



|   |  |
|---|--|
| <b>Onderwerp</b><br>Aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw 3e tranche ten behoeve van ontwikkelzone Oostpoort |  |
| Nummer  | 2021/436695  |
| 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>Haarlem heeft de ambitie om 10.000 woningen te bouwen in de periode tot en met 2025, waarvan een groot deel betaalbare woningen. Omdat de gemeente weinig grondposities heeft en de binnenstedelijke woningbouwopgave hoge kosten met zich meebrengt met name op het gebied van ontsluiting en openbare ruimte, zijn additionele bijdragen van medeoverheden noodzakelijk. Daarom wil het college gebruik maken van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw van het Rijk.</p> <p>Voor ontwikkelzone Oostpoort maakt het college gebruik van de derde en laatste tranche die 17 september 2021 als uiterste indieningsdatum heeft. Voor de benodigde cofinanciering heeft de gemeenteraad al eerder middelen gereserveerd.</p> |
| Behandelvoorstel voor commissie   | Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.  |
| Relevante eerdere besluiten   | Ontwikkelvisie Oostpoort<br>Actieplan versnelling woningbouw <a href="#">2020/485204</a>   |
| Besluit College d.d. 7 september 2021   | <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Een subsidie aan te vragen in de 3<sup>e</sup> tranche Besluit Impuls Versnelling Woningbouw ten behoeve van de ontwikkelzone Oostpoort, en deze uiterlijk 17 september 2021 in te dienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties.</li></ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>  |

## 1. Inleiding

### *De opgave*

Het College beoogt met haar programma gedurende 2018-2022 circa 10.000 extra woningen te realiseren, daarvan 4000 woningen in de sector betaalbare (sociale) huur. Deze inspanning loopt gelijk op met ambities en doelen in de duurzaamheidsagenda (zoals de energietransitie, duurzame mobiliteit t.g.v. fiets, OV en voetganger), werkgelegenheid en attractieve stad (groei-gerelateerde investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen).

De woningbouwopgave vindt grotendeels plaats in de zeven ontwikkelzones. Het toevoegen van woningen betekent ook nieuwe voorzieningen en aandacht voor groen, bereikbaarheid, parkeren en duurzaamheid. De ambities voor de ontwikkelzones zijn beschreven in ontwikkelvisies die zijn vastgesteld door de raad.

Ontwikkelzone Oostpoort is een van de zones. De gebiedsontwikkeling is om meerdere redenen complex, de ambities zijn groot. Het college besluit met deze nota om ontwikkelzone Oostpoort opnieuw voor te dragen voor de derde en laatste tranche van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw, kortweg de Woningbouwimpuls (Wbi).

### *Besluit Impulsregeling Woningbouwversnelling*

Het Rijk streeft naar versnelling van het woningbouwprogramma met focus op betaalbare (huur) woningen. De urgentie komt voort uit een woningmarkt met een aanbodtekort, woonkostenstijgingen en toegankelijkheidsproblemen voor lage inkomens en starters. De Coronacrisis voegt hier een conjunctureel element aan toe: de mogelijke impact op de woningproductie kan nog niet worden gekwantificeerd. Van Rijkswege wordt getracht anticyclisch te investeren om negatieve (volume) effecten aan de aanbodzijde voor te zijn. Het Rijk heeft dan ook € 1 miljard beschikbaar gesteld om de woningbouw in Nederland te versnellen door middel van de Wbi.

Het college wil voor ontwikkelzone Oostpoort gebruik maken van de derde en laatste tranche van de Wbi welke sluit op 17 september 2021. Belangrijke voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage uit dit fonds zijn:

- De bijdrage moet aantoonbaar leiden tot versnelling van de woningbouw, start bouw moet plaatsvinden binnen drie jaar
- Er moet sprake zijn van een volume van minimaal 500 woningen in een aaneengesloten gebied<sup>1</sup>
- Er moet sprake zijn van een substantieel aandeel betaalbare woningen

De Wbi draagt uitsluitend bij aan de publiek onrendabele top van gemeenten. Er is sprake van cofinanciering met een maximum van 50% van deze onrendabele top. Het Ministerie van BZK toetst

---

<sup>1</sup> Voor kleinere gemeenten geldt voor de derde tranche een minimum van 200 woningen.



de uitkomst van de publiek onrendabele top, op de mate waarin sprake is van optimalisatie van de businesscases.

#### *De aanvraag Oostpoort*

Gebiedsontwikkeling is een dynamisch proces, met continu impact op het ruimtelijk en financieel kader. Dit gebeurt op basis van de voorliggende ruimtelijke en financiële kaders. Met bovenstaande informatie krijgt de Raad inzicht in de financiële kaders die horen bij de vastgestelde visies. Echter, de visies moeten worden uitgewerkt in concrete plannen die uiteindelijk de basis vormen voor realisatie. In de periode tussen vaststelling visies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen de plannen wijzigen. Planwijziging leidt niet alleen tot inhoudelijke wijzigingen maar ook tot financiële wijzigingen. Reden voor wijziging van plannen kunnen zijn:

- ✓ Marktomstandigheden wijzigen
- ✓ Financiële onhaalbaarheid
- ✓ Technische of ruimtelijke onhaalbaarheid
- ✓ Wijzigingen van grondeigendommen
- ✓ Marktpartijen of de gemeente maken andere keuzes
- ✓ Programmatische wijziging

Deze wijzigingen worden in een continu 'reken-teken' proces vertaald in aangepaste plannen en berekeningen. Dit proces van voortschrijdend inzicht is ook aan de orde bij ontwikkelzone Oostpoort en dat heeft effecten op de huidige aanvraag Wbi.

De aanvraag Oostpoort is gebaseerd op de door de raad eind 2019 vastgestelde ontwikkelvisie. Inmiddels is de visie op onderdelen verder uitgewerkt. Er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden zoals een verkeerskundig onderzoek, een onderzoek naar geluidshinder en een scan naar kansen voor werkgelegenheid. De punten die eerder hebben geleid tot een afwijzing van bij de eerste en tweede tranche Wbi zijn in deze aanvraag verwerkt. Op basis hiervan is er aan de hand van een proefverkaveling meer inzicht gekomen in de ruimtelijke mogelijkheden én onmogelijkheden binnen Oostpoort en is er meer nauwkeurig onderzocht hoe het programma uit de (lange termijn) ontwikkelvisie ruimtelijk kan worden ingepast. Er worden ruim 1.000 woningen gerealiseerd waarvan ruim 50% betaalbaar.

De conclusie hiervan is dat Oostpoort goed ontwikkeld kan worden en dat er tevens rekening gehouden kan worden met toekomstige ontwikkelingen in het gebied (zoals het eventueel bevaarbaar maken van Amsterdamse Vaart en een OV-reservering aan de Noordzijde van het spoor). Daarbij is het van belang om in de vervolgstudie van de ontwikkelstrategie breder te kijken dan alleen de zone Oostpoort. Deze studie is noodzakelijk voor het op te stellen Ruimtelijk Programma van Eisen. Mogelijk risico hierbij is dat de ruimtereservering bij de uitwerking toch anders is dan bij proefverkaveling.

De publiek onrendabele top voor Oostpoort bedraagt circa € 12 miljoen. Conform de richtlijnen van de Wbi heeft een aantal optimalisaties plaats gevonden om de publiek onrendabele top van deze gebiedsontwikkeling – en daarmee de aan te vragen subsidie - zo laag mogelijk te houden. Deze richtlijnen bepalen ook dat niet alle noodzakelijk te maken kosten voor deze gebiedsontwikkeling geheel of gedeeltelijk subsidiabel zijn. Dit is één van de verklaringen waarom deze aanvraag in financiële zin anders uitvalt dan de eerdere aanvragen voor Oostpoort.

Een andere verklaring betreft de stijging van de grondwaardes. Juist in Oostpoort heeft de gemeente veel eigen grondbezit en een nieuwe taxatie geeft een hogere waarde aan dan in de eerdere aanvragen. Dat betekent een verbetering van de businesscase Oostpoort en dus een lagere publiek onrendabele top.

Bij de voorgaande aanvragen Wbi voor Oostpoort, Zuidwest en Europaweg heeft het college door middel van technische sessies een nadere toelichting gegeven op de ingediende businesscases. Door de deadline van de derde tranche in combinatie met het reces, heeft dat nu nog niet kunnen plaatsvinden. Het college is graag bereid dit op korte termijn aan te bieden.

#### *Het beeld van Oostpoort in vogelvlucht*

Er is enorme potentie om van Oostpoort een uniek stuk stad te maken. Er kan hier volop geïnnoveerd worden op gebied van wonen en werken, er wordt een prettig woonklimaat bij een station gecreëerd en men bereikt het open groene stellinglandschap in enkele minuten. Vanaf het station en de fietspaden zijn binnenstad en omliggende steden goed bereikbaar.

Aan de zuidzijde wordt ruimte gecreëerd door de Camera Obscuraweg plaats te laten maken voor een brede groenstrook. Deze vormt een landschappelijke connectie met bestaand wonen. Door hier relatief veel wonen toe te voegen wordt een geleidelijke overgang gecreëerd richting de programmamix aan de noordzijde. De nieuw te ontwikkelen blokken zijn vrij gesloten naar de infrabundel: beperken geluidshinder, maar meer geopend naar zuiden: verbinding met wijk en oriëntatie op de zon.

Aan de noordzijde wordt een transformatie in gang gezet. In een gebied van weidse lege ruimten, grote verkavelingskorrel moet een aangenaam leefklimaat met menselijke maat ontstaan – binnen 10 jaar. De geluidshinder – een beperkende factor – komt van alle kanten. Daarom wordt er aan de noordzijde ingezet op blokken, met ruimte in het binnengebied voor luwte en samenleven. Het zal de eerste stap zijn naar een bredere gebiedsontwikkeling naar een gemengd innovatiedistrict.

De projectlocatie Oostpoort is meer dan alleen een plek om op korte termijn een bijdrage te kunnen leveren aan de woon- en werkopgaven van Haarlem. Het betreft een eerste stap in de (her)ontwikkeling van een knooppunt. Om Oostpoort op een duurzame manier te ontwikkelen, dienen de ontwikkelingen van dit knooppunt ook op lange termijn houdbaar te zijn en in bredere schaal en context te functioneren. Voor de ontwikkeling van het knooppunt dient een gezamenlijk



droombeeld voor de locatie worden bepaald; een 'transit-oriented development', passend bij duurzame stadsontwikkeling, als brandpunt van bovenplanse netwerken en gebiedsontwikkelingen. Het gebied biedt een nieuwe toegangspoort naar de stad en biedt tegelijkertijd randvoorwaarden voor een leefbaar woon- en werkgebied. Middels een ontwikkelstrategie wordt gefaseerd uiteengezet hoe dit droombeeld te bereiken valt, met de Wbi-gesubsidieerde ontwikkeling als eerste stap.

## **2. Besluitpunten college**

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Een subsidie aan te vragen in de 3<sup>e</sup> tranche Besluit Impuls Versnelling Woningbouw ten behoeve van de ontwikkelzone Oostpoort, en deze uiterlijk 17 september 2021 in te dienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

## **3. Beoogd resultaat**

Dit besluit draagt bij aan de ontwikkeling van ontwikkelzone Oostpoort zoals vastgelegd in de door de Raad vastgestelde ontwikkelvisie. De aanvraag Wbi biedt daarbij cofinanciering voor de publiek onrendabele top en maakt realisatie en versnelling van de woningbouwopgave mogelijk.

## **4. Argumenten**

### *1. De realisatie van een groot aantal betaalbare woningen kan versneld worden uitgevoerd*

Er is een tekort aan woningen in Haarlem. Daarom heeft de gemeente de ambitie om 10.000 woningen te bouwen in de periode tot en met 2025, waarvan een groot deel betaalbare woningen. We gaan deze periode versneld aan de slag met de bouwopgave. De woningbouwopgave van 10.000 woningen vindt plaats onder een aantal randvoorwaarden zoals behoud van stedelijke kwaliteit, het meegroeien van werkgelegenheid, voldoende voorzieningen, een grote opgave op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid, het benutten van kansen op duurzaamheid. In Haarlem zijn acht ontwikkelzones. Om voldoende ambtelijke slagkracht te organiseren wordt voorgesteld de focus van de ambtelijke inzet te leggen op drie zones namelijk Zuidwest, Europaweg en Oostpoort. Voor Zuidwest en Europaweg is inmiddels een bijdrage uit eerdere tranches ontvangen. De aanvraag Oostpoort dient het college in voor de 3e en laatste tranche.

### *2. Kostenverhaal draagt bij aan een sluitende businesscase*

De gemeente Haarlem is conform de wetgeving voornemens kostenverhaal toe te passen binnen de projecten. Essentieel is dat kostenverhaal plaatsvindt bij waardestijging van de grond als gevolg van

nieuwe bestemmingen en dat die waarde stijging kostenverhaal mogelijk maakt (macro-aftopping). Wanneer een ontwikkeling onvoldoende rendement oplevert voor een ontwikkelaar, en er geen sprake kan zijn van macro-aftopping, dan bekostigt de gemeente het onrendabele deel zelf en wordt de publiek onrendabele top groter.

### *3. Cofinanciering voor de publiek onrendabele top is noodzakelijk*

Ook met kostenverhaal blijft er sprake van een publiek onrendabele top. De gemeente Haarlem heeft beperkte uitleglocaties en daaraan gekoppelde grondexploitaties. Publieke en private initiatiefnemers moeten zich in Haarlem concentreren op inbreidingsopgaven (o.a. verdichting, sloop-nieuwbouw, renovatie, woningsplitsing, transformatieopgaven). Inbreidingsprojecten zijn doorgaans complex met realisatiesrisico's in de inpassing van planontwerpen in bestaand gebied met aldaar aanwezige, vaak tegenstrijdige belangen. Een woningbouwproject omvat meer dan woningen bouwen. Herinrichting van de openbare ruimte, ingrepen in de infrastructuur en de toevoeging van (bovenwijkse) voorzieningen lopen parallel op.

### *4. Ontwikkelzone Oostpoort voldoet aan de gestelde criteria*

Haarlem vraagt een bijdrage uit de Wbi voor ontwikkelzone Oostpoort, dat tevens deel uitmaakt van het sleutelgebied MRA. Oostpoort kent een publiek onrendabele top van circa € 12 miljoen waarvoor een beroep kan worden gedaan op de Wbi.

### *5. Het besluit past in het ingezet regionaal beleid*

Haarlem heeft een opgave om voor betaalbare woningen te zorgen. Deze woningen worden grotendeels gerealiseerd in ontwikkelzones. Door deze groei ontstaan andere opgaven voor de leefbaarheid in de stad. De druk op het mobiliteitssysteem en de toch al schaarse ruimte wordt hoger. Daarom werkt Haarlem samen met acht andere middelgrote gemeenten rond Amsterdam aan een betere verdeling en bereikbaarheid van wonen en werken in het traject 'Bereikbare Steden', onderdeel van het rijks- en regioprogramma SBaB (Samen Bouwen aan Bereikbaarheid). Met het toevoegen van woningen en werkgelegenheid op en rondom de drie OV-knooppunten heeft Haarlem een belangrijk aandeel in de groei van de MRA. In de afgelopen periode heeft Haarlem samen met de partners binnen de MRA intensief gewerkt aan het Gebiedsplan, waarin projecten staan opgenomen om de volgende doelen te bereiken:

- Het versneld aanpakken van het woningtekort;
- Het optimaliseren van de ov-bereikbaarheid;
- Het stimuleren van de werkgelegenheid;
- Het verduurzamen en klimaatveranderingsbestendig maken; en
- Het blijvend investeren in de leefbaarheid, de ontmoetingsfunctie en inclusiviteit

### *6. Financiële paragraaf*

Voor de benodigde cofinanciering is een bedrag van € 7,88 miljoen voor Oostpoort verwerkt in het IP 2021-2025 en vastgesteld bij de Programmabegroting 2021.



## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *1. De realisatie van het aantal woningen in het voorgestelde tempo is een vereiste*

Deelname aan de Wbi schept verplichtingen voor de gemeente, met name op het gebied van versnelling. Dat vraagt een inspanning van de ambtelijke organisatie, van initiatiefnemers en van het bestuur. Indien het beoogde programma in de zones niet conform de aanvraag wordt gerealiseerd bestaat het risico dat het Rijk (een deel van) de cofinanciering terugvordert.

### *2. Honoreren subsidieaanvraag niet zeker*

BZK stelt hoge eisen aan de aanvragen van gemeenten. Deze hebben betrekking op het programma, de businesscase en de mate van versnelling. Deze dienen allen vooraf te worden verantwoord en gedocumenteerd. De kans bestaat dat wij in concurrentie de aanvraag niet gehonoreerd krijgen, dat is met ontwikkelzone Oostpoort eerder gebeurd in de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> tranche van de Woningbouwimpuls. De commissie Ontwikkeling is hierover nader geïnformeerd in de nota 'Stand van zaken ontwikkelzones' (BBV 2021/177438).

## **6. Uitvoering**

De aanvraag dient door het college uiterlijk 17 september 2021 ingediend te worden bij het Ministerie van BZK en bevat zowel een inhoudelijk deel op basis van de ontwikkelvisies, een volledige financiële uitwerking op basis van door BZK aangeleverde formats en een aantal verplichte bijlagen.

## **7. Bijlage**

Niet van toepassing.