

Onderwerp Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment	
Nummer	2018/273161
Portefeuillehouder	Meijs, M.T.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Tol, F./ Hillege, P.T.H.
Telefoonnummer	023-5115240
Email	ftol@haarlem.nl
Kernboodschap	Het coalitieprogramma vraagt om een aanpassing van de Woonvisie als het gaat om het gewenste nieuwbouwprogramma. Daarnaast zijn er onderzoeksresultaten beschikbaar gekomen op basis waarvan het middensegment (koop en huur) kan worden uitgewerkt. De in de Woonvisie opgenomen doelstellingen ten aanzien van aantal, verdeling over de segmenten en over de stad van de te bouwen woningen worden in deze nota in lijn gebracht met het coalitieprogramma. Ze vormen daarmee een aangepast en aanvullend beleidskader op de vigerende Woonvisie. Om de ambities voor met name sociale huur en middensegment woningen te realiseren is meer sturing nodig in de projecten. De gemeente heeft hiervoor een aantal instrumenten ter beschikking, waaronder het ruimtelijk-juridisch instrumentarium. In de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment zijn de regels voor de ontwikkeling van de gewenste sociale huur en middensegment benoemd. De regels worden vastgelegd in een doelgroepenverordening, die na inspraak aan de raad zal worden voorgelegd.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- <i>Woonvisie Haarlem 2017-2021 Doorbouwen aan een (t)huis (2017/47534) in raadsvergadering 16 maart 2017</i> - <i>Informatienota particuliere verhuur in beeld (2017/581028)in commissievergadering 21 juni 2018</i> - <i>Collegebesluit Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma (2018/514016) besproken in commissie ontwikkeling 28 september 2018</i>



1. Inleiding

In de Woonvisie is opgenomen dat er aanvullend onderzoek nodig is om de omvang van de groep in beeld te brengen die een beroep doet op het middeldure huursegment, de omvang van de bestaande voorraad middeldure huur en het beschikbaar (vrijkomende) aanbod. De afgelopen periode zijn onderzoeksresultaten beschikbaar gekomen die richting geven aan de uitwerking van de ambitie voor middeldure huur.

In de informatienota bij de rapportage woningbouw (2018/146144) is geconcludeerd dat meer sturing nodig is om de gewenste locaties voor sociaal tot stand te brengen, juist op locaties waar de gemeente geen eigenaar is van de grond of het vastgoed. Het college heeft daarom bij de vaststelling van de rapportage woningbouw aangekondigd dat kaders voor sociale en middeldure huur na de vaststelling van het coalitieprogramma aan de raad zullen worden voorgelegd zodat er geen onduidelijkheid bij ontwikkelende partijen kan ontstaan in de gemeentelijke ambities.

Op 1 juni 2018 is het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen. Daadkracht voor een groen, groeiend, sociaal en leefbaar Haarlem.' vastgesteld. Op een paar punten wijkt het coalitieprogramma af van de doelstellingen in de Woonvisie, dit vraagt om een aangepast beleidskader. Deze nota geeft dit beleidskader.

Belangrijk onderdeel van het coalitieprogramma is de gewijzigde doelstelling van de woningbouwprogrammering per project. Om vertraging in lopende projecten te voorkomen heeft het college op 28 augustus besloten voor welke projecten de gewijzigde woningbouwprogrammering niet van toepassing (kunnen) zijn (2018/514016).

Met het vaststellen van deze nota worden de regels voor projecten met sociale huur en het middensegment verankerd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De doelstellingen uit de Woonvisie ten aanzien van het gewenste nieuwbouwprogramma als volgt te wijzigen:
 - De woningvoorraad te laten groeien met 10.000 woningen in de periode 2016 - 2025;
 - In de nieuwbouw 40% sociale huur te realiseren, 40% in de middencategorie en 20% in de overige categorie;
 - Minimaal de helft van de middencategorie te realiseren in het middeldure huursegment, de andere helft te bestemmen als middeldure koop en hoge middeldure huur.

- Geen onderscheid te maken naar stadsdelen, maar voor de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk en de Slachthuisbuurt (met een hoog percentage sociale huur) maatwerk te bieden;
2. De “Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment”, en daarmee de daarin opgenomen kaders en spelregels voor de woningbouwprogrammering van nieuwe projecten, vast te stellen;
 3. De spelregels te verwerken in het ruimtelijk-juridisch instrumentarium.

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de realisatie van sociale huur en middensegment woningen volgens de ambities gesteld in de Woonvisie en het coalitieprogramma. De regels geven ontwikkelende partijen duidelijkheid over het te realiseren programma waardoor bouwplannen zonder onnodige vertraging kunnen worden uitgevoerd.

4. Argumenten

1. Het coalitieprogramma vraagt om aanpassing van het beleidskader van de Woonvisie

De Woonvisie heeft als doelstelling om de woningvoorraad in de periode 2016-2025 te laten groeien met 7.500 woningen tot en met 2025. Het coalitieprogramma benoemt de wens om de ambitie van de Woonvisie te verhogen naar 10.000 woningen. De Woonvisie geeft aan dat van de 7.500 te bouwen woningen er 1900 in de sociale sector moeten worden gebouwd. In het coalitieprogramma is opgenomen dat voor nieuwe projecten een procentuele verdeling geldt van veertig procent sociale huur, veertig procent middeldure huur of koop (met de nadruk op huur tot € 950) en twintig procent overige woningen. Om het coalitieprogramma als vastgesteld beleidskader te laten gelden is een raadsbesluit noodzakelijk.

2. De doelstelling voor het middensegment wordt gekwantificeerd;

Het afgelopen jaar is een aantal onderzoeken uitgevoerd. Uit het regionale woonwensenonderzoek en de trendmatige doorberekening van de woningbehoefte die door RIGO (zie Informatienota 2018/692391) is gemaakt komt naar voren dat er een grote vraag is naar woningen in de middeldure categorie. De berekende behoefte aan middeldure en duurdere *huurwoningen* lijkt echter niet groot. Wel wordt er een substantiële behoefte aan middeldure koopwoningen geconstateerd. In de praktijk is hierbij sprake van communicerende vaten. Dezelfde groep die behoefte krijgt aan koopwoningen in het middeldure segment is mogelijk ook geholpen met huurwoningen, al was het maar omdat groepen de hypotheek niet rond krijgen. In de (grote) behoefte aan middeldure woningen kan dus zowel met koopwoningen als met huurwoningen worden voorzien. Op basis van de onderzoeken en het coalitieakkoord is opgenomen dat minimaal de helft van de middencategorie in de middeldure huur tot de € 971,- moet worden gerealiseerd. De overige invulling van de 40% uit het coalitieprogramma kan worden ingevuld door huur tot de



€ 1.300,- of koop tot de € 363.000,-. Daarmee wordt de groep middeninkomens met een inkomen tussen 1 en 2 x modaal bediend.

3. *Voor wijken met een hoog percentage sociale huur kan een afwijkend woningbouwprogramma worden vastgesteld;*

De Woonvisie heeft een drietal wijken benoemd waarbij het uitgangspunt is dat het (absolute) aantal sociale huurwoningen in principe iets mag afnemen gelet op het hoge aandeel sociale huur (> 60 %) en de ingezette lijn van transformatie in deze wijken. Vanuit de gevoelde noodzaak om de sociale huurwoningvoorraad te laten groeien wordt deze insteek gewijzigd. Ook in deze wijken is nieuwbouw van sociale huur en (absolute) groei van het aantal sociale huurwoningen gewenst. Door ook andere woningen toe te voegen zal het relatieve aandeel/percentage sociale huur dalen. Voor deze wijken wordt geen algemene lijn voor het gewenste woningbouwprogramma vastgelegd. Aan de hand van de mogelijkheden, en situatie op buurtniveau zal worden bepaald wat het gewenste samenstelling van het woningbouwprogramma is. Daarbij is het van belang om te beseffen dat ook bij een bouwprogramma van 40% sociale huur er sprake zal zijn van een relatieve afname van het percentage sociaal.

4. *Om de ambities uit Woonvisie en coalitieakkoord te realiseren is actieve sturing noodzakelijk;*

De gemeente heeft beperkt grond in bezit. Het grondbezit van de corporaties is geconcentreerd aan de oostkant van de stad. Om de ambities van voldoende woningen en een goede verdeling van de verschillende woningsegmenten over de stad te realiseren is extra inzet nodig. Met de vaststelling van dit raadsbesluit zijn de spelregels voor ontwikkelende partijen helder. De spelregels worden opgenomen in het ruimtelijk-juridisch instrumentarium. De Wro biedt de mogelijkheid om in bestemmingsplannen de volgende woningbouwcategorieën aan te wijzen: sociale huur, sociale koop, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Via een doelgroepenverordening kan worden vastgesteld welke doelgroep bij een categorie hoort en welke kenmerken bij de woningcategorie.

5. *Met de spelregels wordt een minimale grootte, huurstijging en een minimale exploitatieperiode tot stand gebracht.*

Met de spelregels wordt o.a. vastgelegd dat nieuw te bouwen sociale huurwoningen een minimale afmeting hebben van 40 m² met minimaal 1 slaapkamer, dat de exploitatietermijn minimaal 25 jaar bedraagt en dat de huurprijzen conform Rijkshuurbeleid worden geïndexeerd.

Voor middeldure huurwoningen wordt in de spelregels vastgelegd dat minimaal de helft van de woningen een oppervlak heeft van 60 m² en dat de woningen niet kleiner zijn dan 50 m². Daarnaast is opgenomen dat de woningen een maximale aanvangshuur hebben van € 971, met een indexatie conform CPI en dat er een verbod geldt op verkoop bij leegstaan gedurende 25 jaar.

De regels geven ruimte om voor specifieke doelgroepen andere oppervlaktes aan te houden (bijvoorbeeld voor de doelgroep jongeren), maar pas nadat hier door gemeente mee is ingestemd.

6. Vanuit ontwikkelende partijen is er behoefte aan duidelijke kaders en gelijke voorwaarden

Voor ontwikkelende partijen kan de verplichting om sociale huur en middeldure huur te realiseren een beperkende factor zijn in de ontwikkeling van een locatie. Wanneer duidelijk is wat de gemeente verwacht bevordert dat de planontwikkeling, en ontstaat een gelijk speelveld voor de verschillende partijen. De voorwaarden zijn voor partijen gelijk (de eisen m.b.t. huurprijsniveau, grootte, exploitatieduur zijn voor iedereen hetzelfde).

7. Andere instrumenten om de realisatie van de doelstelling te bevorderen worden uitgewerkt.

De spelregels worden verwerkt in het ruimtelijk-juridisch instrumentarium. Daarnaast zijn er andere instrumenten die de groei van sociale huurwoningen kunnen bevorderen, zoals inzet van het grond(prijs)beleid, gemeentelijk vastgoed dat in verkoop gaat, financiële instrumenten zoals inzet uit de bestemmingsreserve ongedeelde stad, en het aanjagen en faciliteren van de samenwerking tussen commerciële ontwikkelaars en corporaties. Het college werkt de inzet van dit instrumentarium verder uit. Bij de uitwerking worden de moties 3.56 bis "een doorstroomwoning is ook sociaal", 3. 47 "Haarlemse huizen voor Haarlemmers" en 3.59 "Een huis is om in te wonen" betrokken. De mogelijkheden om voorrang te geven aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten wordt meegenomen in de doelgroepenverordening, en besproken in de samenwerkingstafels. De invulling van de moties rond anti-speculatiebeding en zelfbewoning wordt via een apart besluit aan de raad voorgelegd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er is binnen de gemeente nog geen ervaring opgedaan met de bestemming sociale en middeldure huur.

In de vigerende bestemmingsplannen in Haarlem is de bestemming sociale huur of geliberaliseerde huur (middenhuur) tot nu toe niet opgenomen. De opname van een van deze categorieën in het bestemmingsplan zal ook niet de beoogde categorieën tot stand brengen, daarover moeten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan de afspraken voor zijn vastgelegd in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst. Bij de uitwerking op projectniveau zal gebruik worden gemaakt van de ervaring bij andere gemeenten en de kennis bij VNG en het Rijk.

2. Ontwikkelende marktpartijen staan kritisch tegenover de financiële gevolgen;

Met een aantal actief ontwikkelende marktpartijen in Haarlem is verkennend gesproken over de in de nota opgenomen voorwaarden. Alhoewel zij positief staan tegenover de ambitie in het algemeen om meer sociale en middeldure huur toe te passen, zijn zij kritisch over de haalbaarheid van de gemeentelijke ambities. Zij staan wel open voor samenwerking met de Haarlemse corporaties. Om hier in te ondersteunen heeft het college het voornemen te starten met 'Samenwerkingstafels Haarlem' met corporaties en ontwikkelaars. Hier zal gekeken worden naar mogelijkheden van de samenwerking om de ambitie te realiseren, waaronder mogelijke uitruil van locaties (herverkaveling)



waardoor er ruimte komt voor corporaties om te bouwen en de 40-40-20 programma-opgave op een evenwichtige wijze tot stand kan komen (ongedeelde stad). Daarbij wordt gebruik gemaakt van expertise vanuit het expertteam woningbouw van het Rijk.

6. Uitvoering

Na vaststelling van de nota en de spelregels is het nieuwe beleid van kracht. De spelregels gelden dan voor de nieuwe projecten, en voor bestaande projecten waarbinnen sociale en middeldure huur is opgenomen. Bij de gesprekken met ontwikkelende partijen worden de spelregels meegegeven en geïmplementeerd in de anterieure overeenkomst. In het bestemmingsplan bij het betreffende project zullen de betreffende woningbouwcategorieën worden opgenomen.

Na het raadsbesluit zal een concept-doelgroepenverordening sociale huur en middensegment door het college worden vastgesteld en ter inzage worden gelegd. Na de inspraakperiode wordt deze ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Aanvullend instrumentarium voor het bereiken van de doelstelling ten aanzien van de categorieën zoals de samenwerkingstafel en de inzet van de reserve ongedeelde stad worden verder uitgewerkt.

7. Bijlage

Bijlage 1 Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment