

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. YJF van Nierop
Telefoon 023-5113606 E-mail: yvannierop@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. 2012/363094
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 16 oktober 2012

Onderwerp
Pilot Kavelwinkel

DOEL: Besluiten

Het college voert de toezeggingen aan de gemeenteraad uit. Bij de behandeling van de motie Pilot Kavelwinkel is door het college toegezegd om voorafgaand aan de begrotingsbehandeling van 1 november te komen met een voorstel, ter beantwoording van de motie.

B&W

1. Besluit de haalbaarheid van onderstaande drie kansrijke pilotlocaties voor zelfbouw nader te onderzoeken;
 - a. Steve Bikostraat 182, stadsdeel Oost (ca. 4 woningen);
 - b. Werfstraat 6-8, stadsdeel Noord (ca. 40 woningen);
 - c. Deli-terrein, Spaardammerweg, Stadsdeel Noord (ca. 100 woningen);
2. In te stemmen met variant B van de kavelwinkel door aan te sluiten bij het huidige (bouw)spreekuur van de afdeling dienstverlening ;
3. De initiële kosten voor oprichting van de kavelwinkel en uitvoering van de drie pilotlocaties a €45.000,- te dekken uit programma 5 van de begroting;
4. De pilot kavelwinkel voor maart 2014 te evalueren op voortgang pilotprojecten, ‘spin off’ voor nieuwe initiatieven en de financiële consequenties van de pilot en daarbij de raad te informeren;
5. Het collegebesluit ter bespreking aan de cie ontwikkeling aan te bieden;

Collegebesluit

Onderwerp: Pilot Kavelwinkel

Reg. Nummer: 2012/363094

1. Inleiding

Op initiatief van de PvdA nam de raad op 2 juli 2012 een motie aan om de haalbaarheid van betaalbare en duurzame zelfbouw (o.a. (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap) op onbenutte plekken en in panden binnen Haarlem te onderzoeken en stimuleren via een 'kavelwinkel'. Dit heeft geleid tot het opnemen van concrete maatregelen (actiepunt 6c) in de op 19 juli jl. vastgestelde woonvisie Haarlem 2012-2016. Ook geeft de gemeente hiermee uitvoering aan de afspraken uit het Regionale Actie Programma (RAP) van 2012-2015. Het doel is om binnen Haarlem (tenminste drie) potentiële locaties voor zelfbouw (in gemeentelijk eigendom) te presenteren en te verkopen en zelfbouwers op weg te helpen. Voor de onderbouwing van de (keuze voor) de drie kansrijke locaties als de (variant) kavelwinkel wordt verwezen naar bijlage B.

Een kavelwinkel presenteert en verkoopt potentiële kavels en panden in gemeentelijke eigendom voor zelfbouw, helpt zelfbouwers op weg door informatie over vergunningen ed, deelt ervaringen van zelfbouwers en koppelt vraag en aanbod op één centraal punt. Zelfbouw komt in hoofdlijnen neer op een kavel kopen, een huis ontwerpen (of bestaand vastgoed herbestemmen) en vervolgens zelf (laten) bouwen. Dus niet voor de markt bouwen maar voor 'eigen gebruik'. Zelfbouw heeft diverse vormen variërend van individueel particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) tot modulaire zelfbouw of juist in bestaand vastgoed via 'kluswoningen'.

2. Besluitpunten college

1. Besluit de haalbaarheid van onderstaande drie kansrijke pilotlocaties voor zelfbouw nader te onderzoeken;
 - a. Steve Bikostraat 182, stadsdeel Oost (ca. 4 woningen);
 - b. Werfstraat 6-8, stadsdeel Noord (ca. 40 woningen);
 - c. Deli-terrein, Spaardammerweg, Stadsdeel Noord (ca. 100 woningen);
2. In te stemmen met variant B van de kavelwinkel door aan te sluiten bij het huidige (bouw)spreekuur van de afdeling dienstverlening ;
3. De initiële kosten voor oprichting van de kavelwinkel en uitvoering van de drie pilotlocaties a €45.000,- te dekken uit programma 5 van de begroting;
4. De pilot kavelwinkel voor maart 2014 te evalueren op voortgang pilotprojecten, 'spin off' voor nieuwe initiatieven en de financiële consequenties van de pilot en daarbij de raad te informeren;
5. Het collegebesluit ter bespreking aan de cie ontwikkeling aan te bieden;

3. Beoogd resultaat

Uitvoeren van pilot kavelwinkel om duurzame en betaalbare zelfbouw initiatieven in Haarlem te stimuleren, invulling te geven aan een meer vraaggestuurde woningbouwontwikkeling en het bevorderen van de lokale woningbouwproductie. De pilot is geslaagd als wij binnen de gestelde kaders (budget, planning) tenminste drie zelfbouwprojecten binnen 5 jaar realiseren en het aantal zelfbouw initiatieven in Haarlem door de 'kavelwinkel' aantoonbaar is gestegen.

4. Argumenten

Stimuleren van zelfbouw (CPO) past in het ingezette beleid

De pilot Kavelwinkel past in de Woonvisie Haarlem 2012-2016 omdat hiermee invulling wordt gegeven aan de doelstelling om a. meer vraaggerichte kwaliteit in nieuwbouw te realiseren als b. (C)PO initiatieven te inventariseren en in kaart te brengen, inclusief de haalbaarheid ervan. Ook past de pilot in de doelstelling van het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2015 om als gemeente mee te werken aan (C)PO-initiatieven, mits dit ruimtelijke mogelijk is.

Stimuleren van zelfbouw sluit aan bij gewenste rolname

Het stimuleren van zelfbouw via een kavelwinkel past bij de ambitie om als gemeente een meer initiërende, informerende en faciliterende rol te vervullen bij de totstandkoming van projecten in plaats van een leidende/uitvoerende rol. De kavelwinkel fungeert hierin als vliegwiel en katalysator om zelfbouwers op weg te helpen, zonder de verantwoordelijkheid van daadwerkelijke realisatie op ons te nemen. Immers deze verantwoording ligt bij de zelfbouwers zelf. Het vermoeden bestaat bovendien, dat als locaties beschikbaar worden gesteld in de kavelwinkel, er meer initiatieven uit het 'veld' kunnen ontstaan.

Zelfbouw sluit als vraaggericht ontwikkeling van woningen aan bij de markt

Sinds de kredietcrisis is het lastiger geworden om vooraf (op tekening) voldoende kopers te vinden om überhaupt te kunnen starten met de bouw. De markt stagneert. Woningbouw vindt daarom meer op kleinere schaal plaats. Alleen projecten met een maximale kwaliteit en vraaggerichtheid vindt nog afzet. Burgers willen bovendien ook meer en meer zeggenschap en verantwoordelijkheid nemen voor hun directe omgeving. Zelfbouw kan hierin een (beperkte) bijdrage leveren.

Vraaggericht bouwen kan leiden tot duurzamere en betaalbare woningen

Zelf of in een bouwgroep je eigen woning (laten) realiseren leidt in de regel tot woningen met een hoog kwaliteitsniveau met duurzame investeringen en kan door collectiviteit te organiseren (CPO) zelfs leiden tot kostenbesparingen. Hiermee wordt geanticipeerd op de toenemende energielasten in de toekomst en aangesloten bij de ambitie van Haarlem om in 2040 klimaatneutraal te zijn.

Het stimuleren van zelfbouw geeft een impuls aan de woningbouwproductie

Zelfbouw (CPO) geeft geen antwoord op stagnatie in de woningbouwproductie, maar is één van de instrumenten om de woningbouwproductie om gang te houden. De gemeente verwacht ook dat (C)PO alleen kan op beperkte schaal en op kleine plekken en kavels in Haarlem (hoofdstuk 6.3 van de Woonvisie) . Ook laten ervaringen met zelfbouw elders (Amsterdam, Den Haag) laten zien dat deze groep door de crisis heen bouwt en een impuls geeft aan de lokale woningbouwproductie.

Financiële paragraaf

De raad heeft met de vaststelling van de Woonvisie het budget van de pilot CPO van €0.000,- in 2012 en €0.000,- in 2013 beschikbaar gesteld. De initiële kosten in 2012 en 2013 voor oprichting van de kavelwinkel en uitvoering van de drie pilotlocaties worden geschat op ca. €45.000,- en gedekt uit programma 5, post 1296.4669.1310 Pilot particulier opdrachtgeverschap.

Voor de jaren 2014 en verder is het uitgangspunt dat de kavelwinkel tenminste kostendekkend moet zijn. Of dekking hieromtrent in juridische verhaald kunnen worden uit de grondopbrengsten door kavelverkoop of anderszins zal specifiek

onderzocht worden in de haalbaarheidsonderzoeken naar de drie kansrijke locaties voor zelfbouw. Over eventuele voortzetting van de kavelwinkel na 2013 zal opnieuw besluitvorming moeten plaatsvinden. De evaluatie vormt hiervoor de basis.

Communicatie

Als de haalbaarheidsonderzoeken reden geven om de drie locaties via de kavelwinkel aan te bieden zal er over de uitkomst zorgvuldig gecommuniceerd worden. Om de kavelwinkel in de markt te zetten zal er een communicatieplan worden opgesteld.

5. Kanttekeningen

Bij ontwikkeling in zelfbouw worden de ontwikkelrisico's door de deelnemers (opdrachtgevers) genomen. Wanneer de gemeente een kavel verkoopt kan het onderbrengen van het risico van een onverkocht deel van de locatie (bij gemeente of bij derden via achtervang) van invloed zijn op de voortgang, de haalbaarheid en de uiteindelijke vorm van zelfbouw. Ook de mogelijkheid van uitgestelde verkoop (lasten overdragen aan opdrachtgevers) met als consequentie rente verlies en extra afzetrisico, of andere vormen van renteverlies kunnen een rol spelen in de afweging om een kavel als zelfbouwobject wel/niet aan te bieden via de kavelwinkel.

6. Uitvoering

Uitgangspunt is om de beantwoording van de motie in de gemeenteraad op 1 november te behandelen. Afhankelijk van de uitkomsten, kunnen onderstaande stappen met indicatieve planning in gang worden gezet;

- Uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken naar de drie voorgestelde kansrijke locaties conform beslispunt 1 (november/december);
- Opstellen en uitvoering van een communicatieplan (december/januari);
- Opzetten van een vorm van begeleiding in vergunningen/loket (januari);
- Kansrijke locaties voor zelfbouw verder uit te werken in onderling overleg met het verkoopteam vastgoed als door gebruikmaking van signalen uit de markt (januari 2013 e.v.).

7. Bijlagen

Bijlage A: motie pilot Kavelwinkel d.d. 2 juli 2012

Bijlage B: memo Onderzoek Pilot Kavelwinkel inclusief bijlage1+2

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Motie pilot kavelwinkel

Betaalbare en duurzame zelfbouw op onbenutte plekken

De Gemeenteraad van Haarlem in vergadering bijeen op 2 juli 2012,

Overwegende dat:

- De woningbouw door ontwikkelaars, beleggers en corporaties stagneert.
- De gemeente geen projectontwikkelaar is. Echter, ook uit onderzoek blijkt dat een passieve opstelling van de gemeente de woningbouw niet bevordert¹.
- De gemeente een aanjagende rol kan vervullen. Daar zijn ook kansen voor want er zijn in Haarlem tal van onbenutte plekken waar de grond of het pand in eigendom is van de gemeente (zie bijlage 1)
- Op deze onbenutte plekken de gemeente zelfbouw en herbestemming kan stimuleren.
- Zelfbouw heeft diverse vormen variërend van individueel particulier opdrachtgeverschap (PO) tot collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook modulaire zelfbouw, zelf bouwen op basis van een 'keuzemenu', behoort tot de mogelijkheden bij zelfbouw.
- De gemeente ook de mogelijkheid heeft niet-strategisch gemeentelijk vastgoed te renoveren of te herbestemmen ten behoeve van woningen (ombouw). Bijvoorbeeld voor starters of senioren.
- Veel andere gemeenten (Almere, Zaanstad, Den Haag, Uden) zelfbouw faciliteren. Inmiddels is er veel kennis hierover beschikbaar en reeds aangeboden aan de gemeente Haarlem. Zoals het Handboek van de provincie over CPO voor gemeenten in Noord-Holland.
- Energielasten een steeds groter deel van de woonlasten bepalen en betaalbaar wonen mede daardoor steeds moeilijker wordt.

Constaterende dat:

- Onbenutte plekken door zelfbouw en herbestemming een 'nieuw gezicht' krijgen. Dit draagt bij aan de kwaliteit en herkenbaarheid van de wijk.
- Woningzoekenden die nu geen geschikte woning kunnen vinden, door zelfbouw zelf bepalen hoe hun huis eruit gaat zien.
- Bij energiezuinige zelfbouw en herbestemming sprake is van lagere energielasten en dus lagere woonlasten.
- Voor zelfbouw en herbestemming nodig is dat de gemeente kavels aanwijst en dat deze kavels ook verkocht worden via een kavelwinkel.
- De financiering van een kavelwinkel mogelijk is door de te realiseren grondopbrengst van kavels en gemeentepanden waar nu geen opbrengst verwacht wordt (zie bijlage 1).

Verzoekt het college:

- Voorafgaand aan de begrotingsbehandeling te komen met een voorstel voor een pilot kavelwinkel. Daarbij geven we de volgende kaders mee voor de uitwerking van het voorstel:
 - start van de pilot binnen 1 jaar voor een periode van 5 jaar.
 - in overleg met de raad tenminste drie gebieden te bepalen waar wordt ingezet op duurzame stede(n)bouw d.m.v. kavelverkoop van gemeentegrond. Uitgangspunt daarbij is rood/grijs voor rood.
 - een voorstel te doen voor de financiering van de kavelwinkel door inzet van de (grond)opbrengsten op onbenutte plekken (zie bijlage 1).

En gaat over tot de orde van de dag.

 PvdA D66 G.L.H. CDA VVD

K A A R T E N ↓

Bijgaand treft u:

- het overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak in Haarlem-Noord .
- het overzicht van gemeentelijk eigendom, convenantlokaties en de Blok Voor Blok aanpak in Schalkwijk.
- het overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak in Boerhaavewijk.
- het overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak Europawijk

Op basis van deze overzichten ^{KAN} zal een groslijst worden samengesteld van onbenutte plekken en onbenutte panden. .

Bijlage 1 bij motie kavelwinkel

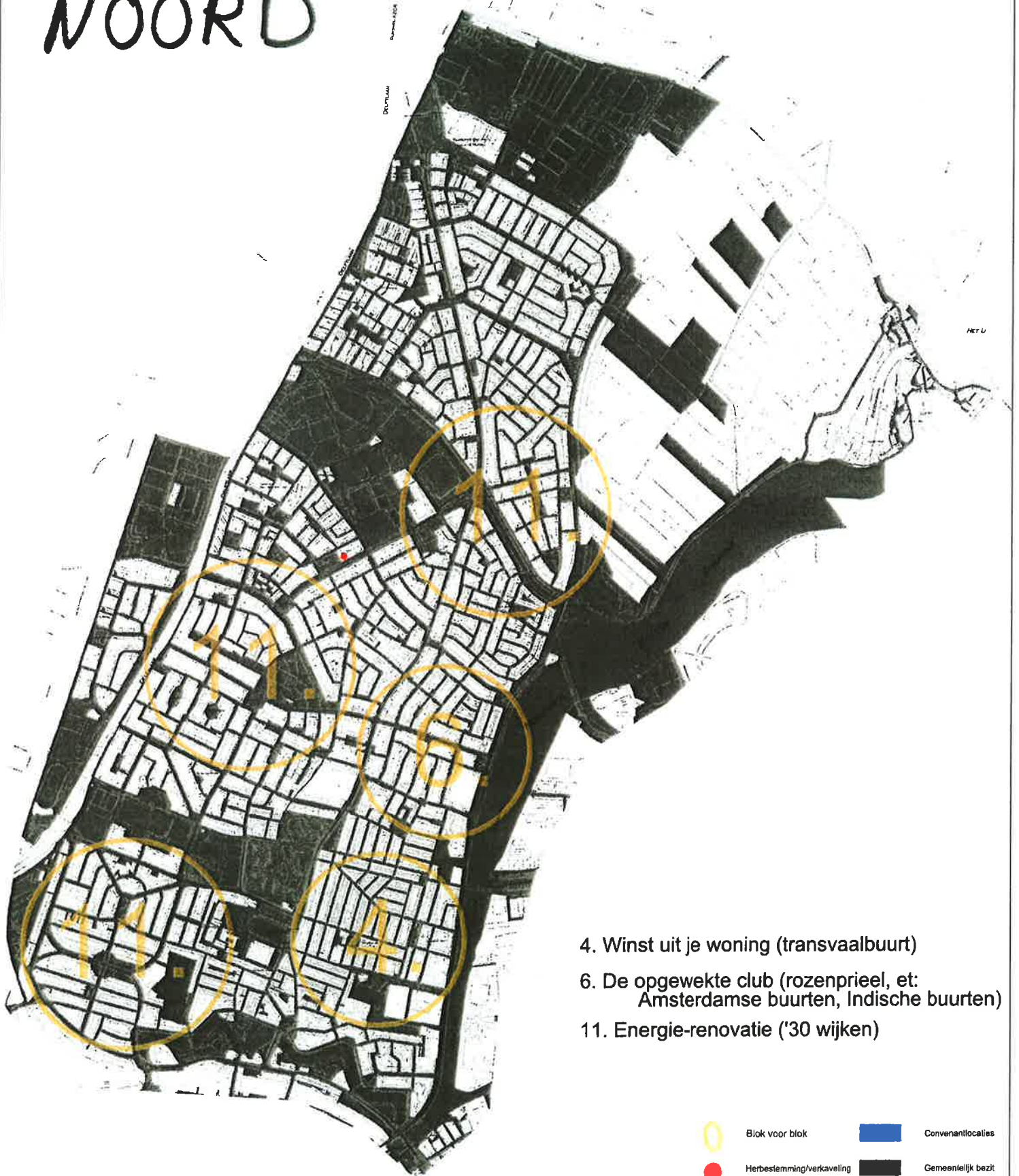
HAARLEM



1. De ramplaan (Ramplaankwartier)
2. Garenkokerskwartier en Seinwezen
3. Hout Koningin en Energie (koninginnebuurt, Florapark)
4. Winst uit je woning (transvaalbuurt)
5. Schalkwijk (LED, VvE's, etc.)
6. De opgewekte club (rozenprieel, et: Amsterdamse buurten, Indische buurten)
7. De Hulzendokter (Leidsebuurt, Leidsevaartbuurt, Koninginnebuurt)
8. Monumentaal Centrum (Centrum)
9. Geneesherenbuurt (Boerhaavewijk)
10. Ontzorging bij VvE's (Haarlem)
11. Energie-renovatie ('30 wijken)
12. Energiemarkt (na-oorlogse woningen)

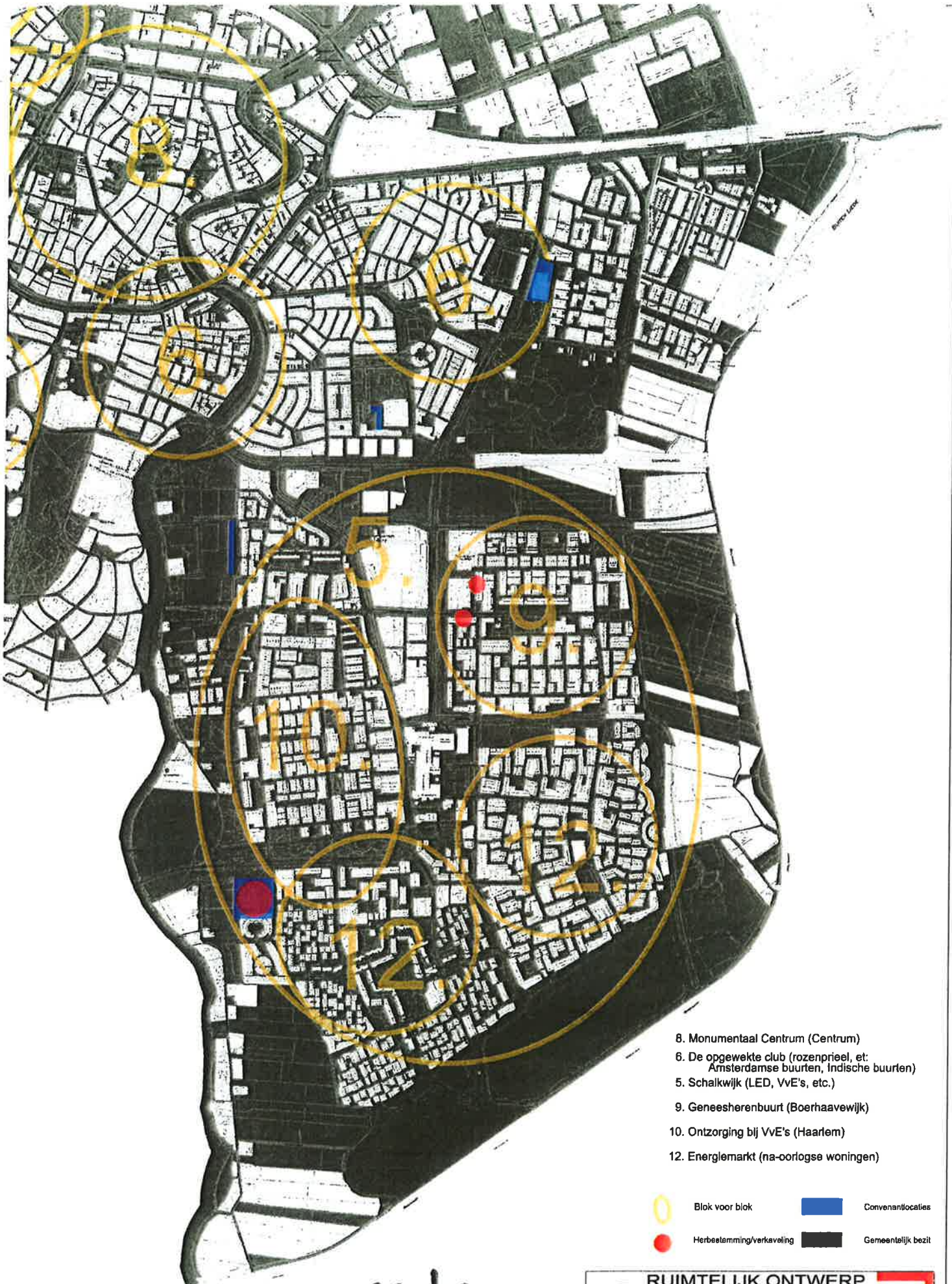
- | | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------|
|  | Blok voor blok |  | Convenantlocaties |
|  | Herbestemming/verkeveling |  | Gemeentelijk bezit |

HAARLEM NOORD



- 4. Winst uit je woning (transvaalbuurt)
- 6. De opgewekte club (rozenprieel, et: Amsterdamse buurten, Indische buurten)
- 11. Energie-renovatie ('30 wijken)

- | | | | |
|---|---------------------------|---|-------------------|
|  | Blok voor blok |  | Convenantlocalies |
|  | Herbestemming/verkeveling |  | Gemeenlijk bezit |



- 8. Monumentaal Centrum (Centrum)
- 6. De opgewekte club (rozenprieel, et: Amsterdamse buurten, Indische buurten)
- 5. Schalkwijk (LED, VVE's, etc.)
- 9. Geneesherenbuurt (Boerhaavewijk)
- 10. Ontzorging bij VVE's (Haarlem)
- 12. Energiemarkt (na-oorlogse woningen)

-  Blok voor blok
-  Convenantlocaties
-  Herbestemming/verkaveling
-  Gemeentelijk bezit

SCHALKWIJK

E UROPA WY K



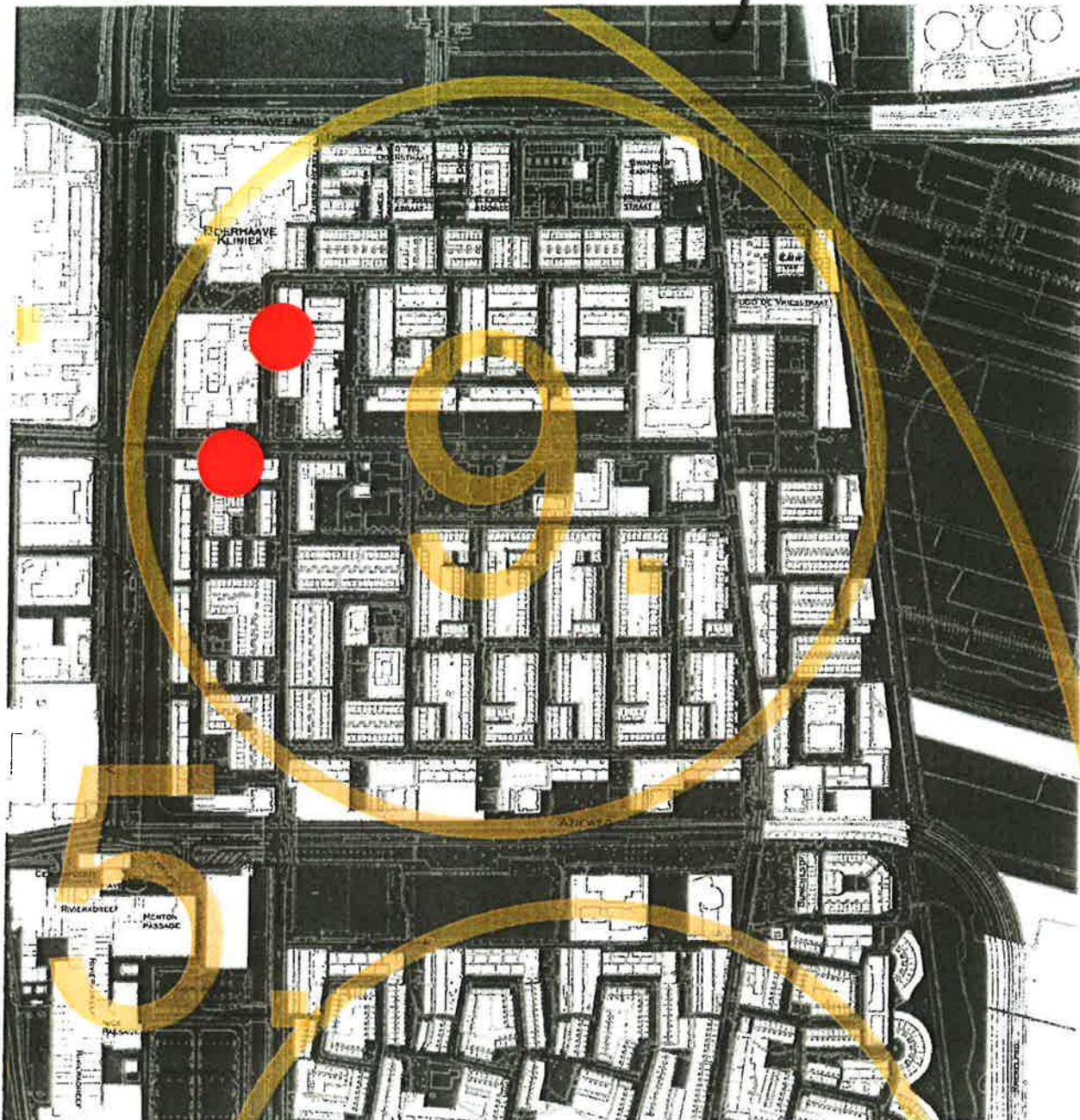
- 5. Schalkwijk (LED, VvE's, etc.)
- 10. Ontzorging bij VvE's (Haarlem)

	Blok voor blok		Convenantlocaties
	Herbestemming/verkaveling		Gemeentelijk bezit

RUIMTELIJK ONTWERP
PLANVISUALISERING
Gem.bezit Europawijk
009a1219

gebied: [] schaal: 1:5000 datum: 28-03-12

BOERHAVEWIJK



- 5. Schalkwijk (LED, VvE's, etc.)
- 9. Geneesherenbuurt (Boerhaavewijk)



HAARLEM ZUID-WEST



1. De ramplaan (Ramplaankwartier)
2. Garenkokerskwartier en Seinwezen
3. Hout Koningin en Energie (koninginnebuurt, Florapark)
4. Winst uit je woning (transvaalbuurt)
6. De opgewekte club (rozenprieel, et: Amsterdamse buurten, Indische buurten)
7. De Huizendokter (Leidsebuurt, Leidsevaartbuurt, Koninginnebuurt)
8. Monumentaal Centrum (Centrum)
10. Ontzorging bij VVE's (Haarlem)
11. Energie-renovatie ('30 wijken)

- | | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------|
|  | Blok voor blok |  | Convenantlocaties |
|  | Herbestemming/verkeveling |  | Gemeentelijk bezit |

Memo

Aan Commissie Ontwikkeling

Van Dhr. Y.J.F. van Nierop / Dhr. W. van Dijk
Sector/Afdeling STZ/WWGZ en SP/PM

Doorkiesnummer 3606/3912

E-mail yvannierop@haarlem.nl / w.v.dijk@haarlem.nl

Datum 14 september 2012

Bijlage(n) 2

Onderwerp Onderzoek pilot kavelwinkel Haarlem d.d. 22 september 2012

1.1 Aanleiding onderzoek

De raad nam op 2 juli 2012 een motie aan om betaalbare en duurzame zelfbouw (o.a. (C)PO) op onbenutte plekken en in panden in de stad te stimuleren via een 'kavelwinkel'. Via deze winkel worden potentiële kavels en panden aangeboden en verkocht om vanuit een vraaggerichte benadering de woningbouwproductie te bevorderen. Daarnaast kan de kavelwinkel mogelijk partijen (en kennis) bij elkaar brengen en op diverse manieren ondersteuning aanbieden. In de motie wordt als doelstelling benoemd om binnen één jaar te starten met de pilot kavelwinkel voor een periode van 5 jaar, in overleg met de raad tenminste drie locaties te bepalen voor kavelverkoop en een voorstel te doen voor de financiering van de kavelwinkel door inzet van (grond) opbrengsten op onbenutte plekken. Vanuit de kerndoelen van de motie werden de volgende concrete onderzoeksvragen gedefinieerd:

1. Breng het aanbod aan vrije kavels, vastgoed voor herbestemming (o.a. wonen in kantoren, kluspanden en modulaire zelfbouw) met een potentieel voor zelfbouw in kaart. Ook lopende zelfbouw initiatieven van particulieren dan wel corporaties worden hierin betrokken;
2. Maak een categorisatie van locaties/panden in potentieel voor zelfbouw (hoog potentieel, weinig- en niet kansrijk) waarbij drie kansrijke gebieden als pilot kunnen worden voorgesteld waar wordt ingezet op duurzame stede(n)bouw door middel van kavelverkoop van gemeentegrond met als uitgangspunt rood/grijs voor rood;
3. Beoordeel of en in welke vorm een 'winkel' haalbaar is, gerelateerd aan de omvang van het zelfbouw potentieel (aantal mogelijkheden) en onderzoek of de ingeschatte kosten (website bouw/beheer, PR werkzaamheden) gefinancierd kunnen worden uit de grondopbrengsten op anderszins.

1.2 Aanpak

De afdeling WWGZ heeft als ambtelijke regiehouder van de motie, de afdeling Stedelijke Projecten opdracht gegeven de haalbaarheid en categorisatie van potentiële locaties voor 'zelfbouw in Haarlem' te onderzoeken (conform vraag 1&2). Zij hebben vervolgens de diverse locaties in Haarlem geïnventariseerd en gecategoriseerd met input vanuit de afdelingen Gebiedsmanagement, Ruimtelijk beleid en Vastgoed. De afdeling WWGZ heeft zich voornamelijk gefocust op de uitvoering van de Kavelwinkel en de vraagstukken welke functies en varianten mogelijk zijn binnen de gestelde kaders en mogelijkheden in de gemeente (conform vraag 3). Het voorliggende onderzoek is in de periode augustus-september 2012 in 'co-productie' tot stand gekomen en doet voorstellen aan college en raad voor potentiële locaties en bijpassende varianten Kavelwinkel.

1.3 Inventarisatie aanbod

De gemeentelijke panden en locaties die mogelijk in aanmerking komt voor herbestemming of (her-) ontwikkeling in zelfbouw zijn vanuit een viertal bronnen in kaart gebracht:

- De lijst met locaties behorende bij de 'motie kavelwinkel';
- De lijst met locaties uit een Quicksan CPO (WWGZ);
- De lijst met locaties zoals aangeleverd vanuit de betrokken afdelingen;
- Aangevuld met initiatieven uit de markt (corporaties en particulieren).

Samen vormen deze lijsten 'de groslijst' voor zelfbouw in Haarlem. Op basis van wat op dit moment bij de verschillende vak afdelingen (Stadszaken, Wijkzaken en Stedelijke Projecten) bekend is, is er een voorlopige shortlist gemaakt van meest kansrijke locaties voor zelfbouw (zie bijlage 1). Dit werd gedaan door locaties te beoordelen op een onderstaande criteria, maar vooral te focussen op criteria die met name de financiële haalbaarheid en de benodigde doorlooptijd voor ontwikkeling beïnvloeden.

1.4 Categorisering, criteria voor geschiktheid

In de beoordeling van de geschiktheid van deze locaties spelen de onderstaande factoren (criteria) een rol.

a. Vrij beschikbaar.

Voor een aantal panden en locaties op de lijst geldt dat er verplichtingen op rusten. Zo zijn de panden in de Ruychaverstraat ondertussen verkocht en in ontwikkeling door een derde partij. Andere locaties kunnen onderdeel zijn van een onderhandeling of een verkoopstrategie met derden. Ook is van een aantal locaties de opbrengst toegekend aan een andere ontwikkeling in de stad. Voorbeelden hiervan zijn de Volksuniversiteit en enkele af te stoten scholen. Hiervoor bestaat de kans dat de geprognosticeerde opbrengst mogelijk niet past bij de opbrengst die wordt gerealiseerd in een zelfbouw ontwikkeling

b. Financieel haalbaar

Op een aantal locaties wegen de kosten voor ontwikkeling niet op tegen de voordelen van zelfbouw. Dit is mogelijk het geval bij complexe herbestemmingen, ‘zware’ kluspanden, locaties met een slechte of afwezige ondergrondse infrastructuur, en locaties met een prognose zoals onder a. beschreven. Deze complicaties kunnen ten koste gaan van de opbrengst.

c. Bestemming

Wanneer de bestemming op de locatie geen zelfbouw/woningbouw toestaat (stedenbouwkundig niet wenselijk o.i.d.), zal onderzocht moeten worden of bestemmingsverandering mogelijk en wenselijk is via een bestemmingsplanprocedure .

d. Tijd

De huidige bestemming, de complexiteit maar mogelijk ook andere factoren (ondergrondse infra, etc) kunnen tot gevolg hebben dat initiatiefnemers van zelfbouw met een lange tijdshorizon te kampen kunnen krijgen.

e. Risico deling en rolneming

Bij ontwikkeling in zelfbouw in de meest zuivere vorm worden de ontwikkelrisico's door de deelnemers (opdrachtgevers) genomen. Wanneer de gemeente een kavel verkoopt kan het onderbrengen van het risico van een onverkocht deel van de locatie (bij gemeente of bij derden via achtervang) van invloed zijn op de voortgang, de haalbaarheid en de uiteindelijke vorm van zelfbouw. Ook de mogelijkheid van uitgestelde verkoop (lasten overdragen aan opdrachtgevers) met als consequentie rente verlies en extra afzetrisico, of andere vormen van renteverlies kunnen een rol spelen in de afweging een kavel als zelfbouwobject aan te bieden.

Op basis van deze factoren hebben wij bepaald of een locatie geschikt is voor enige vorm van zelfbouw, door de locaties en kavels ter verificatie voor te leggen aan Stedelijke projecten, Ruimtelijk beleid (Stedenbouw), Vastgoed en Programma Management. Een eerste scan van de locaties op deze criteria heeft geleid tot de bijgevoegde lijst (zie bijlage 1).

Kansrijke locaties (groen gearceerd) scoren op deze lijst gunstig op financiële haalbaarheid, doorlooptijd en op verdere organisatorische complexiteit (risicoregeling, etc). Oranje gearceerde locaties zijn mogelijk interessant en haalbaar, maar niet beschikbaar op korte termijn (< 2 jaar).

2.1 Functies kavelwinkel

In de uitvoering van een kavelwinkel wordt in eerste instantie gedacht aan de volgende functies:

Platform om vraag, aanbod, kennis over zelfbouw te bundelen/stimuleren
Bieden en bundelen van kennis en ervaring op het gebied van zelfbouw. Door nadere uitleg te geven over zelfbouw (diverse vormen), eventuele betalingsregelingen (a la 'Ik bouw betaalbaar in Almere), ervaringen van zelfbouwers, informatie over marktpartijen (bouwen met een architect, voorbeelden PvE, bouwbegeleiders) en duurzaam bouwen (link naar de Groene Mug) en het laatste nieuws te verzamelen. Zelfbouwers kunnen elkaar zo ondersteunen en waar mogelijk samenwerken om te profiteren van elkaars kennis en in de uitvoering van aanbesteding- en inkoopvoordeel.

Overzicht kansen voor zelfbouw in Haarlem

Aanbieden van vrije kavels, vastgoed voor herbestemmingen met een potentieel voor zelfbouw inclusief lopende initiatieven (van particulieren/corporaties). Mogelijk kan in samenspraak met de afdeling Vastgoed locaties worden aangedragen welke geschikt kunnen zijn voor ontwikkeling in zelfbouw.

Het zelfbouwproces

Bieden van overzicht aan initiatiefnemers door een stappenplan en stroomschema ter beschikking te stellen voor zaken als doorlooptijd, begeleiding vanuit gemeente (uitvoering in bestaand bouwsprekkuur bij de afdeling dienstverlening) en trajectbegeleiding (op kosten initiatiefnemer) met als doel het bouwproces te structureren en vertraging te voorkomen tussen start en oplevering.

2.2 Varianten kavelwinkel

Uitgaande van bovenstaande functies zijn verschillende ‘vormen’ van een kavelwinkel denkbaar. Om een financieringsvoorstel voor de kavelwinkel te kunnen doen, zal verkend moeten worden welke ‘vormen’ van kavelwinkel mogelijk zijn. De opbouw en organisatie van de kavelwinkel dient hierbij in verhouding te staan tot de behoefte en mogelijkheden (=aantal locaties) voor zelfbouw in Haarlem. Uitgangspunt is wel dat de kosten worden verhaald via een grex dan wel anterieure overeenkomst. Zelfbouwers blijven hiervoor eindverantwoordelijk. Bovenstaande heeft geleid tot de volgende drie varianten, vertaald in figuur 1.

Variant A

De minimale (digitale) variant. De drie pilotlocaties zullen alleen via de website voor verkoop worden aangeboden om de markt te prikkelen en initiatieven uit het ‘veld’ te stimuleren. Wel zal de gemeente proactief informatie over o.a. zelfbouw verschaffen en helder zijn over de gemeentelijke randvoorwaarden per locatie (kavelenvelop: grondprijs, stedenbouwkundige regels etc). Informatie en hulp bij het op weg helpen kan uitsluitend via de website (via een forum of via Wikaza.nl).

Variant B (=vergelijkbaar met zelfbouwloket in Amsterdam)

Variant A aangevuld met fysieke begeleiding (voor informatie vergunningentraject als hulp en informatie bij het opstarten van een zelfbouw traject) door aan te sluiten bij het huidige spreekuur van de afdeling dienstverlening . Naar verwachting zal dit zelfbouwers ‘houvast’ bieden en stimuleren om een project toch door te zetten. De kosten hiervan zijn niet herleidbaar naar een specifiek project. Immers initiatieven kunnen gaandeweg ‘stranden’, maar kunnen anderzijds ook leiden tot inkomsten via grondverkoop, leges en inkomsten uit belastingen.

Variant C (=vergelijkbaar met kavelwinkel in Almere)

Variant B aangevuld met bieden van financiële ondersteuning in de vorm van een lening (zoals IbbA in Almere), in samenwerking met een corporatie, of een subsidie door gebruik te maken van de subsidieregeling CPO van de provincie Noord-Holland om de voorfinanciering voor initiatiefnemers (opstartkosten voor het laten ontwerpen, de kosten van vergunningen etc) te dekken.

	Variant A	Variant B	Variant C
Vorm	Website	Website & Loket	Website & winkel
Begeleiding	Alleen digitaal	Spreekuur incidenteel	Spreekuur structureel
Kosten	Beperkt	Acceptabel	Aanzienlijk
Rolneming	Regisserend	Faciliterend +	Leidend /uitvoerend
Risico's	Beperkt	Acceptabel	Aanzienlijk

Figuur 1. afwegingskader 'varianten kavelwinkel'

Bij alle varianten is er verkooprisico (bij onverkochte kavels). In de verdere uitwerking dient hierover specifiek naar de mogelijkheden gekeken te worden in termen van risicodeling (achtervang etc) en dekking van de uren van de gemeente.

Conclusies

Het oprichten van een fysiek winkel lijkt vooralsnog niet haalbaar vanwege de beperkte aantal kansrijke gebieden voor zelfbouw (zie bijlage 1). Voorgesteld wordt om de kavelwinkel derhalve ‘klein’ op te zetten (variant B), passend bij de opdracht vanuit de raadsnotie en de rol van de gemeente als faciliterende en stimulerende partij. Dit beogen wij te bieden door met name in te zetten op het verkopen, informeren, bij elkaar brengen van partijen en begeleiding bieden in de procedures via een spreekuur, met een minimum aan personele inzet. Mocht zelfbouw een vlucht nemen door de pilot, dan stellen wij voor dat de kavelwinkel meegroeit.

Uitgangspunt blijft echter dat zelfbouwers als opdrachtgever ten alle tijde verantwoordelijk blijven voor hun eigen ontwikkeling en niet de gemeente. Het verdient in deze lijn ook de voorkeur de kosten van procesbegeleiding (van aankoop tot realisatie) door de zelfbouwers zelf te laten bekostigen.

De kavelwinkel (variant B) zal vooralsnog als website worden vormgegeven met:

- tenminste drie potentiële locaties voor zelfbouw;
- een overzicht van de randvoorwaarden per locatie (o.a. ruimtelijk);
- informatie over zelfbouw (vormen, voorbeelden, ervaringen en links);
- een stappenplan voor zelfbouwers met de spelregels voor zelfbouw;
- de verwijzing naar het zelfbouwloket (spreekuur) voor vragen over zelfbouw (informatie over o.a. proces, verkoop van locaties/objecten, contactpersonen en relevante documenten).

3.1 Financieringsvoorstel kavelwinkel

De initiële kosten in 2012 en 2013 voor oprichting van de kavelwinkel en uitvoering van de drie pilotlocaties worden geschat op ca. €45.000,- . Na 2013 zal het structureel gaan om een bedrag van ca. €15.000,- tot €20.000 per jaar. In onderstaand schema zijn de kosten nader uitgewerkt.

- | | |
|---|------------|
| ▪ Inventarisatie (het onderzoek) | €5.000,-, |
| ▪ Haalbaarheidsonderzoek (kaders, randvoorwaarden etc.) | €15.000,-, |
| ▪ Communicatieplan en oprichten website | €5.000,-, |

Nader uit te werken beheerskosten posten (Exploitatie)na 2013

- | | |
|---|-----------|
| ▪ maandelijks beheer website (projecten, nieuws etc) en houden van spreekuur 1 x per twee/drie weken (totaal ca. 15 uur pm) | €15.000,- |
| ▪ onvoorzien | € 5.000,- |

Dekking

De kosten voor 2012 en 2013 worden gedekt uit programma 5, post 1296.4669.1310 Pilot particulier opdrachtgeverschap. Voorgesteld wordt de gemeentelijke begeleiding van zelfbouw bij het bestaande bouwspreekuur van team dienstverlening onder te brengen, passend bij de rol van gemeente als faciliterende partij. Voor de jaren 2014 en verder is het uitgangspunt dat de kavelwinkel tenminste kostendekkend moet zijn. Uit het haalbaarheidsonderzoek naar de drie locaties zal moeten blijken of de gemaakte kosten vanuit de gemeente (bij toekomstige zelfbouwprojecten) in juridische zin verhaald kunnen worden bij de initiatiefnemers uit de grondopbrengsten bij kavelverkoop. Over eventuele voortzetting van de kavelwinkel na 2013 zal medio 2013 opnieuw besluitvorming moeten plaatsvinden. Een evaluatie aan de raad vormt hiervoor de basis.

3.2 Plan van aanpak

Uitgangspunt is om de beantwoording van de motie in de gemeenteraad op 1 november te behandelen. Afhankelijk van de uitkomsten, kunnen onderstaande stappen met indicatieve planning in gang worden gezet;

- Uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken naar de drie voorgestelde kansrijke locaties conform beslispunt 1 (november/december);
- Opstellen en uitvoering van een communicatieplan (december/januari);
- Opzetten van een vorm van begeleiding in vergunningen/loket (januari);
- Kansrijke locaties voor zelfbouw verder uit te werken in onderling overleg met het verkoopteam vastgoed als door gebruikmaking van signalen uit de markt (januari 2013 e.v.).

3.3 Bijlagen

Bijlage 1: potentiële locaties voor zelfbouw in Haarlem (hitlijst)

Bijlage 2: toelichting op de potentiële locaties voor zelfbouw in Haarlem

Namens het college van Burgermeester en Wethouders,
Wethouder Jan Nieuwenburg,

.....

Bijlage 1 hitlijst kansrijke locaties voor Zelfbouw								
versie 14-9-2012								

Adres / Locatie	Nr.	Beter bekend	Stadsdeel	feitelijk	Opgave	Opbrengstlocatie voor	Tijd	Actief project	Geschikt voor Zelfbouw ?
Steve Bikostraat	182		Oost	kavel	4 woningen	nee	BP is van kracht met volumes en wonen	nee	ja
Werfstraat	6 - 8		Noord	kavel, woningbouwlocatie	40 woningen totaal	nee	CPO, onderdeel gebiedsontwikkeling. Meenemen in BP	ja	ja
Spaarndamseweg / Transvaalstraat / Delitstraat	-	Deliterrein	Noord	kavel, woningbouwlocatie	100 woningen totaal perceel	nee	concept bestemmingsplan	ja	ja
Slachthuisstraat / Pladellastraat / Hannieschaftstraat	-	Slachthuisterrein	Oost	diverse percelen	Gebiedsontwikkeling met dominante woonfunctie	nee	Stedenbouwkundige visie vastgesteld door de raad. BP moet juli '13 vastgesteld zijn.	ja	mogelijk
Korte Verspronckweg	7 - 9	Lieven de Key	West	kavel	ca. 110 woningen totaal	ja	Ontwikkelingskader in inspraak. Daarna vaststellen door de raad.	ja	mogelijk
Zuider Buitenspaarne	22	Koningstein	Centrum oost	kantoor	herbestemming	ja	Opstellen ontwikkelingskader	ja	mogelijk
Lombardsteeg / Begijnhof	14		Centrum	parkeerplek / tuin	twee woningen en trafo	nee		nee	mogelijk
Essenstraat	?		Centrum	kavel	2 woningen	nee	nee	nee	mogelijk

Onderzoek Pilot Kavelwinkel

Bijlage 2: toelichting op potentiële locaties voor zelfbouw in Haarlem

In onderstaande notitie worden de potentiële locaties uit bijlage 1 nader toegelicht. Deze notitie zal de basis vormen voor besluitvorming van de drie te kiezen zelfbouwlocaties en als uitgangspunt voor een nader op te starten haalbaarheidsonderzoek naar deze locaties.

Groen: Steve Bikostraat

In de Steve Bikostraat (ten noorden van 194) is een kavel beschikbaar, die uitziet over het Liewegje. De kavel is eigendom van de gemeente, en heeft uitsluitend de bestemming wonen. Het bestemmingsplan levert ook geen andere belemmeringen op voor de inzet als zelfbouwkavel. De kavel is op dit moment vrij en is indeelbaar in ongeveer 4 individuele kavels. Voor deze locatie is de gedachte dat hier circa 4 (patio)woningen (maximale bouwhoogte 9 m) gebouwd kunnen worden, mogelijk in collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit betekent dat de kavel zowel voor CPO als voor PO ontwikkeling geschikt is. Op de opbrengst van de kavel rust geen verplichting.

Groen: Werfstraat.

Aan de Werfstraat (zuidzijde van de straat, tegenover laad en losplaats van de Schalm) is ruimte voor een 35 tal woningen. Op dit moment wordt het (concept) bestemmingsplan rondom deze locatie opgesteld, waarin het straatje nog niet is opgenomen. Getracht wordt de stedenbouwkundige ruimte voor een rijtje woningen (wonen, goothoogte 9 m, nok 12 mtr) in het concept op te nemen. Of dit nog mogelijk is, is op dit moment niet duidelijk. Deze woningen kunnen mogelijk in verschillende blokjes in zelfbouw worden ontwikkeld. Voorstel is hier een 3 tal zelfbouw projecten te onderzoeken: 2 blokjes van plm 10 woningen en een blokje van plm 15 appartementen. Deze schaalverkleining komt ten goede aan de organisatorische haalbaarheid van de projecten. Open einde in het gebied is de overzijde van het straatje, waarover nog gepraat moet worden met de actieve partijen in het gebied.

Groen: Deliterrein

Het Deli terrein, ten noorden van de Waarderbrug aan het Spaarne, is voor het merendeel eigendom van de gemeente, en voor een deel eigendom van Shell. Het terrein wordt gesaneerd. Op dit moment is het programma voor het gebied niet geheel uitgekristalliseerd. Tegelijkertijd wordt een bestemmingsplan gemaakt voor het gebied waarbij het gemeentelijk deel als een uitwerkingsgebied wordt meegenomen, met een massabepaling en 'wonen' als bestemming. Het bestemmingsplan is voor de zomer van 2013 klaar. Binnen het gemeentelijk deel is het onderzoeken van ruimte voor zelfbouw oplossingen zeker de moeite waard.

Oranje: Slachthuisbuurt terrein

Op dit moment worden in samenwerking met enkele corporaties plannen voor het Slachthuisterrein uitgewerkt. Om binnen deze plannen ruimte te maken voor zelfbouw initiatieven, moeten enkele barrières worden overwonnen:

1. erfpacht. Op dit moment is het terrein in erfpacht uitgegeven aan Cobraspen. Om deze erfpacht regeling te beëindigen is een onteigeningsprocedure gestart. De verwachting is dat dit 2 a 3 jaar zal duren.
2. Ontwikkeling van het terrein is in samenwerking met enkele corporaties. Met deze corporaties moeten nadere afspraken worden gemaakt;
3. Bestemming voor het gebied is wonen, maar de ruimtelijke vorm is door de rangschikking van de te bouwen woningen rondom het slachthuis gebouw, enigszins vastgelegd. Hiermee zal rekening gehouden moeten worden bij CPO ontwikkeling.

Oranje: Korte Verspronckweg

Korte Verspronckweg is het terrein van de Lieven de Key school. Op het terrein is ruimte voor een 110 tal woningen, waarvan een gedeelte aan het water interessant is voor zelfbouw ontwikkeling. De opbrengst van de kavel is bestemd voor de kosten van de nieuw gebouwde VMBO scholen in Haarlem. Er ligt dus een minimum opbrengst verwachting. Inschatting van de markt heeft geleid tot het besluit de verkoop voorlopig uit te stellen. Het separaat in verkoop brengen van enkele geschikte

(en waardevaste) kavels voor zelfbouw kan complicaties opleveren omdat de ondergrondse infra hiervoor zal moeten worden aangelegd.

Oranje: Zuiderbuitenspaarne

Koningstein is een gebouw dat in eigendom is bij de gemeente. De bestemming is dermate ruim dat dit geen obstakel is, een hotel is echter geen mogelijkheid. Ondertussen wordt onderzocht op zelfbouw oplossingen (CPO) een haalbare weg kunnen opleveren voor dit gebouw. Wanneer dit in principe financieel haalbaar gemaakt kan worden kan hier een voorstel uitkomen. Waarschijnlijk is het complex om het gebouw met een veelheid aan opdrachtgevers en functies te vullen. Hier speelt de vraag wie het ontwikkelrisico neemt wanneer niet het gehele gebouw verkocht is. De komende 2 jaar wordt de nieuwe hoofdafdeling (wijkzaken en Stedelijke projecten) in het gebouw gevestigd. In de komende maanden wordt het onderzoek naar de mogelijkheden van CPO/zelfbouw afgerond.

Oranje: Lombardsteeg/Begijnhof

Nader te onderzoeken

Oranje: Essenstraat

Nader te onderzoeken

Oranje: Zwemmerslaan

Nader te onderzoeken

StP: 14/9/2012