

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw voor ontwikkelzone Zuidwest |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nummer                                                                       | 2021/131691                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Portefeuillehouder                                                           | Roduner, F.J.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Programma/beleidsveld                                                        | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Afdeling                                                                     | PG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Auteur                                                                       | Haker, P.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Telefoonnummer                                                               | 023-5113431                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Email                                                                        | phaker@haarlem.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kernboodschap                                                                | <p>Het college heeft gebruik gemaakt van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw van het Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De aanvraag voor ontwikkelzone Zuidwest is gehonoreerd. Hiermee stelt het Rijk € 8,2 miljoen beschikbaar voor medefinanciering van de publiek onrendabele top voor deze ontwikkelzone. Daarmee geeft het Rijk een belangrijke impuls aan de woningbouwopgave in Haarlem.</p> <p>Het college informeert de raad over de toegekende rijksbijdrage en de uitgangspunten waarop deze is gebaseerd. Aan de hand van onze aanvraag en de daarop gebaseerde toekenningsbeschikking dient het college zich periodiek te verantwoorden over de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Afwijking van de uitgangspunten van de aanvraag of het toevoegen van extra ambities naast de aanvraag hebben financiële consequenties voor de gemeente: een lagere subsidievaststelling dan wel een hogere eigen financiële inzet door de gemeente zelf.</p> |
| Behandelveorstel voor commissie                                              | Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Relevante eerdere besluiten                                                  | Collegebesluit aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw (2020/765792), in commissie Ontwikkeling op 24 september 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Besluit College d.d. 16 maart 2021                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</li> <li>2. Het college besluit ten aanzien van bijgevoegde beschikking (bijlage 1) geheimhouding op te leggen aan de commissie op grond van artikel 86 tweede lid Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor bepaalde duur en wel tot het moment waarop alle hiermee samenhangende onderhandelingen met betrokken belanghebbenden zijn afgerond en in een overeenkomst zijn vastgelegd. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>                                                                                                                                                                      |

## 1. Inleiding

### *Aanleiding*

Het college heeft gebruik gemaakt van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw van het Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (hierna: BZK). De aanvraag voor ontwikkelzone Zuidwest is gehonoreerd en het college heeft een toekenningsbeschikking ontvangen (bijlage). Hiermee stelt het Rijk € 8,2 miljoen beschikbaar voor medefinanciering van de publiek onrendabele top voor deze ontwikkelzone. Daarmee geeft het Rijk een belangrijke impuls aan de woningbouwopgave in Haarlem.

Eerder heeft het college de Raad in twee technische sessies geïnformeerd over de Impulsregeling en de aanvragen voor Zuidwest, Oostpoort en Zuidwest. Met deze nota informeert het college de gemeenteraad over deze toekenning van de rijksbijdrage voor ontwikkelzone Zuidwest.

### *Besluit Impulsregeling Woningbouwversnelling*

Het Rijk streeft naar versnelling van het woningbouwprogramma met focus op betaalbare (huur) woningen. Het Rijk heeft dan ook 1 miljard beschikbaar gesteld – in vier tranches - om de woningbouw in Nederland te versnellen door middel van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw, kortweg de Impulsregeling. Belangrijke voorwaarden voor toekenning zijn:

- De bijdrage moet aantoonbaar leiden tot versnelling van de woningbouw, start bouw is binnen drie jaar na indiening van de aanvraag
- 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

De Impulsregeling levert uitsluitend een bijdrage aan de publiek onrendabele top van gemeenten. Het betreft hier kosten die niet te verhalen zijn op ontwikkelaars en waarvoor de gemeente zelf dekking moet vinden.

Er is sprake van cofinanciering met een maximum van 50% van deze onrendabele top. Alle aanvragen voor de Impulsregeling dienen vergezeld te gaan van een gedetailleerde businesscase waarbij tevens duidelijk wordt gemaakt in welke mate deze is geoptimaliseerd om de publiek onrendabele top zo laag mogelijk te houden. BZK gaat er vanuit dat de publiek onrendabele top door de aanvragende gemeente zo laag mogelijk wordt gehouden, zodat BZK aan zoveel mogelijk projecten en daarmee zoveel mogelijk betaalbare woningen kan bijdragen. Er wordt geen subsidie toegekend als de businesscase naar het oordeel van BZK onvoldoende is geoptimaliseerd.

## 2. Kernboodschap

Het college informeert de raad over de toegekende rijksbijdrage en de uitgangspunten waarop deze is gebaseerd. Aan de hand van onze aanvraag en de daarop gebaseerde toekenningsbeschikking dient het college zich periodiek te verantwoorden over de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Afwijking van de uitgangspunten van de aanvraag of het toevoegen van extra ambities naast de



aanvraag hebben financiële consequenties voor de gemeente: een lagere subsidievaststelling dan wel een hogere eigen financiële inzet door de gemeente zelf.

### 3. De aanvraag ontwikkelzone Zuidwest

De basis voor de aanvraag betreft de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie Zuidwest en andere al beschikbare documenten. Daar waar nog geen concreter uitwerkingen zijn, is gebruik gemaakt van parameters en kengetallen die gebruikelijk zijn in het vakgebied planeconomie. De aanvraag is geoptimaliseerd om de publiek onrendabele top zo klein mogelijk te houden en de kans op honorering van de aanvraag te vergroten.

#### *Kerngegevens aanvraag ontwikkelzone Zuidwest*

|                                         |                                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| Aantal te bouwen woningen               | : 1.472                                      |
| Waarvan in de categorie sociale huur    | : 736                                        |
| Waarvan in de categorie midden huur     | : 92                                         |
| Waarvan in de categorie betaalbare koop | : 92                                         |
| Percentage betaalbare woningen          | : 62%                                        |
| Start bouw                              | : 2022 (Betreft deelgebied Stephensonstraat) |

#### *Maatregelen die leiden tot het publiek onrendabele tekort van € 16,4 miljoen*

- Infrastructurele ontsluiting
- Bodemsanering
- Inrichting openbare ruimte
- Kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen

#### *Optimalisaties aanvraag ontwikkelzone Zuidwest*

De optimalisaties die zijn uitgevoerd zijn gedaan op het basisscenario en dus binnen de kaders van de ontwikkelvisie zoals door de gemeenteraad is vastgesteld. Naast een positief financieel effect, is er ook een ruimtelijk en ecologisch positief effect. Het is als volgt geoptimaliseerd:

- De parkeernormen zijn verlaagd naar 0,6 pp voor sociale woningen, 1 pp voor het midden- en dure segment en voor voorzieningen.
- De verhouding van de parkeervorm waar het accent lag op half verdiept en geheel verdiept is enigszins aangepast.
- De watergang krijgt in plaats van aan beide zijden nu aan één zijde een kademuur. De andere zijde krijgt een natuurvriendelijke oever, waarmee bovendien kwaliteit wordt toegevoegd.
- Het planologisch regime volgt de strategie om optimaal kostenverhaal te kunnen inzetten. De strategie is om het plangebied dusdanig in te richten met aaneengesloten deelgebieden waardoor optimaal kostenverhaal kan worden gepleegd, maar tegelijkertijd het risico op vertraging beperkt wordt door met meerdere plangebieden te werken.

#### **4. Verantwoording**

Het college dient over de voortgang van het project periodiek te rapporteren aan de hand van bovenstaande uitgangspunten en optimalisaties. Het betreft een verantwoording in het kader van de Sisa op de volgende punten (samengevat):

- 1) Aantal woningen waarvan bouw is gestart in jaar T komt overeen met fasering projectaanvraag
- 2) Aantal woningen cumulatief gerealiseerd
- 3) Realisatie maatregelen verloopt conform fasering projectaanvraag
- 4) Totale besteding per jaar
- 5) Bestedingen in jaar T komen overeen met projectaanvraag
- 6) Cumulatieve gemeentelijke cofinanciering
- 7) Prijzen woningen komen overeen met projectplan
- 8) Percentage gebouwde betaalbare woningen ten opzichte van het totaal aantal gebouwde woningen

Afwijkingen ten opzichte van het projectplan dienen specifiek te worden toegelicht.

#### **5. Consequenties**

Voor bovenstaande verantwoording wordt de basis gevormd door onze eigen aanvraag: het projectplan inclusief optimalisaties. Dit is bepalend voor de uiteindelijke subsidievaststelling. Indien college en raad hiervan afwijken in de loop van de gebiedsontwikkeling, heeft dat gevolgen voor de rijksbijdrage en voor de gemeentelijke cofinanciering.

Een lagere of vertraagde realisatie van het programma kan leiden tot een lagere subsidievaststelling door het BZK. Denk daarbij aan het aantal te realiseren (betaalbare) woningen of afwijkingen van de doorlooptijden richting start bouw en geplande opleveringen.

Het toevoegen van meer ambities aan het programma voor de Zuidwest dan in de aanvraag is opgenomen, heeft consequenties. Het heeft gevolgen voor de in de aanvraag aangegeven planning van de realisatie van het programma. Versnelling, start bouw binnen drie jaar en volledige realisatie binnen tien jaar komen dan in het gedrang.

Daarnaast leidt het toevoegen van ambities tot een toename van de publiek onrendabele top. Denk daarbij aan hogere parkeernormen, hogere ambities op het gebied van kwaliteit van openbare ruimte of duurzaamheid. De extra kosten die hiermee zijn gemoeid verhogen de publiek onrendabele top en kunnen niet ten laste worden gebracht van de toegekende rijksbijdrage. Extra ambities ten opzichte van de businesscase zijn dus mogelijk, het betekent wel dat de extra kosten die hiermee gemoeid zijn op andere wijze moeten worden gedekt.



Tot slot moet vermeld worden dat de mate van kostenverhaal is bepaald op basis van de wettelijk vastgestelde principes rondom profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Zo leidt het hoge aantal betaalbare woningen tot verminderde mogelijkheden tot kostenverhaal.

## **6.Geheimhouding**

Het college besluit om ten aanzien van bijgevoegde beschikking (bijlage 1) geheimhouding op te leggen aan de raad. Deze informatie kan de positie van de gemeente schaden in de onderhandelingen met ontwikkelaars die moeten leiden tot een programma dat past binnen de ontwikkelvisie en tot afspraken over (bovenwijks) kostenverhaal. Pas als de resultaten hiervan zijn vastgelegd in (anterieure) overeenkomsten met alle partijen die betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling Zuidwest, kan deze informatie openbaar worden gemaakt.

## **7.Vervolg**

In de ontwikkelzone Zuidwest wordt inmiddels gewerkt aan versnelling van het proces. Er wordt een participatietraject gestart gekoppeld aan een aantal bestuurlijke besluiten die in dit jaar aan college en raad worden voorgelegd.

## **8. Bijlage**

Beschikking toekenning impulsbijdrage versnelling woningbouw van het BZK (niet openbaar)