

Informatienota

Onderwerp Informatienota Rapportage woningbouw 2018 en Dashboard Ontwikkelzones	
Nummer	2018/146144
Portefeuillehouder	Roduner, F.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW & PG
Auteur	N. Broenink / P. Hillege
Telefoonnummer	023-5115067
Email	nbroenink@haarlem.nl / phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	De rapportage woningbouw geeft een overzicht van de gerealiseerde woningen in het afgelopen jaar in Haarlem, de actuele woningbehoefte en de beschikbare plancapaciteit in de stad voor de periode tot en met 2025 en tot en met 2040. Het Dashboard Ontwikkelzones geeft inzicht op voortgang en planvorming van woningbouw in de ontwikkelzones. De belangrijkste conclusies zijn: • De bruto groei van de woningvoorraad in 2017 is 1.192 woningen, de netto groei is 759 woningen. • De provincie Noord-Holland heeft in 2017 de woningbehoefte opnieuw vastgesteld en aan de hand van de bevolkingsprognose voor 2040 iets naar beneden bijgesteld. • De plancapaciteit en productie valt binnen de bandbreedte van de inspanningsverplichting uit het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond. • De plancapaciteit tot 2025 naar prijssegment is voor iets meer dan 70% min of meer bekend, dan wel realistisch ingeschat en sluit aan bij de ambities van de ongedeelde stad. In de periode tot en met 2025 worden sociale huurwoningen vooral in Oost en Schalkwijk toegevoegd. Dit is nog niet conform de geformuleerde ambitie van de Woonvisie. Bij de overall plancapaciteit tot en met 2040 is zichtbaar dat de meeste sociale huurwoningen worden toegevoegd in de stadsdelen Noord en Zuidwest. Dit is in lijn met de Woonvisie. • Voor de termijn 2018 tot 2040 is de plancapaciteit 13.000 – 15.000 woningen. Dit aantal sluit aan bij de meest recente behoefteraming van de provincie Noord-Holland uit 2017 maar voldoet niet aan de ambitie om de woningdruk te verminderen. • De ontwikkeling in de zones zorgt voor een toename van het aantal woningen in verschillende segmenten. In de meeste zones zijn

Inleiding

De Woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis 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.

In de Woonvisie is aangegeven dat een groot deel van de woningbouwopgave in ontwikkelzones tot stand komt. De voortgang en aandachtspunten in de ontwikkelzones wordt eveneens periodiek gemonitord.

2. Kernboodschap

De bruto groei van de voorraad in 2017 is toegenomen.

De bruto groei van de woningvoorraad in 2017 is 1.192 woningen. Dit aantal is hoger dan voorgaande jaren (gemiddeld bruto groei was 760 woningen per jaar). De netto groei, het aantal woningen dat in 2017 is toegevoegd, bedraagt de bruto groei (1.192) minus de sloop en onttrekkingen ($209 + 224$) = 759 woningen.

Voor een belangrijk deel (45%) wordt de bruto groei veroorzaakt door “toevoegingen anderszins” (door transformatie van kantoren en woningvorming: het creëren van meer woningen binnen een bestaande woning). Het zwaartepunt van de groei in 2017 lag in stadsdeel Zuidwest (35%) en Noord (29%). Op de middellange termijn (2018-2025) verplaatst het zwaartepunt van de bouwproductie naar Schalkwijk en Oost.

Op dit moment is het niet mogelijk om voor 2017 op basis van de metagegevens van Cocensus¹ een goede indicatie te geven over de segmentering van nieuwe woningen omdat Cocensus geen informatie uitlevert over eigendom en gebruikers.

De druk op de woningmarkt en woningbehoefte is groot.

De vraag naar woningen is en blijft groot. Haarlem is een populaire woonstad waardoor veel mensen naar Haarlem willen verhuizen. Daarnaast verandert de samenstelling en het aantal huishoudens. Beide factoren leiden er toe dat de woningbehoefte hoog blijft. De woningbehoefte wordt door de provincie Noord-Holland in kaart gebracht en regelmatig bijgesteld. In 2017 is op basis van trends in de demografische ontwikkeling en inschatting van het bouwtempo de woningbehoefte tot 2040 iets naar beneden bijgesteld. In de rapportage zijn de meest actuele cijfers gebruikt.

De totale plancapaciteit ligt op korte en middellange termijn in lijn met de behoefteraming.

Op regionale en lokale schaal lijkt de plancapaciteit voldoende. In Haarlem is de vraag naar woningen tot en met 2020 (RAP- periode) in lijn met de plancapaciteit. De plancapaciteit en productie valt binnen de bandbreedte van de inspanningsverplichting uit het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond.

¹ Cocensus verzorgt de uitvoering van gemeentelijke belasting en belastingaanslagen.

De gewenste groei op de middellange termijn (2017 tot en met 2025) is 7.500 woningen (Woonvisie) Met ca. 7.000 woningen aan plancapaciteit voor 2018 – 2025 en het aantal gerealiseerde woningen in 2017, is deze opgave haalbaar. Het is van belang de productie op koers te houden.

Op de middel lange termijn wordt in de stadsdelen Oost en Schalkwijk bruto ca. 64% van de stedelijke bouwproductie gerealiseerd. Ten westen van het Spaarne in de stadsdelen zijn de percentages Zuidwest 14%, Noord 16% en Centrum 6%. In de periode na 2025 komt de planproductie in Haarlem Zuid-West op gang. De plancapaciteit tot en met 2025 bestaat voor bijna 53% uit appartementen en ca. 32% grondgebonden woning. Van 15% is het woning type nog onbekend.

Voor de middellange termijn valt op dat ongeveer evenveel huurwoningen (34%) zijn gepland als koop (39%). Van de overige 27% is het type woning op dit moment onbekend. De 34% aan huurwoningen bestaat voor 27% uit sociale huur en 7 % uit middel dure \ dure huur. In totaal worden in de periode tot en met 2025 naar verwachting 1.900 – 2.100 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Ambities ongedeelde stad redelijk op koers

De plancapaciteit tot 2025 naar prijssegment is voor iets meer dan 70% min of meer bekend, dan wel realistisch ingeschat. Het totale percentage sociale huur van deze totale plancapaciteit is 27%. In Noord en Zuid-West komt het percentage sociale huur uit rond de 30% (32% resp 29%). Het centrum blijft met 1% vooralsnog achter, hier staat echter een hoog percentage ‘onbekend’ tegenover. In Schalkwijk wordt een aanzienlijk lager percentage sociaal (21%) dan gemiddeld geprognostiseerd.

In de periode tot en met 2025 worden sociale huurwoningen vooral in Oost en Schalkwijk toegevoegd. Dit is nog niet conform de geformuleerde ambitie van de Woonvisie. Bij de overall plancapaciteit tot en met 2040 is zichtbaar dat de meeste sociale huurwoningen worden toegevoegd in de stadsdelen Noord en Zuidwest. Dit is een duidelijke verschuiving ten opzichte van de periode tot 2025 en is in lijn met de Woonvisie.

De Woonvisie gaf een accent aan toevoegen van sociale huur in de ontwikkelzones aan de westkant van de stad. In de uitwerking van de ontwikkelzones is dit accent op sociaal in de zones ook opgenomen. Een aantal (delen) van deze zones met de bijdrage van sociale huur zal echter pas na 2025 tot ontwikkeling komen. Het college spant zich maximaal in om de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren door het versnellen van de ontwikkeling van de reeds aangewezen ontwikkelzones.

Plancapaciteit tot 2040 sluit aan bij de behoefteraming

Voor de termijn 2018 tot 2040 is de plancapaciteit 13.000 – 15.000 woningen. Dit aantal sluit aan bij de meest behoefteraming van de provincie Noord-Holland uit 2017 maar voldoet niet aan de ambitie om de woningdruk te verminderen. Het aandeel sociale huurwoningen dat via inzet van het ruimtelijk instrumentarium bij projecten en bij uitgifte van gemeentelijk bezit haalbaar is en aansluit bij de doelstellingen van de Woonvisie (w.o. de ongedeelde stad) wordt op 3.500 – 3.700 woningen ingeschat.

De ontwikkelzones komen goed op gang

In de Woonvisie is de opgenomen dat versnelling van de woningbouwproductie en sturing op realisatie van sociale huur via de aanpak van ontwikkelzones tot stand zal komen. Uit het dashboard van de ontwikkelzones blijkt dat deze aanpak op stoom komt. De ontwikkeling in de zones zorgt voor een toename van het aantal woningen in verschillende segmenten. In de meeste zones zijn ontwikkelstrategieën vastgesteld of in de maak. Wel is er nog een aantal aandachtspunten om het programma en tempo te behalen: een integrale aanpak vereist; stapeling van ambities (sociale woningbouw, parkeren, duurzaamheid); hardheid van de plannen en afspraken; etc.

3. Consequenties

De plancapaciteit ligt op de korte termijn en middellange termijn in lijn met de behoefteraming. De woningbehoefte wordt regelmatig door de provincie Noord-Holland geactualiseerd wat de opgave kan verhogen of verlagen. In de rapportage zijn de meest actuele cijfers gebruikt. Halverwege 2018 - als de recente bevolkingsprognoses en uitkomsten van het regionale woonwensenonderzoek beschikbaar zijn - wordt het regionale woningbouwprogramma geactualiseerd als daar aanleiding toe is.

Om de doelstellingen uit de woonvisie te halen is het van belang om op koers te blijven en daar waar kan te versnellen. De praktijk is veelal weerbarstiger dan vooraf voorzien. Daarom wordt ingezet op verdere versnelling en optimalisering van het bouwprogramma.

Vooraf om de ambitie aan voldoende capaciteit aan sociale huur te realiseren moet in elke ontwikkelzone actief gestuurd worden. De extra opgave door sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen vraagt om extra inspanning bij de uitwerking van de plannen in de ontwikkelzones. Het vraagt ook om kaders voor sociale woningbouw van plannen die buiten de ontwikkelzones vallen, waar de resterende opgave voor sociaal moet worden gerealiseerd.

Na vaststelling van het coalitieakkoord legt het college daarom kaders voor sociale huur en middeldure huur aan de raad voor zodat er geen onduidelijkheid bij ontwikkelende partijen kan ontstaan in de gemeentelijke ambities.

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.

-Het dashboard ontwikkelzones wordt ter informatie toegezonden aan en besproken met de Haarlemse woningcorporaties

5. Bijlagen

1 Rapportage Woningbouw Haarlem 2018.

2 Dashboard ontwikkelzones Haarlem