

Onderwerp Starten voorbereidingen uitgifte zelfbouwkavels	Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/434434) STZ/WWGZ
Collegebesluit 1. Het college besluit de volgende (zelfbouw)locaties tot ontwikkeling te brengen: a. de Steve Bikostraat 182 in de Zuiderpolder (ca. 5 kavels); b. de Werfstraat 6-8 in de Transvaalbuurt (ca. 35 kavels); 2. hiertoe de resultaten uit het haalbaarheidsonderzoek (zie bijlagen A en B), vast te stellen als onderbouwing en startdocumenten voor de uitvoeringfase; 3. geheimhouding op te leggen ex artikel 55 Gemeentewet t.a.v. bijlage A en B, vanwege economische en financiële belangen van de gemeente; 4. de kosten van het besluit bedragen €150.000. Het besluit wordt gedekt uit programma 5 Wonen, Wijken en stedelijke Stedelijke Ontwikkeling; 5. het besluit ter informatie door te sturen aan de Commissie ontwikkeling; 6. betrokkenen en media (via een persbericht) na besluitvorming hierover te informeren.	Auteur: Nierop, Y.J.F. van Email: yvannierop@haarlem.nl Telefoonnr 023-5113606
Samenvatting/Doel/grond besluit Het college heeft conform het Raadsbesluit over de Woonvisie (2012) d.d. 19 juli 2012 de bevoegdheid middelen uit de ISV reserve Wonen toe te kennen om de woningbouwproductie te stimuleren.	B&W vergadering 5 november 2013
	Bijlagen



Collegebesluit

Onderwerp: Starten voorbereidingen uitgifte zelfbouwkavels

BBV nr: 2013/434434

1. Inleiding

Op 16 oktober 2012 is de beantwoording van de motie Pilot Kavelwinkel met de Raad besproken. Het college heeft hierbij toegezegd om de drie kansrijke pilotlocaties: Steve Bikostraat 182, de Werfstraat 6-8 en Deli-terrein nader te onderzoeken. Begin juni 2013 is het haalbaarheidsonderzoek 'Zelfbouwen in Haarlem' afgerond. In dit onderzoek zijn voorstellen uitgewerkt op welke wijze zelfbouw in Haarlem, en specifiek op de drie pilotlocaties, haalbaar zijn en hoe de locaties tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Deze resultaten en de ervaring en kennis van andere gemeenten met zelfbouw, bieden de gemeente Haarlem nu voldoende handvatten om de locaties voor zelfbouw tot ontwikkeling te kunnen brengen.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. de volgende (zelfbouw)locaties tot ontwikkeling te brengen:
 - a. de Steve Bikostraat 182 in de Zuiderpolder (ca. 5 kavels);
 - b. de Werfstraat 6-8 in de Transvaalbuurt (ca. 35 kavels);
2. hiertoe de resultaten uit het haalbaarheidsonderzoek (zie bijlagen A en B) vast te stellen als onderbouwing en uitgangspunt voor de uitvoeringfase;
3. geheimhouding op te leggen ex artikel 55 Gemeentewet t.a.v. bijlage A en B, vanwege economische en financiële belangen van de gemeente;
4. de kosten van het besluit ter hoogte van €150.000 te dekken uit de reserve ISV Wonen. De financiële consequenties van dit besluit worden verwerkt bij de eerste bestuursrapportage in 2014;
5. het besluit ter informatie door te sturen aan de Commissie ontwikkeling;
6. betrokkenen en media (via een persbericht) na besluitvorming hierover te informeren.

3. Beoogd resultaat

Het tot ontwikkeling (laten) brengen van ca. 40 kavels voor zelfbouw op de Steve Bikostraat 182 en de Werfstraat 6-8 in de periode 2014-2015.

4. Argumenten

Het voorstel past binnen het ingezette beleid

Het aanbieden van zelfbouwkavels draagt bij aan de ambitie uit het Coalitie akkoord voor meer actief burgerschap in Haarlem. Burgers krijgen meer zeggenschap en verantwoording over hun eigen toekomstige woning en woonomgeving. Hiernaast geeft het ook uitvoering aan de uitgangspunten van het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland / IJmond en de woonvisie Haarlem 2012-2016 door mee te werken aan (C)PO initiatieven. De provincie Noord-Holland stimuleert dit financieel door middel van uitvoeringsregeling CPO. Hiermee wordt ruimte gegeven aan een meer vraaggerichte ontwikkeling in nieuwbouw en wordt de doorstroming op de Haarlemse woningmarkt gestimuleerd.

Het voorstel geeft uitvoering aan eerdere besluitvorming over de motie pilot Kavelwinkel

In de beantwoording van de motie Pilot Kavelwinkel is besloten de haalbaarheid van de drie pilotlocaties: Steve Bikostraat 182, de Werfstraat 6-8 en het Deli-terrein te onderzoeken. Met de afronding van het haalbaarheidsonderzoek begin juni 2013 is aangetoond dat alle drie de pilotlocaties, onder voorwaarden haalbaar zijn, mits de gemeente hierop (een deel) van haar

organisatie inricht. De belangrijkste (rand)voorwaarden om de Steve Bikostraat en de Werfstraat tot ontwikkeling te kunnen brengen zijn opgenomen in bijlagen A en B.

Zelfbouw draagt bij aan de stimulering van de woningbouwproductie

Als gevolg van de crisis en rijksmaatregelen daalt de woningbouwproductie en herbezinnen ontwikkelaars, corporaties, banken en beleggers zich op hun rol aan de woningmarkt. De behoefte aan woningen in Haarlem blijft echter hoog. Het aanbieden van kavels voor zelfbouw kan hierin, naast de productie van ontwikkelaars en corporaties, een bijdrage leveren aan de woningbouwproductie en daarmee de doorstroming.

Er zijn voldoende handvatten om te starten met de uitvoering

In het haalbaarheidsonderzoek is een aantal documenten en adviezen opgenomen om tot uitgifte van zelfbouwkavels te komen. Zo is er een stappenplan voor kaveluitgifte in PO en CPO opgenomen; zijn concept kavelpaspoorten, model grondovereenkomsten en een proces beschrijving voor de uitgifte van geschakelde kavels opgesteld. Dit zal in de vervolgfasen verder uitgewerkt moeten worden, maar biedt voor nu al duidelijke handvatten.

Starten op kleine schaal biedt Haarlem tijd om ervaring op te doen met beperkte capaciteit

Voor Haarlem is het faciliteren van zelfbouw nog een relatief nieuw fenomeen. Het lijkt wellicht eenvoudig, maar het vraagt om een grote verandering binnen de organisatie in houding, producten, benadering. Er is tijd nodig om kennis en ervaring op te doen. Daarom starten wij met twee van de drie pilotlocaties. Omdat van de drie pilotlocaties het Deli-terrein de meest complexe ontwikkeling is, mede door de financiële situatie, is voorgesteld deze locatie nu niet te kiezen.

Den Haag biedt haar expertise aan om zelfbouw in Haarlem (sneller) te implementeren

Met het project Kleinschalig Particulier Opdrachtgeverschap (KO) heeft de gemeente Den Haag ruim 2 jaar ervaring op welke wijze je als gemeente 'binnenstedelijke' zelfbouw in de stad kan stimuleren. Zij hebben sindsdien de nodige expertise opgebouwd op dit gebied en weten waar de valkuilen zitten. Den Haag heeft Haarlem inmiddels aangeboden om haar expertise en kennis in te zetten bij de implementatie van zelfbouw, door in de opstartfase haar projectleider KO voor 1-2 dagen in de week beschikbaar te stellen. Dit zal naar verwachting leiden tot minder vertraging tijdens de implementatie van zelfbouw en tot snellere start van de ontwikkeling van de pilotlocaties.

Er is budget beschikbaar binnen de ISV reserve Wonen (=Financiële paragraaf)

Conform de Raadsnota Woonvisie is er in totaal €100.000 bestemd voor de pilot kavelwinkel. Hiervan is inmiddels €50.000 uitgegeven aan de voorbereiding (o.a. voor de quickscan en haalbaarheidsonderzoek). Om zelfbouw in Haarlem te implementeren en de pilotlocaties tot ontwikkeling te brengen, zullen o.a. de kavels, prijzen en bouwregels bij verkoop gereed moeten zijn. Op basis van ervaringen van andere gemeenten en het Expertteam Eigenbouw (ministerie BZK) met zelfbouw, blijkt dat hiervoor ca. €5.000 per kavel nodig is. Voor het tot ontwikkeling brengen van ca. 40 kavels is derhalve ca. €200.000 nodig. Dit betekent dat er nog €150.000 ontbreekt. Voorgesteld wordt om dit te dekken uit de ISV reserve Wonen omdat het aanbieden van zelfbouwkavels bijdraagt aan het stimuleren van de woningbouwproductie. De totale kosten worden gedekt uit programma 5; de ISV reserve Wonen, post particulier opdrachtgeverschap woningbouw (1296.4669.1310). De uitgaven vinden in 2014 plaats.

Er is een groep belangstellenden voor zelfbouw binnen Haarlem

Na de bekendmaking van de pilotlocaties op Bouwend Haarlem (15 maart jl.) hebben zich ca. 300 personen gemeld bij de gemeente met interesse voor zelfbouw in Haarlem. Binnen deze groep is er belangstelling om energiezuinige woningen zelf te (laten) bouwen. Dit illustreert dat zelfs zonder concrete locaties of kavelprijzen, er in Haarlem interesse is voor zelfbouw.

5. Kanttekeningen

Om zelfbouw te realiseren moet de nieuwe aanpak nog verder worden uitgewerkt

De resultaten uit het haalbaarheidsonderzoek en de ervaringen vanuit gemeenten met zelfbouwkavels tonen aan dat het cruciaal is om als ambtelijke organisatie goed voorbereid te zijn voor zelfbouw. Dit betekent dat kavels, prijzen, bouwregels en procedures bekend moeten zijn bij start verkoop. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat kopers geen professionele ontwikkelaars zijn maar onervaren burgers. Ook moet voorkomen worden dat vragen en initiatieven stranden. Door informatie over zelfbouw op één centraal punt te organiseren wordt hierin voorzien. Uitgangspunt in de verdere uitwerking is dat de eindverantwoording voor het bouwen van de woning bij de kavelkoper ligt.

6. Uitvoering

Voor de uitvoering wordt gestart met het oprichten van een compact en slagvaardig team met de expertise vanuit Den Haag en relevante interne beleidsvelden. Gelijktijdig wordt ook gewerkt aan het vormgeven van het zelfbouwloket.

Communicatie paragraaf

De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. De media krijgen een persbericht.

7. Bijlagen (geheim)

1. Bijlage A: randvoorwaarden zelfbouw ontwikkeling Steve Bikostraat 182
2. Bijlage B: randvoorwaarden zelfbouw ontwikkeling Werfstraat 6-8.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester