

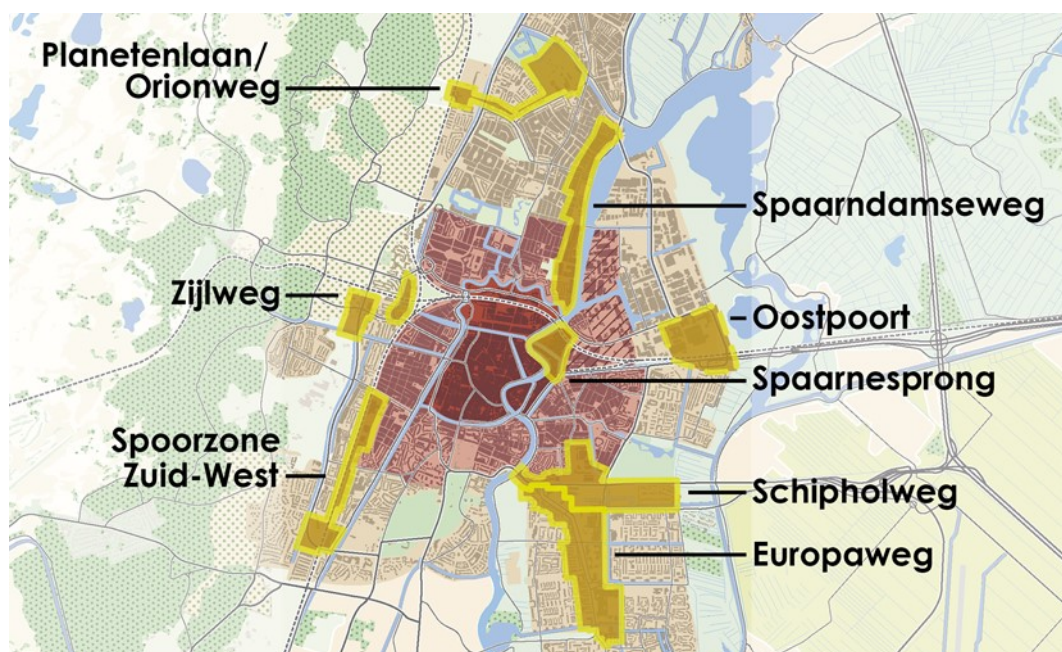
Onderwerp	
Collegebesluit aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw	
Nummer	2020/446597
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Haker, P.
Telefoonnummer	023-5113431
Email	phaker@haarlem.nl
Kernboodschap	Haarlem heeft de ambitie 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 mede-overheden noodzakelijk. Daarom wil het college gebruik maken van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw van het Rijk. De financiële gevolgen van dit besluit staan beschreven in de voortgangsrapportage 2020 en worden in de programmabegroting 2021 aan de raad voorgelegd.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Daarnaast biedt het college in overleg met de griffie een technische sessie aan na het reces.
Relevante eerdere besluiten	Ontwikkelvisie Oostpoort 2019/ 712616 Ontwikkelvisie Europaweg 2019/ 676967 Voortgangsrapportage 2020 / 581102
Besluit College d.d. 23 juni 2020	Het college van burgemeester en wethouders besluit: Een subsidieaanvraag 1 ^e tranche “Impulsregeling Woningbouwversnelling” ten behoeve van de ontwikkelzones Oostpoort en Europaweg te doen, en deze uiterlijk 15 juli 2020 in te dienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. de secretaris, de burgemeester,

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 acht ontwikkelzones. De Raad heeft de ontwikkelvisies inmiddels allemaal vastgesteld.



De zich ontwikkelende Corona economische crisis zet daarbij verder druk op beschikbare fondsen. Het is zaak snel te handelen. Het huidige tekort aan woningen levert een hoog prijsniveau in Haarlem op en is er nog waarde beschikbaar om te investeren in stedelijke kwaliteit. Een mogelijke prijsdaling van woningen doet ook de beschikbare planwaarde dalen en doet onrendabele toppen qua frequentie en omvang toenemen.

Vanuit deze context zet Haarlem actief in op de Impulsregeling Woningbouwversnelling van het Rijk in samenwerking met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Provincie Noord Holland.

Besluit Impulsregeling Woningbouwversnelling

Vanuit het Rijk wordt gestreefd naar versnelling van het woningbouwprogramma met focus op betaalbare (huur) woningen. De urgentie komt structureel 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, maar van Rijkswege wordt getracht anticyclisch te investeren om negatieve (volume) effecten aan de aanbodzijde voor te zijn. Het Rijk stelt dan ook 1 miljard beschikbaar om de woningbouw in Nederland te versnellen door middel van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw, kortweg de Impulsregeling.

Het college wil gebruik maken van de Impulsregeling Belangrijke voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage uit dit fonds is:

- De bijdrage moet aantoonbaar leiden tot versnelling van de woningbouw
- Er moet sprake zijn van een volume van minimaal 500 woningen in een aaneengesloten gebied
- Er moet sprake zijn van een substantieel aandeel betaalbare woningen
- Er moet draagvlak zijn 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 Ministerie van BZK toetst de uitkomst van de publiek onrendabele top, op de mate waarin sprake is van optimalisatie van de businesscases.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. een subsidieaanvraag “1^e tranche Besluit Impuls Versnelling Woningbouw” ten behoeve van de ontwikkelzones Oostpoort en Europaweg te doen, en deze uiterlijk 15 juli 2020 in te dienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

3. Beoogd resultaat

Dit besluit draagt bij aan de ontwikkeling Oostpoort, Europaweg zoals vastgelegd in de door de Raad vastgestelde ontwikkelvisies. De aanvraag Impulsregeling 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 Oostpoort, Europaweg en Zuidwest. Oostpoort en Europaweg kunnen mee in de eerste tranche van de impulsregeling. De aanvraag voor Zuidwest is qua uitwerking en doorrekening nog niet zover dat er een afdoende businesscase ten behoeve van de Impulsregeling kan worden doorgerekend. Zuidwest gaat daarom mee in de 2e tranche die is voorzien in het najaar van 2020.

2. Kostenverhaal draagt bij aan een sluitende businesscase

De gemeente Haarlem is conform de wetgeving voornemens het 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 waardestijging kostenverhaal mogelijk moet maken (macro-aftopping). Wanneer een ontwikkeling onvoldoende bij kan dragen en er geen sprake is van macro-aftopping) de lasten zijn hoger dan de baten, dan bekostigt de gemeente het onrendabele deel zelf. Dan is de gebiedsontwikkeling dusdanig belangrijk dat de inzet van publieke middelen gerechtvaardigd dat zijn weerslag heeft in een saldo.

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 realisatierisico'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. De drie Haarlemse ontwikkelzones voldoen aan de gestelde criteria

Haarlem vraagt een bijdrage uit de Impulsregeling voor de drie ontwikkelzones, samen één sleutelgebied MRA. De ontwikkelzones kennen allen een publiek onrendabele top waarvoor een beroep kan worden gedaan op de Impulsregeling. Gelet op de voorwaarden van de Impulsregeling en de planning van de ontwikkelingen maakt Haarlem gebruik van de eerste twee tranches:

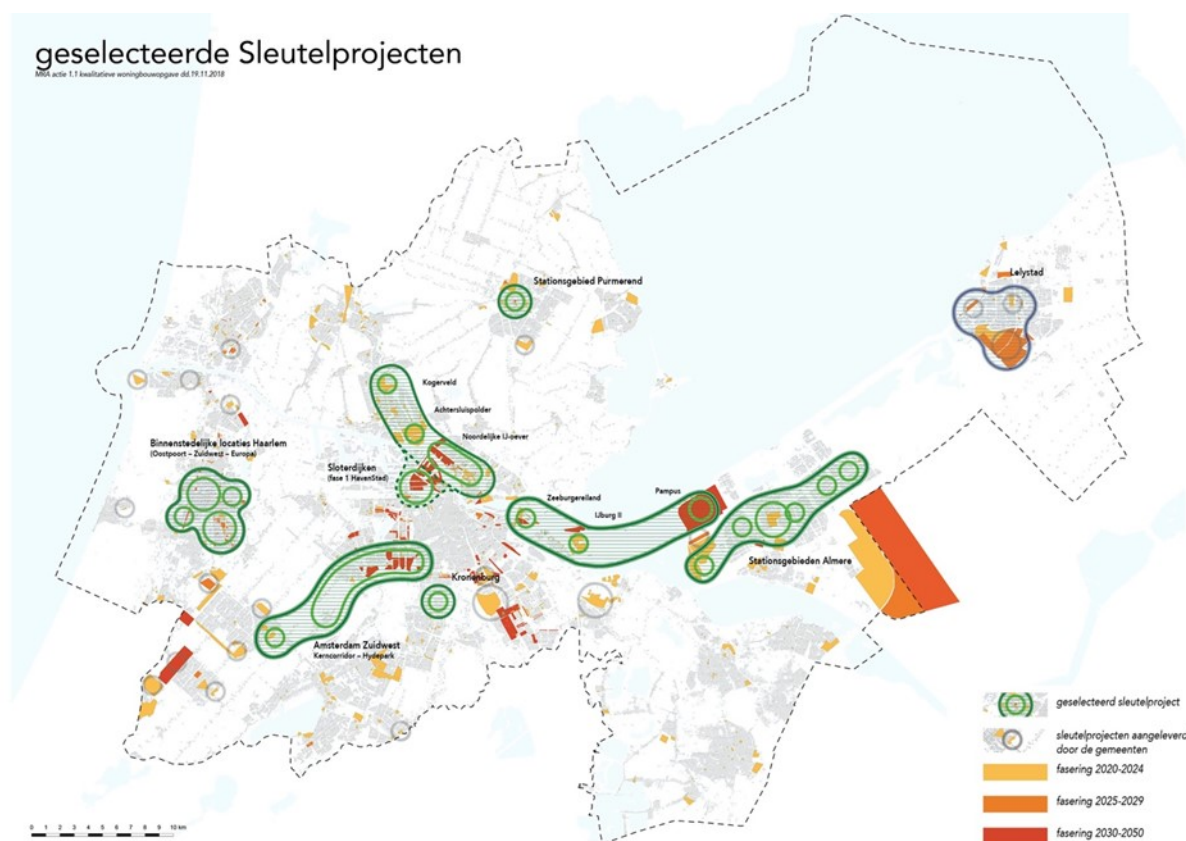


	1e tranche	2e tranche
Oostpoort	Oostpoort	
Europawegzone ca	Europawegzone ca	
Zuidwest		Zuidwest

Voor de subsidieaanvraag voor ontwikkelzone Zuidwest volgt in het najaar een separaat voorstel.

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

Haarlem werkt op veel fronten samen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), ook als het gaat om de Impulsregeling. In de MRA is sprake van aantal gebiedsontwikkelingen die van dusdanig complexe aard zijn, dat de gemeenten dit niet zelf kunnen oplossen. Samenwerking tussen Rijk en regio is noodzakelijk om deze gebieden te ontwikkelen op een duurzame en toekomstbestendige manier en te voorzien in goede bereikbaarheid. Daarom zijn er in december 2018 acht sleutelgebieden vastgesteld. De binnenstedelijke ontwikkelingen in Haarlem vormen samen één van de sleutelgebieden binnen de MRA, de ontwikkelzones Oostpoort, Europaweg en Zuidwest maken hier dan ook onderdeel van uit.



In de MRA ligt de nadruk op stedelijke verdichting rond ov-knooppunten zodat alle kernen in de meerkernige metropoolregio in principe goed bereikbaar zijn met het ov. Door de ontwikkeling van de zone in Oostpoort, net buiten het centrum van Haarlem, wordt stationsgebied Spaarnwoude een belangrijke sleutel voor de pendel van Haarlem naar de hoofdstad. Andersom fungeert dit station voor Amsterdam en de metropoolregio als poort naar grote recreatiecentra als Zandvoort, de Zuid-Kennemer duinen en het circuit van Zandvoort. Dankzij de ontwikkeling van dit knooppunt kan ook het gebruik van recreatiegebied Spaarnwoude groeien, bijvoorbeeld van de bij dit knooppunt gelegen Veerplas.

De zones Europaweg en Schipholweg zijn de gebieden met de grootste woningbouwopgave. In deze zones liggen belangrijke busverbindingen tussen Haarlem en Hoofddorp, Schiphol en Amsterdam Zuid. Met ruim 5.000 woningen erbij in deze twee ontwikkelzones is het van belang dat de groei van het OV wordt gefaciliteerd, mede in het licht van de mobiliteitstransitie. In dat kader worden o.a. de mogelijkheden van een 'bushub' op de kruising Europaweg/ Schipholweg (Buitenrust) onderzocht. Deze wordt ook genoemd in de regionale bereikbaarheidsvisie Zuid Kennemerland.

In samenwerking met de MRA en de Provincie Noord-Holland betreft doet Haarlem voor deze gebiedsontwikkeling een beroep op de Impulsregeling. Met dit besluit wordt bijgedragen aan de uitvoering van de door de raad vastgestelde ontwikkelvisies voor Oostpoort, Zuidwest en Europaweg.



6. *Ontwikkelzone Oostpoort*

Voor Oostpoort is het uitgangspunt de stedenbouwkundige schets waarvoor de visie het uitgangspunt is geweest.

Op basis van die schets is een basisscenario opgesteld waarin woningbouw, voorzieningen (maatschappelijk en commercieel), infrastructurele werken en parkeren onderdeel van zijn.

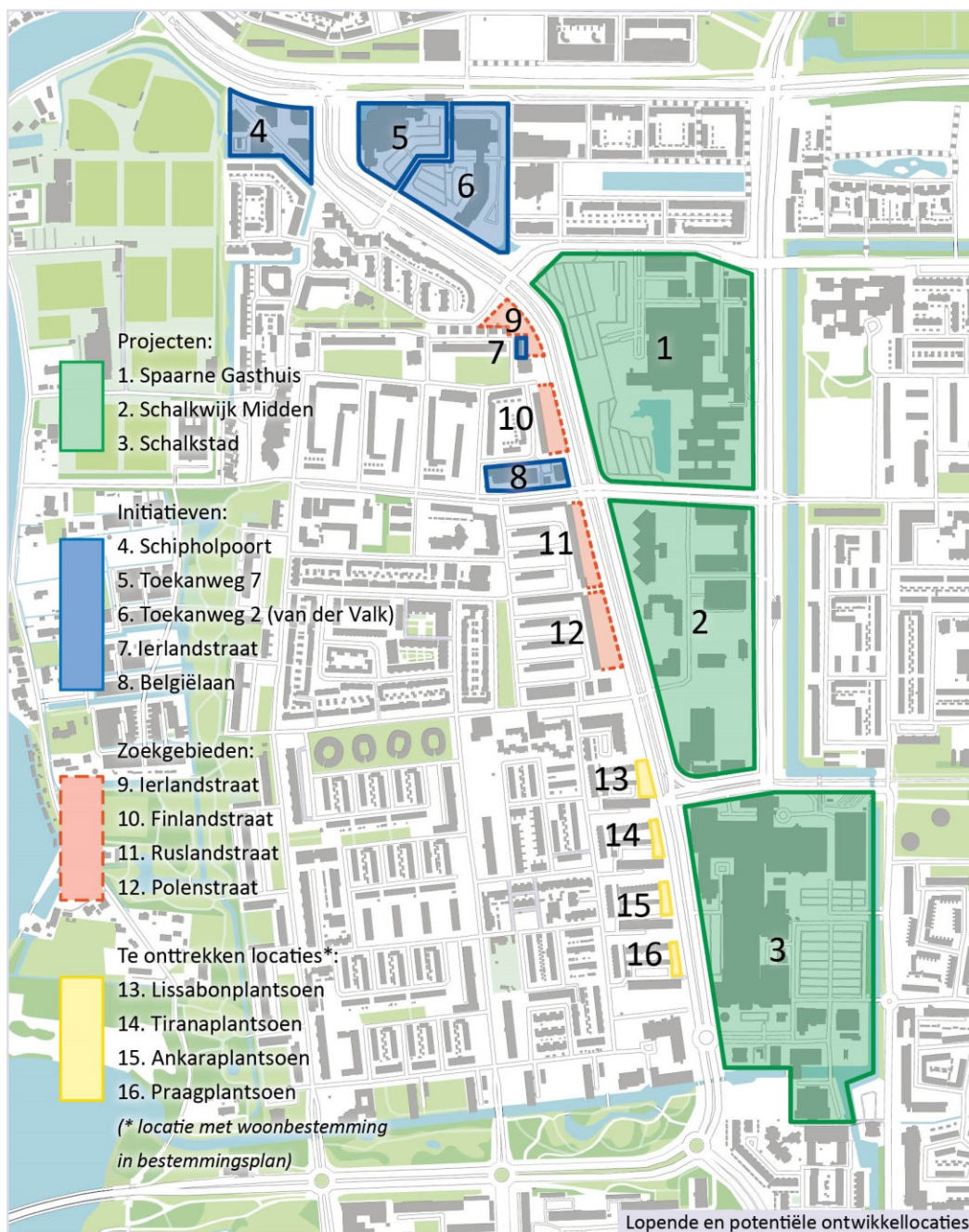


Bijzondere elementen in de stedenbouwkundige schets zijn:

- de noodzakelijke verlegging van de toerit van het kegge-stastokviaduct. Door deze te verleggen ontstaat toegang en ruimte om woningbouw te realiseren.
- het versterken van de huidige fietsverbinding door een onderdoorgang aan te leggen voor de noord zuid en hiermee het fietsverkeer te stimuleren.

7. Ontwikkelzone Europaweg

De Europawegzone bestaat uit 6 ontwikkelvlekken, Schalkstad, Schalkwijk midden, Spaarnegasthuis, Greystar en Being waarvan een ontwikkelvlek de herprofilering van de Europaweg betreft. Voor de ontwikkelvlekken zijn voor het merendeel al afspraken in anterieure overeenkomsten of ontwikkelovereenkomsten vastgelegd.



Voor Schalkwijk midden is een overeenkomst beschikbaar. Voor Schalkstad geldt dat deze zone bestaat uit drie fases. Elke fase heeft zijn afspraken, zo is fase 1 al in realisatie en wordt voor fase 2 een anterieure overeenkomst met de marktpartijen voorbereid. Ook Spaarnegasthuis is inmiddels in realisatie.



8. Ontwikkelvisies zijn de basis voor de aanvragen

De aanvragen Oostpoort en Europaweg zijn gebaseerd op de door de raad vastgestelde ontwikkelvisies. Zo is het aantal woningen en de woningmix uit de ontwikkelvisie als één van de parameters gebruikt voor de financiële vertaling die onderdeel moet uitmaken van de Impulsaanvraag. In zone Europaweg zijn al ontwikkelingen gaande, hier zijn dan ook concreter gegevens gebruikt voor het invullen van de gehele financiële businesscase. Daar waar het ruimtelijk programma nog niet tot in detailniveau is uitgekristalliseerd, wordt gebruik gemaakt van kengetallen, waarbij ten aanzien van duurzaamheid is uitgegaan van de wettelijke eisen, zoals BENG. In ontwikkelvisie Oostpoort is een verlaging van de parkeernorm al aangekondigd; passend bij het OV-knooppunt en de woonwijk van de toekomst is hier bij de aanvraag uitgegaan van parkeernormen vergelijkbaar met het centrum. In de berekeningen is hiermee rekening gehouden, overigens zonder dat hiermee sprake is van bestuurlijke besluitvorming. Voor een nadere toelichting op de aanvraag, zowel inhoudelijk als financieel wordt in overleg met de griffie een technische sessie georganiseerd.

9. Financiële paragraaf

Voor de gemeentelijke bijdrage zijn 3 dekkingsbronnen voorzien:

1. Reserve Ongedeelde Stad
2. Reserve Groei en structurele voeding vanuit stelpost groei
3. Investeringsplan 2020-2024 en Investeringsplan 2021-2025

Uitgaande van de berekende onrendabele top van Oostpoort en Europaweg, € 31,52 miljoen, is € 15,76 miljoen cofinanciering benodigd. Hiervan is € 7,34 miljoen cofinanciering Europaweg voorzien in het IP 2020-2021. De resterende € 0,55 miljoen voor Europaweg en € 7,88 miljoen voor Oostpoort wordt verwerkt in het IP 2021-2025 als aanvullende cofinancieringsbijdrage Impulsregeling 1^e tranche 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 Impulsregeling 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.

6. Uitvoering

De aanvraag dient door het college uiterlijk 15 juli 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.

Voorafgaand aan de indiening bij BZK, vindt op 25 juni het MRA bestuurlijk overleg Bouwen & Wonen plaats, waar alle aanvragen van gemeenten binnen de MRA worden besproken en voorzien van de door BZK gewenste steunverklaring van de MRA.

Na het reces biedt het college in overleg met de griffie een technische sessie aan de commissie Ontwikkeling aan over de Impulsaanvragen.

7. Bijlage

1. Besluit Impulsregeling Woningbouwversnelling