

Onderwerp: Actualisatie woonvisie: vaststellen woningbouwprogramma
BBV nr: 2016/235258

1. Inleiding

Haarlem is in alle opzichten een populaire woonstad en wil dat blijven. Alle Haarlemmers moeten prettig in Haarlem kunnen wonen. Een goede woning en een aantrekkelijke omgeving zijn daarvoor belangrijke voorwaarden. De Woonvisie “Haarlem, duurzaam ongedeelde woonstad 2012 – 2016” geeft aan wat er nodig is om dat te behouden en te versterken. De Woonvisie bevat het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid.

In het Coalitieprogramma “Haarlem 2014 – 2018: Samen Doen!” kiezen de coalitiepartijen voor voortzetting van de Woonvisie. De huidige woonvisie loopt dit jaar af en wordt daarom geactualiseerd. Eén van de onderdelen van de Woonvisie is het gewenste gemeentelijk woningbouwprogramma, met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen. De Woonvisie vormt het beleidskader voor de uitvoering van het woningbouwprogramma voor de komende vier jaar met een doorkijk voor de periode daarna.

Een woningmarkt werkt gemeentegrens overschrijdend. Regionale afstemming van beleid en gezamenlijk formuleren van acties is en blijft nodig. Momenteel wordt ook de vaststelling van het Regionaal Actie Programma 2016 -2020: “De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!” (RAP) voorbereid. Het RAP levert, met een doorkijk naar 2025, een bijdrage om vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Gemeenten in de regio werken via het RAP samen om woningaanbod tot stand te brengen dat aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners van Haarlem en de regio.

In zowel het RAP als de op te stellen Woonvisie worden uitspraken gedaan over het gewenste woningbouwprogramma. Voor het RAP is het woningbouwprogramma bepaald aan de hand van input van de deelnemende gemeenten, onderzoek¹ van Rigo en provinciale prognoses². Het bijgevoegde document “Woningbouwprogramma Haarlem, van woningbehoefte naar bouwprogramma” is de bewerking van het kwantitatieve bouwprogramma uit het RAP naar het gewenste bouwprogramma voor Haarlem. Om tot een gewenst woningbouwprogramma te komen is vervolgens ook gekeken naar de ontwikkeling binnen de bestaande voorraad en de opdracht van de raad om de sociale huurvoorraad terug te brengen op het peil van 1 januari 2013.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De notitie “Woningbouwprogramma Haarlem 2016 tot en met 2020, van woningbehoefte naar bouwprogramma” vast te stellen;
2. Voor de periode 2016 – 2020 een woningbouwprogramma van 4.325 woningen vast te stellen;
3. Het gewenste woningbouwprogramma als uitgangspunt voor de actualisatie van de Woonvisie te hanteren;

¹ Verschuivende woonbehoefte, actualisatie 2013, Rigo

² Prognose 2015 – 2040: Concentratie in steden, Provincie Noord-Holland, najaar 2015

4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het college zendt dit besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid is opgenomen in de Woonvisie. Om de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad te bevorderen, de zoekduur naar een sociale huurwoning te beperken en om kansen op de woningmarkt voor iedereen te vergroten moet de Woonvisie een gewenst woningbouwprogramma voor 2016 tot en met 2020 bevatten. Hiermee komt een belangrijk kwantitatief uitgangspunt voor de actualisatie van de Woonvisie vast te liggen.

4. Argumenten

Het voorgestelde woningbouwprogramma past binnen het ingezette beleid.

Het vaststellen van een woningbouwprogramma als uitgangspunt voor de actualisatie van de Woonvisie levert een bijdrage aan programma 4.1 uit de programmabegroting:

- Hoogwaardiger stedelijke omgeving. De verstedelijking en vraag naar woonruimte neemt in Haarlem toe. Een duurzame stad is een stad waarin het voor huidige en toekomstige burgers goed leven en werken is;
- Meer en beter aanbod van woningen zodanig dat zoveel mogelijk kan worden voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar de verschillende type woningen in Haarlem, waarbij de vraag naar betaalbare woningen bijzondere aandacht krijgt;
- Hogere kwaliteit van de leefomgeving. Door Haarlem duurzaam te ontwikkelen wordt de kwaliteit van de Haarlemse woon- en leefomgeving hoger.

Het woningbouwprogramma is opgesteld aan de hand van de provinciale bevolkingsprognose vraag gestuurd bouwen met een doorkijk naar 2040. Deze prognose heeft voor de looptijd van de geactualiseerde Woonvisie ook een Haarlemse uitwerking gekregen, rekening houdend met bevolkingsontwikkelingen (leeftijd- en huishoudensamenstelling) in Haarlem. Er is in het bijzonder naar de verwachte vraag in het sociale huursegment gekeken.

Het woningbouwprogramma sluit aan op het coalitieprogramma: Samen Doen!

In het coalitieprogramma 2014 “Samen doen!” is de ambitie geformuleerd dat alle inwoners van Haarlem op een redelijke termijn een betaalbare woning kunnen vinden. De vraag naar woningen is op dit moment hoog. Uit de bevolkingsprognoses blijkt dat het inwoneraantal de komende jaren verder zal toenemen. In de periode 2020-2025 groeit het aantal huishoudens in Haarlem met ca. 8.400 (en met 17.300 in 2040). Als dit wordt vertaald naar een woningbehoefte dan zien we dat er in alle prijssegmenten (zowel huur als koop) sprake is van een groeiende behoefte. We vinden het daarom van belang dat er in algemene zin meer woningaanbod wordt toegevoegd, en dat dit aanbod direct of indirect (via doorstroomeffecten) voor diverse doelgroepen in huur en koop ontstaat. Dit moet uiteraard in een goede verhouding plaatsvinden. Met het gewenste woningbouwprogramma wordt de verwachte groei vertaald naar concrete woningaantallen voor de verschillende doelgroepen voor de looptijd van de komende Woonvisie.

Met het woningbouwprogramma wordt uitvoering gegeven aan de motie 12.7 “Een sociaal fundament voor het Haarlems woongebouw”

Het Lokaal Akkoord Haarlem (LAH, nr. 2013/154058) uit 2013 bevat volkshuisvestelijke afspraken tussen de drie grote Haarlemse corporaties en gemeente. De afspraken in het LAH zijn gemaakt in een tijd dat de verwachting was dat de sociale huurvoorraad kon afnemen. Conform afspraken in het LAH hebben de corporaties de afgelopen drie jaar dan ook sociale huurwoningen aan de Haarlemse voorraad onttrokken. Dit heeft geleid tot een totale afname (sinds 2013) van ca. 775 sociale huurwoningen. Nieuwe informatie en inzichten hebben geleid tot gewijzigde opvatting over de kwantitatieve samenstelling van de gewenste sociale huurwoningenvoorraad en is voor de raad mede aanleiding geweest om bij de behandeling van de aanvullende uitgangspunten voor de vigerende Woonvisie (nr. 2015/387028) motie 12.7 “*Een sociaal fundament voor het Haarlems woongebouw*” aan te nemen. We streven er naar om het aanbod voor huishoudens beneden de € 29.825,- minimaal en duurzaam op het peil van 1 januari 2013 te brengen. In het woningbouwprogramma is inzichtelijk gemaakt hoeveel sociale huurwoningen aan dit segment moeten worden toegevoegd om aan de motie te voldoen.

Het woningbouwprogramma past binnen de bestaande plancapaciteit

Inzet van het coalitieprogramma is om de kwaliteit van Haarlem als uniek hoogwaardig woonmilieu te versterken, vraaggericht en organisch te bouwen. Dat betekent niet dat we overal willen bouwen. We hebben in het coalitieprogramma afgesproken dat er geen woningen binnen de Groene zoom en de Waarderpolder worden toegevoegd. . Door structureel (één keer per jaar) de rapportage woningbouw op te stellen, kan het college zorgen dat haar beleid op het gebied van bouwen en wonen actueel blijft en haar inzet zoals omschreven in het coalitieprogramma kan bewaken. Voor de Rapportage woningbouw 2015 is de plancapaciteit geactualiseerd. Daaruit volgt dat er ongeveer 9.000 woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de kaders uit het coalitieprogramma. Het gewenste woningbouwprogramma dat voor de looptijd van de komende Woonvisie wordt vastgesteld kan binnen deze plancapaciteit worden gerealiseerd.

Het besluit heeft geen financiële consequenties

Het vaststellen van het woningbouwprogramma zelf heeft geen financiële consequenties. De gemeente voert geen actief grondbeleid en de verkoop van gemeentegronden verloopt via gescheiden procedures. De beleidsvoorstellen voor de uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma, en de financiële dekking die daarvoor nodig is, worden opgenomen in de te actualiseren Woonvisie.

5. Risico's en kanttekeningen

Het is een voorlopig woningbouwprogramma

De participatie rondom de actualisatie van de Woonvisie moet nog starten. Het bijgevoegde gewenste woningbouwprogramma zal hier onderdeel van uitmaken. Het participatieproces kan uiteindelijk leiden tot een ander woningbouwprogramma.

Het woningbouwprogramma is afhankelijk van het 'bod' van de corporaties

De Woningwet verplicht corporaties een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente te leveren. De Woonvisie bevat de gemeentelijke ambities op dit gebied. Het zogenaamde 'bod' van de corporaties op het gemeentelijke beleid en de uiteindelijke prestatieafspraken daaruit volgen bepalen de mate waarin deze ambities gerealiseerd wordt.

De plancapaciteit is voldoende voor de korte termijn maar biedt geen reserves voor de langere termijn

Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, is voor de periode 2016 t/m 2020 een woningbouwprogramma van 4.325 woningen gewenst. Haarlem heeft een plancapaciteit van ca. 9.000 woningen. Rekening houdend met planuitval (uitstel) van ca. 30 % is de bestaande plancapaciteit voldoende om voor de komende periode in de behoefte te voorzien. Voor de termijn tot 2025 is dit ogenschijnlijk voldoende om de vraag te accommoderen. In de periode daarna worden tekorten verwacht en moet gezocht worden naar additionele bouw mogelijkheden en locaties.

Plan capaciteit toevoegen is vooral ook een inpassingsvraagstuk.

De binnenstedelijke ruimte voor de beoogde toevoeging is in principe aanwezig, al zijn de kaders (waaronder bestemmingsplannen) nog niet altijd beschikbaar. Voor deze kaders gelden (wettelijke) procedures waarin een besluitvormende rol voor de raad is weggelegd. Om een antwoord te geven op de vraag of Haarlem de groei op lange termijn wil accommoderen wordt de Toekomstvisie Haarlem en bijbehorende uitvoeringsagenda opgesteld. Het resultaat van dit proces zal niet direct van invloed zijn voor de korte termijn omdat de al bekende plan capaciteit toereikend is.

6. Uitvoering

1. Het woningbouwprogramma zal gebruikt worden als uitgangspunt voor de actualisatie van de Woonvisie. Voor het vaststellen van het woningbouwprogramma wordt geen zelfstandig participatieproces doorlopen;
2. De Woonvisie wordt gebiedsgericht vertaald. Het kwantitatieve woningbouwprogramma vormt samen met de bestaande voorraad het vertrekpunt om te komen tot een gebiedsgerichte opgave. Het woningbouwprogramma stelt ons tevens in staat om samen met de corporaties inventief en actief uitwerking te geven aan de uitgangspunten van de Ongedeelde Stad. Mede hierdoor kan uitvoering gegeven worden aan motie 12.10 “Samen delen aan een ongedeelde stad”.;
3. De vaststelling van de geactualiseerde Woonvisie is dit najaar gepland.

7. Bijlagen

Woningbouwprogramma Haarlem 2016 - 2020, van woningbehoefte naar bouwprogramma

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester