HBB Groep
Postbus 499
2100 AL Heemstede

Hoorne Vastgoed
Loet 2
1911 BR Uitgeest

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlem
T.a.v. wethouder Ruimtelijke ordening,
dhr. F. Roduner
Postbus 511
2003 PB Haarlem
Per e-mail: froduner@haarlem.nl

Betreft : Reactie op collegebesluit 40-40-20 regeling
Verzoek in behandeling te nemen.
Bijlagen :
Plaats & datum : Haarlem, 5 september 2018

Geachte heer Roduner,

Op 28 augustus 2018 heeft het college besloten tot de nieuwe verdeling van de woningbouwcategorieën bij nieuwbouwprojecten, namelijk 40% sociale huur, 40% middeldure huur of koop (met de nadruk op een huurprijs tot € 950,-) en 20% overige woningen, ofwel de 40-40-20 regeling. Uitgangspunten zijn genoemd voor projecten die niet onder de nieuwe regeling vallen.

Het college wil meer en sneller woningen realiseren om aan de grote vraag te voldoen. In het coalitieprogramma is een ambitie geformuleerd om 10.000 nieuwe woningen tot stand te brengen, met als ideaal de ongedeelde stad. Ruimtelijke plannen worden gebruikt om typen woningen te spreiden over de stad.

Wij zijn van mening dat uw besluit verstrekkende gevolgen en een averechts effect heeft op het doel om meer en sneller woningen te realiseren. Bovendien levert het op projectniveau en stadsbreed doorvoeren van de 40-40-20 regeling niet de beoogde ongedeelde stad op. Neem als voorbeeld Schalkwijk, waar woningcorporaties reeds 55% van de woningvoorraad in eigendom hebben.

Lopende projecten, waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt, hoeven volgens het collegebesluit programmatisch niet te worden aangepast. Initiatiefnemers in de stad zijn echter reeds bij verwervingen van gronden uitgegaan van het door de gemeente Haarlem vastgestelde programmatische kader, namelijk de Woonvisie 2012 – 2016, waarbij sociale woningbouw ook nog eens anders is gedefinieerd. Oftewel uitgegaan is van 30% sociale woningbouw en 70% vrije sector woningen, waarbij sociale woningbouw deels uit huur en deels uit koopwoningen tot € 215.000,- mocht bestaan. Voor deze projecten heeft uw besluit dus ook wel degelijk effecten op de plannen, het risicoprofiel, de voortgang en uiteraard de financiële haalbaarheid. De 20% overige woningen kunnen niet de onrendabele top van de 40% sociale woningbouw dragen.

De druk op de Haarlemse woningmarkt is enorm. Niet alleen de wachtlijsten van sociale huurwoningen zijn te lang, ook de vraag op de koopmarkt is vele malen groter dan het aanbod. Begin 2018 waren er

HBB Groep
Postbus 499
2100 AL Heemstede

Hoorne Vastgoed
Loet 2
1911 BR Uitgeest

circa 500 woningen beschikbaar in Haarlem tegenover ruim 17.000 serieuze zoekers. Dit heeft tot gevolg dat de vraagprijs enorm groeit. Begin 2018 was de vraagprijs per vierkante meter circa € 3.400,- (mediaan). Twee jaar eerder was dit circa € 2.650,-. Wanneer de bouw van koopwoningen stagneert neemt de druk op de markt verder toe, waardoor het gat tussen de (sociale) huur- en koopwoningmarkt verder toeneemt en daarmee de doorstroming naar koopwoningen afneemt. Oftewel het aandeel scheefwoners in sociale huurwoningen – wat momenteel al 13,5% is - neemt verder toe.

De opeenstapeling van verschillende maatregelen / factoren maakt dat projecten reeds financieel onder druk staan. Denk daarbij aan gebouwd parkeren, klimaatdoelstellingen en oplopende bouwkosten. Het collegebesluit om de woningbouwprogramma's aan te passen vormt de spreekwoordelijke druppel, waardoor projecten on-hold komen te staan. Dat is in niemands belang.

Het is in ieders belang projecten te ontwikkelen die aansluiten bij de vraag uit de markt. Dit geldt zowel voor de (sociale) huur- als koopmarkt. De kerntaak van corporaties blijft het bouwen, verhuren en beheren van sociale woningen aan mensen met een laag inkomen. Dat de marktpartijen daar een deel van invullen – de 30% uit de Woonvisie – is geaccepteerd en ook goed voor de verdeling binnen nieuwbouwprojecten.

Het bepalen van een woningbouwprogramma is ons inziens te allen tijde maatwerk. Niet per project, maar per wijk of gebied zou de gemeente Haarlem samen met de corporaties en marktpartijen moeten bekijken wat een juiste verdeling van het woningbouwprogramma is. Het op project-niveau rigoureus doorvoeren van de 40-40-20 regeling zal niet de ongedeelde stad tot gevolg hebben, maar wel dat projecten stil komen te vallen, oftewel de ambitie om 10.000 woningen toe te voegen niet gehaald wordt. Wij adviseren het college derhalve een overgangsregeling aan het beleid toe te voegen.

Wij verzoeken u deze brief in behandeling te nemen bij de Commissie Ontwikkeling op 6 september a.s. Bij de behandeling van het collegebesluit zijn wij voornemens om in te spreken en bovenstaande punten voor te leggen.

Met hoogachting en vriendelijke groet,

Dhr. M.C. van der Poll
Algemeen directeur HBB Groep

Dhr. J.C. Heeremans
Algemeen directeur Hoorne Vastgoed