



<b>Onderwerp</b> Impulsaanvraag BZK tweede tranche - ontwikkelzone Zuidwest		
Nummer	2020/818865	Datum college 15 september 2020
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	PG	
Auteur	M.G.J. van den Aarsen	
Telefoonnummer	023-5114782	
Email	<a href="mailto:maarsen@haarlem.nl">maarsen@haarlem.nl</a>	
Bestemd voor:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.	
Bijlagen	1. Tekening zone Zuidwest met deelgebieden en langzaam verkeersroute 2. Kamerbrief 'Uitkomsten eerste tranche woningbouwimpuls' d.d. 10 september 2020	

Graag informeert het college u via deze brief over de succesvolle aanvraag van de eerste tranche van de impulsregeling. Ten behoeve van de aanvraag in de tweede tranche van de impulsregeling in oktober van dit jaar, brengt het college u op de hoogte van een verkenning in optimalisatie van het besluitvormingsproces, welke ook het actieplan Versnelling raakt, dat komende commissie Ontwikkeling (24 september) ter bespreking is geagendeerd.

De impulsregeling, Aanvraag Besluit Impuls Versnelling Woningbouw tweede tranche ten behoeve van ontwikkelzone Zuidwest 2020/765792, heeft tot doel het versneld realiseren van betaalbare woningbouw. Het ministerie van BZK financiert maximaal 50% van de onrendabele publieke top van de zoneontwikkeling. BZK toetst de uitkomst van de publiek onrendabele top onder andere op de mate waarop de optimalisaties in de businesscase zijn verkend.

#### **Resultaat eerste tranche**

De minister heeft op 10 september jongstleden bekend gemaakt dat op basis van het unanieme advies van de commissie de ontwikkelzone Europaweg in Haarlem één van de 27 projecten is die is uitgekozen in de eerste tranche. Een belangrijk impuls voor de grootste ontwikkelzone in de stad en één van de sleutelprojecten van de MRA. Met deze toekenning kan de gemeente verder met de ontwikkeling van ruim 3.800 woningen, waarvan een groot deel in het betaalbare segment.

De aanvraag van Oostpoort heeft het helaas niet gehaald in de eerste tranche. Het eerste signaal is dat de onrendabele top onvoldoende onderbouwd is. De gemeente zoekt contact met BZK voor een nadere onderbouwing. Het ministerie stelt de kennis van het Expertteam Woningbouw ter beschikking aan gemeenten, zodat de zone alsnog in aanmerking kan komen bij de tweede tranche. Het college maakt dankbaar gebruik van deze handreiking van het ministerie voor het verbeteren van de aanvraag van Oostpoort. Ook gebruikt het college deze informatie voor het aanscherpen van de aanvraag voor Zuidwest.

### **Aanvraag tweede tranche Zuidwest**

Voor de zone Zuidwest maakt het college ook gebruik van de tweede tranche van deze impulsregeling. Zoals genoemd, toetst het ministerie de uitkomst van de publiek onrendabele top onder andere op de mate waarop de businesscase is geoptimaliseerd. De afgelopen maanden is het programma uit de vastgestelde Ontwikkelvisie Zuidwest ([2019/434101](#)) doorgerekend. Die doorrekening resulteert in een hoge publiek onrendabele top van het programma. Op basis van deze uitkomst is een aanvraag bij het ministerie niet mogelijk. Haarlem heeft zelf onvoldoende middelen om de ontwikkeling te realiseren. Daarom zijn optimalisatiemogelijkheden verkend om de publieke onrendabele top te verlagen. Parallel wordt een procesversnelling verkend, en zo mogelijk toegepast. Dit binnen de kaders van de Ontwikkelvisie Zuidwest, het Actieplan versnelling woningbouw (2020/485204) en conform de criteria van het ministerie. De cofinanciering voor Zuidwest wordt gevonden in de reserve Ongedeelde Stad. Het college informeert u met deze raadsinformatiebrief over de huidige verkenningen in mogelijke optimalisaties.

### *Versneld vaststellen van integraal bestemmingplan voor deelgebieden 2, 3 en 4*

Eén van de belangrijkste optimalisaties om woningbouw versneld tot stand te laten komen in de ontwikkelzone, betreft het vaststellen van één bestemmingsplan voor Grijpensteinweg, Einsteinpark en Stephensonstraat (deelgebieden 2, 3 en 4, zie bijlage). Initiatiefnemers in deze deelgebieden hebben zich reeds gemeld en tegelijkertijd is door de samenvoeging van deze drie deelgebieden maximaal kostenverhaal mogelijk. Door niet voor de gehele zone één bestemmingsplan ofwel omgevingsplan vast te laten stellen, worden de risico's op vertraging uit de andere deelgebieden uitgesloten. Het (globale) bestemmingsplan voor deze deelgebieden moet dan wel voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2022 ter inzage zijn gelegd.

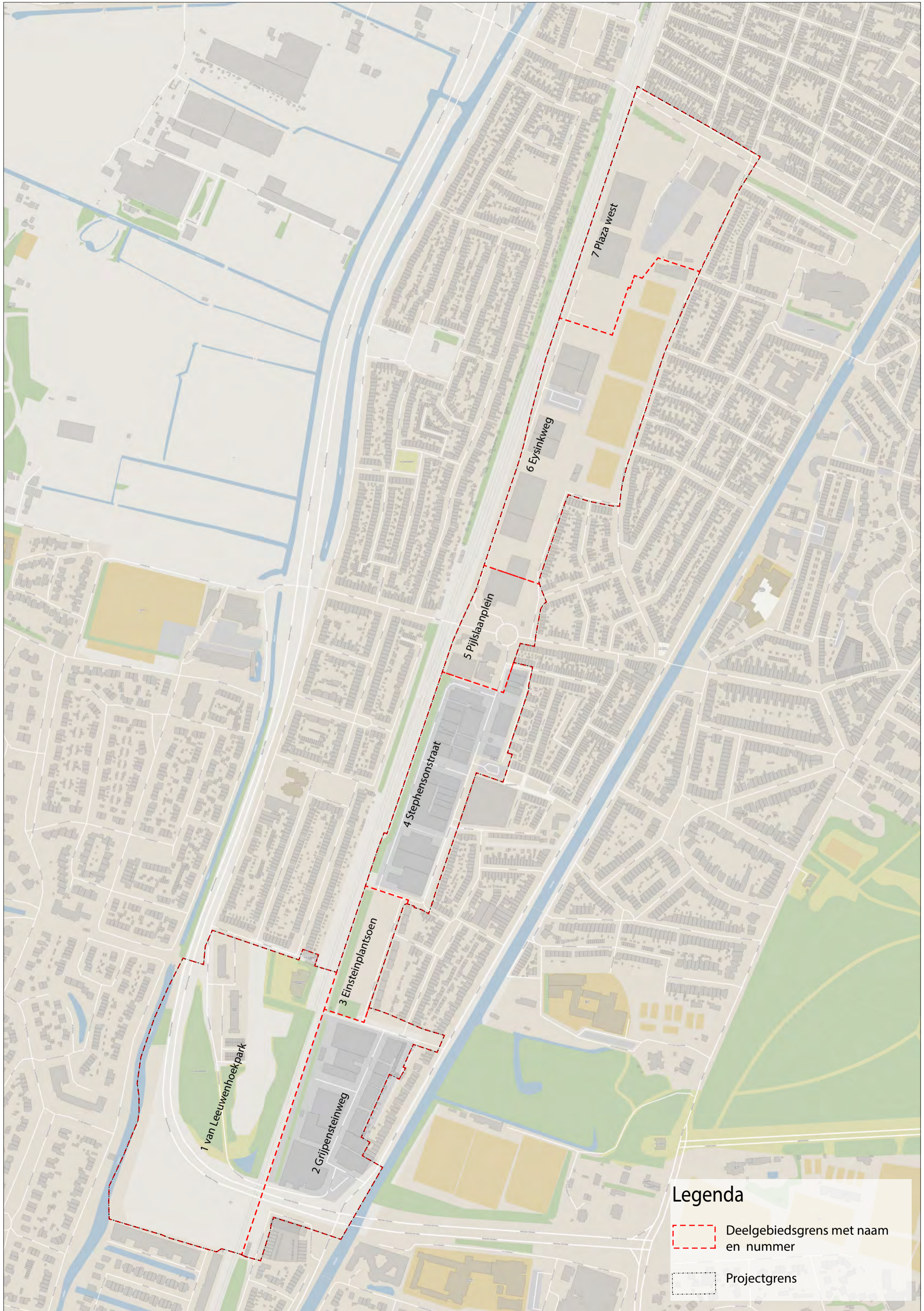
Deze mogelijke optimalisatie alleen biedt echter nog onvoldoende ruimte om tot een realistische en acceptabele onrendabele top per woning te komen. Daarom verkent het college momenteel tevens andere mogelijkheden in optimalisaties van de business case, onder andere met betrekking tot de openbare ruimte, de parkeernorm, aandeel betaalbare woningen, aandeel voorzieningen en verhogen aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo).

Met bovengenoemde optimalisaties zou het lukken om, in lijn met de visie, te komen tot een realistische en acceptabele onrendabele top per woning. De gemeente stelt hiermee overigens niet de ruimtelijke onderbouwing vast, zoals in de aanvraag geformuleerde bouwhoogtes, programmering, parkeernormen en energie-eisen. Bij een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) en een bestemmingsplan gebeurt dat wel. Met het honoreren van een aanvraag die aan de voorwaarden van BZK voldoet krijgt de gemeente de beschikking over extra middelen om haar ambities te realiseren.


Als de gemeente op een later moment de ruimtelijke onderbouwing (waar rekening mee is gehouden in de aanvraag) wilt wijzigen, dan is dat mogelijk. Zolang het door de raad gewijzigde programma, met de vaststelling van een SPvE en een bestemmingsplan, voldoet aan de gemaakte afspraken zoals geformuleerd in de impulsaanvraag, namelijk de realisatie van het afgesproken woningbouwprogramma, blijft de door BZK toegekende woningbouwimpuls beschikbaar. Het definitieve programma is daarmee dus onder voorbehoud

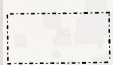






### Legenda

 Deelgebiedsgrens met naam en nummer

 Projectgrens



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-  
Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Woningbouwimpuls

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland

**Kenmerk**  
2020-0000521332

**Uw kenmerk**

Datum 10 september 2020  
Betreft Uitkomsten eerste tranche woningbouwimpuls

Op 15 juli 2020 heb ik het loket voor de eerste tranche van de woningbouwimpuls gesloten. Een onafhankelijke toetsingscommissie heeft zich deze zomer gebogen over de 52 aanvragen die voor deze eerste tranche zijn ingediend. De aanbiedingsbrief van de toetsingscommissie met haar advies en een toelichting op de wijze van beoordelen is als bijlage bij deze brief gevoegd. Met deze brief informeer ik u nader over de uitkomsten van de eerste tranche.

Op basis van het unanieme advies van de commissie heb ik besloten een totale bijdrage van ruim € 290 mln. toe te kennen aan 27 projecten en zo een bijdrage te leveren aan de (versnelde) realisatie van ruim 51.000 woningen, waarvan circa 65% betaalbaar.

Ik ben verheugd dat het is gelukt om in relatief korte tijd en met het doorlopen van een zorgvuldig selectieproces al tot deze aantallen woningen te komen. Hiermee wordt een belangrijke, eerste stap gezet in het terugdringen van het woningtekort door de inzet van de impuls gelden en wordt eraan bijgedragen dat er ondanks de coronacrisis daadwerkelijk doorgebouwd wordt in ons land. Dit past bij het bredere pakket aan maatregelen dat ik neem op het terrein van bouwen en wonen. Deels heb ik u daar eerder over geïnformeerd en voorts verwijs ik naar de separate brief hierover die ik met Prinsjesdag naar uw kamer zal zenden.

#### Doelstellingen woningbouwimpuls

Het woningtekort is de afgelopen jaren verder toegenomen. Voor starters en mensen met een laag of middeninkomen is het steeds moeilijker geworden om een betaalbare woning te vinden. In 2019 heeft het kabinet € 1 miljard euro beschikbaar gesteld voor de woningbouwimpuls met als doel om versneld meer en meer betaalbare woningen te bouwen voor starters en mensen met een laag of middeninkomen. De doelstelling is om met deze impuls bij te dragen aan de bouw van ten minste 65.000 woningen door twee effecten na te streven: een versnellings-effect (door de impuls kunnen projecten in de tijd naar voren gehaald worden) of een realisatie-effect (door de impuls kunnen op een locatie meer en/of meer betaalbare woningen gerealiseerd worden). Daarbij wordt prioriteit gegeven aan regio's met een grote woningbouwopgave, waaronder de woondealregio's.

Per 1 juli 2020 is het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 in werking getreden, waarmee ik het mogelijk heb gemaakt om de beschikbare middelen als specifieke uitkeringen toe te kennen aan gemeenten met woningbouwlocaties met een publiek financieel tekort. Door de woningbouwimpuls kunnen deze locaties haalbaar gemaakt worden en voor woningbouw beschikbaar komen.

#### Uitkomsten eerste tranche van de woningbouwimpuls

Met de toekenning van € 290,31 mln. exclusief BTW draag ik bij aan de realisatie van 51.021 woningen, waarvan 32.579 betaalbare woningen. Het aandeel betaalbaar is met circa 65% boven verwachting; vanuit de woningbouwimpuls stel ik als voorwaarde dat ten minste de helft van het programma uit betaalbare woningen moet bestaan. Bij de meeste projecten verwacht ik met de bijdrage zowel te versnellen als te zorgen voor meer of een hoger aandeel betaalbare woningen. Op basis van de resultaten van deze eerste tranche verwacht ik met de gehele impuls de doelstelling van 65.000 woningen ruimschoots te halen. In de bijlage vindt u een factsheet met kenmerken van de eerste tranche. In het vervolg van deze brief zal ik een aantal van deze kenmerken uitlichten. Ik doe dit generiek, globale informatie over de individuele projecten is op korte termijn via de website [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl) beschikbaar. Aansluitend informeer ik u in deze brief nader over het vervolg.

De bijlage bevat een overzicht van de 27 projecten verspreid over het land, waaraan ik een bijdrage heb toegekend. Met 21 projecten ligt het accent duidelijk op de woondealregio's. Daarnaast draag ik bij aan woningbouwprojecten in Alkmaar, Breda, Deventer, Enschede, Harderwijk en Hoorn.

Het type projecten dat in aanmerking komt voor een bijdrage is divers. Bij bijna de helft van de projecten gaat het om de transformatie van bedrijventerreinen. De andere projecten betreffen centrumontwikkelingen, verdichting binnen bestaande woonwijken, stationsomgevingen, uitleglocaties en de herstructurering van een groot retailgebied. Bij één project worden 700 tijdelijke woningen gerealiseerd, bij de andere projecten uitsluitend permanente woningen. Conform de voorwaarden van de impuls moet de bouw van de eerste woningen uiterlijk in 2023 kunnen starten. Bij het merendeel van de projecten is echter de verwachting dat de bouw van de eerste woningen al in 2021 kan starten. De start bouw van de laatste woningen is uiterlijk in 2030 voorzien. Het gaat veelal om grote en complexe locaties, waar door onvoorziene omstandigheden snel vertragingen kunnen optreden. Het voorkomen dan wel beperken van vertraging is in zulke situaties van belang. Ik blijf daarom met gemeenten in gesprek over de projecten en verwacht ook van gemeenten dat zij mij bij dreigende vertraging proactief informeren. Waar nodig zal ik gemeenten met expertise ondersteunen.

De betaalbare woningen waaraan wordt bijgedragen bestaan uit ruim 14 duizend sociale huurwoningen, circa 12 duizend middenhuurwoningen en ruim 6 duizend koopwoningen onder de NHG kostengrens. Bij de meeste projecten wordt een mix van doelgroepen bediend. Gemeenten hebben verschillende maatregelen getroffen om de woningen langjarig voor het betaalbare segment en de doelgroep te behouden. Voorbeelden daarvan zijn afspraken met projectontwikkelaars in

anterieure overeenkomsten over maximale huurstijgingen, en inzet van instrumenten als een antispeculatiebeding, zelfbewoningsplicht en uitpondverbod.

**Kenmerk**  
2020-0000521332

Bij het merendeel van de projecten worden ook woningen voor starters en senioren ontwikkeld. Bij acht projecten bevat het programma studentenwoningen. Ook is er binnen tien projecten specifiek aandacht voor woningtypen voor bijzondere doelgroepen. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen voor arbeidsmigranten en spoedzoekers en woonzorgconcepten voor senioren, jongeren die onder begeleiding zelfstandig wonen, mensen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

De geselecteerde projecten kennen een gezamenlijk publiek tekort van circa € 621 mln., oftewel ruim 12 duizend euro per te realiseren woning. Vanuit medeoverheden wordt € 331 mln. bijgedragen en vanuit de woningbouwimpuls ruim € 290 mln., dit is 5.690 euro per gerealiseerde woning. De oorzaken van de tekorten zijn divers. In alle gevallen spelen verminderde grondopbrengsten of opbrengsten uit kostenverhaal door de inzet op betaalbare woningen een rol. Daarnaast zijn er bij alle projecten publieke maatregelen noodzakelijk om de locatie voor wonen geschikt te maken. Het gaat dan veelal om investeringen in de infrastructurele ontsluiting en in de inrichting van de openbare ruimte. Bij ongeveer de helft van de projecten is bodemsanering en uitplaatsing van of maatregelen tegen hindergevendheid aan de orde. Ook is het bij een aantal projecten nodig om maatregelen gericht op het verlagen van de stikstofdepositie te treffen.

#### Vervolg

Ik vind het positief om te kunnen constateren dat het gemeenten gelukt is om bij het merendeel van de ingediende projecten tot kwalitatief goede aanvragen te komen die de zorgvuldige, externe toetsing hebben kunnen doorstaan. Van de andere projecten heeft de commissie aangegeven dat veel aanvragen weliswaar nu als onvoldoende beoordeeld zijn, maar met enige aanpassingen kansrijk kunnen zijn voor een volgende ronde. Het gaat dan bijvoorbeeld om aanvragen, waarin de hoogte van de bijdrage onvoldoende onderbouwd is of om projecten die zich nog in een te vroeg stadium van planvoorbereiding bevinden, waardoor maatregelen nog net niet ver genoeg uitgewerkt zijn.

Ik ga daarom met al deze gemeenten in gesprek om hen waar nodig te ondersteunen en stel daar ook de kennis van het Expertteam Woningbouw voor ter beschikking.

Ik heb u eerder aangekondigd dat ik dit jaar nog een tweede aanvraagtijsdvak wil starten. Vanwege de kansrijkheid van de afgewezen aanvragen en signalen van andere gemeenten dat zij al druk bezig zijn met aanvragen voor deze tweede tranche wil ik dit loket op de kortst mogelijke termijn, op 26 oktober 2020, openstellen<sup>1</sup>. Voor dit aanvraagtijsdvak stel ik € 225 mln. beschikbaar. Dit is inclusief middelen die niet besteed zijn in de eerste tranche. In februari zal ik over deze aanvragen besluiten.

---

<sup>1</sup> Conform het Besluit Woningbouwimpuls 2020 dient er ten minste zes weken tussen aankondiging en opening van het aanvraagtijsdvak te zitten.

Op dit moment ben ik met verschillende partijen, waaronder de leden van de toetsingscommissie en de gemeenten die een aanvraag ingediend hebben, in gesprek over mogelijke verbeteringen in de aanvraagdocumentatie en het aanvraag- en beoordelingsproces. Daarnaast zal ik op weg naar het tweede aanvraagtijdvak opnieuw aan gemeenten die hier behoefte aan hebben middels ambtelijke inzet en zogenaamde Impulskamers ondersteuning bieden bij het voorbereiden van de aanvragen voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls. Met de ondersteuning en het versneld openstellen van de tweede tranche bied ik gemeenten met projecten die zijn afgefallen en gemeenten met nieuwe plannen perspectief om het beoogde tempo van woningbouwprojecten voort te zetten.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren