



Onderwerp Toezegging wethouder Roduner te komen tot prijzafspraken/uitnameafspraken m.b.t. sociale huurwoningen	Soort: Toezeggingen Nummer: 2020/1031984 Programmanummer 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Bestuursorgaan en Ontstaansdatum Gemeenteraad Haarlem d.d. 22-10-2020	Indiener/Fractie
Omschrijving Wethouder Roduner zegt toe met de corporaties onderzoek te kijken wat kan worden gedaan om hun positie binnen de nieuwbouwopgave te verbeteren en dit in juni terug te rapporteren aan commissie.	Afdeling ECDW Verantwoordelijke Veen, A.C. van der Email avanderveen@haarlem.nl Telefoonnummer 023-5114831
Het afgelopen jaar is samen met de woningcorporaties onderzocht hoe hun positie bij projecten, niet zijnde hun eigen ontwikkelingen, kan worden verbeterd. Hierbij zijn de volgende vraagstukken binnen de Haarlemse opgave in beeld: • Het maximaal bijdragen aan de nieuwbouwproductie-ambitie in het segment sociale huur (vergroten bereikbaarheid) • Het maximaal bijdragen aan de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen, via realisatie van woningen in het diverse sociale huursegment met de focus op starters en senioren en ten dienste van de doorstroming op de woningvoorraad • Een maximale inzet en doelmatige aanwending van aanwezige investeringscapaciteit bij corporaties t.b.v. de stedelijke opgave. Alle acties en verkenningen in dit kader worden uitgezet via de Werkgroep Nieuwbouw, een werkgroep met vertegenwoordiging van de corporaties en de gemeente, die in het verlengde van de prestatieafspraken is opgericht. De werkgroep heeft tot doel waar mogelijk actief te werken aan positieverbetering voor de corporaties en het hard maken van nu nog zachte plancapaciteit en/of realisatiekansen. Het afgelopen halfjaar is door de werkgroep in dit kader onder andere het volgende opgepakt: • Initiëren dat de woningcorporaties bij alle ontwikkelzones een gesprekspartner zijn voor de zonemanagers en dat er tussen beide een structureel overleg plaatsvindt over kansen, mogelijkheden en positionering. In de ontwikkelzones worden de eerste gesprekken met de drie corporaties	

gezamenlijk gevoerd. Daarna vindt er een verdeling plaats, zodat er een optimale inzet van de beschikbare investeringscapaciteit van de corporaties mogelijk is.

- Voor de ontwikkelzones Oostpoort en Zuidwest zijn er visies opgesteld door de drie corporaties samen en er wordt periodiek overlegd over de ontwikkelingen in deze zones. Zo kan al in het eerste stadium worden bekeken hoe de positionering het beste wordt geborgd en de realisatie van de juiste woningbouwprogramma's op het vlak van sociale huur het beste kan worden gerealiseerd.
- De projectenlijst met alle (sloop-)nieuwbouwprojecten van de corporaties of waar corporaties bij betrokken zijn wordt maandelijks doorgesproken, wat resulteert in concrete afspraken over voortgang, inzet van de gemeente en het oplossen van eventuele knelpunten in de planontwikkeling.
- Eventuele kansen en mogelijkheden die zich aandienen van projecten en initiatieven die nog niet op de projectenlijst van de woningcorporaties staan, worden besproken.
- Er is een gemeenschappelijk Samengevat Programma van Eisen van de corporaties voor ontwikkelaars opgesteld, zodat er eerder en gericht over uitnameprijzen kan worden gesproken en onderhandeld.
- In de werkgroep wordt afstemming gezocht over het overleg met ontwikkelaars en de afspraken die door de corporaties met hen worden gemaakt. (NB De corporaties op het punt staan om een intentieovereenkomst te tekenen voor de realisatie van sociale woningbouw in Zuidwest met de ontwikkelcombinatie HBB/Hoorne)
- Er is een onderzoek uitgevoerd naar het autobezit binnen de sociale huursector om te verkennen of de parkeernormen nog passend zijn voor de doelgroep.

Ook is door de werkgroep opnieuw gekeken naar wat de gemeente in algemene zin kan bijdragen aan de positieverbetering van de woningcorporaties. Hieronder een (niet-exclusieve) opsomming:

- Als de grond niet van de gemeente is kunnen we geen uitgifteprijzen 'afdwingen'. Ons kader en instrumentarium sociale huur en betaalbaar segment is het maximale wat we op dit moment conform de wet als gemeente kunnen doen (o.a. creëren gelijkwaardig *level playing field* voor marktpartijen en woningcorporaties bij de realisatie van sociale huurwoningen door het stellen van een minimale exploitatieperiode van 25 jaar).
- In de lopende onderhandelingen over anterieure overeenkomsten wordt geprobeerd de positie van de woningcorporaties nadrukkelijker te verankeren.
- Bij tenders eigen grond kan de gemeente het woningbouwprogramma sociaal, incl. gezamenlijk programma van eisen woningcorporaties en uitgifteprijs voorschrijven aan ontwikkelaars. Zij moeten dan in hun bieding al gaan verevenen; dit is mogelijk een van de opties binnen de toekomstige tender van Oostpoort.
- We hanteren een sociale grondprijs voor huurwoningen in het DAEB-segment bij gemeentelijk vastgoed in de verkoop/directe verkoop van grond aan woningcorporaties.
- Parkeernormering is vaak een knelpunt bij planontwikkeling. Aanpassing van deze parkeernormering sociale woningbouw is mogelijk op basis van recent onderzoek naar autobezit onder huurders van sociale huurwoningen. Dit zal worden verwerkt in de nieuwe nota parkeerbeleid.
- De gemeente kan bijdragen aan het vergroten van de haalbaarheid van projecten via de reserve ongedeelde stad of via middelen/bijdragen vanuit het rijk/provincie of regio.



- Op dit moment verkennen we onder andere of er voor herstructureringsprojecten afspraken op stedelijk niveau kunnen worden gemaakt over bijvoorbeeld inbrengwaarde van vastgoed en verrekening van kosten openbare ruimte. Zo kunnen we bestaande projecten versnellen omdat we niet meerdere onderhandelingen voeren over dezelfde punten.
- Een andere actie die loopt in dit kader is de uitvoering van de motie van de Stadsdeal ouderenhuisvesting, waarin we door samenwerkingsafspraken tussen betrokken partijen met elkaar meer waarborgen willen realiseren voor de juiste en voldoende productie op dit vlak.

De corporaties geven aan blij te zijn met al deze inspanningen van de gemeente, en erkennen dat we er nog niet zijn. Het beleid op rijksniveau blijft hierbij ook een belangrijk aandachtspunt. Zo hopen de Haarlemse corporaties op afschaffing van de verhuurdersheffing, zodat hun investeringscapaciteit nog meer wordt verruimd.

Afdelingsmanager	Juli 2021	Kaper, J.
Portefeuillehouder	 27/8/2021	Roduner, F.J.