



Onderwerp Rapportage Woningbouw 2022	
Nummer	2022/718110
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	K. Nuijens (i.s.m. A. van der Veen)
Telefoonnummer	023-5113657
Email	knuijens@haarlem.nl
Kernboodschap	Jaarlijks wordt middels de Rapportage Woningbouw inzicht gegeven in de woningbouwproductie en de plancapaciteit van Haarlem, in het licht van de lokale en regionale woningbouwambities. De groeiambitie uit het huidige coalitieprogramma bedraagt 10.000 woningen in de periode 2016 t/m 2025. De Woonvisie “Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis” stelt de ambitie voor 2020 t/m 2030 op 8.000 tot 10.000 toevoegingen, waarvan ca. waarvan 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen. In de periode 2016 t/m 2021 is de Haarlemse woningvoorraad netto met bijna 3.850 woningen gegroeid. De omvang van de plancapaciteit voor de periode 2022 t/m 2025 bestaat uit ca 6.750 woningen. De ervaring leert dat hiervan ca. 30% wijzigt of in de tijd doorschuift, wat leidt tot een groeipotentieel van ca. 4.750 nieuwbouwwoningen. Hiermee kan gesteld worden dat de ambitie om tot en met 2025 netto 10.000 woningen toe te voegen, bijna kan worden behaald (op dit moment is de verwachte groei van de woningvoorraad ca. 8.600 nieuwbouwwoningen en ca. 600 overige toevoegingen is bij elkaar 9.200). Wel moeten we, om de ambitie te realiseren, focus houden op de doorgang en voortgang van plannen en handhaving van de geplande aantallen. Dit betekent een ontwikkelingsgerichte focus, versnellen waar het kan en strakke afspraken maken met partijen. Ook de verdeling sociaal/middelduur/vrije segment (40/40/20) zit de periode 2022 t/m 2030 goed op koers, namelijk 45% sociaal, 39% middelduur en 16% vrije sector. Op basis van de huidige plancapaciteit van ca 15.000 woningen kan gesteld worden dat de groei van de voorraad sociale huurwoningen in de stad, na jaren van beperkte toename, de komende jaren weer op gang gaat komen en dat ook het behalen van de totale groeiambitie tot eind 2030 nog steeds op koers ligt.

Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis" 2021/25829 - Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma 2018/514016 - Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' 2018/273161- Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 2021/614 (Bestuursakkoord en Uitvoeringsagenda) - Prestatieafspraken Haarlem 2022 t/m 2025 met woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen en huurdersorganisaties 2022/67145 - Actieplan versnelling woningbouw 2020/0485204 - Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 2021/571131
Besluit College d.d. 17 mei 2022	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

Inleiding

In het coalitieprogramma 2018-2022, de Woonvisie Haarlem 2021-2025 en het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 zijn ambities opgenomen over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze informatienota rapporteert ten aanzien van deze ambities in het licht van het aantal gerealiseerde woningen en de verwachte groei van de woningvoorraad (plancapaciteit). Daarnaast is Haarlem in verschillende contexten actief om de woningbouwproductie op peil te houden en te versnellen (o.a. Woondeal MRA/Rijk, Woonakkoord Provincie, programma Bereikbare steden). Ten aanzien hiervan wordt gerapporteerd over de kansen en mogelijkheden binnen deze programma's maar ook over de knelpunten.

2. Kernboodschap

Ambitie uitbreiding van de woningvoorraad met netto 10.000 woningen t/m 2025 wordt bijna behaald en prognose voor netto toevoeging van 10.000 woningen t/m 2030 nog steeds gunstig. Echter, er zijn wel signalen dat plannen steeds meer onder druk staan en meer vertragen.

De gewenste groei voor de periode 2016 t/m 2025 bedraagt 10.000 woningen. In de periode 2016 t/m met 2021 is de woningvoorraad met bijna 3.850 woningen gegroeid. De netto toevoeging in 2021 was 298 woningen. Daarmee is de netto groei van de voorraad lager dan in 2020 (765). Dit verschil is te verklaren door het relatief hoge aantal gesloopte woningen ten behoeve van verdichting



(421 in 2021), met name in stadsdeel Oost en Noord. De nieuwbouwproductie ligt met 509 woningen in lijn met het gemiddelde vanaf 2016. De bouw heeft, ondanks Corona, dus niet stil gestaan, het hoge aantal gesloopte woningen drukt de netto toevoeging voor 2021 omlaag. Het aantal overige toevoegingen (splitsing, transformaties, administratieve correcties) volgt in 2021 de dalende trend vanaf 2019. De maatregelen ter bescherming van de huidige woningvoorraad (beperking op omzetten en woningvormen, vastgelegd in de Huisvestingsverordening) lijken hieraan ten grondslag te liggen.

Op basis van de huidige woningbouwplannen is, voor de periode 2022 t/m 2025, een groei mogelijk van nog eens ca. 6.750 woningen. De ervaring leert echter dat minimaal 30% van de plannen niet volgens planning wordt gerealiseerd, wat neerkomt op een potentiële groei van ca. 4.750 woningen. Wordt dit getal opgeteld bij de het aantal gerealiseerde woningen vanaf 2016 (ca. 3.850) dan koersen we op 8.600 toevoegingen voor de periode 2016 t/m 2025. Dit getal valt nog hoger uit door overige toevoegingen (niet planbaar, maar vooralsnog in te schatten op basis van de trendlijn op gemiddeld ca. 150 overige toevoegingen per jaar¹). Hiermee komt de prognose uit op ca 9.200 woningen.

De inschatting voor nu is hiermee, dat met de huidige plancapaciteit en de overige toevoegingen, de realisatie van de ambitie van een toevoeging van netto 10.000 tot eind 2025 woningen bijna wordt gehaald. Al met al kan worden gesteld dat Haarlem de afgelopen jaren een flinke groei heeft doorgemaakt. De huidige inspanningen en het geldende beleid lijken hun vruchten af te hebben afgeworpen, ook al landt de daadwerkelijke realisatie van veel plannen pas na 2025. De focus op de ontwikkelzones (en projecten daarbuiten) maakt dat we in de periode 2022 t/m 2030 ca. 10.000 woningen in de planning hebben. Met name in 2026 wordt een piek verwacht in het aantal toevoegingen.

Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat er het afgelopen jaar verhoudingsgewijs meer plannen in de tijd zijn vertraagd of een langere ontwikkeldoorlooptijd hebben. Vanuit de projectteams worden hiervoor de volgende redenen genoemd:

- Stikstofproblematiek (vooral Zuidwest en mogelijk ook de Zone Orionweg/Planetenlaan)
- Capaciteitsproblemen en veel personele wisselingen bij alle betrokken partijen in het planproces (bij gemeente/markt/woningcorporaties/derden partijen en toeleveranciers)
- Toenemende complexiteit in plannen:
 - Noodzakelijke bovenplanse kosten en infrastructuur kan de gemeente niet zonder bijdragen van rijk en regio gerealiseerd krijgen
 - De (ruimtelijke en financiële) passendheid van verschillende eisen/ambities maakt keuzes maken en prioriteren onafwendbaar.
- Snel stijgende stichtingskosten en druk op de kwaliteit:

¹ Op basis van de opleveringen van vorige jaren en de trendlijn is een inschatting gemaakt van de overige toevoegingen. Dit zijn namelijk met name kleine plannen die niet in de monitor plancapaciteit staan.

- Stijgende bouwprijzen en schaarste van bouwmaterialen. Hierdoor staan rendementen (met name in het gereguleerde deel) steeds meer onder druk staan en worden investeringsbeslissingen steeds vaker heroverwogen
- De tendens bij de ontwikkeling van nieuwe plannen is dat vrije segmentmarktwoningen kleiner worden wat tevens een neerwaartse druk geeft op de te realiseren sociale en middeldure huur. Het eindresultaat strookt dan mogelijk niet meer met de specifieke doelstellingen voor locaties en de openbare ruimte en voorzieningen.
- Weinig eigen grondposities waarmee kan worden gestuurd:
 - In transformatiegebieden en in ontwikkelbuurten is het proces moeilijker gegeven de soms lastige onderhandelingen met grondeigenaren.
 - Woningcorporaties moeten met betrekking tot realisatie van de sociale huurwoningen bijna altijd onderhandelen met ontwikkelaars die de grond bezitten en dit zijn vaak langdurige processen.
 - Draagvlakcreatie en participatie is lastig, zaken worden snel politiek gemaakt.

Voorgaande kan betekenen dat een steeds groter deel van de geplande woningen dan waar we nu rekening mee houden, naar achter zal schuiven in de tijd. We rekenen nu met 30% plannen die in de tijd naar achter schuiven, maar mogelijk zal dit de komende tijd oplopen tot 40% of zelfs 50%.

Woningbouwsegmentering 40-40-20 goed op koers

Voor de segmentering van de woningbouwplannen kijken we naar alle plannen in de periode 2022 t/m 2030 waarvan de woningbouwprogrammering bekend is. De totale omvang van de plancapaciteit in deze periode bestaat uit 15.453 woningen. Voor het grootste deel hiervan (ca. 11.450 woningen) is de segmentering opgenomen (peildatum februari 2022). Voor de overige woningen is geen informatie beschikbaar.

De verdeling sociaal/middelduur/vrije segment (40/40/20) binnen de plancapaciteit t/m 2030 zit op dit moment goed op koers, namelijk 45% sociaal, 39% middelduur, 16% vrije sector. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat de daadwerkelijke toevoeging van het percentage sociaal netto lager uitkomt, omdat een deel hiervan bestaat uit vervangende nieuwbouw. Bij sloop-nieuwbouw gaat de kost voor de baat uit. Het effect daarvan was op de groei van de sociale huurvoorraad in 2021 zichtbaar; er is relatief erg veel gesloopt, om ruimte te maken voor (vervangende) nieuwbouw in grotere aantallen (verdichting). Op basis van de huidige plancapaciteit van totaal ca. 15.500 woningen kan gesteld worden dat de groei van de voorraad sociale huurwoningen in de stad, na jaren van beperkte toename, de komende jaren weer op gang gaat komen en dat ook het behalen van de totale groeiambitie tot eind 2030 nog steeds op koers ligt. De prestatieafspraken die de gemeente recentelijk met de drie Haarlemse woningcorporaties zijn gemaakt over hun aandeel in de productie bieden een goede basis om binnen de groeiambitie de sociale huurwoningen ook daadwerkelijk te realiseren.

Haarlem voldoet aan regionale afspraak woningbouwproductie Zuid-Kennemerland/IJmond

In 2021 heeft de gemeenteraad het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021 t/m 2025 vastgesteld. Hierin maken de regiogemeenten afspraken over o.a. het minimum aantal toe te voegen



woningen, waarvan ten minste 30% sociale huurwoningen. In Haarlem zijn dit tenminste 7.400 woningen in de periode 2020 t/m 2030.

Uitgaande van een marge van 30% aan plannen die niet doorgaan of vertraging oplopen, voorziet de huidige plancapaciteit in ca. 10.000 woningen in de periode van 2022 t/m 2030. Worden daar de reeds gerealiseerde woningen uit 2020 (765) en 2021 (298) bij opgeteld, dan kan gesteld worden dat Haarlem goed op koers ligt voor wat betreft de regionale afspraken. Bovendien kan gerekend worden op ca. 150 overige toevoegingen op jaarbasis wat het aantal nog verhoogd. Daarnaast voldoet Haarlem ook aan de norm om tenminste 30% sociale huur te realiseren. Zoals eerder geschetst ligt dit percentage in Haarlem er ruim boven met 45%.

Risico's

Deze rapportage is opgesteld op basis van de gegevens uit februari 2022. 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 (planvertraging). Het proces van planvorming t/m 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 van omwonenden, gebrek aan ambtelijke capaciteit en de stikstofproblematiek. Met deze onzekerheden dient rekening te worden gehouden bij de interpretatie van prognoses.

3. Consequenties

Blijvend inzetten op snelle planrealisatie en tegengaan verdere vertragingen in plannen

De situatie op de woningbouw ontwikkel- en bouwmarkt is zoals eerder aangegeven om een aantal redenen zorgelijk. Plannen lijken meer en meer te vertragen en hiermee komen onze woningbouwambities onder druk. Met het Nationaal Woon- en Bouwprogramma en een hierop volgende nieuwe Woondeal die het Rijk met de provincie zal afsluiten, zetten we als Haarlem in om middelen en (wettelijk) instrumentarium te verruimen. Over hoe dit uitpakt wordt zoals nu gepland eind 2022 meer duidelijk.

Daarnaast zullen we als gemeente onderzoeken hoe we in navolging op het *Actieplan Versnellen Woningbouw 2020* een *Actieplan Versnellen 2022 e.v.* kunnen opstellen². Hoofdelementen hierbinnen kunnen zijn:

1. Versterken (gebieds)ontwikkelingsorganisatie (capaciteit, samenwerking, kennis en kunde).
2. Beter samenwerken met de markt en de woningcorporaties (samen anders)

² Valt onder portefeuille RO/Bouwen.

3. Projecten (met vergunningen) gepland voor de jaren 2022-2024 zo snel mogelijk in aanbouw brengen.
4. Verzilveren van kansen uit boeggolf (bijv. kansrijke projecten voor versnellen uit de jaren 2024 t/m 2026 detecteren en met de markt versneld oppakken).
5. Sneller integrale keuzes maken in de functie van voortgang (bijv. projecten met knelpunten sneller bestuurlijk opschalen).
6. Beleidsactualisaties/wijzingen doorvoeren (bijv. Mobiliteit/parkeernormering).
7. Inzetten op innovatie en procesvernieuwing (bijv. terugdringen doorlooptijden procedures en onderhandelingen door standaardisering van o.a. anterieure overeenkomsten, terugdringen bouw tijden door toepassing van innovatieve technieken).
8. Gebruik maken aanvullende middelen en mogelijkheden via Rijk, Provincie en MRA.

De planning is dit actieplan eind 2022/begin 2023 aan de Commissie Ontwikkeling te presenteren.

Tot slot zoeken we op dit moment samen met de Provincie naar bovenlokale oplossingen voor het stikstofvraagstuk. Hierbij is echter wel te merken dat er zowel bij het Rijk als bij de Provincie nog veel onduidelijk is met betrekking tot de meest effectieve aanpakstrategie en de mogelijkheden hierbinnen. De inschatting is dat oplossingen hier nog niet snel te verwachten zijn. Dit maakt dat we als Haarlem ook moeten blijven inzetten op het vinden van oplossingen op plan- of stedelijk niveau om bouwplannen toch door te kunnen laten gaan.

4. Vervolg

De vastgestelde rapportage wordt:

- Ter informatie toegezonden aan Haarlemse woningcorporaties en de Woonakkoord partners Zuid-Kennemerland/IJmond.

5. Bijlage

1. Rapportage woningbouw Haarlem 2022