

Onderwerp Collegebesluit aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw zone Zijlweg	
Nummer	2022/1254933
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Stoop, M.
Telefoonnummer	023-5115466
Email	mstoop@haarlem.nl
Kernboodschap	Haarlem heeft de ambitie om 10.000 woningen te bouwen in de periode tot en met 2030, 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 medeoverheden noodzakelijk. Daarom wil het college gebruik maken van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw van het Rijk. Voor ontwikkelzone Zijlweg maakt het college gebruik van de vierde tranche WBI die 25 september als uiterste indieningsdatum heeft. Voor de benodigde cofinanciering voor de ontwikkelzones heeft de gemeenteraad al eerder middelen gereserveerd in de reserve ongedeelde stad.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Actieplan versnelling woningbouw 2020/485204 Woonvisie Haarlem 2021-2025 'Samen doorbouwen aan een duurzaam thuis' (2021/25829) Ontwikkelvisie Zijlweg
Besluit College d.d. 13 september 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Een subsidie aan te vragen in de vierde tranche Besluit Impuls Versnelling Woningbouw voor de ontwikkelzone Zijlweg, en deze uiterlijk 25 september 2022 in te dienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De opgave

Het College beoogt met het coalitieakkoord in de periode tot 2030 circa 10.000 extra woningen te realiseren, waarvan een groot aandeel in de sociale en middeldure huursector. 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 zeven ontwikkelzones, waaronder ontwikkelzone Zijlweg. 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.

Het college besluit met deze nota om zone Zijlweg met de bijbehorende businesscase in te dienen voor het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw, kortweg de Woningbouwimpuls (Wbi) voor de vierde tranche.

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.

Van Rijkswege wordt getracht anticyclisch te investeren om negatieve (volume) effecten aan de aanbodzijde voor te zijn. Het Rijk heeft dan ook voor de vierde tranche van de Wbi regeling € 300 miljoen beschikbaar gesteld om de woningbouw in Nederland te versnellen.

Het college wil voor ontwikkelzone Zijlweg gebruik maken van de vierde tranche van de Wbi, die sluit op 25 september 2022. Belangrijke voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage uit dit fonds zijn:

- 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 binnen een geografisch, financieel of organisatorisch samenhangend gebied;
- Er moet sprake zijn van een substantieel aandeel betaalbare woningen (tenminste 50%).

De Wbi 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, onder andere op de mate waarin sprake is van optimalisatie van de businesscases.

Ontwikkelzone Zijlweg

De ontwikkelzone Zijlweg-West ligt aan de westkant van Haarlem en heeft een gunstige ligging ten opzichte van station Overveen en Haarlem Centraal. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de gemeente Bloemendaal, de zuidkant grenst aan het westelijk tuinbouw gebied & Zijlwegkwartier, de oostzijde grenst aan de wijk Zijlweg-Oost.

De Zijlweg is de kern van de zone. De ontwikkeling van de diverse projectgebieden moet resulteren in een diversiteit aan wooncategorieën en woontypologieën en ruimte bieden om te werken. De bestaande kwaliteiten (groen/bomen, water, functies, historische bebouwing) worden gebruikt als inspiratie en vertrekpunt voor de invulling van de verschillende deelgebieden. Aan de westkant van Haarlem is de norm om minimaal 50% sociale huurwoningen te realiseren. Deze norm is vastgelegd in de visie [Ontwikkelzone Zijlweg-West \(2020\)](#), de Woonvisie Haarlem 2021-2025 'Samen doorbouwen aan een duurzaam thuis' en de Nota Kaders en Instrumenten Sociale Huur en Middensegment ([2018/273161](#)). Het toevoegen van woningen is een belangrijke opgave in de zone; de visie gaat uit van een toevoeging van max. 901 woningen, 6.250 m² BVO werk en 4.800 m² BVO voor een basisschool.

Het doel van de gebiedsontwikkeling is het realiseren van woningbouw en voorzieningen en om de fysieke leefomgeving in samenhang een kwaliteitsimpuls te geven. In de visie Ontwikkelzone Zijlweg-West (2020) zijn de ambities vastgesteld. De ontwikkelzone kent overkoepelende doelstellingen voor de gehele zone: de stad in balans, verbeteren gezondheid en veiligheid, stimuleren gebruik OV, energietransitie ondersteunen, inspelen klimaatveranderingen, parkeren minder dominant, ruimte voor voorzieningen, bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden prominenter in beeld.

Naast de overkoepelende doelstellingen is er een specifieke opdracht voor de zone: Realiseren van een fijnmazige langzaamverkeersnetwerk, functiemening van wonen, werken en voorzieningen, ieder buurtje haar eigen identiteit, verbeteren van de buitenruimte (groen-blauw structuur en maat, schaal en korrel als uitgangspunt), aanhelen van het historische lint langs de Zijlweg.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Een subsidie aan te vragen in de vierde tranche Besluit Impuls Versnelling Woningbouw voor de ontwikkelzone Zijlweg, en deze uiterlijk 25 september 2022 in te dienen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

3. Beoogd resultaat

Dit besluit draagt bij aan de ontwikkeling van ontwikkelzone Zijlweg, zoals vastgelegd in de door de Raad vastgestelde ontwikkelvisie. De aanvraag Wbi biedt daarbij cofinanciering voor de publiek onrendabele top en maakt realisatie en versnelling van de woningbouwopgave mogelijk.

4. Argumenten

1. Het besluit past bij de vastgestelde ontwikkelvisie

Om de gebiedsontwikkeling in de zone Zijlweg mogelijk te maken, is een financiële impuls noodzakelijk om de gewenste versnelling van de woningproductie mogelijk te maken. Zonder extra middelen is het niet mogelijk om het tekort op de businesscase gedekt te krijgen. De publiek onrendabele top voor de zone Zijlweg bedraagt €7.158.000, hetgeen neerkomt op een tekort van €11.090 per woning. Dat is in lijn met eerdere (succesvolle) aanvragen voor de Wbi regeling. Door de extra bijdrage van het Rijk wordt het mogelijk om onder andere het gewenste betaalbare woonprogramma mogelijk te maken en infrastructurele maatregelen te realiseren.

Daarnaast zijn de volgende uitgangspunten opgenomen die verschillen met de vastgestelde ontwikkelvisie:

- De langzaamverkeersverbinding over of onder de N208 is niet meegenomen in de businesscase. Oversteekbaarheid van de N208 zit als 6^e sleutelproject 'Veilig richting duinen, oversteekbaarheid westelijke randweg' in het uitvoeringsprogramma van de SOR. Dit uit zich in de nota bovenwijks met een raming van € 3,9 miljoen voor de ingreep A10- Herinrichting kruispunt Zijlweg. De reservering mag niet dubbel worden opgenomen;
- In de businesscase is het nog vast te stellen parkeerbeleid als uitgangspunt genomen;
- Voor de zone Zijlweg geldt 50% sociaal. Voor deelgebied Korte Verspronckweg is middel duur toegevoegd: 50% - 12,5 %, - 37,5%. Het toevoegen van middel duur is in lijn met de wensen van de raad. Deze verdeling is alleen bij deelgebied Korte Verspronckweg toegepast i.v.m. negatieve impact op de businesscase en mogelijkheid van eigen ontwikkeling. Gemeente is voornamelijk eigenaar van de grond;
- De woningaantallen van locatie Yarden zijn toegevoegd in lijn met de plannen van de ontwikkelaar. Locatie Yarden valt binnen de zone Zijlweg, maar was nog niet gespecificeerd. Woning vallen onder categorie 100% betaalbaar;
- De verwachting is dat de brandweer en Veiligheidsregio niet binnen tien jaar zijn verplaatst. Hierdoor is een klein deel van Buurtparken meegenomen in de businesscase;
- In de ontwikkelvisie wordt gesproken van bandbreedten wat betreft het woningbouwprogramma. In de business case is in plaats van een bandbreedte gewerkt met een gemiddeld aantal woningen. Op dit moment willen ontwikkelaars het maximaal aantal



woningen bouwen wat past binnen de visie. Maar factoren als mobiliteit en stikstof spelen ook een rol in het haalbare woningbouwprogramma;

- Bij het deelgebied Spoorwegstraat zijn de twee zuidelijke panden van ElanWonen niet meegenomen in de businesscase. ElanWonen heeft aangegeven dit niet binnen 10 jaar te willen ontwikkelen. Alleen het meest noordelijke pand aan de Delftstraat is onderdeel van de ontwikkeling.

Het totale woningbouwprogramma in de businesscase komt uit op 646 woningen, waarvan 356 sociaal. De Commissie Ontwikkeling is 1 september jl. geïnformeerd over de voorbereiding van de aanvraag. Deze aanvraag sluit aan op het vigerend beleid, waaronder de ontwikkelvisie voor de zone Zijlweg en de actuele woonvisie.

2. 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 voor 2030 10.000 woningen te bouwen, 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 zeven ontwikkelzones. Voor de ontwikkelzones Zuidwest, Europaweg en Oostpoort is inmiddels een bijdrage uit eerdere tranches ontvangen. De aanvraag Zijlweg dient het college in voor de vierde tranche.

3. Kostenverhaal en cofinanciering draagt bij aan een sluitende businesscase

De gemeente Haarlem past het kostenverhaal toe conform wetgeving binnen de projecten. Essentieel is dat kostenverhaal plaatsvindt bij waardestijging van de grond als gevolg van nieuwe bestemmingen. Kostenverhaal kan nooit meer zijn dan de waardestijging van de grond (macro-aftopping). 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. Hoge inbrengwaarden van bijvoorbeeld bestaand vastgoed zetten de businesscase onder druk waardoor eerder sprake is van macro-aftopping.

4. Ontwikkelzone Zijlweg voldoet aan de gestelde criteria

Haarlem vraagt een bijdrage uit de Wbi voor ontwikkelzone Zijlweg. De businesscase kent een publiek onrendabele top van circa €7.158.000 waarvoor een beroep kan worden gedaan op de Wbi.

Daarnaast sluit de businesscase aan op de gestelde criteria van de WBI, waaronder de eis van minimaal 50% betaalbaar woonprogramma.

5. Het besluit past in het ingezet regionaal beleid

Haarlem heeft een opgave om voor betaalbare woningen te zorgen. Deze woningen worden grotendeels gerealiseerd in ontwikkelzones. Door deze groei ontstaan andere opgaven voor de leefbaarheid in de stad. De druk op het mobiliteitssysteem en de toch al schaarse ruimte wordt hoger. Daarom werkt Haarlem samen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en met de provincie Noord-Holland aan de versnelling van de woningbouwplannen en een betere verdeling en bereikbaarheid van wonen en werken. Dat doen we onder andere via de Verstedelijkingsstrategie MRA-Rijk, het Masterplan Wonen, het Woonakkoord met de provincie Noord-Holland en het rijk-regionale programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB). De binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in de zone Zijlweg past binnen deze regionale uitgangspunten.

Daarnaast is door het kernteam versnelling woningbouw van de MRA en de provincie Noord-Holland een steunverklaring opgesteld voor de Wbi aanvraag Zijlweg. Daarmee ondersteunen MRA en provincie de indiening voor de vierde tranche.

6. Financiële paragraaf

De raad heeft in de programmabegroting 2022-2025 besloten om de reserve Ongedeelde Stad te vormen waarin wordt voorzien in dekking van de onrendabele top van de zoneontwikkeling. In het coalitieakkoord is afgesproken dat de middelen in de reserve Ongedeelde Stad worden aangevuld met €10 miljoen. In de programmabegroting 2023-2026 zal dit besluit worden bekrachtigd door de raad. Hiermee is voorzien in de dekking van de cofinanciering onrendabele top Zijlweg van €3.579.000,-.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De realisatie van het aantal woningen in het voorgestelde tempo is een vereiste

Deelname aan de Wbi schept verplichtingen voor de gemeente, met name op het gebied van versnelling. Uiterlijk drie jaar na toekenning van de Wbi moet de bouw van start zijn gegaan. 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. Tevens legt de gemeente zich vast om de geplande woningaantallen, en met name de goedkope woningen, ook daadwerkelijk te realiseren.

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 de aanvraag niet gehonoreerd wordt. Eventueel kan dan de



businesscase worden aangescherpt en alsnog worden ingediend voor de vijfde tranche Wbi (december 2022).

3. Gevolgen van macro economische effecten en stijgende bouwkosten

Macro economische ontwikkelingen kunnen zich in diverse richtingen bewegen. Na een langere periode van hoogconjunctuur heeft de woningmarkt zich uit het dal in 2012 bewogen. Nu zijn onzekere tijden aangebroken met bijkomende stijging van bouwkosten (t.g.v. inflatie en schaarste) en stikstofproblematiek. Dit kan leiden tot een vertraging van woningbouwprojecten en noodgedwongen temporisering vanuit projectontwikkelaars.

4. Stikstof

Ontwikkeling van het stikstofdossier kan van invloed zijn op de voortgang van de zone. De Zijlwegzone ligt net als de zone Zuid-West nabij gevoelig natuurgebied (natura 2000). Middels een lopend stikstofonderzoek wordt voor de Zijlwegzone in beeld gebracht wat mogelijke consequenties kunnen zijn voor de voortgang en ontwikkeling binnen de zone. De zone Zijlweg heeft daarbij een afhankelijkheid met de zone Zuid-West. Zowel Zuid-West als Zijlweg hebben te maken met hetzelfde Natura-2000 gebied en doen aanspraak op dezelfde stikstofruimte.

6. Uitvoering

De aanvraag dient door het college uiterlijk 25 september 2022 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.

Uiterlijk in december ontvangt de gemeente Haarlem van het ministerie van BZK een bericht over de uitkomst. Het is noodzakelijk om de planontwikkeling reeds op te starten om de Wbi eis (starten binnen drie jaar met de bouw) om te kunnen halen. Mocht de aanvraag in december worden afgewezen dan onderzoeken we of de aanvraag voor de vijfde tranche opnieuw ingediend kan worden, met aangepaste uitgangspunten in de businesscase.

7. Bijlagen

Niet van toepassing.