

Onderwerp: Bouw tijdelijke sociale huurwoningen Delftplein
BBV nr: 2016/78741

1. Inleiding

In december 2015 stemde de raad in met het advies 'Huisvesting Statushouders' (2015/456048). Het advies laat zien dat Haarlem door het tekort aan sociale huurwoningen niet aan de aanvullende taakstelling 2016 van het Rijk voor plaatsing van vluchtelingen met een verblijfsstatus kan voldoen en adviseert de realisatie van 214 extra sociale huurwoningen. Voor sociale huurwoningen bestaat in Haarlem een wachtlijst van ruim 6 jaar.

Om te kunnen voldoen aan de taakstelling is tijdelijke woningbouw op een viertal voorkeurslocaties (Delftplein, Boerhaavelaan, Zijlweg 245 én het parkeerterrein daarnaast) onderzocht. De extra woningen zijn bedoeld voor de reguliere wachtlijst voor sociale huurwoningen (107 woningen), én lossen de extra taakstelling voor 2016 (107 woningen) op. Op de Zijlweg 245 zijn tot nu toe 68 statushouders gevestigd. De locatie Delftplein is de enige kansrijke locatie voor een aanvullend project.

Delftplein

Er is een business case uitgewerkt voor de locatie Delftplein. Het project bestaat uit ongeveer 80 meer-persoons appartementen, en 80 studio's voor zelfstandige bewoning. De kavel kan aan Elan worden aangeboden onder de voorwaarden van het 'Lokaal Akkoord Haarlem 2013/2016' (ref. 2013/154058). Bij het opstellen van de business case werd duidelijk dat een sluitende exploitatie op deze woningen binnen 15 jaar alleen mogelijk is bij een aanpassing van de grondprijs. De bijstelling van de kavelprijs ten opzichte van de waarde volgens de nota grondprijs bedraagt ongeveer € 1.000.000,-¹ en leidt tot een residuele grondprijs van ongeveer € 2.000.000,-. Elan neemt de kosten voor bouw- en woonrijp maken voor haar rekening

2. Besluitpunten college

1. In verband met de voorgenomen bouw van tijdelijke sociale huurwoningen op het Delftplein is het college voornemens te besluiten tot verkoop van het betreffende kaveldeel aan Elan tegen een residuele grondprijs, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college verzoekt de raad zijn zienswijze te geven op het onder 1. genoemde besluit.
3. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. De baten van het besluit bedragen € 2.000.000,-. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om deze baten toe te voegen aan de reserve ISV Leefomgeving
5. Het college besluit op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet voorlopig

¹ Met dit programma is de kavel op basis van de nota grondprijs ongeveer € 3.000.000,- waard. Nota grondprijzen: grondwaarde voor sociale huur is € 18.576,- per woning. De grond heeft geen boekwaarde

geheimhouding op te leggen op de bijlage Businesscase tijdelijke huisvesting Delftplein, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.

3. Beoogd resultaat

Door het besluit wordt de voorraad sociale huurwoningen tijdelijk aangevuld met 160 woningen. Voor het project wordt een partij van ongeveer 160 tweede hands woonunits van goede kwaliteit gekocht en voor 15 jaar op het Delftplein geplaatst. Aankoop, bouw, bouwrijp en woonrijp maken, beheer en exploitatie worden door Elan gedaan. De helft van de woningen is bestemd voor de Haarlemse sociale huurmarkt, de andere helft is bestemd voor de door het Rijk opgelegde extra taakstelling 2016.

4. Argumenten

1. Het project lost de extra taakstelling op

Met de onzelfstandige woningen aan de Zijlweg 245 wordt met dit project aan de extra taakstelling statushouders voor 2016 voldaan. De oplossing heeft bovendien een positief effect op de wachtlijst voor de reguliere sociale huurmarkt.

2. Ontwikkeling vindt plaats op een aangewezen voorkeurslocatie

De woningen worden gerealiseerd op één van de door de raad bekrachtigde voorkeurslocaties voor tijdelijke woningbouw. Hierover zijn de omwonenden al op hoofdlijnen geïnformeerd. Door de tijdelijke woningbouw ontstaat hierdoor een minimale impact op de beoogde stedelijke ontwikkeling. De nieuw voorgestelde locatie van de tijdelijke bebouwing ligt verder van de bestaande woonwijk af en zorgt ervoor dat de tijdelijke stadstuinen en de voetbalkooi voorsnog gehandhaafd kunnen blijven. De karakteristieke bomenrij op de kavel kan blijven staan.

3. Elan realiseert sociale huurwoningen op beoogde woningbouw locatie

Het project breidt tijdelijk en op zeer korte termijn de voorraad sociale huurwoningen uit. Voor het Delftplein wordt in de structuurvisie een woningbouwprogramma mogelijk gemaakt. Na overleg met de corporaties is Elan gevraagd dit op zich te nemen. Het verkopen van het kaveldeel aan Elan onder het 'Lokaal Akkoord' is hierbij een natuurlijke stap omdat voor de kavel al sinds 2003 plannen voor een ontwikkeling door de Haarlemse corporaties bestaan.

4. Er zijn geen alternatieven

Op dit moment kan Elan de hand leggen op een tweede hands partij verplaatsbare woningen. De haalbaarheid van het project is hier mede op gebaseerd. Ook met dit uitgangspunt is het uiterst complex om een project voor tijdelijke woningbouw haalbaar te maken. Elan en gemeente hebben dan ook het uiterste moeten doen om tot een aanvaardbare set uitgangspunten te komen waarop het project haalbaar is te maken. Wanneer op basis van een partij nieuwe woningen wordt gerekend, is ofwel de termijn die nodig is voor een sluitende exploitatie langer, ofwel wordt de residuele grondwaarde lager.

De andere onderzochte locaties zijn ingewikkeld: deze zijn ruimtelijk complex, de kosten hoger en de mogelijkheden beperken zich tot kleinschaliger oplossingen waardoor projecten onhaalbaar zijn. Alternatieven in de bestaande woningvoorraad of door transformatie van

bestaande panden zijn kleinschaliger, bewerkelijker en hebben een langere doorlooptijd. De (financiële) haalbaarheid hiervan is zeer onzeker.

5. Financieel: kavelprijs maakt het tijdelijke project haalbaar

De residuele grondprijs zorgt voor een haalbaar project. Advies door het bureau van de landsadvocaat geeft aan dat de constructie weliswaar onder de noemer van staatssteun valt, maar dat deze binnen de criteriazetting voor 'geoorloofde staatssteun' valt. Na 15 jaar zal Elan op deze locatie een definitief plan ontwikkelen, waarvoor een verrekening zal plaatsvinden op basis van een intensiveringsbeding.

Een globaal ruimtelijk kader voor woningbouw ontwikkeling is in 2004 gemaakt. Dit kader wordt aangepast. Op de kavel (bijlage 1) is onderzocht wat de ruimtelijk meest geschikte variant is.

De opbrengsten van de grondverkoop van kaveldeel 3 van Delftplein ten behoeve van de realisatie van tijdelijke huisvesting worden tijdelijk gestort in de Reserves ISV Leefomgeving met als doel om de stedelijke ontwikkeling van Delftplein te realiseren. Bij een permanente invulling van kaveldeel 1 en/of 3 zullen deze opbrengsten ten gunste komen van het project en mogelijk de nog te openen grondexploitatie.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Tijdelijke woningbouw is binnen het Haarlems grondprijsbeleid niet haalbaar te maken

Wanneer tijdelijke woningen op een kavel worden geplaatst, is een sluitende exploitatie binnen een acceptabele termijn niet mogelijk. Dit blijkt ook uit vergelijkbare situaties in andere steden. Grotendeels heeft dit te maken met de afschrijving van tijdelijke voorzieningen (fundering, openbare ruimte, afschrijving van woningen), met verhuiskostenvergoeding op basis van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, en met de hoge montagekosten. Het project heeft een extra nadeel waar het gaat om het tijdelijk claimen van een stedelijk ontwikkelgebied. Het college wil dan ook met prioriteit een aantal nog aan te wijzen reguliere ontwikkellocaties versneld in uitvoering brengen, zodat op zo kort mogelijke termijn de voorraad sociale huurwoningen wordt vergroot, en daarmee de noodzaak voor extra toekomstige noodoplossingen vervalt.

2. Regelgeving begrenst het project tot 10 jaar

Binnen de bestaande WRO wetgeving kan zonder stedenbouwkundige kader slechts voor 10 jaar een omgevingsvergunning worden verleend voor de woningen. Als gevolg moeten de woningen na deze termijn worden verplaatst. De extra kosten voor verplaatsing, verhuiskosten en bouwkundige voorzieningen maken het project onhaalbaar. Daarom spant de gemeente zich in om het plan binnen 10 jaar in een ruimtelijke procedure vast te leggen. Onder een nieuw ruimtelijk kader kunnen de tijdelijke woningen de exploitatietermijn van 15 jaar volmaken. Met Elan wordt privaatrechtelijk de maximale 15 jaar van het tijdelijke project vastgelegd.

3. Als alternatief kan afgezien worden van het project

Wanneer wordt afgezien van de bouw van tijdelijke woningen wordt de druk om versneld enkele ontwikkellocaties in Haarlem uit te werken, nog hoger. Naar schatting is daar in alle scenario's ongeveer 5 jaar mee gemoeid. Wanneer geen tijdelijke woningen worden gebouwd kan worden gekozen om de extra statushouders te plaatsen binnen de reguliere

woningtoewijzing. Hierdoor wordt voor de komende 4 á 5 jaar de wachtlijst enkele maanden langer.

Een alternatief is om de vraag van het rijk uitsluitend met permanente ontwikkelingen op te lossen. Hierdoor kan de komende 4 tot 5 jaar niet aan de extra taakstelling worden voldaan. De provincie kan in dit geval besluiten een oplossing voor de taakstelling bindend en op kosten van de gemeente op te leggen. Gezien de landelijke afspraken en verplichtingen beschouwt het college dit alternatief als onwenselijk.

6. Uitvoering

Ruimtelijk werd gekozen voor de variant in de bijlage. Op basis van het besluit kan met de buurt verder worden gesproken over de tijdelijke woningen. Ook kan de aanvraag Reguliere Omgevingsvergunning worden voorbereid en ingediend. Nadat de vergunning is afgegeven, en dus het ruimtelijk kader duidelijk is, kan Elan de kavel afnemen. Elan kan overgaan tot het aanschaffen van de mobiele woningen. De kavel kan bouwrijp worden gemaakt en de containers kunnen worden gemonteerd.

De voorwaarden (luchtkwaliteit, geluid, etc.) voor woningbouw zijn onderzocht. Voor de *toekomstige en dus definitieve* woningbouw ontwikkeling op de kavel wordt een ruimtelijke procedure gestart. Mogelijk moet voor een toekomstig programma een bijstelling van de grondprijs worden gemaakt. Hiervoor wordt een intensiveringsbeding met Elan opgenomen. Voor de permanente ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Elan geeft het sociaal beheer in het complex vorm door aanstelling van een huismeester.

Communicatie:

Over het realiseren van tijdelijke huisvesting op het Delftplein moet zorgvuldig gecommuniceerd worden. De omvang en doorlooptijd van het project wijken af van de oorspronkelijk bedoelde 80 woningen voor 10 jaar; een project in die omvang is niet haalbaar.

In een eerdere fase van de business case heeft een aantal bewoners zich verenigd om hun bezwaren en bedenkingen te laten horen. Inmiddels is een klankbordgroep met direct omwonenden in het leven geroepen. Direct na het collegebesluit vindt overleg met de klankbordgroep plaats om een bewonersinformatiebijeenkomst voor te bereiden om alle omwonenden te informeren. Ook gedurende voorbereiding en uitvoering wordt met de klankbordgroep gecommuniceerd.

Op basis van het sociaal plan wordt met partijen in de stad actief gewerkt aan de integratie van de statushouders.

7. Bijlagen

Bijlage Locatieschets Delftplein

Geheim: Bijlage Businesscase tijdelijke huisvesting Delftplein

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester