



<b>Onderwerp</b> Aanjagen van de Haarlemse woningbouwproductie: voorstel uitwerking spelregels voor Regeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem	
Nummer	2024/213236
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	ECDW
Auteur	Veen, A.C. van der
Telefoonnummer	023-5114831
Email	avanderveen@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Eind 2023 is de Informatienota “Aanjagen van de Haarlemse woningbouwproductie” (2023/1739930 ) in de Commissie Ontwikkeling besproken. In deze informatienota is, mede in het licht van de motie ‘Voorkom een bouwdip’, 2023/1246825”, een nadere toelichting gegeven op de gemeentelijke maatregelen en aanpak om de Haarlemse woningbouwproductie op gang te houden, waaronder het aanvullend oormerken van een bedrag van € 5 miljoen binnen de reserve grondexploitaties om woningbouw in financiële zin te kunnen stimuleren. In de informatienota is toegezegd dat de gemeenteraad een nadere uitwerking zou ontvangen van de spelregels voor toekenning van gemeentelijke middelen (1,5 miljoen euro vanuit de Kadernota 2024 en 5 miljoen euro vanuit de reserve Grex).</p> <p>In dit Raadsstuk worden deze spelregels concreet gemaakt zodat zij als kader kunnen dienen voor een in te stellen Regeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem. Bij de uitwerking van deze spelregels is voortgebouwd op de eerder aangegeven focus en richting bij het uitkeren van middelen, maar wordt omwille van staatssteunregels het geven van financiële steun expliciet gekoppeld aan de realisatie van DAEB-sociale huurwoningen. Daarbij denkt het college ook dat juist door het stimuleren van de sociale woningbouw in projecten en gebiedsontwikkelingen, er voor ontwikkelaars ook meer ruimte ontstaat om de andere delen van de wenselijke woningbouwprogrammering te organiseren en kunnen we stellen dat de regeling ook het aanjagen van de totale woningbouwambitie dient.</p> <p>Na besluitvorming door de Raad worden de spelregels uit dit raadstuk als kader gebruikt voor een, nog uit te werken, subsidieregeling met bijbehorende operationele voorwaarden, vallend binnen de Haarlemse subsidieverordening (Asv). De subsidieregeling zal het komend jaar twee keer worden opengesteld. Na iedere openstelling zal de commissie ontwikkeling worden geïnformeerd over de beschikkingen binnen de openstelling en het effect hiervan op de woningbouwproductie.</p>

Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis" <a href="#">2021/25829</a></li> <li>- Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 <a href="#">2021/614</a> (<a href="#">Bestuursakkoord</a> en <a href="#">Uitvoeringsagenda</a>)</li> <li>- Prestatieafspraken Haarlem 2022 t/m 2025 met woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen en huurdersorganisaties <a href="#">2022/67145</a></li> <li>- <a href="#">-Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad. Coalitieakkoord 2022-2026 PvdA, GroenLinks, D66, CDA en Actiepartij</a></li> <li>- Besluit Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment (<a href="#">2022/1192863</a>) zoals vastgesteld in de raad van 17 november 2022</li> <li>- <a href="#">MRA Woondeal (2023/27955)</a></li> <li>- <a href="#">Informatienota 'Versterken van de gebiedsontwikkeling' (2023/845858)</a></li> <li>- <a href="#">Rapportage Woningbouw 2023 (2023/744380)</a></li> <li>- <a href="#">Informatienota "Aanjagen van de Haarlemse woningbouwproductie" (2023/1739930)</a></li> </ul>
Besluit College d.d. 27 februari 2024	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
Ontwerp-besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)	<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. In te stemmen met het oormerken van in totaal € 6,5 miljoen euro vanuit de reserve Grex (€ 5 miljoen euro middels dit besluit en de € 1,5 miljoen euro middelen vanuit de Kadernota 2024 eerder toegekend) en deze middelen aan te wenden voor een Regeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem.</li> <li>2. De volgende 10 hoofdspelregels vaststellen als kader onder de regeling: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) De regeling is gericht op aanjagen van de woningbouw door middel van het wegnemen van knelpunten met betrekking tot de DAEB-sociale huurwoningen.</li> </ol> </li> </ol>



- 2) Alleen projecten met permanente woningen op locaties binnen Haarlem komen in aanmerking voor een financiële bijdrage.
- 3) Alleen projecten waar de sociale woningbouw, waarvoor de bijdrage wordt aangevraagd, een start bouw heeft voor 1-1-2026 en een oplevering van de sociale woningbouw voor 1-1-2028 worden in behandeling genomen.
- 4) Projecten waar tijdige realisatie van de sociale huurwoningen bijdraagt aan het zekerstellen van de WBI-subsidie of die bijdragen aan andere subsidies zoals bijvoorbeeld de toegekende MIRT-gelden (Bereikbare Steden) krijgen voorrang.
- 5) Projecten waar al reeds een omgevingsplan (en/of een onherroepelijke omgevingsvergunning) aanwezig zijn, krijgen bij de toekenning van de bijdragen een hogere ranking.
- 6) Het tekort op de ontwikkeling moet objectief en toetsbaar worden aangetoond en de bijdrage van de subsidie staat gelijk aan het afdekken van de aangetoonde onrendabele top, met een maximum van € 12.500 per sociale huurwoning op locaties waar het geen gemeentegrond betreft.
- 7) Bij een project op gemeentegrond kan zowel een korting op de grondkosten als een subsidie op de onrendabele top worden toegekend. In dat geval bedraagt het maximale bedrag per woning € 20.000. In het geval van stapeling van korting en subsidie vindt eerst de verlaging van de grondprijs plaats.
- 8) Deelname is mogelijk voor alle partijen die sociale huur (volgens de wettelijke definitie) realiseren. Daarbij moet de indiener kunnen aantonen en verantwoorden dat de uitgekeerde bijdragen daadwerkelijk terecht komen en zijn gekomen bij een DAEB-sociale huurwoning van een woningcorporatie waarmee Haarlem prestatieafspraken heeft afgesloten.
- 9) Vanuit het subsidieplafond van de regeling kan een woningcorporatie waarmee Haarlem prestatieafspraken heeft afgesloten nooit meer dan 3 miljoen euro uitgekeerd krijgen.
- 10) De regeling kent twee openstellingen, zodat er meerdere momenten zijn om op knelpunten in de markt- en/of ontwikkelpraktijk bij de realisatie van sociale huurwoningen in te springen.

de griffier,

de voorzitter,

## 1. Inleiding

In de informatienota die in oktober vorig jaar aan de commissie is voorgelegd is de problematiek op de woningmarkt toegelicht.

De huidige marktontwikkelingen (gestegen bouwkosten, inflatie en een gebrek aan grondstoffen) in combinatie met de keuze voor een groot betaalbaar en sociaal woningbouwprogramma in een binnenstedelijke ontwikkelcontext, zorgen ervoor dat woningbouwontwikkelingen in toenemende mate financieel onder druk staan en/of onrendabel zijn. Tegen deze achtergrond werkt het college aan maatregelen om de woningbouw aan te jagen. Zo wordt de voortgang van de diverse projecten intensief gemonitord zodat eventuele vertraging tijdig wordt gesignaleerd en waar nodig maatregelen getroffen kunnen worden.

Aanvullend heeft de gemeente gebruik gemaakt van de Startbouwimpuls (SBI), de subsidieregeling van het ministerie van BZK waarmee een tekort op de businesscase kan worden gesubsidieerd. De voorwaarden voor deze subsidie alsmede de door de gemeente ingediende projecten zijn in de eerdere informatienota toegelicht. Van de in totaal 10 ingediende projecten heeft de gemeente voor 3 projecten een Startbouwimpuls ontvangen, in totaal een bedrag van ruim € 1,9 miljoen. De projecten die subsidie hebben ontvangen betreffen: Kleverlaan (Ripperda), Stephensonstraat 38-46 en Spaarndamseweg Schoterkwartier fase 1 (Deli-terrein). Met de door het Rijk beschikbaar gestelde middelen kunnen deze projecten doorgang vinden.

De voorwaarden voor de SBI waren vrij strikt. En er is maar voor drie projecten een subsidie toegekend. Om te voorkomen dat andere Haarlemse woningbouwproductie op de korte/middellange termijn stagneert, stelt het college voor om een regeling voor het aanjagen van de realisatie van de (sociale) woningbouw op te zetten. Deze regeling heeft, zoals aangeven in de eerdere informatienota, als dekking de binnen de reserve grondexploitaties geormerkte 6,5 miljoen, waarvan € 1,5 miljoen uit de Kadernota en de aanvullende € 5 miljoen.

De inschatting is dat met een dergelijk bedrag direct circa 650 à 700 woningen kunnen worden versneld, wat neerkomt op bijna driekwart van de gewenste jaarproductie van gemiddeld 1200 woningen en dat indirect nog eens 300 tot 500 middeldure en/of vrije sectorwoningen profiteren en hiermee ook gebouwd kunnen worden.

De regeling kan voor verschillende situaties ingezet worden, denk aan:

- Financiële bijdrage voor projecten - bestaande uit permanente woningen - die stilvallen door een (te) hoge onrendabele top op het sociale woningbouwdeel of programmaonderdelen in het middeldure huursegment waar beleggers wegvallen of zich hebben teruggetrokken en waar Haarlemse woningcorporaties zich bereid hebben getoond deze te willen afnemen als sociale huurwoning.
- Stimuleren van projecten die sterk bijdragen aan stedelijke doelstellingen uit de omgevingsvisie en/of ambities uit het coalitieakkoord.
- Oplossen van (project)specifieke knelpunten die zorgen voor vertraging.



## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- A. In te stemmen met het oormerken van in totaal € 6,5 miljoen euro vanuit de reserve Grex (€ 5 miljoen euro middels dit besluit en de € 1,5 miljoen euro middelen vanuit de Kadernota 2024 eerder toegekend) en deze middelen aan te wenden voor een Regeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem.
- B. De volgende 10 hoofdspelregels vaststellen als kader onder de regeling:
  1. De regeling is gericht op aanjagen van de woningbouw door middel van het wegnemen van knelpunten met betrekking tot de DAEB-sociale huurwoningen.
  2. Alleen projecten met permanente woningen op locaties binnen Haarlem komen in aanmerking voor een financiële bijdrage.
  3. Alleen projecten waar de sociale woningbouw, waarvoor de bijdrage wordt aangevraagd, een start bouw heeft voor 1-1-2026 en een oplevering van de sociale woningbouw voor 1-1-2028 worden in behandeling genomen.
  4. Projecten waar tijdige realisatie van de sociale huurwoningen bijdraagt aan het zekerstellen van de WBI-subsidie of die bijdragen aan andere subsidies zoals bijvoorbeeld de toegekende MIRT-gelden (Bereikbare Steden) krijgen voorrang.
  5. Projecten waar al reeds een omgevingsplan (en/of een onherroepelijke omgevingsvergunning) aanwezig zijn, krijgen bij de toekenning van de bijdragen een hogere ranking.
  6. Het tekort op de ontwikkeling moet objectief en toetsbaar worden aangetoond en de bijdrage van de subsidie staat gelijk aan het afdekken van de aangetoonde onrendabele top, met een maximum van € 12.500 per sociale huurwoning op locaties waar het geen gemeentegrond betreft.
  7. Bij een project op gemeentegrond kan zowel een korting op de grondkosten als een subsidie op de onrendabele top worden toegekend. In dat geval bedraagt het maximale bedrag per woning € 20.000. In het geval van stapeling van korting en subsidie vindt eerst de verlaging van de grondprijs plaats.
  8. Deelname is mogelijk voor alle partijen die sociale huur (volgens de wettelijke definitie) realiseren. Echter, de indiener moet kunnen aantonen dat de uitgekeerde bijdragen daadwerkelijk terecht komen bij een DAEB-sociale huurwoning van een woningcorporatie waarmee Haarlem prestatieafspraken heeft afgesloten.
  9. Vanuit het subsidieplafond van de regeling kan een woningcorporatie waarmee Haarlem prestatieafspraken heeft afgesloten nooit meer dan 3 miljoen euro uitgekeerd krijgen.
  10. De regeling kent twee openstellingen, zodat er meerdere momenten zijn om op knelpunten in de markt- en/of ontwikkelpraktijk bij de realisatie van sociale huurwoningen in te springen.

### 3. Beoogd resultaat

De Regeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem (kortweg “de regeling”) heeft als doel om effectief woningbouwprojecten op gang te brengen die door de veranderende omstandigheden nu in de knel komen. Projecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan het realiseren van de stedelijke doelen uit de Omgevingsvisie, het coalitieakkoord, de Woonvisie, de Woondeal-afspraken en de prestatieafspraken gemaakt in het kader van het vergroten van het aantal sociale huurwoningen. De regeling kan worden ingezet om sociale huurwoningen te realiseren en/of om een impasse in planrealisatie te voorkomen bij met name projecten en/of gebiedsontwikkelingen in prioritair gebieden in de stedelijke ontwikkeling en/of bovengemiddelde kwaliteit als gevolg van gemeentelijke eisen/doelstellingen te realiseren bij sociale woningbouwprojecten. Uitgangspunt bij dit laatste is nadrukkelijk dat de in visies en beleid door de raad vastgelegde eisen en randvoorwaarden overeind kunnen worden gehouden. De regeling fungeert daarmee als katalysator voor nieuwe woningbouwplannen of als hefboom voor de bredere gebiedsontwikkeling in bijvoorbeeld de prioritair zones of herstructureringsgebieden.

Concreet heeft de gemeente Haarlem als doel voor de regeling het aanjagen van de bouwproductie en het hiermee bijdragen aan de realisatie van onze woningbouwambitie van 10.000 woningen voor eind 2030. Om dit te bereiken zal de regeling worden ingezet voor het vergroten van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de voor het betreffende project geldende normstelling (vanuit de gemeentelijke programmeringsregels) en/of het zekerstellen van de realisatie-aantallen sociale huur op de korte en middellange termijn (start bouw uiterlijk 1-1-2026 en oplevering voor 2028). Het beoogd resultaat is de zekerstelling van de directe realisatie van ongeveer 650 à 700 sociale huurwoningen en indirect de realisatie van 300 tot 500 middeldure en/of vrije sectorwoningen in combinatieprojecten en/of gebiedsontwikkelingen met diverse financieringscategorieën. Dit, omdat in combinatieprojecten met diverse financieringscategorieën het onrendabel op de sociale woningbouw minder op het projectresultaat zal drukken.

### 4. Argumenten

*Aansluiten op de uitgangspunten uit de Informatienota Aanjagen van de Haarlemse woningbouwproductie, november 2023*

Bij de uitwerking van de spelregels is voortgebouwd op de eerder in de informatienota “Aanjagen van de Haarlemse woningbouwproductie” aangegeven focus en richting bij het uitkeren van middelen, te weten:

- A. Eigen grondexploitaties of grondposities. Dit kan bijvoorbeeld door korting op de grondprijs. Hiermee worden de eigen projecten gestimuleerd en via die weg bijgedragen aan de woningbouw;



- B. Projecten met een WBI-subsidie of 'eerste paal' projecten voor de WBI. Het tijdig halen van de eerste paal in de grond is van belang voor de regeling. Het is zaak deze projecten niet te laten stagneren.
- C. Projecten die (bovengemiddeld) bijdragen aan gemeentelijke doelen, bijvoorbeeld ten aanzien van sociale of betaalbare woningbouw, bijdrage aan de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De regeling dient het aanjagen van de totale Haarlemse woningbouwambitie. Echter, omwille van staatssteunregels wordt het geven van financiële steun in de verdere uitwerking expliciet gekoppeld aan de realisatie van DAEB-sociale huurwoningen. Daarbij kan namelijk ook worden gesteld dat juist door het stimuleren van de sociale woningbouw in projecten en gebiedsontwikkelingen, er voor ontwikkelaars ook meer ruimte ontstaat om de andere delen van de wenselijke woningbouwprogrammering te organiseren en realiseren.

#### *De instelling van de regeling sluit aan bij de gemeentelijke ambities*

De regeling sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kansen van inwoners van Haarlem op passende huisvesting te vergroten en de druk op de woningmarkt waar mogelijk te verlichten, zoals benoemd in de Omgevingsvisie, het coalitieakkoord, de Woonvisie, de Woondeal-afspraken en de prestatieafspraken gemaakt in het kader van het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

#### *De regeling specifiek richten op het stimuleren van sociale woningbouw (DAEB) sluit aan bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid als gemeente*

Het is in de huidige marktomstandigheden heel moeilijk om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Grote bouwprojecten, waar sociale huur een onderdeel van is, stagneren door onvoldoende afzet (vooral in het duurdere segment) en de huidige marktomstandigheden zoals de sterk gestegen bouwkosten. Een goede ruimtelijke inpassing moet bovendien aan veel vereisten voldoen (klimaatadaptief, duurzaam, groen, ruimte voor bewegen, ruimte voor water, natuurinclusief e.d.). Uitgangspunt bij dit laatste is nadrukkelijk dat de regeling alleen wordt ingezet om in visies en beleid door de raad vastgelegde eisen en randvoorwaarden overeind te kunnen houden.

#### *Kosten, baten en dekking*

De middelen voor de regeling zijn reeds beschikbaar en al eerder in de begroting geoormerkt voor dit doel. Bij de Kadernota 2024 is al € 1,5 miljoen in de reserve grondexploitaties gestort om projecten te helpen die stil dreigen te vallen als gevolg van de huidige marktomstandigheden. In de informatienota "Het aanjagen van de woningbouwproductie" van november 2023 is ter afronding van de motie "Voorkom de Bouwdip" aangegeven en bepaald dat het actuele vraagstuk inmiddels groter is. Voorgesteld is toen dat de huidige reserve grondexploitaties een surplus kent en dat naast het bovenstaande bedrag van € 1,5 miljoen, een bedrag van € 5 miljoen wordt geoormerkt voor het bijdragen aan projecten die stil dreigen te vallen als gevolg van de huidige marktomstandigheden. In deze nota wordt aan de raad het besluit voorgelegd € 5 miljoen surplus uit de reserve grex te

oormerken voor dit doel. Dit besluit wordt voorgelegd vóór de Kadernota 2025 omdat bij de programmabegroting 2024-2027 p. 15 aan de raad is aangekondigde dat de € 5 miljoen uit de surplus reserve grex voor deze regeling gereserveerd zou worden.

In totaal is daarmee binnen de huidige reserve grondexploitaties een bedrag van circa € 6,5 miljoen geoormerkt als budget onder de regeling. De inschatting is dat met een dergelijk bedrag direct circa 650 a 700 woningen kunnen worden versneld, wat neerkomt op bijna driekwart van de gewenste jaarproductie van gemiddeld 1200 woningen, en indirect nog eens 300 tot 500 middeldure en/of vrije sectorwoningen kunnen worden gerealiseerd. Totaal er naar wordt gestreefd om met dit budget direct en indirect een gehele jaarproductie veilig te stellen.

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

### **Staatsteun**

Staatsteun is een aandachtspunt, maar omdat we ons specifiek richten op het geven van financiële ondersteuning van DAEB-sociale huurwoningen denken we hard te kunnen maken dat er sprake is van geoorloofde staatsteun. Zeker omdat we de regeling transparant en helder inrichten en we aan de corporaties vragen om achteraf ook te verantwoorden dat de beschikte middelen ook daadwerkelijk terecht komen ter afdekking van de onrendabele top van de desbetreffende DAEB-woningen in het project. Het risico is hiermee onder controle.

Uit een externe juridische toets door de gemeente Enschede, die een soortgelijke regeling aan het inrichten zijn, is gebleken dat er geen sprake is van staatsteun als de subsidie wordt toegekend aan DAEB-sociale woningbouw. Sociale woningbouw door corporaties valt namelijk onder de dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Op grond van het DAEB-vrijstellingsbesluit uit 2012 mogen wij corporaties subsidiëren voor het uitvoeren van die dienst. Daar zijn wel allerlei voorwaarden aan verbonden:

- Er moet sprake zijn van een duidelijk omschreven Dienst van Algemeen Economisch Belang en de woningcorporatie krijgt het beheer van die dienst door middel van een besluit aangewezen (artikel 4);
- Het steunbedrag mag niet hoger zijn dan nodig om de netto-kosten van de uitvoering van de DAEB te dekken. (De onderneming die de DAEB uitvoert mag overigens een redelijke winst ontvangen (artikel 5));
- De gemeente moet toezicht houden op overcompensatie en een terugbetalingsregeling opstellen indien we te veel hebben bijgedragen (artikel 6).

In de spelregels onder de regeling en in de juridische uitwerking van de regeling wordt rekening gehouden met deze regels. In de beschikkingen die we op grond van de subsidieverordening verstrekken leggen we alle voorwaarden zoals hierboven genoemd vast.

### **De regeling draagt bij aan het behalen van de bouwambitie en de woondealafsprak**





De regeling draagt bij aan het behalen van de Haarlemse bouwambitie van 10.000 woningen voor eind 2030 en de afspraak zoals die is gemaakt in de Woondeal. Het niet toekennen van dit bedrag maakt dat de afgesproken aantallen in gevaar komen.

## **6. Uitvoering**

Na vaststelling van de spelregels door de gemeenteraad wordt de juridische uitwerking vastgelegd in de “Subsidieregeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem” die door het college formeel wordt vastgesteld (deze subsidieregeling wordt uitgewerkt binnen de geldende Haarlemse subsidieverordening. Besluitvorming).

De subsidieregeling zal twee openstellingen kennen. Meteen na vaststelling en publicatie van de subsidieregeling zal de eerste openstelling zijn en kunnen aanvragen worden ingediend. Per openstelling worden de ingediende projecten beoordeeld aan de hand van de criteria en wordt aan de projecten die voldoen aan de criteria subsidie toegekend.

Na iedere openstelling zal de commissie Ontwikkeling worden geïnformeerd over de beschikkingen binnen de openstelling en het effect hiervan op de woningbouwproductie.

### *Participatie en communicatie*

Het raadstuk wordt gecommuniceerd met de Haarlemse woningcorporaties. De corporaties en de ontwikkelende partijen die binnen Haarlem actief zullen via de lijn van de lopende projecten op de hoogte worden gebracht van de regeling. Daar zal ook de voorbereiding op de indiening nader worden besproken.

## **7. Bijlagen**

- geen