

Onderwerp Ontwikkelzone Europaweg, drie maatwerkafspraken	
Nummer	2019/195098
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Schouwenaars, H.
Telefoonnummer	023-5113549
Email	hschouwenaars@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft intensief overleg gevoerd met de initiatiefnemers van drie woningbouwprojecten die reeds lopende projecten waren voorafgaand aan de totstandkoming van het coalitieprogramma. Deze initiatieven voldeden niet aan de uitgangspunten voor de woningdifferentiatie. Het resultaat van deze overleggen heeft geleid tot drie maatwerkkaders. Hiermee komt de realisatie van circa 1.612 woningen een stap dichterbij. Deze initiatieven bevatten voorafgaand aan het coalitieakkoord geen sociale huurwoningen. Nu, met het toepassen van deze maatwerkkaders, die hun basis vinden in het coalitieakkoord en de uitwerking daarvan, is het de ambitie om minimaal 410 sociale huurwoningen en 495 lage middeldure huur en koop toe te voegen aan het te realiseren bouwprogramma. Het college is van mening dat hiermee voor deze projecten het maximaal mogelijke is bereikt binnen de in de eerdere fase aan de projecten meegegeven stedenbouwkundige ambities.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Het college vindt het van belang de commissie te informeren over de voortgang bij het afspreken van maatwerkkaders voor lopende projecten in de ontwikkelzone Europaweg met als doelstelling meer sociale huurwoningen en middeldure woningen in het bouwprogramma op te nemen.
Relevante eerdere besluiten	- Collegebesluit 'Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma' (2018/514016) - Raadsstuk 'Kaders en spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment' (2018/273161)
Besluit College d.d. 23 april 2019	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

In de ontwikkelzone Europaweg spelen diverse woningbouwinitiatieven waarvoor de planvorming is gestart voorafgaand aan de wijziging van het woonbeleid zoals aangekondigd in het Coalitieprogramma 'Duurzaam Doen'. Als gevolg daarvan voldeden deze woningbouwinitiatieven niet aan het nieuwe uitgangspunt voor de woningdifferentiatie: 40/40/20.

2. Kernboodschap

Het college heeft intensief overleg gevoerd met de initiatiefnemers van drie woningbouwprojecten die reeds lopende projecten waren voorafgaand aan de totstandkoming van het coalitieprogramma. Deze woningbouwprojecten voldeden niet aan de uitgangspunten voor de woningdifferentiatie. Het resultaat van deze overleggen heeft geleid tot drie maatwerkkaders. Met deze maatwerkkaders is de haalbaarheid en realisatie van deze projecten nog niet verzekerd, zowel de betrokken initiatiefnemers als de gemeente zetten het haalbaarheidsonderzoek voort. Wel komt door de drie maatwerkkaders de realisatie van circa 1.612 woningen een stap dichterbij. Deze initiatieven bevatten voorafgaand aan het coalitieakkoord geen sociale huurwoningen. Nu, met het toepassen van deze maatwerkkaders die hun basis vinden in het coalitieakkoord en de uitwerking daarvan, is het de ambitie om minimaal 410 sociale huurwoningen en 495 lage middeldure huur en koop toe te voegen aan het te realiseren bouwprogramma. Het college is van mening dat hiermee voor deze projecten het maximaal mogelijke is bereikt binnen de in de eerdere fase aan de projecten meegegeven stedenbouwkundige ambities.

In deze nota informeert het college de commissie over de inhoud van deze maatwerkkaders en het vervolgproces.

3. Basis voor Maatwerk

Het coalitieakkoord 'Duurzaam doen' introduceerde een nieuw beleidsvoornemen op het gebied van de woningdifferentiatie: de 40/40/20 regel. In het collegebesluit "Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma" van 28 augustus 2018 heeft het college vervolgens nader bepaald hoe de beleidsregel moet worden toegepast op projecten. Dit collegebesluit creëert de ruimte om bij projecten die reeds lopend waren voorafgaand aan de publicatie van het coalitieakkoord, en die niet onverkort aan de 40/40/20 regel kunnen voldoen, een maatwerkkader af te spreken waarmee de gemeentelijke doelstellingen zo dicht mogelijk worden benaderd. Het college hanteert daarbij als randvoorwaarde dat binnen de zones als geheel 40% van de nieuw toe te voegen woningen¹ sociale huurwoningen moeten zijn.

¹ Onder de 'nieuw toe te voegen woningen' worden alle nieuw te bouwen woningen gerekend uitgezonderd de woningen die vallen onder de uitgangspunten genummerd 1a t/m 1e van het Collegebesluit 'Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma'.



Op 20 december 2018 heeft uw raad het beleidsvoornemen 40/40/20 geformaliseerd en de kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment huurwoningen vastgesteld.

De drie projecten waarvoor in deze nota een maatwerkkader wordt aangekondigd kunnen ieder voor zich aanspraak maken op de status van 'lopend project' per 1 juni 2018. Het afspreken van een maatwerkkader met de respectievelijke initiatiefnemers is derhalve een passende werkwijze om de gemeentelijke doelstellingen in deze projecten zo veel als mogelijk te realiseren.

Het streven blijft ook binnen de zone Europaweg om een evenwichtig woningbouwprogramma te realiseren. Dat betekent dat in het vervolg van de zone-ontwikkeling inspanningen van de gemeente er op gericht zullen zijn om op gronden van de gemeente of corporaties extra sociale huurwoningen toe te voegen.

4. Initiatieven

Hieronder volgt per project een korte toelichting van het project en het opgestelde maatwerkkader.

Toekanweg 7 (Greystar / Van Wijnen)

Kan het project aanspraak maken op maatwerk?

Het betreft een sloop-nieuwbouw project op de locatie van het bestaande kantoor Schoonevaert. Dit project was een lopend project reeds voorafgaand aan de totstandkoming van het coalitieakkoord "Duurzaam Doen". Het project komt daarom in aanmerking voor maatwerk.

Projectbeschrijving

Greystar wil op deze locatie het woonconcept *OurDomain Haarlem* realiseren. *OurDomain* richt zich op een stedelijke doelgroep van studenten en *young professionals*. Het woonconcept bestaat uit compacte woningen in een complex met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een lounge, werkruimte, fitness, dakterras, wasserette en ruimtes die te gebruiken zijn voor etentjes en feesten et cetera. Greystar beoogt dat een 'community' van bewoners ontstaat, die het wonen in *OurDomain* een meerwaarde geeft boven alleen de kwaliteiten van de woning en voorzieningen. Een Greystar team is dagelijks in het complex aanwezig voor service en het complex is 24 uur per dag bewaakt. Bij het hogere serviceniveau horen ook relatief hoge servicekosten (+/- € 230 p.m.), die volgens de wettelijke systematiek worden berekend. Dit hogere serviceniveau met bijbehorende kosten maakt dat de woningen minder bereikbaar zijn voor lage inkomensgroepen dan andere woonproducten in het sociale segment, met een lager serviceniveau en bijbehorend lager niveau van servicekosten. Voor de servicekosten wordt immers geen huurtoeslag toegekend. Het woonconcept *OurDomain Haarlem* wijkt met de hogere service en bijbehorende servicekosten niet af van de 'kaders en instrumenten', maar wel van wat gebruikelijk is in de sociale huursector.

Woningdifferentiatie (maatwerkafspraken)

Woningdifferentiatie gedetailleerd	Oorspronkelijke differentiatie		Maatwerkkader differentiatie	
	woningen	%	woningen	%
Sociaal < € 579	-	0%	240	40%
Sociaal € 579 - € 710				
Middelduur € 710 - € 971	600	100%	120	20%
Middelduur € 971 - € 1.300			120	20%
Overige	-	0%	120	20%
Totaal	600	100%	600	100%

Woningdifferentiatie samenvatting	woningen	%	woningen	%
Sociaal	-	0%	240	40%
Middelduur	600	100%	240	40%
Overige	-	0%	120	20%
Totaal	600	100%	600	100%

NB: prijsgrenzen gebaseerd op prijsniveaus 2018; sociaal = een woning met een huur onder de liberaliseringsgrens

Het maatwerkkader wijkt op een aantal punten af van de vastgestelde 'kaders en instrumenten voor sociale- en middeldure huur'. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- De exploitant van de sociale huurwoningen is een commerciële belegger, geen toegelaten instelling. Belegger wijst toe via Woonservice;
- De minimale woonoppervlakten uit het besluit 'kaders en instrumenten' worden in dit project losgelaten. De grootte van sociale en middeldure huurwoningen in dit project moet vanzelfsprekend wel voldoen aan relevante regelgeving (bouwbesluit en woningwaarderingstelsel). Deze eisen zijn echter lager dan in het besluit 'kaders en instrumenten'.
- De eis dat 70% van de woningen in het sociale segment een aanvangshuur heeft onder de aftoppingsgrens is losgelaten;
- Exploitatietermijn sociale huur en middeldure huur is vastgelegd op minimaal 15 jaar in plaats van minimaal 25 jaar.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en parkeren

De stedenbouwkundige randvoorwaarden en parkeeroplossing voor deze locatie zullen op hoofdlijnen worden vastgelegd in de ontwikkelvisie Europawegzone, en vervolgens verder uitgewerkt worden in een startnotitie. Uitgangspunt voor de parkeeroplossing is een gebouwde voorziening en er wordt gekeken naar dubbelgebruik met de burens.



Ceylontoren, Going Dutch Development

Kan het project aanspraak maken op maatwerk?

De planvorming voor Ceylon Toren loopt al enige jaren, de eerste Quicksan voor transformatie dateert uit 2014. Tot tweemaal toe, in 2016 en 2017, hebben de eigenaren een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag is beide keren in overleg met de gemeente ingetrokken om tot een passender plan te komen. Het gaat dus om een lopend project. Het project komt daarom in aanmerking voor maatwerk.

Projectbeschrijving

De eigenaren van de Ceylontoren in het centrum Schalkwijk willen het bestaande gebouw transformeren van kantoren naar circa 162 woningen.

Woningdifferentiatie (maatwerkkader)

Ceylontoren

Woningdifferentiatie gedetailleerd	Oorspronkelijke differentiatie		Maatwerkkader differentiatie	
	woningen	%	woningen	%
Sociaal < € 579	-	0%	-	0%
Sociaal € 579 - € 710				
Middelduur € 710 - € 971	162	100%	69	43%
Middelduur € 971 - € 1.300			80	49%
Overige			13	8%
Totaal	162	100%	162	100%

Woningdifferentiatie samenvatting	woningen	%	woningen	%
Sociaal	-	0%	-	0%
Middelduur	162	100%	149	92%
Overige			13	8%
Totaal	162	100%	162	100%

NB: prijsgrenzen gebaseerd op prijsniveaus 2018; sociaal = een woning met een huur onder de liberaliseringsgrens

De ontwikkelaar van de Ceylontoren heeft ingestemd met een maatwerkkader dat op de volgende wijzen tegemoetkomt aan de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de woningdifferentiatie:

- De ontwikkelaar realiseert 15% van de woningen (+/- 25 stuks) met een huurprijs van € 1 boven de liberalisatiegrens. Daarmee benadert de huur van deze woningen de maximale prijs van een sociale huurwoning.
- De ontwikkelaar wijst 15% van de woningen (+/- 25 stuks) bij eerste verhuring toe aan een huishouden dat een sociale huurwoning achterlaat in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Hiermee richt de ontwikkelaar zich op scheefwoners in de sociale huurwoningvoorraad en draagt daarmee bij aan het beschikbaar maken van sociale huurwoningen voor de doelgroep in deze regio. Voor iedere woning van deze 15% die niet wordt verhuurd aan een huishouden dat een sociale huurwoning achterlaat, is de ontwikkelaar bereid aan de gemeente een boete te betalen van € 15.000. Bij 25 woningen kan deze boete oplopen tot maximaal € 375.000.

Afgezien van het bovenstaande is de ontwikkelaar bereid zich te committeren aan de inhoud van de nota 'kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment', bijvoorbeeld op het punt van de minimale woninggrootte voor sociale huurwoningen, en een minimale exploitatieduur van 15 jaar voor de middeldure huurwoningen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en parkeren

De ontwikkeling van de Ceylontoren betreft een transformatie van kantoren naar wonen. Bij het nieuwe woonprogramma dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte is door initiatiefnemer onderzocht middels een mobiliteitsplan. Omdat Ceylontoren een transformatie is en geen eigen grond heeft, anders dan de footprint van het gebouw, is dit niet mogelijk op eigen terrein. In overleg met de supervisor van Schalkstad (Jo Coenen) willen partijen de parkeeropgave realiseren door een parkeergebouw te ontwikkelen op het gemeentelijk expeditiehof naast de Ceylontoren. Een gebouwde parkeeroplossing op deze plek past in de visie voor het centrum Schalkwijk voor de lange termijn en zorgt voor een passend aansluiting op Schalkwijk midden.

Centrum Schalkwijk Fase 2, Lunee Vastgoed, Ontwikkelcombinatie Schalkstad Zuid en HB Capital

Kan het project aanspraak maken op maatwerk?

Bij de start van de eerste fase Schalkstad (2016/160736) sprak de gemeente al met betrokkenen over de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van de tweede fase Schalkstad, de Zuidstrook. Op verzoek van de gemeenteraad heeft de gemeente deze gesprekken voortgezet met als doelstelling tot een integrale ontwikkelvisie te komen voor fase 2. Het betreft dus een lopend project dat in aanmerking komt voor maatwerk. Bij dit project speelt tevens het maatschappelijk belang van revitalisatie door transformatie van het winkelcentrum, hetgeen een complicerende factor is voor de haalbaarheid en een extra reden is om maatwerk toe te passen.

Projectbeschrijving

Het betreft hier een herontwikkeling die in positieve zin bijdraagt aan de revitalisatie van het winkelcentrum Schalkwijk. Dit wordt bereikt door de realisatie van een gemengd vastgoedprogramma dat uitgaat van het uitnemen van commerciële meters en het toevoegen van maatschappelijke functies, diensten, horeca en een substantieel woonprogramma van ca 850 woningen.

Woningdifferentiatie (maatwerkkader)

Als resultaat van de gesprekken heeft de gemeente met de drie Ontwikkelaars een maatwerkkader uitgewerkt voor een integrale herontwikkeling van fase 2 met een woningbouwdifferentiatie van 20/60/20 waarbij de 20% sociaal zal worden ingevuld door een of meerdere Haarlemse woningbouwcorporaties.



Woningdifferentiatie gedetailleerd	Oorspronkelijke differentiatie		Maatwerkkader differentiatie	
	woningen	%	woningen	%
Sociaal < € 579	-	0%	170	20%
Sociaal € 579 - € 710				
Middelduur € 710 - € 971	850	100%	306	36%
Middelduur € 971 - € 1.300			204	24%
Overige			170	20%
Totaal	850	100%	850	100%

Woningdifferentiatie samenvatting	woningen		woningen	
	woningen	%	woningen	%
Sociaal	-	0%	170	20%
Middelduur	850	100%	510	60%
Overige			170	20%
Totaal	850	100%	850	100%

NB: prijsgrenzen gebaseerd op prijsniveaus 2018; sociaal = een woning met een huur onder de liberaliseringsgrens

De gemeente heeft de ontwikkelaars de volgende aanvullende voorwaarden meegegeven:

- De herontwikkeling draagt bij aan de revitalisatie van het winkelcentrum door het uitnemen van commerciële meters.
- Het realiseren van 20% sociale woningbouw te exploiteren door een of meerdere Haarlemse woningbouwcorporaties.
- De woningen in de middencategorie zullen voor 60% worden ingevuld met lage middeldure huur en/of koop en voor 40% worden ingevuld met hoge middeldure huur en/of koop.
- De gemeente stelt voor de woningen in de middencategorie geen eisen ten aanzien van de verhouding huur versus koop.
- Er geldt een minimale exploitatieduur van de woningen in de middencategorie van 15 jaar.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en parkeren

De stedenbouwkundige randvoorwaarden en parkeeroplossing voor fase 2 zullen worden vastgelegd in een integrale ontwikkelvisie (Masterplan) voor centrum Schalkwijk. Uitgangspunt voor de realisatie van het parkeren is gebouwd ondergronds dan wel gebouwd inpandig in het hoofdvolume. Deze visie zal precies zijn voor fase 2 en zal voor de rest van het centrum richtinggevend zijn. Het Masterplan zal aan ter goedkeuring worden voor gelegd aan de gemeenteraad. Voor fase 2 zal de gemeente ontwikkelovereenkomsten met de ontwikkelaars sluiten en de planologische procedures opstarten welke ter goedkeuring zullen worden voorgelegd aan het gemeentebestuur.

4. Vervolg

In de komende periode zal het college van B&W voor ieder van deze projecten besluiten nemen waarin het maatwerkkader in een samenhangend pakket met de overige uitgangspunten wordt vastgelegd. Deze besluiten zullen worden voorgelegd aan het gemeentebestuur.

De initiatiefnemers zullen vervolgens het haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van hun initiatieven verder voltooien. Met het bereiken van overeenstemming over de maatwerkkaders voor het woningbouwprogramma is nog niet komen vast te staan dat de betreffende projecten haalbaar en

uitvoerbaar zijn. Daarvoor moeten immers ook andere aspecten worden onderzocht. Het project Centrum Schalkwijk is dan ook met het afspreken van de maatwerkkaders voor Ceylontoren en Fase 2 nog niet veiliggesteld. Met de maatwerkkaders waarover we u in deze brief inlichten, komt wel de realisatie van initiatieven van circa 1.612 woningen een stap dichterbij. Deze initiatieven bevatten voorafgaand aan het coalitieakkoord geen sociale huurwoningen. Nu, met het toepassen van deze maatwerkkaders, die hun basis vinden in het coalitieakkoord en de uitwerking daarvan, is het de ambitie om minimaal 410 sociale huurwoningen en 495 lage middeldure huur en -koop toe te voegen aan het te realiseren bouwprogramma.