

Onderwerp: Ontwikkelingsstrategie zelfbouw

Reg.nummer: 2015/498039

1. Inleiding

De behoefte en vraag naar zelfbouwlocaties, waar bewoners hun woonwens, al dan niet in combinatie met werken, zorg of andere functies kunnen vervullen, is in Haarlem al lang aanwezig. Dat blijkt uit de ervaring die met particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw. In verschillende buurten in Haarlem zijn ervaringen opgedaan. De naar aanleiding van de motie 'Pilot Kavelwinkel' (2012) aangewezen twee pilotlocaties hebben helaas niet tot het gewenste resultaat geleid. Maar de ervaringen met de pilot-locaties zijn benut om deze ontwikkelstrategie, die ook als uitwerking van de in de Woonvisie geformuleerde ambitie moet worden beschouwd, te formuleren.

In tegenstelling tot gemeenten, die jarenlang een actieve grondpolitiek hebben gevoerd, beschikt Haarlem niet over uitgebreide grondposities. De (her) ontwikkeling van de stad vindt daarnaast in het bestaand stedelijk gebied plaats. Daarom formuleert deze ontwikkelstrategie voor zelfbouw een aanpak die past bij Haarlem en afwijkt van de aanpak in veel andere gemeenten.

Bij de brief d.d. 8 september 2015 heeft de portefeuillehouder Wonen de leden van de commissie Ontwikkeling gemeld dat beide pilotlocaties verder buiten beschouwing worden gelaten bij zelfbouw. In diezelfde brief is aangekondigd dat voor het einde van het jaar aan de gemeenteraad een ontwikkelstrategie voor zelfbouw wordt aangeboden.

In deze ontwikkelstrategie wordt geformuleerd op welke wijze het college zijn ambitie om zelfbouw in een structureel aanbod van verschillende vormen van zelfbouw in de stad aan te bieden, wil realiseren. Door de ontwikkelingsstrategie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen, wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld de kaders bij de toepassing van zelfbouw in Haarlem vast te stellen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ontwikkelstrategie zelfbouw vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van zelfbouw in Haarlem met daarbij als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. zelfbouw omvat alle vormen die de toekomstige bewoner van een huis in staat stelt zelf geheel of gedeeltelijk de verschijningsvorm en inrichting van zijn huis (mede) te bepalen;
 - b. door het stimuleren van het ontstaan van een Haarlems platform voor zelfbouw, mogelijk als onderdeel van een woonplatform met een bredere scope, zelfbouw in Haarlem te bevorderen;
 - c. bij verkoop van vastgoed en nieuwbouwlocaties ontwikkelende partijen uit te nodigen bij de planontwikkeling de mogelijkheden van zelfbouw te betrekken;
 - d. ter ondersteuning van de realisering van de ambities zoals omschreven in de Ontwikkelingsstrategie in Haarlem Oost en Schalkwijk zelfbouw actief als instrument in te zetten;
 - e. bij de realisatie van gemeentelijke zelfbouwlocaties gebruik te maken van de kennis en expertise van de markt;



- f. te onderzoeken of zelfbouw ook bereikbaar te maken is voor gezinnen met een bruto jaarinkomen van € 31.000 tot € 45.000 door het ontwikkelen van aanvullende financieringsfaciliteiten;
 - g. de trias energetica als uitgangspunt te hanteren voor duurzame en energieneutrale zelfbouw.
2. Ten behoeve van de uitvoering van de in de ontwikkelingsstrategie beschreven communicatiestrategie voor de periode 2016 t/m 2020 een budget van € 25.000 ten laste van de Reserve ISV wonen beschikbaar te stellen

3. Beoogd resultaat

De uitvoering van de ontwikkelingsstrategie zelfbouw moet resulteren in een gemiddelde jaarlijkse stroom van 20 tot 30 zelfbouwwoningen via gemeentelijke locaties. Door het bevorderen en faciliteren van particuliere initiatieven moet zelfbouw zich in Haarlem ontwikkelen tot een volwassen ontwikkelwijze, dat bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van de stad.

4. Argumenten

4.1 Uitwerking motie 'kavelwinkel'

Het voorstel is een uitwerking van de opdracht die de gemeenteraad op 2 juli 2012 via het aannemen van de motie 'kavelwinkel' aan het college heeft gegeven. De ontwikkelingsstrategie formuleert onder welke condities zelfbouw kan plaatsvinden en motiveert waarom wordt afgezien van oprichting van een kavelwinkel. Ze werkt verder de in de motie genoemde condities van betaalbaarheid en duurzaam uit.

4.2 Uitwerking Woonvisie 2012-2015

In de Woonvisie 2012-2015 is de wens uitgesproken om de verdere mogelijkheden en kansen van zelfbouw te verkennen en uit te werken. De ontwikkelingsstrategie is die uitwerking.

4.3 Ondersteuning Ontwikkelingsstrategie Haarlem Oost

De actieve inzet van zelfbouw als instrument om het imago en/of de kwaliteit van buurten in Stadsdeel Oost en Schalkwijk te versterken ondersteunt de realisering van de ambities van de door de gemeenteraad 2014 vastgestelde Ontwikkelingsstrategie Haarlem Oost.

4.4 Uitwerking nota grondprijzen 2014/2015

De ontwikkelingsstrategie werkt de condities van grondprijsbepaling bij zelfbouw uit.

4.5 Verbinden verkooptaakstelling vastgoed

Door zelfbouw onder marktconforme condities uit te voeren wordt de basis gelegd om beleidsdoelstelling zelfbouw te combineren met de verkoopopgave van niet strategisch gemeentelijk vastgoed.

4.6 Communicatie en participatiestrategie

De gemeentelijke communicatie is primair gericht op het onder de aandacht brengen van de mogelijkheden van zelfbouw in Haarlem en het in dat licht onder de aandacht brengen van (toekomstige) zelfbouwlocaties. Tijdens de ontwikkelingsfase van locaties zijn de bij de totstandkoming van



bestemmingsplannen geldende inspraak- en participatiemogelijkheden van toepassing.

5. Risico's en kanttekeningen

Er is sprake van een aantal potentieel geschikte locaties voor zelfbouw, maar deze bevinden zich nog nagenoeg allemaal in de fase van locatieontwikkeling of zelfs daarvoor. Er ontstaat pas zekerheid over de realisatie van zelfbouw als die fase is afgerond en een marktpartij of CPO bereid de locatie als zelfbouwlocatie te realiseren.

De voorgestelde financieringsfaciliteit moet nog worden uitgewerkt met de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten en de uitwerking is onder meer afhankelijk van de afspraken die het Rijk met gemeenten wil maken over de voortzetting van fiscale maatregelen ter stimulering van de woningmarkt.

Het risico dat is verbonden aan het beschikbaar stellen van aanvullende financieringsfaciliteiten is becijferd op € 454.000 bij 30% aanvullende financiering en ca. € 472.000 bij 40% aanvullende financiering. Dit Risico doet zich nu nog niet voor. Dit treedt pas op als na het onderzoek besloten wordt tot een leningsfaciliteit.

6. Uitvoering

Na vaststelling van de ontwikkelingsstrategie zal:

- voor de opgenomen locaties wordt bepaald op welk moment en conditie ('as it is' of na bestemmingswijziging') wordt verkocht;
- voor de locaties waar dat aan de orde is de locatieontwikkelingsfase (bestemmingsplanprocedure, stedenbouwkundige randvoorwaarden, eventueel kavelpaspoort) wordt opgestart.

Over de gemeentelijke ambitie en doelstellingen m.b.t. zelfbouw zal na vaststelling van de ontwikkelingsstrategie worden gecommuniceerd. In de locatieontwikkelingsfase verloopt de communicatie via de gebiedsorganisatie, die met de planontwikkeling is belast. Actieve communicatie over de individuele zelfbouwlocaties (voor wie bestemd, condities, planning, etc.) start nadat zekerheid over de realisatie van de zelfbouwlocatie bestaat. In de financiële paragraaf van de ontwikkelingsstrategie is rekening gehouden met kosten van communicatie.

De gemeenteraad zal verder, na afronding van het overleg met de SVn over het aanbieden van aanvullende financieringsfaciliteiten een voorstel tot vaststelling van een verordening worden aangeboden.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Ontwikkelingsstrategie zelfbouw

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De ontwikkelstrategie zelfbouw vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van zelfbouw in Haarlem met daarbij als belangrijkste uitgangspunten:
 - h. zelfbouw omvat alle vormen die de toekomstige bewoner van een huis in staat stelt zelf geheel of gedeeltelijk de verschijningsvorm en inrichting van zijn huis (mede) te bepalen;
 - i. door het stimuleren van het ontstaan van een Haarlems platform voor zelfbouw, mogelijk als onderdeel van een woonplatform met een bredere scope, zelfbouw in Haarlem te bevorderen;
 - j. bij verkoop van vastgoed en nieuwbouwlocaties ontwikkelende partijen uit te nodigen bij de planontwikkeling de mogelijkheden van zelfbouw te betrekken;
 - k. ter ondersteuning van de realisering van de ambities zoals omschreven in de Ontwikkelingsstrategie in Haarlem Oost en Schalkwijk zelfbouw actief als instrument in te zetten;
 - l. bij de realisatie van gemeentelijke zelfbouwlocaties gebruik te maken van de kennis en expertise van de markt;
 - m. te onderzoeken of zelfbouw ook bereikbaar te maken is voor gezinnen met een bruto jaarinkomen van € 31.000 tot € 45.000 door het ontwikkelen van aanvullende financieringsfaciliteiten;
 - n. de trias energetica als uitgangspunt te hanteren voor duurzame en energieneutrale zelfbouw.
2. Ten behoeve van de uitvoering van de in de ontwikkelingsstrategie beschreven communicatiestrategie voor de periode 2016 t/m 2020 een budget van € 25.000 ten laste van de Reserve ISV wonen beschikbaar te stellen

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter