

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 11 maart 2009
Ons kenmerk STZ/WWGZ/46433
Contactpersoon Evelien Hermans
Doorkiesnummer 023-5113612
E-mail ehermans@haarlem.nl
Onderwerp stand van zaken woningbouw Haarlem en regio

Geachte leden van de commissie,

Graag wil ik u in deze brief informeren over de stand van zaken van de woningbouw in Haarlem en de regio. Hoe staat de woningbouw ervoor in relatie tot het Coalitieakkoord 2006-2012? Zien we effecten van de kredietcrisis in nieuwbouwprojecten? Aan de hand van voorbeelden en cijfers willen we hier inzicht in verschaffen. Eerst een korte blik op de woningmarkt, gevolgd door een aantal specifieke onderwerpen die in het Coalitieakkoord zijn genoemd. Deze brief kan worden gezien in het verlengde van de brief van september 2007 (SO/BD/2007/145646).

1. Woningvoorraad en woningmarkt van Haarlem en de regio

Zowel de woningmarkt als de woningvoorraad van de gemeente Haarlem is bijzonder. Van de 68.223 woningen (CBS, 1 januari 2008) die Haarlem telt, is ruim de helft vooroorlogs. Dat geldt zowel voor de koop- als de huursector; het gaat specifiek om duurdere koopwoningen en goedkope huurwoningen. Deze tweedeling is kwetsbaar, want het middensegment is beduidend kleiner. Het aantal vooroorlogse woningen is groot in vergelijking met andere steden in Nederland. Het aandeel woningen dat gebouwd is na 1970 is daarentegen geringer in vergelijking met steden elders in Nederland. Deze afwijkende samenstelling maakt dat Haarlem een unieke woningmarkt heeft. Dat heeft overigens ook te maken met de ligging in de nabijheid van duin, zee en strand, maar ook van Amsterdam en Schiphol.

Als we kijken naar verhuisbewegingen zien we dat in de periode 1990-2005 het migratiesaldo jaarlijks negatief is. Er verlieten dus meer mensen Haarlem dan er zich nieuwe mensen vestigden. Per saldo gaat het jaarlijks gemiddeld om 958 personen (ABF Research, 2006). De relatie tussen de gemeenten Amsterdam en Haarlem laat een ander beeld zien. Haarlem heeft een grote aantrekkingskracht op Amsterdammers. Belangrijke redenen voor Amsterdammers om Haarlem te verkiezen zijn het prettige woonklimaat, de minder dure woningen in vergelijking met Amsterdam en het feit dat in Amsterdam meer woningen in erfpacht worden uitgegeven. Gemiddeld vestigen zich jaarlijks dan ook meer Amsterdammers in Haarlem dan dat er Haarlemers naar Amsterdam gaan. Het gaat om respectievelijk 1.028 versus 622 personen in 2006. De gemeenten Velsen en

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 023 5113000 - Fax 023 5113441



Haarlem

Haarlemmermeer zijn in tegenstelling tot Amsterdam de grootste vertrekgemeenten voor Haarlem. Een belangrijke factor hierbij is de krapte op de Haarlemse woningmarkt en daarmee samenhangend de hoge woningprijzen.

Hoewel de waarden landelijk iets boven het gemiddelde liggen, kent Haarlem de laagste gemiddelde WOZ-waarden binnen de regio. Ter vergelijking onderstaande cijfers uit 2007.

Gemeenten	WOZ-waarde
Bloemendaal	€ 705.000,-
Heemstede	€ 416.000,-
Haarlemmerliede & Spaarnwoude	€ 291.000,-
Haarlemmermeer	€ 275.000,-
Velsen	€ 241.000,-
Haarlem	€ 239.000,-
Landelijk gemiddelde	€ 233.000,-

De kaders van het woonbeleid zijn beschreven in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 'Meer, Beter, Dynamisch, Betaalbaar'. Hierin staat welke richting Haarlem de komende jaren op wil. Gezien de bovenstaande aspecten is het belangrijk om een aantal aspecten regionaal (op het niveau van Zuid-Kennemerland en net daarbuiten) te organiseren. Zo zijn regionaal speerpunten benoemd in de regionale woonvisie (2004), getiteld 'een visie op het wonen tot 2010', en de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland (2007). In dat laatste staan de spelregels voor de toewijzing van huurwoningen per 1 januari 2007. Verder is op 10 december 2006 het Convenant Woonruimteverdeling 2007 ondertekend. Hierin staan eveneens regionale afspraken met de corporaties over het verbeteren van de doorstroming en afstemming van de woningmarkt. Op regionaal niveau zijn ook afspraken gemaakt met de gemeente Haarlemmermeer over uitbreiding van het huurwoningmarktgebied. Per 12 januari 2009 is de huurmarkt met de gemeente Velsen ook opengesteld via een jaar durende proef 'huren bij de burens'¹.

2. Huursector: particulier en sociaal

De vraag naar huurwoningen in zowel de sociale als de particuliere sector in Haarlem is groot. Het aantal particuliere huurwoningen is per 2008 9.469. In 2001 waren dat er nog 10.500. Deze voorraad neemt door uitponding langzaam af. Er zijn twee redenen voor uitponden: de hoge marktwaarde van de woningen en de noodzakelijke hoge onderhoudsinvesteringen. Hierdoor ontstaat nog meer krapte op de verhuurmarkt, zeker nu mensen het kopen van een woning als gevolg van de economische crisis uitstellen.

Het aantal sociale huurwoningen ligt per 2008 op 22.868. Ook hier geldt dat de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod. Op dit moment is het aantal geregistreerde woningzoekenden bij Woonservice: 33.693 (cijfers per 31 december 2008). Hiervan reageert zo'n 25% op het aanbod. De zoekduur is als gevolg van de grote vraag opgelopen tot 4,8 jaar (cijfers vierde kwartaal 2008). Het aanbod van woningen is historisch laag. Gemiddeld stonden er 37 woningadvertenties per editie in de woningkrant in het vierde kwartaal van 2008. Er komen dus elke twee weken weinig woningen beschikbaar voor regulier woningzoekenden en dat betekent lange wachtlijsten. Om sociale

¹ De gemeente Zandvoort doet niet mee aan de pilot. Inwoners van Zandvoort komen dus niet in aanmerking voor sociale huurwoningen in Velsen en andersom.



Haarlem

huurwoningvoorraad van de corporaties in Zuid-Kennemerland zo goed mogelijk te verdelen is een Convenant Woonruimteverdeling 2007 opgesteld. Het convenant biedt de mogelijkheid om maatwerk te leveren en bevat tevens financiële afspraken. In het convenant is bijvoorbeeld afgesproken dat de corporaties maximaal 30% van de aangeboden woningen mogen gebruiken als vrije ruimte voor maatwerk. De overige woningen worden via het zoekduursysteem aangeboden. In 2009 wordt een tussentijdse evaluatie gehouden.

In het Coalitieakkoord is afgesproken om eenderde van het totaal aantal geplande woningen (5.000 in de periode 2006-2010) te bestemmen voor sociale huur en sociale koop. Het gaat dus om minimaal 1.667 nieuwbouwwoningen in de sociale sector. Afgesproken is dat we streven naar minimaal de helft sociale huurwoningen binnen het contingent sociale huur- en koopwoningen. Op hoeveel procent we op dit moment zitten, wordt binnenkort door een specifiek hiervoor aangetrokken stagiair geïnventariseerd worden.

Herstructurering en sloop

Tussen 1990-2005 zijn er totaal 2.800 woningen gesloopt. Dat komt neer op circa 185 per jaar (ABF research, 2006). In het Coalitieakkoord is afgesproken dat minimaal 900 woningen geherstructureerd worden door middel van sloop en dat bij minimaal 815 ingrijpende woningverbetering plaatsvindt. Er wordt pas tot sloop overgegaan als sprake is van een volkshuisvestelijk belang of indien daar woontechnische noodzaak voor is. Bovendien moet bij een draagvlakmeting minimaal 70% van de betrokken huurders voor sloop zijn. Onderstaand overzicht geeft de sloopcijfers van de afgelopen jaren (cijfers 21 januari 2009);

Jaartal	Aantal gesloopte/ te slopen woningen
2005	137
2006	85
2007	192
2008	547
2009	131
TOTAAL	1.284

In het transformatieprogramma behorend bij de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (19 juni 2007) is aangegeven in welke wijken de corporaties gaan herstructureren. Alle complexen die geherstructureerd of gesloopt worden, zijn in de planning opgenomen.

Daarnaast is nieuwbouw nodig om de woningtekorten te verkleinen. Hierover zijn in het Convenant Wonen 2007-2011 afspraken tussen gemeente en corporaties gemaakt volgens de methodiek van de 'bouwenvelop'. Voor zes convenantlocaties zijn vaste grondprijzen afgesproken die zijn gekoppeld aan prestatieafspraken voor woningen en de woonomgeving. Het gaat om de volgende locaties: Zwemmerslaan (150), Oorkondelaan (100), Prins Bernhardlaan (Van der Jagtschool)(75), Prins Bernhardlaan (Viersprong)(100), Belgielaan Noord-West (100) en Plesmanplein (15).

3. Koopsector

Ongeveer de helft van het aantal woningen in Haarlem is koop: zo'n 36.843 (O&S, gemeente Haarlem, 2008). Hiervan is 67% eengezins en 34% meergezins. De gemiddelde taxatiewaarde van een woning in Haarlem bedraagt € 291.800,-. Op landelijk niveau zien we dat de gemiddelde vraagprijs aan het afnemen is. Hiermee



Haarlem

lijkt een einde te zijn gekomen aan de stijgende woningprijzen van de afgelopen jaren. De kredietcrisis is de veroorzaker hiervan. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) verwacht een verdere daling van de woningprijzen in 2009 van gemiddeld 5%.

Als we kijken naar de gemiddelde verkooptijd dan bedroeg die in het 3^e kwartaal van 2008 ongeveer zes weken. Deze looptijd is voor Noord-Hollandse begrippen extreem laag. Verwacht wordt echter dat deze onder de huidige omstandigheden beduidend zal toenemen. Dit heeft consequenties voor de omloopsnelheid van en de doorstroming binnen de woningvoorraad. Die neemt namelijk af.

Nieuwbouwprojecten in de koopsector

Met het Rijk is afgesproken dat er in de periode 2006-2010 5.000 nieuwbouwwoningen in Haarlem worden gerealiseerd. Dit aantal is verdeeld in minimaal 4.100 nieuwbouwwoningen en 900 vervangende nieuwbouw. Met de corporaties zijn in het Convenant Wonen 2007-2011 afspraken gemaakt over het vergroten van de nieuwbouwproductie en woningbouwlocaties met als hoofddoel het verbeteren van de doorstroming.

Op dit moment staat de teller van uitbreidingsnieuwbouw 2005-2009 op 2.965. Het totaal van de vervangende nieuwbouw 2005-2009 staat op 900. In totaal is dat 3.865 (cijfers van januari 2009). De verwachting is dat de afgesproken nieuwbouw van 5.000 woningen zeer waarschijnlijk wordt gehaald in 2010. Reden hiervoor is dat de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in de koopsector vertraagd is als gevolg van de marktomstandigheden, het verslechterde aanbestedingsklimaat en de economische crisis. Een daling van de woningbouwproductie wordt langzaam zichtbaar. In november 2008 was de productie op landelijk niveau al 50% minder ten opzichte van een jaar daarvoor.

Er is een aantal redenen voor de terughoudendheid van projectontwikkelaars.

- De stagnerende afzetmarkt: er zijn onvoldoende kopers (of huurders) voor de woningen. Potentiële kopers zijn terughoudend omdat zij veelal nog een koopwoning bezitten en die eerst willen verkopen.
- Projectontwikkelaars hebben moeite om hun financiering rond te krijgen bij banken of beleggers.
- Stijgende (bouw)kosten: door hogere kosten wordt de marge tussen kosten en opbrengsten te klein en het project te risicovol.

Voor corporaties gelden bovengenoemde factoren ook, maar in mindere mate, aangezien zij vaak gunstiger kunnen lenen dan ontwikkelaars. Overigens zijn banken in deze tijd van economische crisis ook strenger bij het verstrekken van hypotheeklen aan particulieren.

Voor Haarlem betekent de economische crisis dat sommige projecten vertraging oplopen en andere projecten een grotere investering van de gemeente vergen. Projecten in Haarlem waar dit nu speelt, zijn Schalkstad, DSK-terrein, Variander (Peltenburg), het Berlagecollege en het stadion Oostpoort. Bij dit laatste project zijn woningen aan het programma toegevoegd om de realisatie meer haalbaar te maken. Projectontwikkelaars gaan niet eerder bouwen dan als zij 70% van de woningen verkocht hebben. De projecten die reeds in uitvoering zijn, worden wel voortgezet. Wel is er een kans dat niet alle gereedkomende woningen verkocht worden. Nieuwe plannen blijven op dit moment veelal liggen.



Haarlem

Wat we ook zien, is dat corporaties projecten geheel of gedeeltelijk (tijdelijk) omzetten naar huur. Een voorbeeld hiervan zijn de niet-verkochte koopwoningen op de Doctorshof, die door Ymere (tijdelijk) worden omgezet naar huur. Eenzelfde verschijnsel doet zich voor bij ontwikkelaars die in dat geval samenwerking van een corporatie aangaan.

4. Mogelijkheden voor starters

In het Coalitieakkoord is afgesproken dat een inventarisatie plaatsvindt naar de (verbeterings)mogelijkheden voor starters op de regionale woningmarkt. Samen met vertegenwoordigers van de drie corporaties zijn verschillende instrumenten geïnventariseerd. In het onderstaande wordt een aantal mogelijkheden voor starters aangegeven. Deze inventarisatie is nog niet compleet. Zodra de inventarisatie compleet is, wordt deze ter informatie aan uw commissie aangeboden.

- Startersregeling: per 1 april 2008 is de starterslening van VROM van kracht geworden. Het betreft een regionale regeling; alle gemeenten in Zuid-Kennemerland met uitzondering van Heemstede nemen hieraan deel. De kosten worden gedekt uit een door de gemeente bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) aangehouden 'revolving fund'. Starters kunnen een aanvullende lening aanvragen, die wordt afgelost bij verkoop van de woning. De verwervingskosten mogen maximaal € 195.000,- zijn. De hoogte van de starterslening is maximaal 20% van de verwervingskosten; dus € 39.000,-. In 2008 zijn in totaal 13 leningen verstrekt variërend tussen € 24.000,- – € 39.000,-. In 2009 zijn er al twee leningen verstrekt. In de zomer van 2009 wordt de regeling tussentijds geëvalueerd.
- Nieuwbouw sociale als middeldure en dure huur- en koopwoningen: in het Coalitieakkoord is een aantal van 1.667 nieuwbouwwoningen in de sociale sector afgesproken, waarvan minimaal de helft sociale huurwoningen. Meer woningen betekent meer kansen voor starters. Daarnaast geeft het bouwen van middeldure en dure woningen mogelijkheden voor doorstroming. Hierbij komen goedkope woningen vrij voor starters.
- Koopgarant is een initiatief van woningcorporatie Ymere waarbij huurders hun woning kunnen kopen met een korting van 25%. Een starter krijgt hierdoor de mogelijkheid tegen een lager bedrag een woning te kopen. Voorwaarde is wel dat de woning bij verkoop wordt aangeboden aan Ymere, die de garantie geeft de woning terug te kopen. De waardestijging of -daling wordt 50-50 verdeeld tussen verkoper en Ymere.
- Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE): een aantal bestaande huurwoningen wordt verkocht met MGE-bepalingen. De woning wordt met korting op de taxatiewaarde gekocht en bij verhuizing terugverkocht aan de corporatie. Waardestijging of -daling worden gelijkelijk verdeeld tussen verkoper en corporatie.
- De Woonswitch: Ymere heeft de Woonswitch ontwikkeld om huurders een wooncarrière te kunnen bieden. Huurders die een zelfstandige woning achterlaten kunnen een stap naar een passende woning maken om zo de doorstroming te bevorderen. De woning die wordt achtergelaten komt mogelijk voor een starter beschikbaar. Deze regeling is mogelijk omdat corporaties 30% van de aangeboden woningen mogen gebruiken als vrije ruimte. Zonder tussenkomst van Woonservice mogen ze deze woningen toewijzen aan woningzoekenden. De regeling wordt momenteel geëvalueerd.



Haarlem

5. Seniorenwoningen

In het OPH2 (2005) staan afspraken tussen gemeente en Rijk staan over het realiseren van volledige toegankelijke woningen. Afsproken is dat 2.571 van dergelijke woningen worden toegevoegd. Per januari 2009 zijn er 1.950 volledige toegankelijke woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Voorbeelden zijn het Reinaldahuis, de woningen op het Ripperdatterrein en aan de Van Oosten de Bruinstraat. Daarnaast is in het Coalitieakkoord vastgelegd dat er minimaal 500 appartementen specifiek voor senioren worden gerealiseerd. Senioren wordt daarmee mogelijkheid geboden om een stap te maken in hun wooncarrière. De woning die zij achterlaten komt vervolgens beschikbaar voor anderen, waaronder gezinnen. Het aantal van 500 is ruimschoots gehaald omdat de gemeente ervan uitgaat dat 80% van de appartementen in de nieuwbouw geschikt is voor ouderen.

6. Campuswoningen

De hogeschool InHolland heeft in samenwerking met stichting Duwo 172 studenteneenheden gerealiseerd op de campus aan de Veldzigtlaan. Het zijn zelfstandige eenheden van zo'n 30 m² in het HTS-pand. Pré Wonen heeft daarnaast 120 eenheden aan de Spoorwegstraat opgeleverd. Beide projecten zijn in 2007 opgeleverd.

7. Wonen boven winkels

Voor het project 'Wonen Boven Winkels' is € 1 miljoen beschikbaar voor de stimulering van concrete projecten, het oplossen van technische knelpunten, zoals ontsluiting van de woningen en voor voorlichting en promotie. Ons college neemt in het voorjaar van dit jaar een besluit over een nieuwe subsidieregeling en een intensieve voorlichtings-/stimuleringscampagne. Dit besluit wordt uiteraard aan uw commissie ter advisering voorgelegd. Daarmee krijgt het project 'Wonen boven Winkels' een flinke doorstart. Ons college hoopt dat in de periode tot en met 2012 minimaal 50 woningen worden gerealiseerd. Dat gebeurt in een hechte samenwerking tussen de Vereniging Eigenaren Binnenstad Haarlem (VEBH), eigenaren en gebruikers van de panden in de binnenstad en woningcorporatie Ymere. Daarvoor zijn kansrijke projecten geïnventariseerd en wordt de komende maanden een concreet plan van aanpak vastgesteld.

8. Beheer, onderhoud en duurzaamheid

In het Coalitieakkoord staat dat de gemeente samen met corporaties en woningeigenaren afspraken maakt om het beheer en onderhoud van woningen en openbare ruimte te versnellen. In de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (herijking 2007) is afgesproken dat de corporaties eenderde van de kosten van de vernieuwing van de openbare ruimte dragen. Ook hebben de corporaties toegezegd om tussen 2007-2009 in 400 à 500 woningen te investeren. Volgens de huidige planning komt het aantal uit op 650.

Zoals eerder aangegeven is ongeveer tweederde van de Haarlemse woningvoorraad in particulier bezit. De gemeente wil graag ook hier verbeteringen aan deze woningen realiseren en duurzaam (ver)bouwen stimuleren. Daarbij is de aandacht vooral gericht op het stimuleren van energiebesparende maatregelen en veiligheidsvoorzieningen. Verschillende maatregelen kunnen de woningen van niveau energielabel B naar A brengen. Winst is vooral te halen bij vooroorlogse woningen waarvan Haarlem er overigens veel heeft. Het college overweegt om duurzaam (ver)bouwen te stimuleren in de vorm van een duurzaamheidslening. Wij willen hierbij aanhaken bij het revolverend fonds van het SVn dat laagrentende leningen verstrekt. Het gaat om leningen tussen € 5.000 – € 15.000 voor het



Haarlem

verbeteren van woningen. Dit sluit aan bij de verkenning 'Routekaart Haarlem Klimaatneutraal 2030'.

Verder heeft de gemeente recentelijk het FuCa-project (funderingsaanpak) afgerond waarvoor zij € 9 miljoen subsidie van het Rijk heeft gekregen (ISV-geld). Uiteindelijk zijn bij 1.200 woningen de funderingsproblemen aangepakt. Er is herstel gepleegd bij 900 woningen en bij zo'n 300 woningen is dat gebeurd in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

9. Verstedelijkingsafspraken

Het Rijk (WWI/VRM) is inmiddels gestart met de voorbereiding van afspraken met stedelijke regio's (in ons geval de Metropoolregio Amsterdam (MRA)) voor de periode 2010 – 2030. Haarlem participeert op bestuurlijk en ambtelijk niveau in die voorbereiding. De te maken afspraken passen in de visie tot 2040 die u bekend is. Doel van de afspraken is helder te krijgen of en in hoeverre het Rijk bereid is ook financiële verantwoordelijkheid te nemen in de opgave die er op het gebied van wonen, groen, water, werken, leefbaar en bereikbaarheid ligt.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de stand van zaken op het gebied van wonen in Haarlem alsmede over in hoeverre ons college het Coalitieakkoord 2006-2010 tot op heden voor wat betreft dit onderwerp tot uitvoering heeft gebracht.

Met vriendelijke groet

Jan Nieuwenburg