

Onderwerp Rapportage woningbouw Haarlem 2021	
Nummer	2021/131588
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Veen, A.C. van der
Telefoonnummer	023-5114831
Email	avanderveen@haarlem.nl
Kernboodschap	Jaarlijks wordt middels de Rapportage Woningbouw inzicht gegeven in de woningbehoefte, de woningbouwproductie en de plancapaciteit van Haarlem. De Haarlemse groeiambitie voor de periode 2016 tot en met 2025 uit het coalitieprogramma 2018-2022 bedraagt 10.000 woningen. In de periode 2016 tot en met 2020 is de woningvoorraad netto met bijna 3.500 woningen gegroeid. Op basis van de huidige woningbouwplannen is voor de periode 2021 tot en met 2025 een groei mogelijk van ruim 6.000 woningen (=70% van de plancapaciteit). De verdeling binnen de plancapaciteit tot en met 2025 zit op dit moment nagenoeg op de streefpercentages (nl: 40% sociaal, 39% middelduur, 21% vrije sector). Wel moet hierbij worden opgemerkt dat het percentage sociaal netto lager uitkomt, omdat een vijfde hiervan bestaat uit vervangende nieuwbouw. Maar al met al kan worden gesteld dat de productie van sociale woningbouw, na een periode van weinig toevoegingen, de komende jaren op gang gaat komen. De omvang van de woningbouwplannen voor de periode 2021 tot en met 2025 bestaat uit ca 8.800 woningen. Op basis van het ervaringscijfer dat ca. 30% van deze plancapaciteit wijzigt of in de tijd doorschuift is de inschatting dat, met de huidige plancapaciteit en de overige toevoegingen aan de voorraad, de realisatie van de ambitie van een netto toevoeging van 10.000 woningen haalbaar is. Ook zal worden voldaan aan de opgave van 4.200 toe te voegen woningen in de periode 2019 tot en met 2024 zoals die met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is overeengekomen. Wel moeten we, om de ambitie te realiseren, focus houden op de doorgang en voortgang van de woningbouwplannen en handhaving van de geplande aantallen. Dit betekent een ontwikkelingsgerichte focus en strakke afspraken met partijen. Het voornemen is ons te richten op de realisatie van alle reële kansen voor woningbouw tot 2025, binnen de ontwikkelzones en op de goed en snel

	ontwikkelbare en haalbare woningbouwplannen in de overige delen van de stad.
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 - Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 2021/614 - Woonvisie Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis 2017/47534 - Woonvisie 2021-2025: Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis 2021/25829 - Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment 2018/273161 - Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma 2018/514016
Besluit College d.d. 6 april 2021	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 Wonen 2016 tot en met 2020 (2017) 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. Ook geeft de rapportage inzicht in de verwachtingen voor de komende jaren wat betreft de woningbouwproductie, plancapaciteit en woningsegmentering.

2. Kernboodschap

Ambitie uitbreiding van de woningvoorraad met netto 10.000 woningen tot en met 2025 nog steeds haalbaar

De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 uit het coalitieprogramma 2018-2022 bedraagt 10.000 woningen. In de periode 2016 tot en met 2020 is de woningvoorraad met bijna 3.500 gegroeid. De netto toevoeging in 2020 was 765 woningen. Dit is bijna net zoveel als in 2019.



Opmerkelijk verschil is wel dat het grootste deel van de toevoegingen in 2020 werd gerealiseerd via nieuwbouw, terwijl dit in 2019 verhoudingsgewijs meer via overige toevoegingen plaatsvond. De bouw heeft, ondanks Corona, dus niet stil gestaan.

Op basis van de huidige woningbouwplannen is, voor de periode 2021 tot en met 2025, een groei mogelijk van nog eens ca. 8.800 woningen. De ervaring leert dat 30% van de plannen niet volgens planning wordt gerealiseerd. Daarnaast kunnen we op dit moment nog niet inschatten wat de invloed van het coronavirus zal zijn op de toekomstige planontwikkeling en op de langere termijn. Tot op heden is de impact van het coronavirus niet alleen op het bouwen, maar ook op de woningmarkt nog beperkt. De vraag is groter dan het aanbod en de prijzen stijgen (bron: Gemeentelijke Corona Impact Monitor februari 2021).

De inschatting voor nu is hiermee, dat met de huidige plancapaciteit en de overige toevoegingen binnen de groei van de woningvoorraad, de realisatie van de ambitie van een toevoeging van netto 10.000 woningen tot eind 2025 nog steeds haalbaar lijkt.

Woningbouwsegmentering 40-40-20 steeds meer op koers, maar nog niet op streven

De omvang van de woningbouwplannen voor de periode 2021 tot en met 2025 bestaat uit ca. 8.800 woningen. Op de peildatum (februari 2021) is voor ruim 7.530 woningen bekend in welk segment zij vallen, voor bijna 1.270 woningen nog niet. De verdeling binnen de plancapaciteit tot en met 2025 zit op dit moment nagenoeg op de streefpercentages uit de gestelde kaders (de huidige stand is 40% sociaal, 39% middelduur, 21% vrije sector). Vooral het percentage sociaal is flink gestegen ten opzichte van het beeld van de Rapportage woningbouw van 2020. Toen was dat 31%. Wel moet worden opgemerkt dat circa een vijfde deel hiervan vervangende nieuwbouw is.

Netto lopen we dus nog achter, maar er is nu een ingeschatte harde plancapaciteit van ca. 1.900 sociale huurwoningen. Dit is een stap voorwaarts en een grote trendbreuk met de voorgaande periode waar de netto toevoeging, als gevolg van een beperkte plancapaciteit en een sterke focus van de corporaties op renovatie, gering was.

Haarlem voldoet aan regionale afspraak woningbouwproductie Zuid-Kennemerland/IJmond en MRA, maar de MRA als geheel voldoet niet aan haar eigen doelstelling

Op MRA-niveau blijken in 2020 slechts 10.394 woningen te zijn opgeleverd. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat er waarschijnlijk nog een correctie komt op de cijfers vanuit Amsterdam van minimaal 3.000 woningen meer. Alleen in de regio Zuid-Kennemerland ligt de productie in 2020 hoger dan voorgaande jaren. Haarlem is voor bijna 95% verantwoordelijk voor dit aandeel. De netto toevoeging van 765 woningen ligt in lijn met de productiedoelstelling op het afsprakenniveau Zuid-Kennemerland/IJmond. Dit is, zeker in deze Coronatijd, een goede prestatie.

De gemiddelde MRA-productie over de periode 2016-2020 ligt een stuk lager dan de regionale doelstelling van 17.500 woningen per jaar. De inzet moet blijven op de realisatie en aanpak van knelpunten en creëren van de juiste voorwaarden. Verder blijkt dat de boeg golf van woningbouwprojecten waarbij de planning doorschuift groter wordt. De grote vertrager op regionale schaal hieronder is de stikstofproblematiek. Dit speelt als vertragende factor bij de Haarlemse

planontwikkeling op dit moment nog nauwelijks. Daar is de grootste vertragende factor, zo blijkt uit de ervaringen van de gemeentelijke procesmanagers, de financiële haalbaarheid die onder druk staat door onder andere de parkeernormering en de hogere kosten van binnenstedelijk bouwen.

Risico's

De rapportage woningbouw 2021 is opgesteld op basis van de gegevens uit februari 2021. 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, maar ook met de economische situatie, de mondiale ontwikkelingen en de mogelijke gevolgen van de Corona-crisis, dient rekening te worden gehouden bij de interpretatie van prognoses.

3. Consequenties

Ambitie van 10.000 woningen met extra inspanningen haalbaar

Het behalen van de ambitie van 10.000 woningen tot en met 2025 gebeurt niet als vanzelf. Haarlem moet alles op alles zetten om woningbouwplannen door te laten gaan en aantallen waar mogelijk te handhaven. Met een ontwikkelingsgerichte focus richten we ons daarom op de realisatie van alle reële kansen voor woningbouw de komende jaren, binnen alle ontwikkelzones en ook op de goed en snel ontwikkelbare en haalbare woningbouwplannen in de overige delen van de stad.

Via [het Actieplan versnelling woningbouw](#) (2020/0485204) en het binnenhalen van de impuls gelden voor de zones Europaweg en Zuidwest is hiertoe in 2021 al veel bereikt, maar de acties uit dit actieplan zullen ook de komende tijd met verve moeten worden doorgetrokken en uitgevoerd. Het nog meer binnenhalen van aanvullende rijks- provinciale en/of MRA-middelen om de haalbaarheid te vergroten kan hiertoe bijdragen. Verder is het belangrijk om in het kader van veel voorkomende vertragingsfactoren, samen met de ontwikkelende partijen, aan zowel de markt of corporatiekant, verder te verkennen hoe er op stedelijk niveau nog beter kan worden samengewerkt ten behoeve van de gewenste woningbouwversnelling. Ook zal met betrekking tot de mobiliteits- en parkeernormeringsvraagstukken soms gezocht en uitgeweken moeten worden naar andersoortige, maar kwalitatief goede, oplossingen.

De streefpercentages woningbouwsegmentering worden op langere termijn gehaald bij uitvoering van alle verwachte woningbouwplannen door de corporaties

Het streefpercentage sociale woningbouw ligt, als de vervangende nieuwbouw hiervan wordt afgetrokken, nog niet op de wenselijke 40%, zoals vastgelegd in de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Dit heeft er o.a. mee te maken dat veel van de plannen van de woningcorporaties zelf nog in ontwikkeling zijn en pas na 2023 tot productie leiden. Verder zijn de woningcorporaties op dit moment met diverse ontwikkelaars binnen de ontwikkelzones in gesprek



om nadere afspraken te maken over de realisatie van het sociale woningbouwprogramma. Als deze afspraken concreet zijn en als alle plancapaciteit in Haarlem wordt benut, dan volgt na 2025 een grote inhaalslag. Voor de periode 2026 tot en met 2030 zijn er namelijk in de monitor plancapaciteit circa 2.500 sociale huurwoningen geprogrammeerd. De verwachting is dat op termijn de gewenste 40% sociale huur wel gehaald wordt.

Haarlem voldoet aan de regionale woningbouwafspraken

Met de huidige plancapaciteit ligt het in de lijn der verwachting dat Haarlem kan voldoen aan de afspraak van een toevoeging van tenminste netto 4.200 woningen in de periode 2019 tot en met 2025 zoals die met de regiogemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond is overeengekomen in het nieuwe Woonakkoord 2021-2025.

Een kanttekening bij de realisatie van de regionale woningbouwaantallen is de stikstofproblematiek. Mogelijk is dat dit in de nabije toekomst ook in Haarlem een groter vraagstuk gaat worden en dat dit moet gaan leiden tot nadere aanvullende maatregelen. Het gesprek om te onderzoeken in hoeverre dit voor Haarlem noodzakelijk is, wordt op dit moment met de Provincie Noord-Holland gevoerd.

4. Vervolg

De vastgestelde rapportage wordt:

- Gepubliceerd op de website van Haarlem in de rubriek Feiten en Cijfers;
- Ter informatie toegezonden aan de Haarlemse woningcorporaties en de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

5. Bijlage

1. Rapportage woningbouw Haarlem 2021.