



Onderwerp Aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw 2e tranche ten behoeve van ontwikkelzone Zuidwest	
Nummer	2020/765792
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. Voor ontwikkelzone Zuidwest maakt het college gebruik van de zogenaamde tweede tranche die 1 oktober 2020 als uiterste indieningsdatum heeft. De financiële gevolgen van dit besluit staan beschreven in de Bestuursrapportage die binnenkort aan de raad wordt voorgelegd. Daarbij wordt de reserve Ongedeelde stad ingezet voor de vereiste cofinanciering.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling. Daarnaast heeft op 24 augustus een technische sessie plaatsgevonden over deze subsidieregeling en het actieplan versnelling woningbouw.
Relevante eerdere besluiten	Ontwikkelvisie Zuidwest 2019/434101 Voortgangsrapportage 2020 / 581102 Actieplan versnelling woningbouw 2020/485204
Besluit College d.d. 8 september 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Een subsidieaanvraag 2^e tranche “Impulsregeling Woningbouwversnelling” ten behoeve van de ontwikkelzone Zuidwest te doen, en deze uiterlijk 1 oktober 2020 in te dienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. de secretaris, de burgemeester,

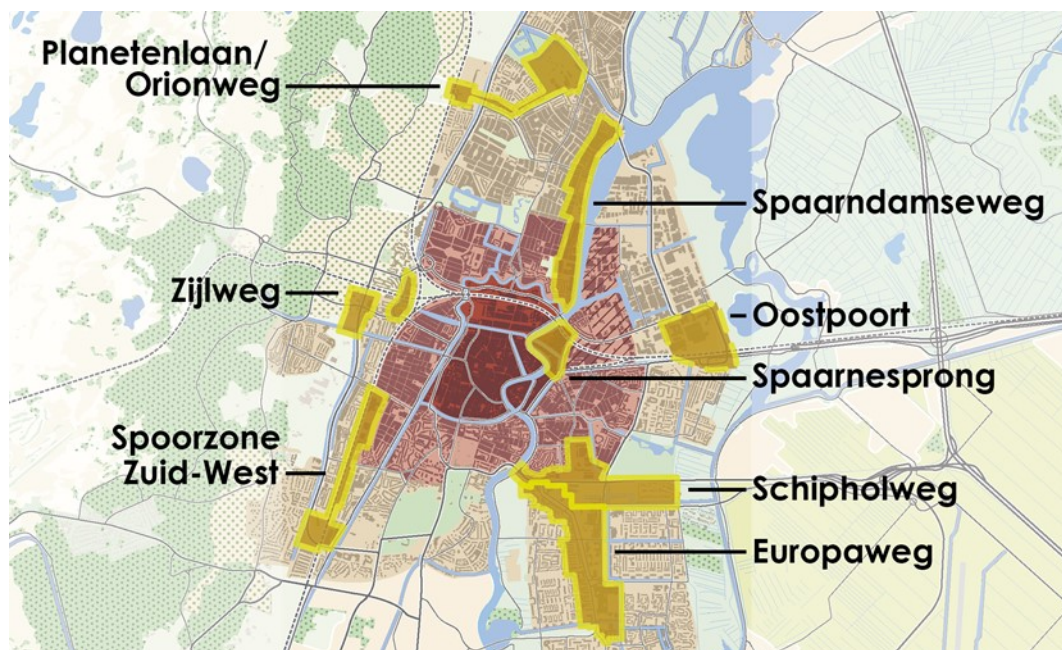
1. Inleiding

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. 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 Zuidwest is een van de zones. De gebiedsontwikkeling is om meerdere redenen complex. Zo gaat het om binnenstedelijk gebied waar het eigendom versnipperd is en de grondpositie van de gemeente klein is. Daarnaast zijn de ambities groot en er is sprake van een aanzienlijke publieke onrendabele top.



De zich ontwikkelende 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

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 het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw, kortweg de Impulsregeling.

Het college heeft voor de ontwikkelzones Oostpoort en Europaweg al een aanvraag Impulsregeling ingediend. Het Rijk heeft hierover nog geen besluit genomen; de aanvragen voor de 1^e tranche moesten 1 juli zijn ingediend en het Rijk hanteert een beslistermijn van twaalf weken.

Het college voor ontwikkelzone Zuidwest gebruik maken van de Impulsregeling 2^e tranche welke sluit op 1 oktober 2020. 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, start bouw moet plaatsvinden binnen drie jaar
- 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 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 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 2^e tranche “Impulsregeling Woningbouwversnelling” ten behoeve van de ontwikkelzone Zuidwest te doen, en deze uiterlijk 1 oktober 2020 in te dienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

3. Beoogd resultaat

Dit besluit draagt bij aan de ontwikkeling van ontwikkelzone Zuidwest zoals vastgelegd in de door de Raad vastgestelde ontwikkelvisie. 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 zijn ingediend voor de eerste tranche van de impulsregeling. De aanvraag voor dient het college in voor de 2e 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 waardestijging 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 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.

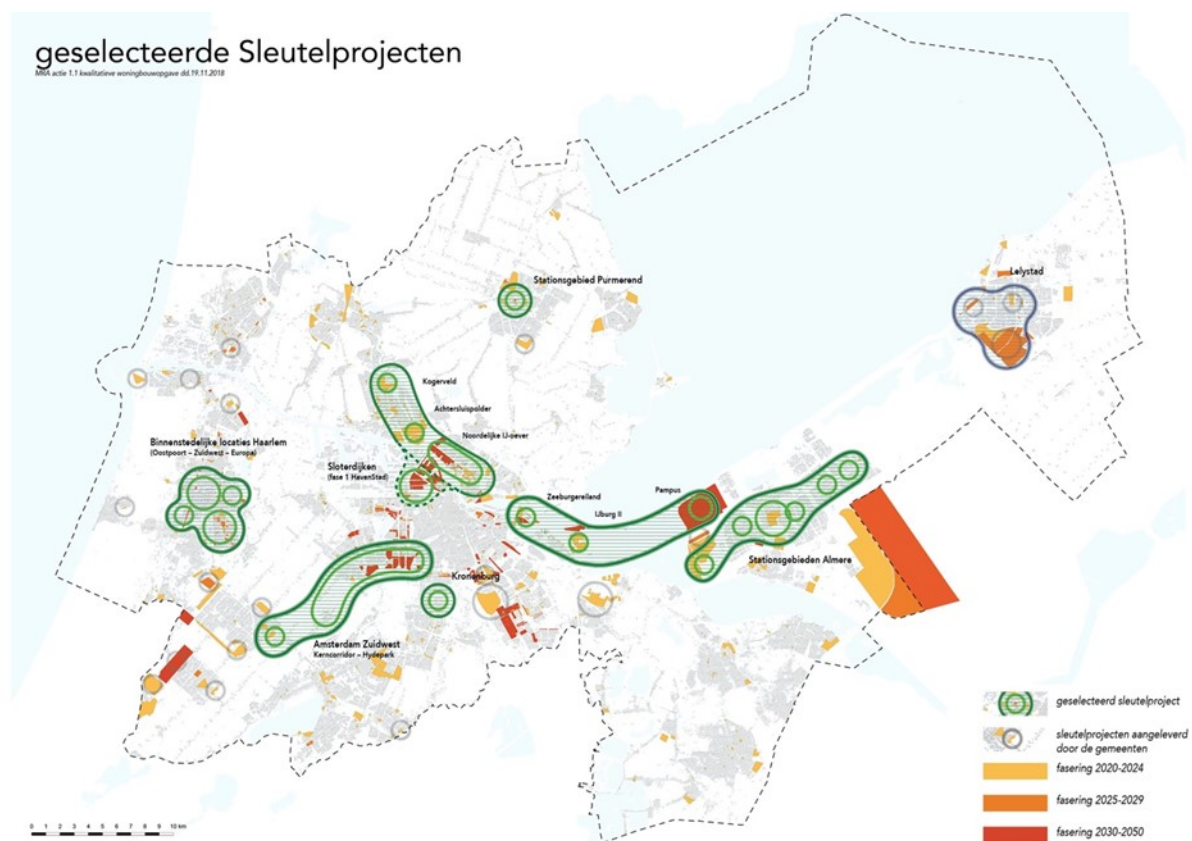


4. Ontwikkelzone Zuidwest voldoet aan de gestelde criteria

Haarlem vraagt een bijdrage uit de Impulsregeling voor ontwikkelzone Zuidwest, dat tevens deel uitmaakt van het sleutelgebied MRA. Zuidwest kent een publiek onrendabele top waarvoor een beroep kan worden gedaan op de Impulsregeling.

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 ontwikkelzone Zuidwest maakt hier onderdeel van uit.



