen van extra ambities naast de

aanvraag hebben financiële consequenties voor de gemeente: een lagere subsidievaststelling dan wel een hogere eigen financiële inzet door de gemeente zelf.

3. De aanvraag ontwikkelzone Europaweg

De basis voor de aanvraag betreft de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Europaweg en andere al beschikbare documenten. Daar waar nog geen concretere uitwerkingen zijn, is gebruik gemaakt van parameters en kengetallen die gebruikelijk zijn in het vakgebied planeconomie. De aanvraag is geoptimaliseerd om de publiek onrendabele top zo klein mogelijk te houden en de kans op honorering van de aanvraag te vergroten.

Kerngegevens aanvraag ontwikkelzone Europaweg

| | |
|-----------------------------------------|---------------|
| Aantal te bouwen woningen | : 3.802 |
| Waarvan in de categorie sociale huur | : 1.411 |
| Waarvan in de categorie midden huur | : 1.020 |
| Waarvan in de categorie betaalbare koop | : 253 |
| Percentage betaalbare woningen | : 73% |
| Start bouw | : 2021 - 2022 |

Maatregelen die leiden tot het publiek onrendabele tekort van € 15,2 miljoen

- Infrastructurele ontsluiting: de herinrichting van de Europaweg
- Inrichting openbare ruimte

Optimalisaties aanvraag ontwikkelzone Europaweg

Voor ontwikkelzone Europaweg heeft het college de volgende optimalisaties toegepast:

- Lagere parkeernormen per deelgebied dan het Haarlems parkeerbeleid. Een aantal hiervan is inmiddels vastgesteld door de raad op basis van de mobiliteitsplannen van marktpartijen. Per ontwikkelvlek verschillen de parkeernormen. In de projectaanvraag hebben we het volgende opgenomen:
 - de ontwikkelingen Greystar (Newcheese) en Being : wonen: 0,6 en voorzieningen: 1
 - de overige ontwikkelingen (schalkstad centrum (fase 1, 2, 3) stad tussen de bomen, Spaarne gasthuis): wonen: 0,8 en voorzieningen : 1

Niet opgenomen in de aanvraag ontwikkelzone Europaweg

Niet alle projecten in de ontwikkelzone maken deel uit van de aanvraag:

- Voor de geplande OV Hub is nog het nodige onderzoek noodzakelijk waardoor de kosten onvoldoende zijn te berekenen. Daarnaast zullen deze kosten worden betrokken via bovenwijkse verevening.



4. Verantwoording

Het college dient over de voortgang van het project periodiek te rapporteren aan de hand van bovenstaande uitgangspunten en optimalisaties. Het betreft een verantwoording in het kader van de Sisa op de volgende punten (samengevat):

- 1) Aantal woningen waarvan bouw is gestart in jaar T komt overeen met fasering projectaanvraag
- 2) Aantal woningen cumulatief gerealiseerd
- 3) Realisatie maatregelen verloopt conform fasering projectaanvraag
- 4) Totale besteding per jaar
- 5) Bestedingen in jaar T komen overeen met projectaanvraag
- 6) Cumulatieve gemeentelijke cofinanciering
- 7) Prijzen woningen komen overeen met projectplan
- 8) Percentage gebouwde betaalbare woningen ten opzichte van het totaal aantal gebouwde woningen

Afwijkingen ten opzichte van het projectplan dienen specifiek te worden toegelicht.

5. Consequenties

Voor bovenstaande verantwoording wordt de basis gevormd door onze eigen aanvraag: het projectplan inclusief optimalisaties. Dit is bepalend voor de uiteindelijke subsidievaststelling. Indien college en raad hiervan afwijken in de loop van de gebiedsontwikkeling, heeft dat gevolgen voor de rijksbijdrage en voor de gemeentelijke cofinanciering.

Een lagere of vertraagde realisatie van het programma kan leiden tot een lagere subsidievaststelling door het BZK. Denk daarbij aan het aantal te realiseren (betaalbare) woningen of afwijkingen van de doorlooptijden richting start bouw en geplande opleveringen.

Het toevoegen van meer ambities aan het programma voor de Europaweg dan in de aanvraag is opgenomen, heeft consequenties. Het heeft gevolgen voor de in de aanvraag aangegeven planning van de realisatie van het programma. Versnelling, start bouw binnen drie jaar en volledige realisatie binnen tien jaar komen dan in het gedrang.

Daarnaast leidt het toevoegen van ambities tot een toename van de publiek onrendabele top. Denk daarbij aan hogere parkeernormen, hogere ambities op het gebied van kwaliteit van openbare ruimte of duurzaamheid. De extra kosten die hiermee zijn gemoeid verhogen de publiek onrendabele top en kunnen niet ten laste worden gebracht van de toegekende rijksbijdrage. Extra ambities ten opzichte van de businesscase zijn dus mogelijk, het betekent wel dat de extra kosten die hiermee gemoeid zijn op andere wijze moeten worden gedekt.

Tot slot moet vermeld worden dat de mate van kostenverhaal is bepaald op basis van de wettelijk vastgestelde principes rondom profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Zo leidt het hoge aantal betaalbare woningen tot verminderde mogelijkheden tot kostenverhaal.

6. Geheimhouding

Het college besluit om ten aanzien van bijgevoegde beschikking (bijlage 1) en bijgevoegd overzicht geplande besteding Impulsbijdrage (bijlage 2) geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling. Deze informatie kan de positie van de gemeente schaden in de onderhandelingen met ontwikkelaars die moeten leiden tot een programma dat past binnen de ontwikkelvisie en tot afspraken over (bovenwijks) kostenverhaal. Pas als de resultaten hiervan zijn vastgelegd in (anterieure) overeenkomsten met alle partijen die betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling Europaweg, kan deze informatie openbaar worden gemaakt.

7. Vervolg

In de ontwikkelzone Europaweg wordt inmiddels volop uitvoering gegeven aan de gebiedsontwikkeling.

Inmiddels heeft het college voor de 2^e tranche van de Impulsregeling een aanvraag ingediend ten behoeve van de ontwikkelzones Zuidwest en Oostpoort (nadat deze laatste in de 1^e tranche niet was gehonoreerd). Als de uitkomst van deze aanvragen bekend is, naar verwachting in februari 2021, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd.

8 . Bijlagen

- 1) Beschikking toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw van het BZK (niet openbaar)
- 2) Overzicht geplande besteding Impulsbijdrage conform aanvraag (niet openbaar)