



<b>Onderwerp</b> Startnotitie Stimulering sociale woningbouw buiten de prioritaire zones	
Nummer	2024/1218805
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	PCM
Auteur	Blokker, L.
Telefoonnummer	
Email	lblokker@haarlem.nl
Kernboodschap	De in dit raadsstuk aangeboden startnotitie vormt de start van 7 belangrijke woningbouwprojecten van de Haarlemse woningbouwcorporaties Elan Wonen Ymere en Pré Wonen. Deze projecten vallen buiten de prioritaire ontwikkelzones, maar worden met deze startnotitie naar voren geschoven om toch snel te kunnen starten. Onder de vlag van Samen Anders willen de gemeente en de corporaties snelheid maken door een vereenvoudigd proces te volgen waarin de corporaties aan het roer staan. Dit wordt gedaan met een zo beperkt mogelijke inzet van (schaarse) ambtelijke capaciteit. Om nog meer snelheid te kunnen maken wordt de gemeenteraad voorgesteld om voor één van de 7 projecten af te zien van haar adviesrecht bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op deze manier kunnen versneld circa 440 corporatiewoningen worden gerealiseerd, waarvan 265 sociale huurwoningen. 200 daarvan zijn extra sociale huurwoningen ten opzichte van het huidige aantal.
Behandelvoorstel 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	- Collegebesluit Meerjarige Prestatieafspraken 2022 – 2025 met woningcorporaties en huurdersorganisaties Elan Wonen, Pre Wonen, Ymere ( <a href="#">2022/067145</a> ) in commissie ontwikkeling van 14 april 2022
Besluit college d.d. 22 juli 2024	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

<p>Ontwerp-besluit raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De startnotitie ‘Stimulering sociale woningbouw buiten de prioritaire zones’ vast te stellen</li> <li>2. Bij het project ‘Graafschap- / Hamelinkstraat’ af te zien van het adviesrecht bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)</li> </ol> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>
--	--

## 1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft gekozen om de beschikbare ambtelijke capaciteit voor ontwikkeling van woningbouw in principe in te zetten op de prioritaire ontwikkelzones. Er is echter in juni 2023 geconstateerd dat het in het kader van onze woningbouwopgave belangrijk is om ook inzet te plegen op een aantal corporatieprojecten ten behoeve van sociale woningbouw buiten deze zones. Daarmee kan gewerkt worden aan het behalen van de prestatieafspraken tussen de gemeente en de Haarlemse woningbouwcorporaties.

In samenspraak met de corporaties is een lijst opgesteld met 7 projecten die versneld kunnen worden opgepakt. Dit zijn de volgende projecten: Orionhof - Orionwegzone, Locatie Bison Bowling – Orionwegzone, Amsterdamsevaart 38 – 60, Graafschap- / Hamelinkstraat, IJsaanlaan, Baden-Powellstraat, en de Thomas-Morestraat. De projecten hebben een geringe tot matige complexiteit omdat het voornamelijk herontwikkelingen van woningbouwcorporaties betreffen buiten het stadscentrum. Alleen het project IJsaanlaan betreft een nieuwe ontwikkeling.

Omdat er weinig ambtelijke capaciteit beschikbaar is om deze projecten verder te brengen, is gekozen voor een werkwijze waarbij de corporaties grotendeels verantwoordelijk zijn voor de uitwerking. De gemeente levert een ambtelijke kadernotitie met de uitgangspunten voor de ontwikkelingen, waarmee de corporaties en ontwikkelaars aan de slag kunnen met de uitwerking. In deze werkwijze wordt er geen programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) opgesteld. Dit scheelt de inzet van veel ambtelijke capaciteit en levert een versneld proces op.

De gemeente blijft sturen op de (ruimtelijke) kwaliteit van de projecten en blijft de ontwerpen toetsen. Pas wanneer hier volledige tevredenheid over is, wordt een overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Daarnaast wordt het grootste deel van de projecten tijdens de ruimtelijke procedure ter finale beoordeling aan de raad voorgelegd, zodat er ook vanuit de raad sturingsmogelijkheden zijn.



De voorgestelde werkwijze betekent dat we experimenteren met een vereenvoudigd proces, waarbij 7 projecten met circa 440 woningen (circa 265 sociaal) die anders zouden blijven liggen, versneld worden opgepakt en uitgevoerd. Om nog meer snelheid te kunnen maken wordt de raad gevraagd om voor het project 'Graafschap- /Hamelinkstraat' af te zien van het adviesrecht bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), omdat hiervoor al een voorlopig ontwerp is gemaakt (zie bijlage bij de startnotitie).

Tenslotte wil de gemeente werken aan 'de ongedeelde stad': een betere verdeling van de sociale huurwoningen over diverse wijken. Daarom maken de projecten IJsbanaanlaan, Baden-Powellstraat, en de Thomas-Morestraat deel uit van de gebiedscarrousel. Hierbij worden extra sociale huurwoningen toegevoegd aan het westen van de stad (het project IJsbanaanlaan, 100% sociale woningbouw) en extra middeldure en dure woningen aan het oosten van de stad (bij de projecten Baden-Powellstraat en Thomas-Morestraat).

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie 'Stimulering sociale woningbouw buiten de prioritaire zones' vast te stellen
2. Bij het project 'Graafschap- /Hamelinkstraat' af te zien van het adviesrecht bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

## **3. Beoogd resultaat**

Realisatie van 7 projecten van circa 440 duurzame woningen, waarvan circa 265 sociaal, verdeeld over Haarlem.

## **4. Argumenten**

### *1.1 7 projecten die belangrijk zijn voor de Haarlemse woningbouwcorporaties worden versneld opgepakt en uitgevoerd.*

Dit zijn projecten die anders waren blijven liggen omdat deze zich niet binnen de prioritaire ontwikkelzones bevinden. De beschikbare ambtelijke capaciteit van de gemeente wordt namelijk in eerste instantie ingezet binnen deze prioritaire ontwikkelzones (bijvoorbeeld ontwikkelzone Zuid-West, Europawegzone). Nu wordt daarvan afgeweken door voorrang te geven op deze projecten.

### *1.2 Door de voorgestelde werkwijze waarbij het initiatief bij de ontwikkelaars/corporaties wordt gelegd, wordt de beschikbare ambtelijke capaciteit van de gemeente Haarlem beter benut.*

Omdat er weinig ambtelijke capaciteit beschikbaar is, ligt het initiatief bij deze projecten bij de corporaties/ontwikkelaars. Zij zorgen voor de op te leveren producten, de gemeente geeft kaders, toetst en stuurt.

*1.3 De voorgestelde werkwijze waarbij er geen Programma van Eisen van de Leefomgeving (PvEL) wordt voorgelegd zorgt voor een versnelling.*

Bij veel ruimtelijke ontwikkelingen wordt er een PvEL vastgesteld waarna de corporatie/ontwikkelaar een stedenbouwkundig ontwerp gaat uitwerken. Bij het nu voorgestelde werkwijze wordt bij elk project gewerkt met een ambtelijke kadernotitie met de uitgangspunten voor de ontwikkeling, waarna de corporatie/ontwikkelaar direct kan beginnen met ontwerpen. Doel van de notitie is dat de ontwikkeling past binnen het vastgestelde beleid. De notitie dient verder om de ruimtelijke kwaliteit van het project te waarborgen.

*1.4 Er wordt geëxperimenteerd met een snellere en efficiëntere werkwijze welke wellicht in de toekomst vaker kan worden toegepast.*

Achteraf wordt geëvalueerd of deze alternatieve werkwijze heeft geleid tot het gewenste resultaat en of deze werkwijze vaker kan worden toegepast.

*1.5 Er wordt invulling gegeven aan ‘Samen Anders’*

Samen Anders is een samenwerkingsverband tussen ontwikkelaars, corporaties en de gemeente Haarlem om samen te onderzoeken hoe we beter kunnen samenwerken met begrip voor elkaars belangen. De voorgestelde werkwijze zorgt voor een gedragen experiment binnen dit samenwerkingsverband.

*1.6 Woningbouwcorporaties krijgen de mogelijkheid om de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties, na te komen.*

In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het vergroten van de sociale woningvoorraad van de corporaties en verduurzaming van deze voorraad. Door deze 7 projecten nu versneld op te pakken, kunnen de corporaties de afspraken nakomen.

*1.7 Er wordt gewerkt aan een betere verdeling van sociale huurwoningen over de stad*

In de Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025 is als doelstelling opgenomen om te werken aan de ‘ongedeelde stad’: meer balans in de stad door een betere verdeling van sociale huurwoningen over de diverse wijken. Door in de Meerwijk (waar veel sociale huurwoningen zijn) middeldure en dure woningen te projecteren en in Haarlem west (waar weinig sociale huurwoningen zijn) een project met alleen sociale huurwoningen op te pakken, wordt hier invulling aan gegeven.

*1.8 Duurzaamheidsparagraaf*

De woningen die worden toegevoegd voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (dit werd voorheen geregeld in het bouwbesluit), zoals gasloze en bijna energie neutrale gebouwen (BENG). In meerdere gevallen (zoals bij de projecten Orionhof, Graafschap- Hamelinkstraat en Amsterdamsevaart) vindt ook sloop/nieuwbouw plaats, wat ten goede komt aan de duurzaamheid van de sociale woningbouwvoorraad en bijdraagt aan de Haarlemse doelstelling om in 2040 aardgasvrij te zijn.



### *1.9 Participatie en inspraak*

De corporaties/ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een Participatie en Inspraakplan en het uitvoeren van de participatie en inspraak. In het Participatie en Inspraakplan wordt locatie specifiek aangegeven hoe de omgeving en de verschillende stakeholders worden betrokken. Deze plannen worden door de ambtelijke organisatie beoordeeld. Bij de participatiebijeenkomsten van de corporaties/ontwikkelaars is altijd iemand van de ambtelijke organisatie aanwezig als vertegenwoordiging van de gemeente. Het resultaat van de participatie wordt verwoord in een participatieverslag. Dit participatieverslag is onderdeel van de stukken voor de ruimtelijke procedure. Bij de projecten die worden voorgelegd aan de gemeenteraad wordt daarom ook het participatieverslag ter beoordeling aangeboden.

### *1.10 Financiën*

Deze 7 projecten worden kostenneutraal uitgevoerd. De gemeente verhaalt daarom de kosten voor de ambtelijke inzet bij de corporaties via voorschotovereenkomsten, anterieure overeenkomsten en/of grondverkoop. Grondverkoop aan corporaties gebeurt onder de uitgangspunten gesteld in de grondprijzenbrief van Haarlem.

### *2.1 Door af te zien van het adviesrecht bij een BOPA kan dit project sneller worden gerealiseerd.*

De stedenbouwkundige invulling van het betreffende project is al bekend, het ontwerp is toegevoegd als bijlage bij de startnotitie. Op basis van deze informatie wordt gevraagd om het adviesrecht te laten vervallen. Dit levert ongeveer 1 á 2 maanden tijdswinst op in de vergunningprocedure.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *1.1 Door de versnelde werkwijze wordt de gemeenteraad op minder momenten betrokken bij de besluitvorming.*

De geselecteerde projecten hebben een geringe tot matige complexiteit. Daarom is de verwachting dat de (ruimtelijke) kwaliteit gewaarborgd wordt door middel van een ambtelijke kadernotitie in plaats van een PvEL. Bij de meeste projecten heeft de gemeenteraad wel het laatste woord bij de ruimtelijke procedure.

### *1.2 Door de versnelde werkwijze worden de plannen minder integraal opgepakt.*

Normaal gesproken vindt er een brede afweging plaats bij het opstellen van een PvEL. Bij deze projecten wordt een ambtelijke kadernotitie opgesteld met de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling. Daarnaast wordt het initiatief bij de corporaties/ontwikkelaars neergelegd in plaats van bij de gemeente. Er vindt daarmee een minder brede afweging plaats vanuit de gemeente ten gunste van snelheid en een lagere belasting op de ambtelijke capaciteit. Kwaliteit blijft echter van groot belang bij realisatie van de projecten, daarom wordt pas een overeenkomst gesloten met de corporatie/ontwikkelaar wanneer er volledige tevredenheid is over het stedenbouwkundig plan.

## **6. Uitvoering**

Na vaststelling van de startnotitie volgen de verschillende projecten allemaal een eigen traject. Deze zullen een eigen planning volgen. Zoals vermeld in de startnotitie wordt er voor alle projecten eerst een ambtelijke kadernotitie opgesteld. Daarna volgt de uitwerking door de corporaties/ontwikkelaars. Wanneer er een akkoord is over het stedenbouwkundig plan, wordt er een overeenkomst gesloten met de corporatie/ontwikkelaar over het vervolgtraject en de ruimtelijke procedure.

## **7. Bijlagen**

Bijlage 1. Startnotitie Stimulering sociale woningbouw buiten de prioritaire zones