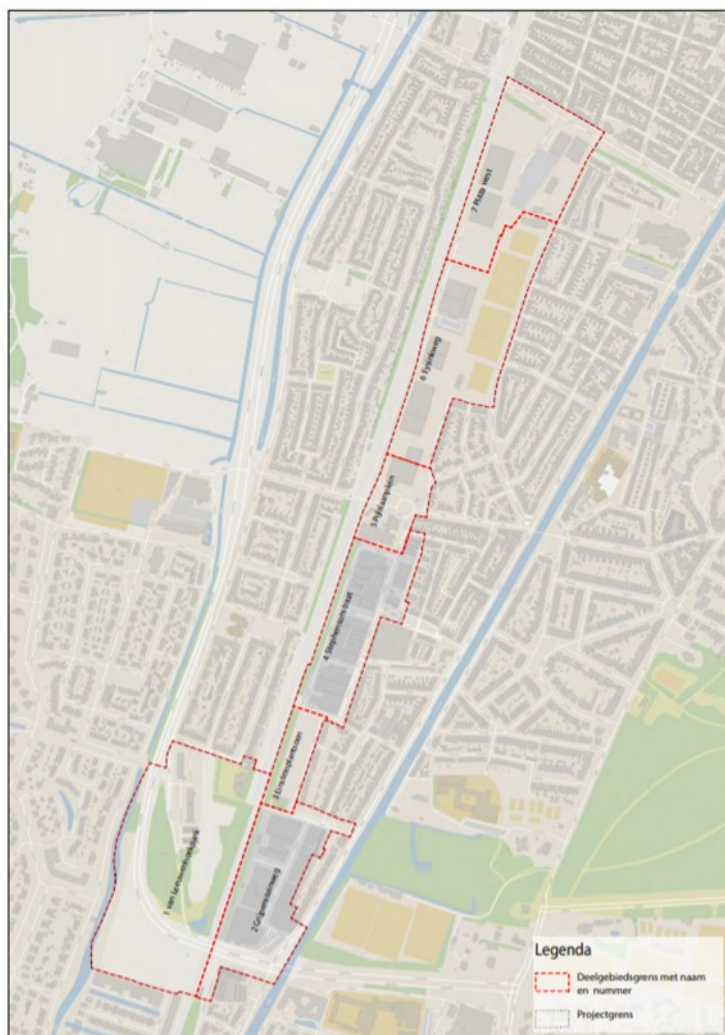
In samenwerking met de MRA en de Provincie Noord-Holland betreft doet Haarlem voor deze gebiedsontwikkeling een beroep op de Impulsregeling. Met dit besluit wordt bijgedragen aan de uitvoering van de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie voor Zuidwest.

6. Ontwikkelzone Zuidwest

Voor Zuidwest is het uitgangspunt de stedenbouwkundige schets waarvoor de visie het uitgangspunt is geweest. De acht uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied zijn:

- a. Behoud en versterking van werkgelegenheid
- b. Stad in balans; voldoende voorzieningen in de hele stad
- c. Groen aanzicht
- d. Uitgaan van bestaande kwaliteiten
- e. Bereikbaarheid op orde; focus op langzaam verkeer en OV
- f. 2.100 woningen
- g. Duurzame gebiedsontwikkeling
- h. 50 procent sociale woningbouw

De bedrijvenzone in het Houtvaartkwartier ontwikkelt zich tot een nieuw en volwaardig deel van de wijk. Deze transformatie is begonnen met de bouw van woningen in het project Plaza West en geleidelijk wordt ook de rest van de zone ontwikkeld. De bebouwing van het nieuwe deel en het bestaande deel van de wijk sluiten goed op elkaar aan. De economische functie van het gebied blijft





behouden, bedrijvigheid en werkgelegenheid gaan samen met wonen. Wonen wordt een wezenlijk onderdeel van de wijk, het college koerst daarbij op 50 procent sociaal. De wijk wordt daardoor meer divers. Meer wijkbewoners betekent dat er behoefte is aan meer maatschappelijke voorzieningen en die worden gerealiseerd. De kansen die de herontwikkeling van het gebied geeft worden gepakt. De wijk wordt groener en langs het groene lint krijgt het langzaam verkeer prioriteit. De ontwikkeling is duurzaam, de gevolgen van klimaat-verandering kunnen worden opgevangen en er worden nieuwe vormen van energievoorziening gerealiseerd.

7. Ontwikkelvisie Zuidwest is de basis voor de aanvraag

De aanvraag Zuidwest is gebaseerd op de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie. 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. 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 Zuidwest is een verlaging van de parkeernorm al aangekondigd. In de berekeningen is hiermee rekening gehouden, overigens zonder dat hiermee sprake is van bestuurlijke besluitvorming.

8. Financiële paragraaf

Voor de gemeentelijke bijdrage aan de onrendabele top van Zuidwest is de reserve Ongedeelde Stad beschikbaar. De huidige stand van de reserve bedraagt € 5 miljoen. Uitgaande van de berekende onrendabele top van Zuidwest, maximaal € 20 miljoen, is € 10 miljoen cofinanciering benodigd. Bij het raadsbesluit Bestuursrapportage 2020 wordt € 5 miljoen vanuit het surplus in de reserve Grex toegevoegd aan de reserve Ongedeelde Stad zodat deze het voor de cofinanciering noodzakelijke niveau van € 10 miljoen bereikt. De raad wordt voorgesteld middels het raadsbesluit bij de Bestuursrapportage 2020 deze € 10 miljoen in te zetten voor de onrendabele top impulsregeling Zuidwest. Daarmee is de cofinanciering gezekerd met een raadsbesluit en dat is een voorwaarde om in aanmerking te komen voor de subsidie.

Besteding van deze € 10 miljoen heeft naar verwachting geen effect op de Netto-Schuldquote (NSQ) en het daarmee samenhangende investeringsplafond 2021-2024. In aanloop van de realisering van de woningbouw wordt namelijk de cofinanciering aangewend voor het deel van de plankosten dat niet te verhalen is. Ook kan met de reserve een deel van de onrendabele top van de te realiseren parkeerplaatsen worden gefinancierd. De onrendabele toppen (niet te verhalen kosten) van investeringen die de gemeente doet in de openbare ruimte worden pas na 2024 gerealiseerd.

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 1 oktober 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.