

Onderwerp Rapportage Woningbouw 2020	
Nummer	2020/254747
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	F.Tol
Telefoonnummer	0235115240
Email	ftol@haarlem.nl
Kernboodschap	De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 bedraagt 10.000 woningen. In de periode 2016 tot en met 2019 is de woningvoorraad netto met bijna 2.800 woningen gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2020 tot en met 2025 een groei mogelijk van nog eens bijna 9.000 woningen. Uitbreiding van de woningvoorraad met 10.000 woningen lijkt daarmee haalbaar. Voorwaarde is dat de nieuwbouwproductie ten opzichte van eerdere jaren stevig wordt verhoogd. De nieuwe plannen liggen op koers voor de verdeling van 40-40-20. Er vindt maximale inzet plaats om de gewenste segmentering te halen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020 De regio ZKL/IJmond geeft thuis! 2016/196212 - Woonvisie Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis 2017/47534 - Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' 2018/273161 - Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma 2018/514016
Besluit College d.d. 31 maart 2020	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

In het coalitieprogramma 2018-2022, de Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017) en het Regionaal Actieprogramma 2016 tot en met 2020 (2016) zijn ambities opgenomen over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Het is daarom van belang om woningbouwplannen te monitoren en hierover periodiek te rapporteren. Jaarlijks wordt in de Rapportage Woningbouw gerapporteerd over de ontwikkeling van de woningvoorraad in het afgelopen jaar en geeft zij inzicht in de verwachtingen voor de komende jaren wat betreft de woningbouwproductie, plancapaciteit en woningsegmentering.

2. Kernboodschap

Uitbreiding van de woningvoorraad met 10.000 woningen lijkt onder voorwaarden haalbaar

De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 bedraagt 10.000 woningen (coalitieprogramma 2018-2022). Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1.000 woningen per jaar. In de periode 2016 tot en met 2019 is de woningvoorraad met bijna 2.800 woningen gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2020 tot en met 2025 op papier een groei mogelijk van nog eens bijna 9.000 woningen. De ervaring leert echter dat 30% van de plannen niet volgens planning wordt gerealiseerd en dat, om deze aantallen te halen, een stevige verhoging van de nieuwbouwproductie nodig is. Daartoe is een actieplan en prioriteringsslag in de maak die in mei aan de Commissie zal worden voorgelegd.

Op basis van voorgaande jaren zal bovenop de nieuwbouwplannen nog een aantal woningen worden toegevoegd in de categorie 'toevoegingen anderszins'. De inschatting nu is dat dit voldoende zal zijn om 10.000 woningen in genoemde periode toe te voegen.

De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. De totale plancapaciteit per februari 2020 bedraagt ongeveer 17.000 woningen. Na de realisatie van 10.000 woningen in 2025 is er nog steeds plancapaciteit beschikbaar. Dit geeft zicht op realisatie van het aantal benodigde woningen tot 2040 (13.130).

Woningbouwsegmentering 40-40-20 op koers

Bij de 'Uitwerking woningbouwprogramma coalitieakkoord' in 2018 is naast een aantal van 10.000 woningen ook de segmentering 40-40-20 als ambitie geformuleerd.

Voor ruim 6.600 woningen die worden gebouwd in de periode 2020 tot en met 2025 is inmiddels bekend in welk segment zij vallen. De plannen liggen op koers in de verdeling van 40-40-20. Het college zal bij nieuwe plannen moeten blijven sturen op de segmentering 40-40-20 om de woningbouwambities te realiseren. Er vindt maximale inzet plaats om de gewenste woningbouwsegmentering te halen.



Haarlem voldoet aan regionale afspraak woningbouwproductie

In de periode 2016 tot en met 2025 wordt in de woningbouwplannen van de gemeente Haarlem uitgegaan van de oplevering van ongeveer 11.450 woningen. Daarmee zal worden voldaan aan de opgave van 5.500 op te leveren woningen in de periode 2017 tot en met 2024 zoals die met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is overeengekomen.

Onzekerheden

De rapportage woningbouw 2020 is opgesteld op basis van de gegevens uit februari 2020. Dit betreft zowel de behaalde resultaten als de prognoses voor woningbouw. De praktijk leert dat van de beoogde plannen een substantieel deel later of zelfs helemaal niet wordt gerealiseerd. Het gehele proces van planvorming tot en met oplevering kent veel onzekerheden die kunnen leiden tot vertraging. Deze kunnen zowel bij de gemeente als bij de ontwikkelende en bouwende partijen optreden. Te denken valt hierbij o.a. het inpassen van de gemeentelijke parkeernormen, bezwaar omwonenden, gebrek aan ambtelijke capaciteit en de stikstofproblematiek. Met deze onzekerheden dient rekening te worden gehouden bij de interpretatie van prognoses. (Noot actueel: Door het coronavirus is er grote onzekerheid over de ontwikkeling van de economie, bij het tot stand komen van deze informatienota is daar echter nog geen goede inschatting van te geven).

'Toevoegingen anderszins' (o.a. woningsplitsing) leveren een belangrijke bijdrage aan de groei van de woningvoorraad. De komende jaren zal dit aandeel naar verwachting kleiner worden. De Huisvestingsverordening Haarlem is in 2019 aangepast, er gelden strengere eisen voor woningsplitsing (Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woningvoorraad).

3. Conclusie

Als het geplande tempo van ontwikkeling van woningbouwlocaties gehandhaafd blijft, is de kans reëel dat de ambitie van 10.000 extra woningen toevoegen aan de woningvoorraad in de periode 2016-2025 wordt gehaald.

Hiertoe zal de nieuwbouwproductie ten opzichte van eerdere jaren wel flink moeten worden verhoogd. Er wordt hiertoe gewerkt aan een actieplan en prioriteringsslag die in mei aan de Commissie zal worden voorgelegd (*Stedelijke ontwikkelstrategie Groei van Haarlem & zonestrategieën*).

Door aanpassing van de Huisvestingsverordening zal het aantal 'toevoegingen anderszins' dalen. De verwachting is dat het aantal 'toevoegingen anderszins' toch voldoende woningen oplevert om de gevolgen van planuitstel op te vangen.

Met de toevoeging van 10.000 woningen aan de woningvoorraad in de periode 2016 tot en met 2025 komt Haarlem de afspraken na die zijn gemaakt binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

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 woningcorporaties.

5. Bijlage

1. Rapportage woningbouw Haarlem 2020.