



Onderwerp Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma	
Nummer	2018/514016
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Hillegé, P.T.H./ Tol, F
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillege@haarlem.nl ; ftol@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De Woonvisie geeft kaders aan voor de ambitie voor de woningbouwopgave op basis van aantallen en verdeling naar verschillende categorieën. Het nieuwe coalitieprogramma van 1 juni 2018 heeft de ambitie geformuleerd om meer woningen tot stand te brengen (10.000) en stelt een andere verdeling voor in de verschillende woningbouwcategorieën. In het coalitieprogramma is gesteld dat voor nieuwe projecten een verdeling geldt van veertig procent sociale huur, veertig procent middeldure huur of koop (met nadruk op huur tot €950) en twintig procent overige woningen.</p> <p>In het coalitieprogramma is de vraag opgenomen om snel duidelijkheid te geven welke projecten wel en niet onder de nieuwe verdeling vallen.</p> <p>Met dit besluit worden de uitgangspunten vastgesteld voor projecten die wel of niet onder de nieuwe regels van het coalitieprogramma vallen.</p>
Behandelaarsvoorstel voor commissie	Het college stuurt het besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling op grond van de opdracht uit het coalitieprogramma.
Relevante eerdere besluiten	- Woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis
Besluit College d.d. 28 augustus 2018	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit dat:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De projecten die voldoen aan één van de volgende uitgangspunten <u>niet</u> programmatisch worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20%:<ol style="list-style-type: none">a. Projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin tot op heden meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.b. Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).c. Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties.d. Projecten waar de gemeente geen (grond)positie heeft en het bestemmingsplan de beoogde (woon)functie toestaat.e. Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij

	<p>een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties.</p> <ol style="list-style-type: none">2. De lopende projecten die buiten de bovengenoemde uitgangspunten vallen per geval worden beoordeeld (maatwerk).3. Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 29 woningen) die buiten de bovengenoemde uitgangspunten vallen de regeling van 40%-40%-20% geldt.4. Geheimhouding op te leggen aan de raad op de bijlage 1 van deze nota met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Deze bijlage omvat een advies op de juridische positie van de gemeente Haarlem bij aanpassing van de programmatische kaders in lopende projecten. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van afronding van de anterieure overeenkomsten van lopende projecten.5. De raad te verzoeken de geheimhouding te bekrachtigen. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	---



1. Inleiding

De informatienota Rapportage woningbouw en Dashboard Ontwikkelzones, welke op 24 mei geagendeerd stond voor de Commissie Ontwikkeling, is op verzoek van de Commissie doorgeschoven. De commissie heeft aangegeven de nota te willen bespreken nadat het coalitie/bestuursakkoord is besproken met de raad.

Het coalitieprogramma is op 1 juni 2018 vastgesteld en wordt op diverse terreinen uitgewerkt. Uitgangspunt is om meer woningen voor de woningzoekenden te realiseren en de wachttijden voor een huurwoning te verlagen. Op het gebied van de woningbouwopgave is er sprake van wijziging ten aanzien van eerder vastgestelde kaders ten aanzien van de aantallen en programmering.

In het coalitieprogramma is gesteld in relatie tot de nieuwe programmadoelstelling. *“Voor nieuwe projecten geldt een verdeling van veertig procent sociale huur, veertig procent middeldure huur of koop (met nadruk op huur tot € 950) en twintig procent overige woningen.”. We vragen het college snel duidelijkheid te geven welke projecten daar wel en niet onder vallen.*

De afgelopen weken zijn de lopende projecten gescreend ten aanzien van de vastgelegde afspraken op het gebied van de woningbouwprogrammering, zijn aanvullende juridische adviezen ingewonnen en zijn op basis daarvan uitgangspunten geformuleerd.

2. Besluitpunten college

Het college besluit dat:

1. De projecten die voldoen aan één van de volgende uitgangspunten niet programmatisch worden aangepast aan de in het coalitieprogramma genoemde 40%-40%-20%:
 - a. Projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin tot op heden meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.
 - b. Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).
 - c. Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties.
 - d. Projecten waar de gemeente geen (grond)positie heeft en het bestemmingsplan de beoogde (woon)functie toestaat.
 - e. Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties.
2. De lopende projecten die buiten de bovengenoemde uitgangspunten vallen per geval worden beoordeeld (maatwerk).
3. Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 29 woningen) die buiten de bovengenoemde uitgangspunten vallen de regeling van 40%-40%-20% geldt.
4. Geheimhouding op te leggen aan de raad op de bijlage 1 van deze nota met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Deze bijlage omvat een advies op de juridische positie van de gemeente Haarlem bij aanpassing van de programmatische kaders in lopende

projecten. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van afronding van de anterieure overeenkomsten van lopende projecten.

5. De raad te verzoeken de geheimhouding te bekrachtigen.

3. Beoogd resultaat

Uitgangspunt van het coalitieprogramma is om meer en vooral meer sociale (en middeldure) huurwoningen toe te voegen in de stad. Het programma geeft aan dat het ideaal van de coalitie een ongedeelde stad is waar arm en rijk, lager en hoger opgeleiden, en jong en oud samenwonen in de wijk. Daarnaast is opgenomen dat ruimtelijke plannen worden gebruikt om typen woningen te spreiden over de stad om overal een ongedeelde stad te zijn.

Met dit besluit wordt -aan de hand van de beoogde doelstellingen - vastgesteld welke projecten geen programmatische wijzigingen op basis van het coalitieprogramma kunnen of moeten ondergaan. Door vaststelling van deze projecten kan de planontwikkeling van deze projecten zonder vertraging worden voortgezet.

Voor een aantal lopende projecten zijn programmatische kaders vastgesteld en hebben partijen op basis hiervan plannen voorbereid. Per plan zal worden beoordeeld en afgewogen of en in hoeverre de ambities uit het coalitieprogramma kunnen worden gerealiseerd. Afwegingen vinden plaats op basis van effecten op planning, financiën, juridische mogelijkheden etc.

Door de 40-40-20 voor nieuwe initiatieven van toepassing te verklaren is er duidelijkheid voor de initiatiefnemers en ontwikkelaars en kunnen zij, op basis van de juiste uitgangspunten, doorgaan met plannen maken.

4. Argumenten

De uitgangspunten in het besluit voorzien in de wens om voortgang in de woningbouw te houden en om meer sociale (en middeldure) huurwoningen toe te voegen in de stad.

De Woonvisie heeft de ambitie benoemd om de voorraad sociale huurwoningen te laten stijgen, en zo veel mogelijk daarbij de mogelijkheden om groei van deze voorraad aan de westkant van de stad te benutten. Het coalitieprogramma sluit daar voor een deel bij aan, maar verhoogt op een aantal punten deze ambitie.

Tegelijkertijd is er ook de algemene wens om meer en sneller woningen te realiseren om aan de grote vraag te voorzien. Met de opgenomen uitgangspunten wordt gezorgd voor voortgang van projecten die lopen en in lijn zijn met de ambities uit woonvisie en coalitieprogramma.

A. Projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin tot op heden meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen behouden dit programmatische uitgangspunt.

Om aan de doelstellingen van de Woonvisie te voldoen en 1200 sociale huurwoningen aan de westkant van de stad te realiseren is bij een aantal ontwikkelzones en projecten als uitgangspunt



opgenomen dat 50% in de sociale huur moet worden gerealiseerd. Er zijn veelal programmatische uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de overige categorieën. Het gaat om de ontwikkelzones Zuid-West, Orionweg/Planetenlaan en de Spaarndamseweg e.o. De invulling van de overige 50% wordt a.h.v. de totale doorrekening en behoeftcijfers aangescherpt.

B. Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen vallen niet onder de nieuwe regeling van 40-40-20. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).

Het coalitieprogramma geeft aan dat projecten die kleiner zijn dan 30 woningen niet onder de regeling 40-40-20 vallen. Dit is ingegeven vanuit het feit dat een minimale schaalgrootte nodig is voor realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen. Wanneer het om gemeentelijke grond of vastgoed gaat is het echter goed mogelijk om de gehele locatie of object (of een groter deel daarvan) in te zetten voor sociale woningbouw. Dit zal per situatie beoordeeld worden (maatwerk).

C. Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties vallen buiten de regels 40-40-20

De corporaties vernieuwen hun bezit door ingrijpende renovatie en sloop/nieuwbouw. Daarbij is het uitgangspunt in de Woonvisie en ook in de prestatie-afspraken opgenomen dat zij in principe het aantal sociale huurwoningen dat wordt gesloopt ook terugbouwen. (Differentiatie komt tot stand door verdichting waarbij marktwoningen kunnen worden toegevoegd.) Een voorbeeld is de Aart van der Leeuwstraat van Pré Wonen.

D. Projecten waar de gemeente geen (grond)positie heeft en het bestemmingsplan de beoogde (woon)functie toestaat

Waar de gemeente geen (grond)positie heeft en het bestemmingsplan de beoogde (woon)functie toestaat kan de gemeente realisatie van het beoogde segment niet opleggen. (De gemeente kan bijvoorbeeld geen omgevingsvergunning weigeren wanneer deze wel past in het bestemmingsplan, maar niet de beoogde woningbouwsegmentering bevat.). Een voorbeeld is de herontwikkeling van de voormalige rechtbank aan de Jansstraat.

E. Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging naar 40-40-20 niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties.

Er is een inventarisatie gemaakt van de lopende projecten en de daarbij gemaakte privaatrechtelijke afspraken met programmatische onderdelen. Mede naar aanleiding van het advies van de stadsadvocaat (zie bijlage 1) wordt geen programmatische wijzigingen meer aangebracht bij projecten waar al een anterieure overeenkomst gesloten is of waarbij op basis van een tender de ontwikkeling is aanbesteed. Vaak wordt bij projecten een voorschotovereenkomst vastgesteld. Dit is een privaatrechtelijke afspraak tussen partijen die voorlopig/voorwaardelijk van aard is. De voorschotovereenkomst brengt onder meer tot uitdrukking dat het nog onzeker is of de gemeente het bouwplan, waarvoor na ondertekening van de voorschotovereenkomst nog allerlei onderzoeken moeten worden aangeleverd, wenst te faciliteren en of de anterieure overeenkomst daadwerkelijk tot stand komt. Er zijn echter een aantal projecten waarbij de uitvoering van de voorschotovereenkomst al zo ver gevorderd is, dat onderhandelingen over een anterieure overeenkomst al in een vergevorderd stadium zijn. Ook deze projecten vallen onder deze categorie.

Onder deze categorie vallen de volgende projecten:

- Tempeliersstraat/Raamsingel herontwikkeling
- Verspronckweg 150 (Sterrencollege/De Meester)
- Planetenlaan 5 (Nova college)
- Slachthuisterrein
- Schalkstad-Floridaplein
- Poort van Boerhaave: Damiatelocatie
- Azieweg locatie 2 (kavels 3 en 4, de laatste 2 woontorens)
- Entree Oost en West
- Raaks III (De Veste en De Lantaarn)
- Gonnetstraat 22-26
- Schalkwijkerstraat 13 (New Harlem)
- Richard Hollkade 2-38 (De Blauwe Wetering)
- Zuid-Schalkwijkerweg 58 (Tjadenterrein)
- Schalkwoud
- Paul Krugerkade/Quality bakers

In de overige lopende projecten zijn programmatische wijzigingen vooralsnog mogelijk.

Voor lopende projecten die buiten de bovengenoemde projecten vallen zal de inzet zijn om middels maatwerk de ambitie uit het coalitieprogramma maximaal tot stand te brengen. In een aantal gevallen heeft het college en/of de raad wel programmatische kaders vastgesteld, maar heeft dit nog niet tot privaatrechtelijke afspraken geleid. In een aantal gevallen heeft de ontwikkelende partij plannen op basis van deze kaders voorbereid. Wijziging heeft impact op de plannen, risicoprofiel, planning en financiën. Een voorbeeld is het Deli-terrein waar de raad een motie heeft aangenomen om sociale huur in het project op te nemen.

De regels uit het coalitieprogramma voor nieuwe initiatieven en projecten worden op korte termijn uitgewerkt.

Voor alle nieuwe initiatieven (met meer dan 29 woningen) geldt dat de regel van 40-40-20 van toepassing is. Voor gemeentelijke grond en gemeentelijk vastgoed onder de 30 woningen worden aparte voorstellen voorgelegd (mede als uitwerking van de Motie "in een briefje kan je niet wonen"). Private ontwikkelingen die in het vigerende bestemmingsplan passen vallen hier uiteraard ook buiten. De invulling van het middensegment in het coalitieprogramma vraagt om nadere uitwerking. Het coalitieprogramma geeft aan dat in het middensegment de nadruk moet liggen op de categorie middeldure huur tot de €950,-. Op basis van onderzoek naar vraag en aanbod in de categorie van het middensegment wordt in het najaar van 2018 een voorstel voorgelegd aan de raad om dit verder in te vullen. Daarnaast vraagt de insteek vanuit de Woonvisie ten aanzien van de ongedeelde stad en vanuit het coalitieprogramma om nadere uitwerking.

5. Risico's en kanttekeningen

De gewenste programmatische wijzigingen bij lopende projecten heeft gevolgen.

Programmawijziging binnen lopende projecten waar mogelijkheden worden gezien voor een wijziging hebben consequenties. Dit zal per project worden onderzocht en in beeld worden gebracht. Het gaat daarbij om de volgende elementen:



- Planning: Met de aanpassing naar een ander programma zal tijd gemoeid zijn, dit betekent dat de projecten in tijd naar achteren schuiven (vertragen).
- Financiën: Het nieuwe programma met een hoger aandeel sociale en middeldure huur heeft financiële consequenties voor zowel de gemeente als de ontwikkelende partijen. Voor de gemeente gaat het, naast voorbereidingskosten, om veranderingen in de grondopbrengsten (Zwemmerslaan, Deli-terrein en Oostpoort). Consequenties worden per project in beeld gebracht en afgewogen.
- Ruimtelijke kwaliteit: Een programmawijziging heeft effect op de ruimtelijke kwaliteit die gerealiseerd kan worden.
- Beleidsdoelstellingen: In het kader van leefbaarheid/kwetsbare wijken/versterking wijken is voor sommige gebieden eerder ingezet om minder sociale huurwoningen toe te voegen (voorbeeld Schalkwijk) en initiatieven voor realisatie van lage middeldure huur te ondersteunen.
- De betrouwbare overheid/gerechtvaardigde verwachtingen: Hoewel voor projecten de privaatrechtelijke afspraken nog niet onomkeerbaar zijn, kan het doorlopen voortraject wel in een stadium zijn waarbij beleidswijzigingen op grond van gerechtvaardigde verwachtingen niet meer mogelijk zijn. Partijen zouden ervoor kunnen kiezen om de ontwikkeling te staken, en te investeren in andere gemeenten en/of een claim bij de gemeente neer te leggen.
- Parkeren: In verschillende plannen met koopwoningen zijn nu gebouwde parkeergarages opgenomen. Wanneer het programma wijzigt naar een groter aandeel sociale huurwoningen heeft dit ingrijpende consequenties voor de mogelijkheid om gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. De financiering van gebouwde parkeervoorzieningen vraagt forse investeringen van corporaties, bovendien kunnen zij parkeerplekken alleen gekoppeld aan de woning verhuren.

6. Uitvoering

Voor het totaal aan projecten (waaronder de projecten die wel onder de nieuwe regeling vallen) zal een doorrekening worden gemaakt van het effect op de totale aantallen te bouwen woningen en de verdeling over de verschillende segmenten. Met dit actuele overzicht van de plancapaciteit zal onderzocht worden hoe de extra toevoeging van 2.500 woningen gerealiseerd kan worden (te denken valt aan Oostpoort en een verhoogd aantal woningen in de ontwikkelzones). Hier zal in de jaarlijkse rapportage woningbouw over worden gerapporteerd.

Uitwerking kaders 40-40-20 en inzet instrumentarium

Voor de realisatie van de gewenste woningbouw heeft de gemeente het instrument van gronduitgifte (of verkoop van gemeentelijk vastgoed), en bij private ontwikkelingen kan de gemeente gebruik maken van het ruimtelijk-juridisch instrumentarium (in geval van bestemmingsplanwijziging). In oktober zal de Nota kaders sociale-en middeldure huur aan de commissie worden voorgelegd. Hierin worden de kaders en instrumenten om de 40-40-20 te halen uitgewerkt. (In de rapportage woningbouw 2018 en de bijbehorende informatienota is deze reeds aangekondigd: *“Na vaststelling van het coalitie-akkoord legt het college daarom kaders voor sociale en middeldure huur aan de raad voor zodat er geen onduidelijkheid bij ontwikkelende partijen kan ontstaan in de gemeentelijke ambities”*)

Onderdeel van de kaders is in hoeverre er voor kwetsbare wijken (Schalkwijk) een ander percentage kan gelden om de wijk te versterken. Aan de hand van het beeld van het totale te behalen programma kan hierin de afweging worden gemaakt.

Naast duidelijke kaders is ook de inzet van instrumenten van belang. Afspraken kunnen worden opgenomen in een uitgifteovereenkomst, exploitatieplan of een anterieure overeenkomst wanneer sprake is van een bestemmingsplan wijziging. Ook de inzet van de in de kadernota opgenomen reserve ongedeelde stad speelt hierin een rol.

Meer helderheid in het Haarlems planproces

Het coalitieprogramma geeft -naast de ambities ten aanzien van het beoogde woningbouwprogramma - aan dat startnotities door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het planproces doorloopt een aantal fasen van pre-initiatief via initiatief-, definitie-, ontwerp-, voorbereidings-, realisatie- tot beheerfase. In de loop van het proces vindt steeds verdere uitwerking plaats. De verschillende fasen kennen verschillende planproducten. Het voornemen is om de verschillende fasen helder af te bakenen en vast te stellen op welke momenten kaders worden vastgelegd en aan de raad worden voorgelegd. In het najaar zal de raad hierover nader worden geïnformeerd.

7. Bijlagen

Bijlage 1 (**Geheim**) Notitie Stadsadvocaat Wijziging woningbouwprogramma bij locatie-ontwikkeling.