

Onderwerp: Rapportage woningbouw Haarlem 2015

BBV nr: 2015/422732

1. Inleiding

De Woonvisie 2012 – 2016 (*Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad*) bevat een aantal kwalitatieve en kwantitatieve beleidsdoelstellingen. Daarnaast heeft Haarlem op regionaal niveau afspraken gemaakt over o.a. het aantal op te leveren nieuwbouw woningen. Het is daarom van belang om woningbouwplannen te monitoren en hierover periodiek te rapporteren. De jaarlijkse Rapportage woningbouw Haarlem geeft inzicht in de productie, plancapaciteit en segmentering van het Haarlemse woningbouwprogramma.

2. Kernboodschap

Groei¹ van de woningvoorraad in 2014 bovengemiddeld

Vanaf 2005 tot 2014 bedraagt de gemiddelde bruto groei van de woningvoorraad ca. 730 woningen per jaar. Deze groei komt tot stand via nieuwbouw van woningen en transformatie van kantoren en ander vastgoed, splitsingen enz. (toevoegingen anderszins). In 2014 was de bruto groei relatief hoog ten opzichte van het gemiddelde en kwam uit op 1108 woningen.

Nieuwbouwproductie in 2014 gemiddeld

Van de groei worden, gemeten over dezelfde periode, gemiddeld 530 woningen gerealiseerd via nieuwbouw en ca. 200 woningen via transformatie van kantoren of splitsingen enz..

Waarbij het aandeel van deze laatste categorie de laatste jaren stijgt tot bijna de helft. Het aandeel nieuwbouw lag vorig jaar met 549 woningen iets boven het gemiddelde. Voor het komende jaar wordt er rekening mee gehouden dat de nieuwbouwproductie iets lager ligt dan gemiddeld en net boven de 400 woningen zal uitkomen. In totaal verwachten we dat in 2015 ongeveer 850 nieuwe woningen worden opgeleverd.

Het lagere aantal nieuwbouwwoningen is te verklaren omdat er tijdens de crisis door marktpartijen minder plannen in ontwikkeling zijn gebracht (met name voor locaties die wat minder goed op de markt liggen) en ook de corporaties als gevolg van hun financiële positie beperkt zijn in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Tegelijkertijd zien we aan de plannen die nu in voorbereiding zijn genomen dat de nieuwbouwproductie de komende jaren zal oplopen.

Het aandeel particuliere huur stijgt

Bijna de helft (530) van de nieuwe woningen in 2014 is bestemd voor verhuur. Hiervan worden 360 woningen particulier verhuurd en 170 woningen door corporaties. Het aandeel toevoegingen door marktpartijen is daarmee ruim twee keer zo groot als door corporaties. De toevoegingen door de markt zullen vermoedelijk in het dure segment worden verhuurd. Het lijkt erop dat beleggers de weg naar Haarlem weten te vinden.

31% van de groei is sociaal/betaalbaar

Een speerpunt van de Woonvisie is het streven dat op programmaniveau 30% van de nieuwbouw bestaat uit 'sociale woningbouw' (=sociale huur en koop tot € 215.000,00). In 2014 is deze doelstelling gehaald. Van de bruto groei valt 31% in de categorie sociaal.

¹ Het betreft de bruto groei van de woningvoorraad.

De toevoegingen in 2014 zijn als volgt verdeeld:

Stadsdeel	Sociaal/betaalbaar (huur < €699 ² , - / v.o.n. < € 215.000,-)		
	<i>Absolute bruto groei</i>	<i>% sociaal van de bruto groei per stadsdeel</i>	<i>% sociaal van de bruto groei</i>
Centrum	193	21%	4%
Zuidwest	149	40%	5%
Oost	452	39%	16%
Noord	272	19%	5%
Schalkwijk	42	29%	1%
totaal	1108 woningen	n.v.t.	31%

Verdeling van de bruto groei in de categorie sociaal/betaalbaar

Voor de middellange en lange termijn is het aandeel sociaal lastiger te prognosticeren omdat van meer dan de helft van de plancapaciteit de prijs categorie nog niet bekend is. Ondanks deze grote onbekende is al wel duidelijk dat 23% in de categorie sociaal zal vallen. Voor de 'onbekende' plannen gelden de gebruikelijke beleidsuitgangspunten zodat het beleidsdoel naar verwachting behaald gaat worden.

De ambitie voor de 'ongedeelde stad' grotendeels gehaald

Het uitgangspunt in de Woonvisie is dat Haarlem een ongedeelde stad wil zijn die ruimte biedt aan diverse huishoudens- en inkomensgroepen, met ruimte voor hogere en lagere inkomens aan de westkant en de oostkant van de stad. Voor de oostelijke stadsdelen is de doelstelling opgenomen om te komen tot een minder eenzijdig woningaanbod. We willen dit bereiken door toevoeging van koopwoningen en duurdere huurwoningen. Voor de stadsdelen aan de westzijde van het Spaarne wordt meer sociale en betaalbare woningbouw nagestreefd. Als de productie over de stad wordt verdeeld naar *sociaal (huur en koop) – middelduur – duur*, dan wordt duidelijk dat deze de ambities over de ongedeelde stad in de Woonvisie volgt. Er zijn in Oost relatief iets meer woningen in de categorie sociaal toegevoegd dan het streefpercentage (30%).

De druk op de Haarlemse woningmarkt blijft hoog.

Haarlem is een populaire woonstad en de verwachting is dat het inwonertal van Haarlem de komende jaren zal toenemen (bron: de Staat van Haarlem). De toename van de Haarlemse bevolking zit hem vooral in de groei van ouderen en jongeren. De woningbehoefte zal hoog blijven. Uit regionale cijfers³ blijkt dat op lange termijn de kwantitatieve vraag naar woningen in Haarlem groter is dan het aantal woningen dat in toekomstige plannen zit.

Het aantal woningen in plannen is licht toegenomen

Om aan de hoge woningvraag te beantwoorden wordt het aanbod vergroot. In de Rapportage wordt geconstateerd dat het aantal woningen in plannen (hard en zacht) op langere termijn (voorbij 2021) met ca. 1000 woningen is toegenomen ten opzichte van de rapportage van vorig jaar. Er worden nu ca. 9800 woningen geprognostiseerd. De grootste woningbouwproductie zal plaatsvinden in Oost, Noord en Schalkwijk. Met name in Schalkwijk wordt extra mogelijkheid voor woningbouw gezien.

² Prijspeil 2014. In 2015 bedraagt de huurprijs grens €710,68-

³ Bron: Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015

3. Consequenties

Er zijn geen financiële consequenties.

4. Vervolg

De vastgestelde rapportage wordt:

- Gepubliceerd op de website van Haarlem in de rubriek *Feiten en Cijfers*;
- Ter informatie toegezonden aan de RAP partners Zuid Kennemerland/IJmond en de Haarlemse woningbouwcorporaties.

5. Bijlagen

- *Rapportage woningbouw Haarlem (peildatum oktober 2015)*

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester