



Haarlem

# Informatienota

**Onderwerp: Informatienota invulling "Versnellen faciliteren ontwikkelingen (woningbouw) en aanjagen bouwproductie"**

**BBV nr: 2017/26389**

## 1. Inleiding

Haarlem groeit, en daarmee de noodzaak voor het actief aanjagen van ruimtelijke initiatieven. De raad heeft hiervoor bij de Decemberrapportage 2016, t.b.v. 2017 en 2018 € 500.000 respectievelijk € 400.000 beschikbaar gesteld.

Ten behoeve van het actief aanjagen worden in 2017 en 2018 voorwaarden geschapen die vooruitlopen op de gewenste ontwikkeling, zoals het vooraf definiëren van kaders middels gebiedsvisies, het opstellen van stedenbouwkundige kaders en het actualiseren van beleid dan wel het versoepelen daarvan. Daarnaast verwacht het college dat het actief benaderen van de markt middels een aanjager / acquisiteur ook zal betekenen dat er meer initiatieven worden opgepakt, hetgeen uiteindelijk resulteert in samenwerkings- of anterieure- of intentie overeenkomsten. Mede hierdoor zal ook de markt bijdragen aan het vormgeven van de ontwikkeling en ook een gedeelte van de gemeentelijke kosten dragen voor deze ontwikkeling.

In de commissie Bestuur van 1 december 2016 heeft het college toegezegd de benodigde middelen voor het aanjagen voor de komende twee jaar te koppelen aan concrete projecten. Met deze informatienota wordt aan deze toezegging uitvoering gegeven.

## 2. Kernboodschap

Met de in de decemberrapportage 2016 beschikbare middelen worden in 2017 voor vijf ontwikkelzones gebiedsvisies opgeleverd en een visie op de hoogbouw in Haarlem opgeleverd. In 2018 worden voor tenminste drie ontwikkelzones de gebiedsvisies opgeleverd. Daarnaast werkt het aanjaag- en ontwikkelteam in 2017 het ruimtelijk kader uit voor de verkoop van gemeentelijke locaties en geeft daarbij prioriteit aan de zgn. *shortlist* en wordt actief promotie uitgevoerd om de verkoop van de gemeentelijke locaties te bevorderen. In 2018 werkt dit team aan de verkoop en ontwikkeling van de overige gemeentelijke locaties (*longlist*)

## 3. Consequenties

In lijn met de brief 'ontwikkelzones en programmering' (2016/542624) wordt in 2017 gestart met de gebiedsvisies ten behoeve van de ontwikkelzones:

- Spoorzone Zuidwest,
- Spaarndamseweg,
- Spaarnesprong,
- Planetenlaan-Orionweg,
- Korte Verspronckweg-Spoorwegstraat,
- Oostpoort – Amsterdamsevaart,
- Schipholweg,
- Europaweg.

Voor elke zone wordt een eigen ontwikkelstrategie opgesteld, een inventarisatie gemaakt van de lopende projecten en de belanghebbenden, de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden verbeeld en de ruimtelijke kaders opgesteld.

Voor een aantal ontwikkelzones is het nodig het algemeen beleid aan te passen en te actualiseren, in het bijzonder het beleid voor verdichting/hoogbouw/verstedelijking. Dit gebeurt in samenhang met het vaststellen van de Structuurvisie Openbare Ruimte in 2017 en de evaluatie van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit in 2017.

In combinatie met de gebiedsvisies voor de verschillende ontwikkelzones wordt een apart uitvoeringsplan opgesteld voor de ontwikkeling van tenminste 1200 sociale huurwoningen in Haarlem-West.

In 2017 verwachten wij de visies voor de ontwikkelzones Spoorzone Zuidwest, Spaarndamseweg, Spaarnesprong, Planetenlaan-Orionweg en Korte Verspronckweg-Spoorwegstraat op te leveren. In 2018 verwachten wij u de gebiedsvisies ten behoeve van de ontwikkelzones Oostpoort – Amsterdamsevaart, Schipholweg, Europaweg aan te bieden.

Doel is het versnellen van productie van meer dan 7000 woningen waaronder het realiseren van 1200 sociale huurwoningen in Haarlem-West, op te leveren voor 2025.

In de prioritering is er voor gekozen om voorrang te geven aan de zones waar de vraag naar woningen het grootst is, en de dynamiek in de markt vraagt om gemeentelijke stellingname. Dit geldt in het bijzonder voor Spoorzone Zuidwest en de Spaarnesprong.

Andere belangrijke vraag bij het prioriteren is hoe we de sociale woningen willen en kunnen verdelen over de ontwikkelzones? Wanneer wordt gestart in west met sociale woningen draagt dat bij aan doorstroming en het een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningbouw tussen west en oost (ongedeelde stad). Hiermee wordt er ook ruimte vrijgemaakt voor herontwikkeling c.q. kansen benutten in oost.

(NB Wij zien deze prioritering als dynamisch; het kan zijn dat we de zones Planetenlaan/Orionweg en Korte Verspronckweg-Spoorwegstraat naar 2018 verschuiven, als zich aanleiding en noodzaak voordoet om bijvoorbeeld Europaweg te versnellen).

Ten behoeve van de uitwerking van de gebiedsvisies wordt met onderstaand stappenplan duidelijk hoe we dat praktisch willen invullen en organiseren.

1) Inventariseren:

wat gebeurt nu al per ontwikkelzone, wie zijn er betrokken (extern en intern), welke besluiten zijn genomen, zijn er al harde (contractuele) afspraken etc.?

2) (Beleids-)ambities benoemen, matchen en neerleggen in ontwikkelstrategie per zone:

wat zijn de verschillende beleidsambities per ontwikkelzone en hoe zijn die te matchen met de processen die al lopen in de ontwikkelzones of die nog starten?

Welke ontwikkelstrategie hoort hierbij:

1. Is het geraamde woningaantal per zone realistisch?
2. Welke onderverdeling naar woningtypen / segmentering is aan de orde?
3. Welke belemmeringen / uitdagingen / kansen doen zich voor?
4. Wat is er nodig om de ontwikkelzone verder te brengen?

3) Monitoren:

Twee maal per jaar wordt bij de Voortgangrapportage Woningbouw gekeken naar de voortgang van de ambities / woningbouwaantallen / duurzaamheid enzovoorts binnen en voor het geheel van de ontwikkelzones. Daarnaast worden de resultaten/voortgang van de ambities in de gebiedsprogramma's gemonitord.

Daarnaast voorzien we dat enkele onderwerpen apart onderzocht moeten worden:

- A. Ruimtelijk instrumentarium: in hoeverre kan je sociale woningbouw garanderen in het geval je niet over het grondeigendom beschikt, dan wel zaken doet met ontwikkelaars in plaats van met woningbouwcorporaties? Welk gereedschap staat tot onze beschikking? Willen we gaan werken met een doelgroepenverordening?
- B. Externe aanpak / marktwerking: heeft het de voorkeur om de verhuur van sociale huurwoningen<sup>1</sup> via de corporatie te laten verlopen? Hoe kunnen we de kracht van de markt beter benutten? Hoe kunnen we de markt inzetten om onze doelen te (helpen) bereiken? Voorbeelden waar gezamenlijk initiatief vanuit de buurt / ondernemers komt zijn: Schalkwijk-Midden, herontwikkeling bedrijven Stephensonstraat, Schalkstad Zuidstrook.  
Welke rol ligt hier voor de corporaties en/of beleggers? Hoe kunnen we de sociale woningmarkt opgevoerd organiseren? Kunnen we beleggers inzetten om een deel van de opgave sociaal te realiseren (toegankelijk voor de kwetsbaren en woonruimteverdeling via Woonservice)?

Het aanjaag- en ontwikkelteam dat gemeentelijke locaties voor verkoop voorbereidt (o.m. door opstellen ruimtelijke kaders, verkoopvoorwaarden enzovoorts) heeft in 2017 en 2018 een budget van €150.000.

Dit budget wordt ingezet voor ruimtelijk kader en verkoopvoorwaarden ten behoeve van de ontwikkeling in 2017 van de gemeentelijke objecten Koningstein, Korte Verspronckweg 7-9, Egelantier, Slachthuisterrein, Raaks fase3, Fietsznfabriek, Drijfriemenfabriek, Aziëweg en Oostpoort, en de gebiedsontwikkelingen Zwemmerslaan, Poort van Boerhaave, Delftplein, Berensteijn en het kruispunt Zijlweg-Westelijke Randweg en het voor verkoop gereed maken van nieuwe objecten en locaties vanuit de zogenaamde *longlist*.

In 2017 en 2018 wordt daarnaast actief promotie uitgevoerd (w.o. deelname ProVaDa, MRA- vastgoed-marketing). Ook wordt een deel van budget besteed aan (locatie gebonden) onderzoek voorafgaand aan de projectfase (daarmee voorafgaand aan samenwerkings-, anterieure- of intentieovereenkomsten) ten behoeve van het optimaal afwegen van beleid (zoals bijvoorbeeld verkeerskundig onderzoek) en blijven we de toenemende (autonome) ontwikkelingen uit de nog immer aantrekkende markt faciliteren (toename particuliere initiatieven).

---

<sup>1</sup> Sociale huurwoningen in corporatiebezit zijn toegankelijk voor inkomens tot € 35.739,-. Beleggers in de markt hanteren een vanaf inkomen. Bijvoorbeeld om een woning te mogen huren moet het bruto maandsalaris minimaal zo hoog zijn als 4x de maandhuur (incl. servicekosten). Daarmee bedient een belegger in sociale huurwoningen een andere doelgroep.

**Planning en prioritering versnelling ruimtelijke ontwikkeling**

***Op te leveren ruimtelijk kader 2017 en 2018***                      ***middelen***      ***raad***

Hoogbouwvisie Haarlem		mei-17
-----------------------	--	--------

*gebiedsvisies t.b.v. ontwikkelzones*

Spoorzone Zuidwest		jun-17
Spaarndamseweg		jun-17
Spaarnesprong		sep-17
Planetenlaan-Orionweg		okt-17
Korte Verspronckweg-Spoorwegstraat		nov-17

<i>inzet ruimtelijk kader 2017</i>	350.000	
------------------------------------	---------	--

Oostpoort - Amsterdamsevaart		apr-18
Schipholweg		mei-18
Europaweg		jun-18

<i>inzet ruimtelijk kader 2018</i>	250.000	
------------------------------------	---------	--

Totaal

***aanjaag- en ontwikkelteam verkoop gemeentelijke locaties***

*opstellen ruimtelijk kader, verkoopvoorwaarden t.b.v.:*

Zwemmerslaan		2017
Poort van Boerhaave		2017
Aziëweg		2017
Delftplein		2017
Berensteijn		2017
kruispunt Zijlweg-Westelijke Randweg		2017
<i>Longlist</i>		2018

inzet aanjaagteam 2017	150.000
inzet aanjaagteam 2018	150.000
Totaal middelen 2017	500.000
Totaal middelen 2018	400.000

#### **4. Vervolg**

Over de prioritering (welke zones eerst) en de voortgang per zone wordt de commissie Ontwikkeling geïnformeerd. De voortgang van het geheel aan ontwikkelzones, de 1200 sociale huurwoningen in Haarlem-West en het aanjaag- en ontwikkelteam zullen jaarlijks wordt gerapporteerd in de reguliere p en c cyclus, via onder meer het jaarverslag 2017 onder Beleidsveld 4.1 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'. Deze informatie- en rapportagemomenten zullen, gezien het aantal, gevolgen hebben voor de druk op het vergaderschema van zowel commissie als raad en worden opgenomen in de raadsjaaragenda.

#### **5. Bijlagen**

Brief 'ontwikkelzones en programmering' (2016/542624)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester