



Onderwerp Actieplan versnelling woningbouw	
Nummer	2020/485204
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Haker, P.
Telefoonnummer	023-5113431
Email	phaker@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college voert een actieplan versnelling woningbouw uit. Deze is enerzijds bedoeld om de woningbouwproductie op gang te houden en te versnellen. Anderzijds is deze nodig om gebruik te maken de Impulsregeling van het Rijk, een financiële tegemoetkoming in de publiek onrendabele top voor de ontwikkeling van de zones Oostpoort, Europaweg en Zuidwest.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Collegebesluit aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw d.d. 23 juni 2020, 2020/446597
Besluit College d.d. 23 juni 2020	1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een tekort aan woningen in Haarlem. Volgens de prognoses zijn minimaal veertienduizend extra woningen nodig tot 2040. Dat is onder andere nodig om de huidige wachttijden voor sociale huurwoningen te verkorten en de beschikbaarheid voor koopwoningen te vergroten. Om alle inwoners de mogelijkheid te geven in Haarlem te blijven wonen. De coronacrisis laat nogmaals zien hoe belangrijk het is een eigen plek, een eigen huis, te hebben.

Daarom heeft de gemeente de ambitie om 10.000 woningen te bouwen in de periode tot en met 2025. We gaan deze periode versneld aan de slag met de woningbouwopgave. Bij de rapportage woningbouw 2019 is aangekondigd dat een actieplan zal worden opgesteld om de woningbouw te versnellen.

Het actieplan is niet alleen nodig om de gemeentelijke ambitie te realiseren. Ook het Rijk zet in op versnelling van de landelijke woningbouwopgave. Het Rijk heeft hiervoor 1 miljard uitgetrokken over een periode van 4 jaar: het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw (hierna: Impulsregeling).

Om aanspraak te kunnen maken op de Impulsregeling is versnelling één van de voorwaarden. Er is dan ook een samenhang tussen dit actieplan en de aanvraag voor de Impulsregeling: versnelling is enerzijds noodzakelijk voor de Impulsaanvraag, anderzijds zijn de middelen uit de Impulsregeling nodig om deze versnelling (deels) mogelijk te maken.

Het college heeft zich voor dit actieplan laten inspireren door het Expertteam Woningbouw van het ministerie van BZK. Zo gaat het college onder andere gebruik maken van hun systematische methode waarbij actuele knelpunten van gemeente én van de ontwikkelaars in beeld worden gebracht en opgelost.

2. Kernboodschap

Het college voert een actieplan versnelling woningbouw uit. Deze is enerzijds bedoeld om de woningbouwproductie op gang te houden en te versnellen. Anderzijds is deze nodig om gebruik te maken van de Impulsregeling van het Rijk, een financiële tegemoetkoming in de publiek onrendabele top voor de ontwikkeling van de zones Oostpoort, Europaweg en Zuidwest.

3. Versnelling is nodig

De afgelopen jaren is er al veel gebeurd om de bouwopgave zo soepel en snel mogelijk te laten verlopen. Zo zijn belangrijke beleidskaders verduidelijkt (b.v. de raadsbesluiten kaders en instrumenten sociale huur en middensegment, verordening doelgroepen woningbouw, structuurvisie openbare ruimte), zijn samenhangende ontwikkelzonevisies vastgesteld en (tijdelijke) zonemanagers aangenomen.

Toch is een verdere versnelling mogelijk. De bestuurlijke besluitvorming kan worden verbeterd, werkprocessen kunnen slimmer en efficiënter worden georganiseerd, en extra middelen kunnen de bouwmotor draaiend houden. Om deze versnelling te realiseren is een actieplan opgesteld langs 3 samenhangende lijnen: in lijn met de leidraad “het Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP)” afgewogen versnellen, het verbeteren van interne en externe werkprocessen, en het vergroten van de financiële investeringsruimte.

Om van ontwikkelvisie tot bouwplan te komen, zijn meerdere stappen en uitwerkingen nodig, die telkens meer details bevatten. De volgorde hiervan is beschreven in het recent vastgestelde Haarlems Ruimtelijk Planproces. Deze geeft richting aan de wijze waarop we projectmatig werken aan ontwikkelopgaven in de stad. Het is echter niet zo dat alle stappen altijd en volgordelijk moeten worden doorlopen. Het is een leidraad die juist bedoeld is om afgewogen te kunnen versnellen zonder belangrijke processtappen te vergeten. Bij ieder project kijken we dan ook goed welke onderdelen van het proces van toepassing zijn.



Ambities zijn hoog op verschillende vlakken zoals kwaliteit, betaalbaarheid, mobiliteit en duurzaamheid. Het risico bestaat dat gestart wordt met hogere ambities dan financieel kan worden waargemaakt, waardoor gedurende de rit moet worden bijgestuurd. Ontwikkelingen lopen dan vertraging op. Dat betekent dat er - naast meer duidelijkheid vooraf - ook meer middelen nodig zijn om ambities overeind te houden.

Bovenstaande vertaalt zich in een actieplan versnelling van 10 punten, deels al ingezet en deels nieuw.

4. Actieplan versnelling woningbouw

Actie 1 Optimalisatie Haarlems Ruimtelijk Planproces

In het coalitieakkoord is afgesproken de functie van de startnotitie in het HRPP te versterken. Waar dit eerst primair een intern opdrachtgeversdocument was, wordt het nu kaderstellend vastgesteld door de raad. Door bij projecten aan de voorkant duidelijkheid te scheppen en richting mee te geven wordt het proces versneld en wordt voorkomen dat reeds vastgestelde kaders tijdens het vervolg van het bestuurlijke proces worden bijgesteld.

Actie 2 Stadstafel

Om sneller kansrijke initiatieven te versterken en op te pakken, is begin 2020 de pilot stadstafel gestart. Aan de stadstafel bespreken verschillende disciplines binnen de gemeente mét betreffende initiatiefnemers hun projectvoorstellen om zo de belangen van gemeente en initiatiefnemers eerder op elkaar af te stemmen en gezamenlijk snel tot gedragen projecten te komen. Van initiatiefnemers verwachten we dat ze voldragen voorstellen inbrengen, van de gemeente mag worden verwacht dat in een gezamenlijke sessie tot een gedeelde conclusie kan worden gekomen.

Actie 3 Bundelen ruimtelijke kaders

Zoals hierboven beschreven is het HRPP een leidraad. Dit betekent dat er van afgeweken kan worden om te versnellen, mits dit afgewogen gebeurt. Soms kunnen fases worden overgeslagen of worden samengevoegd. Zeker nu de visies voor de ontwikkelzones een basis vormen voor de verdere zone-ontwikkelingen in Haarlem. Per zone moet dit worden beoordeeld. Kansrijk voor versnelling zijn bijvoorbeeld gebieden waar sprake is van een samenhangende ontwikkeling, waar met een beperkt aantal eigenaren afspraken kan worden gemaakt.

Een voorbeeld waar dit nu ook al binnen het HRPP gebeurd is, is de ontwikkeling van Schalkwijk Midden. Zo kan hier bijvoorbeeld worden volstaan met het opstellen van een globaal bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, gecombineerd met een beeldkwaliteitsplan, waardoor er

minder bestuurlijke besismomenten ontstaan en dus versneld kan worden. Dit sluit aan op de bedoeling van de aanstaande Omgevingswet.

Er zijn twee zones waarbij we naar verwachting het planproces in een andere volgorde zullen doorlopen om zo meer flexibiliteit te bieden voor een snelle realisatie: Zuidwest en Oostpoort. Dat hangt samen met de samenwerkingsvorm die we in deze zones willen organiseren tussen gemeente en ontwikkelende partijen. In de zonestrategieën zullen wij u voor alle zones hierover verder informeren. In deze strategieën wordt bekeken hoe we in de zones planologisch en kostenverhaal-technisch het snelste en het beste tot resultaat kunnen komen. Aangezien de zones groot en complex zijn, zal niet voor elk deelproject in de zone eenzelfde snelheid en eenzelfde strategie worden gevolgd. Het is de kunst om, gedacht vanuit het totaalbeeld voor de zone en de stad, te bedenken welke strategie voor welk deelproject wordt gevolgd. Om zo snel de eerste ontwikkelingen daadwerkelijk van de grond te krijgen. Terwijl tegelijkertijd de bijdrage aan het totaal wel blijft gewaarborgd (bv ruimte voor voorzieningen, openbare ruimte en financiële bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen).

Het college bereidt daarnaast een coördinatieverordening voor. Met deze verordening hoeft niet telkens een apart besluit te worden genomen door de raad voor het kunnen toepassen van de coördinatieregeling op ruimtelijke procedures. Deze procedurele versnelling levert aanzienlijke tijdswinst op voor de doorlooptijd voor een project.

Actie 4 Snellere vergunningverlening

Het inzetten van supervisors geeft meer vertrouwen dat ruimtelijke kwaliteit is geborgd zodat deze toetsing sneller kan plaatsvinden.

Gelet op de Impulsaanvragen voor Oostpoort, Europaweg en in tweede instantie ook Zuidwest, worden vergunningsaanvragen met voorrang in behandeling genomen en afgehandeld.

Actie 5 Focus op de 3 zones waar de hoogste toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd: Europaweg, Oostpoort en Zuidwest

Voor de ontwikkelzones geven we prioriteit aan projecten waarmee het woningbouwprogramma en de gewenste woningmix versneld kunnen worden gerealiseerd met behoud van de bestaande kwaliteit. Gelet op de druk op de woningmarkt, het gebrek aan betaalbare woningen en de mogelijkheden om op basis van versnelling ook subsidiebronnen aan te boren, kiezen we in de ontwikkelzones voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave als eerste prioriteit.

De zones Europaweg, Oostpoort en Zuidwest maken met 8.000 voorgenomen woningen het grootste deel uit van de Haarlemse woningbouwopgave. Dit zijn de zones die qua omvang in aanmerking komen voor de Impulsregeling. Ook brengt elk van deze zones een specifiek kenmerk mee wat



wenselijk is voor een gebalanceerde groei van Haarlem. Europaweg/Schipholweg kan met een nieuw OV-hub de mobiliteit in de stad versterken, Oostpoort hoogwaardige werkgelegenheid toevoegen aan de stad en Zuidwest de ambitie van de ongedeelde stad dichterbij brengen. Gelet hierop gaat prioriteit in de vorm van capaciteit en financiën naar deze zones om te zorgen dat zoveel mogelijk van de ambities die zijn gesteld in de ontwikkelvisies hier worden gerealiseerd op korte en/of middellange termijn.

Actie 6 Meer verantwoordelijkheden en eigenaarschap bij markt

Hoewel de gemeente de regie houdt over het proces, maken we meer gebruik van de deskundigheid en capaciteit van marktpartijen. Haarlem geeft kaders mee voor ontwikkeling, maar beperkt zich vaker tot de 'wat-vraag'. Het college wil hen meer ruimte geven bij het invullen van de 'hoe-vraag' en daagt ze daarbij uit om met kwalitatief goede voorstellen te komen. We begeleiden het proces zodat initiatieven soepel door ruimtelijke procedures worden geloodst, zonder het over te nemen. Goede voorbeelden hiervan zijn de ontwikkelingen op het Delftplein en het IJsbaanpad.

Ruimte geven aan de markt betekent niet dat we inboeten op onze ambities. Deze staan immers al beschreven in de ontwikkelvisies die als kader gelden voor de zoneontwikkelingen. Dat betreft bijvoorbeeld de beoogde woningmix per zone, het beoogde volume woningen, de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte door toevoeging van meer groen, het behouden of ontwikkelen van werklocaties, het benodigde niveau van voorzieningen, et cetera. We dagen marktpartijen uit om binnen deze kaders met een kwalitatief en kwantitatief programma en stedenbouwkundige uitwerking te komen. De gemeente wil niet alleen maar achteraf toetsen, maar samen optrekken in dit proces. Het begeleiden van dit proces leidt tot versnelling, meer eigenaarschap bij marktpartijen en een gedragen voorstel richting bijvoorbeeld de ARK.

Actie 7 Capaciteit op orde

Binnen het Haarlems Ruimtelijk Planproces is sprake van een ketensamenwerking tussen verschillende afdelingen en hun specifieke expertise. Dat vraagt om een gezamenlijke planning van elkaars inzet zodat er geen 'wachtrijen' ontstaan en zodat duidelijk is wanneer welke capaciteit beschikbaar is. Binnen de ambtelijke organisatie wordt hieraan gewerkt (portfoliomanagement). Deze planning willen we op korte termijn ook gezamenlijk doen met ontwikkelaars. Corporaties en ontwikkelaars maken ook eigen (capaciteits-) plannings en prioriteiten. Dit gezamenlijk doen brengt versnelling in het ontwikkelproces. Ook de gegevensaanlevering van Haarlem aan de provinciale monitor plancapaciteit wordt hiermee meer valide.

De beschikbare capaciteit wordt in ieder geval in 'dedicated teams' ingezet voor Oostpoort, Europaweg en Zuidwest.

Actie 8 Verhogen slagkracht uitvoeringsorganisatie

De maatregelen in het actieplan versnelling zijn belangrijk voor de gehele woningbouwopgave in Haarlem. Ze zijn echter noodzakelijk voor de onderbouwing van onze Impulsaanvraag voor Europaweg, Oostpoort en Zuidwest. Daarom wordt onder verantwoordelijkheid van de directie de slagkracht van de uitvoeringsorganisatie voor deze zones versneld georganiseerd.

Actie 9 Gemeentelijke bijdragen: Extra investeringsruimte, reserve groei, reserve ongedeelde stad

In het coalitieakkoord en de overige P&C-producten zijn afspraken gemaakt om de groei van Haarlem te versterken en te versnellen. Zo is het Investeringsprogramma verruimd met circa 90 miljoen aan extra investeringen (onderwijs, sport, mobiliteit en groen). Ook is een reserve groei ingesteld en is er een reserve ingesteld ter bevordering van sociale woningbouw aan de westkant van de stad.

In de voortgangsrapportage 2020 legt het college aan de raad een aantal voorstellen voor om de cofinanciering op de Impulsaanvraag te borgen.

Actie 10 Gebruik maken van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw

De Impulsregeling is tijdens Prinsjesdag 2019 door het Rijk aangekondigd en recent gepubliceerd. Dit fonds bedraagt 1 miljard over een periode van vier jaar. Belangrijke voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage uit dit fonds zijn:

1. De bijdrage moet aantoonbaar leiden tot versnelling van de woningbouw
2. Er moet sprake zijn van een volume van minimaal 500 woningen
3. Er moet sprake zijn van een substantieel aandeel betaalbare woningen
4. Er moet sprake zijn van draagvlak voor de gemeentelijke voorstellen bij de Provincie en bij de Woondealregio, in ons geval de Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De Impulsregeling kan (uitsluitend) een bijdrage geven aan de publiek onrendabele top van gemeenten. Er is sprake van cofinanciering met een maximum van 50% van deze onrendabele top. Het college zal voor 3 zones aanvragen indienen voor een bijdrage aan de Haarlemse bouwopgave.

5. Risico's en kanttekeningen

Financiële opgave voor de gemeente als gevolg van tekorten in het sociaal domein en de coronacrisis
De financiële positie van de gemeenten staat al langer onder druk als gevolg van oplopende tekorten bij de sectoren Jeugd en WMO. Ook de coronacrisis brengt nieuwe opgaves met zich mee. Dit zal betekenen dat de gemeente keuzes zal moeten maken om de financiële huishouding in balans te brengen. Hoewel er bij ontwikkelprojecten in principe sprake is van (volledig) kostenverhaal, kunnen



deze te maken keuzes ook effect hebben op de woningbouwambitie. Bij het opstellen van dit actieplan is daar nog geen rekening mee gehouden. Mocht dit zo zijn dan zullen we u daar bij de programmabegroting 2021 over informeren.

Geen of onvoldoende middelen verkrijgen uit de Woningbouwimpuls

Het college zet alles op alles om gebruik te kunnen maken van de Impulsregeling. De voorwaarden zijn echter streng en de vooraf door BZK geëiste onderbouwingen bij de aanvraag zijn complex in de fase waarin de ontwikkelzones zich bevinden. In MRA-verband is dan ook gelobbyd om de voorwaarden rondom de Impulsregeling te vereenvoudigen. Dat is echter niet gelukt. Het college zet niettemin in op deelname aan de Impulsregeling in de eerste tranche, dus voor 15 juli 2020, en hoopt daarbij op de steun van de raad.

Crisis bouwsector als gevolg van effecten corona maatregelen

Het is duidelijk dat de coronacrisis en de coronamaatregelen grote economisch en maatschappelijke gevolgen hebben. Hoe dit zich zal vertalen naar de woningmarkt en de bouwsector is nog onbekend. Eerste signalen zijn dat de bouwproductie doorgaat, maar dat de marktvraag zich meer gaat richten op het betaalbare segmenten (sociale huur, middeldure huur).

Mogelijk voordeel voor Haarlem kan zijn dat er vanuit de markt op het gebied van woningen de komende periode meer focus op betaalbaarheid zal zijn (sociaal, middelduur). Omdat dit college met de 40-40-20 verdeling al eerder die koers heeft inzet, hoeft er mogelijk minder op projecten te worden bijgestuurd. Daarentegen is het waarschijnlijk lastiger om in gemengd gebruik projecten voor het niet-woon deel (b.v. winkelruimte, kantoorruimte, maatschappelijk) tot goede invulling en afname te komen.

6. Vervolg

Het college biedt uiterlijk 15 juli de eerste twee aanvragen voor de Impulsregeling in bij BZK: Oostpoort en Europaweg. Het actieplan versnelling wordt verder ter hand genomen.