

Woningbouwprogramma Haarlem 2016 tot en met 2020, van woningbehoefte naar bouwprogramma

Datum: 1 juni 2016

Versie: college

Van: Joeri van der Lee

Onderwerp: Voorstel voor het woningbouwprogramma in de geactualiseerde Woonvisie 2016 t/m 2020

Inhoud:	pagina
1. Kernboodschap (conclusie)	1
2. Inleiding	1
3. Woningbehoefte 2025	2
4. Woningbouwprogramma 2016 tot en met 2020	8
5. Confrontatie plancapaciteit	10
6. Inzet voor Woonvisie	11

1. Kernboodschap

- De vraag naar woningen in Haarlem bedraagt voor de periode tot aan 2040 ca. 16.700 woningen (en 17.300 huishoudens). Dit leidt tot een woningbouwprogramma voor de komende 5 jaar van 4.325 voor de periode tot aan 2020 en daarna nog eens tenminste 3.310 tot en met 2025. Bij dit aantal is rekening gehouden de opdracht van de raad om de sociale huurvoorraad terug op het peil van 1 januari 2013 te brengen (ca. 21.750);
- Haarlem heeft een bekende plancapaciteit¹ van ca. 9.000 woningen. Dit is voldoende om de vraag tot 2025 te accommoderen. Er dient hierbij echter een kanttekening geplaatst te worden. Voor een substantieel deel van de plancapaciteit ontbreken de vastgestelde (ruimtelijke)voorwaarden voor ontwikkeling en daardoor staat niet vast dat deze capaciteit tot ontwikkeling kan worden gebracht op het moment van vraag. Daarnaast zullen ook locaties afvallen (planuitstel/uitval, schatting: 30 ~ 50%). Om knelpunten tegen te gaan moeten plannen 'vervroegd' in ontwikkeling worden genomen;
- Omstreeks 2025 wordt een tekort aan plancapaciteit verwacht waardoor niet aan de vraag kan worden voldaan. Om de vraag te accommoderen zal ruimte gezocht moeten worden voor woningbouwplannen.

2. Inleiding

In regionaal verband is het Regionaal Actie Programma 2016 -2020: "De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!" (RAP) opgesteld. Het RAP levert, met een doorkijk naar 2025, een bijdrage om vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Voor het opstellen van het RAP is de door Rigo opgestelde rapportage *Actualisatie woningbehoefte 2015, 3*

¹ Rapportage woningbouw Haarlem 2015

maart 2016 gebruikt. Binnen de regio is afgesproken om op basis van de hierin berekende woningbehoefte het totale woningbouwprogramma voor het nieuwe RAP vast te stellen. Voor het actualiseren van de Woonvisie wordt deze afspraak voortgezet. In deze notitie wordt het RAP-programma voor Haarlem uitgewerkt naar een gewenste verdeling naar huur en koop met de bijbehorende prijsstelling. De gekozen uitgangspunten zijn gemarkeerd weergegeven.

3. Woningbehoefte 2025

3.1 Huishoudensontwikkeling

De woningbehoefte is afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van het aantal (en het type) huishoudens. Najaar 2015 heeft de provincie Noord-Holland een prognose gepubliceerd van die huishoudensontwikkeling voor de periode 2015 t/m 2040². Deze prognose ligt ten grondslag aan het RAP. Voor Haarlem wordt verwacht dat het aantal huishoudens in die periode met 17.300 huishoudens groeit. Bij de bepaling van deze uitbreidingsbehoefte is gerekend zonder beperking in bouwmogelijkheden waardoor er geen tekorten kunnen optreden. Als gevolg van (bestaande) tekorten kan de groei in werkelijkheid anders uitpakken.

De Woonvisie gaat over de periode tot en met 2020 met een doorkijk voor de jaren daarna. In de volgende tabel is de voorspelde groei van het aantal huishoudens voor de jaren 2015 en 2025 weergegeven voor Haarlem.

Gemeente	2015	2025	2015-2025	
			Absoluut	In %
Beverwijk	18.526	19.941	+1.415	+8%
Bloemendaal	9.542	10.250	+708	+7%
Haarlem	77.293	85.682	+8.389	+11%
Haarlemmerliede c.a.	2.433	2.801	+368	+15%
Heemskerk	17.202	17.810	+608	+4%
Heemstede	11.699	12.309	+610	+5%
Velsen	30.250	31.600	+1.350	+4%
Zandvoort	8.429	8.956	+527	+6%
Totaal	175.374	189.349	+13.975	+8%

Tabel 1 Ontwikkeling huishoudens 2015-2025 regio (bron: 'Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden' bewerking Wim Vos Advies)

Uitgangspunt 1:

Voor de berekening van de woningbehoefte gaan we uit van het de demografische ontwikkeling zoals gerapporteerd in Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden (provincie Noord-Holland, 2015).

Uitgangspunt 2:

Het gewenste woningbouwprogramma wordt bepaald op basis van vraag/behoefte.

² Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden (provincie Noord-Holland, 2015). Voor tabel 1 is het bronbestand gebruikt omdat in de rapportage de cijfers per 2025 niet zijn opgenomen.

Toelichting op de provinciale prognose (bron: Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden)

In de provinciale prognoses is in eerste instantie gekeken naar de woonplaatsvoorkeur van de bevolking. Deze is vooral bepaald op basis van een analyse van de migratie in de afgelopen periode. Vervolgens is gekeken naar de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, de Structuurvisie Noord-Holland 2040, en het provinciale woonbeleid waarin de vraag van de toekomstige bewoners leidend is. Om inzicht te krijgen in de 'eigen behoefte' van een regio is een migratiesaldo-0 scenario opgesteld. Via een fictief hoog bouwprogramma (uitgaande van vraag gestuurd bouwen), waarin bestaande tekorten op de woningmarkt, nu en in de toekomst, geen rol spelen, zijn de verhuisvoorkeuren in beeld gebracht. Op basis van deze analyses is een binnenlands migratiesaldo op gemeenteniveau vastgesteld. Het model berekent vervolgens via natuurlijke aanwas en buitenlandse migratie de bevolkingssamenstelling die wordt vertaald naar huishoudens en woningbehoefte.

3.2 Berekening woningbehoefte

Op basis van deze verwachte huishoudensontwikkeling heeft Rigo in opdracht van onze regio de woningbehoefte in 2025 berekend, onderscheiden naar de verschillende woningmarktsegmenten. Die berekende behoefte is vergeleken met de woonsituatie in 2015. Rigo onderscheidt in de rapportage drie economische scenario's:

- Basis-scenario: de economie blijft schommelen en de gemiddelde koopkrachtontwikkeling is gelijk aan die in de afgelopen periode (0,34% per jaar).
- Positief scenario: de koopkracht neemt toe met gemiddeld 0,84% per jaar.
- Negatief scenario: de koopkracht neemt af met gemiddeld 0,16% per jaar.

Omdat de toekomst ongewis is, ligt het hanteren van het economische basis-scenario het meest voor de hand. Rigo toont de uitkomsten van de twee andere scenario's eigenlijk 'uitsluitend' om de bandbreedte in de uitkomsten te laten zien.

Uitgangspunt 3:

Voor de berekening van de woningbehoefte gaan we uit van het **economische basis-scenario**.

Daarnaast hanteert Rigo in haar rapportage bij het berekenen van de woningbehoefte twee varianten:

- Constante woonpatronen: er wordt verondersteld dat in 2025 dezelfde typen huishoudens dezelfde typen woningen bewonen als in 2015. Uitsluitend voor ouderen

wordt een correctie toegepast, omdat we nu al weten dat de ouderen in 2025 vaker in een koopwoning zullen wonen dan de ouderen van 2015.

- Reductie van de scheefheid: er wordt verondersteld dat het aantal goedkope scheefwoners met een laag middeninkomen daalt met 15% en bij hogere inkomens met 25%. Het woonbeleid is immers gericht op afname van de goedkope scheefheid (huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 34.911 die in een sociale huurwoning wonen).

De regiogemeenten vermoeden dat de afname van de scheefheid in onze regio wordt belemmerd door gebrek aan doorstroming van de 'scheefwoners' naar de vrije sector huur en de koopsector. Daarom kiezen we voor het hanteren van de variant constante woonpatronen.

Uitgangspunt 4:

Voor de berekening van de woningbehoefte gaan we uit van de variant **constante woonpatronen**.

Rekening houdend met het economische basis-scenario en de variant constante woonpatronen is de woningbehoefte in onze regio per 2025 als volgt:

3.2.1 Toename naar aanleiding van de huishoudengroei

De vertaling van de geprognostiseerde groei van het aantal huishoudens naar woningen is weergegeven in de onderstaande tabel.

Segment ³		Woonsituatie		Woningbehoefte		2015-2025			
		2015		2025		Absoluut		Relatief	
		regio	Haarlem	regio	Haarlem	regio	Haarlem	regio	Haarlem
Huur	Sociaal	63.970	27.380	62.950	27.830	-1.020	450	-2%	+2%
	Vrije sector	8.960	3.720	8.930	3.990	-30	270	-0%	+7%
Koop	Betaalbaar	24.320	12.550	28.190	14.940	+3.870	2390	+16	+19%
	Middel-duur	37.460	16.140	42.530	18.850	+5.070	2710	+14%	+17%
	Duur	29.580	9.780	34.360	11.450	+4.780	1670	+16%	+17%
Totaal⁴		164.290	69.570	176.950	77.060	+12.660	7490	+8%	+11%

Tabel 2 Woningbehoefte 2015-2025 (bron: Rigo, 'Actualisatie woningbehoefte 2015', 3 maart 2016), exclusief bestaande tekorten, ontwikkelingen binnen de woningvoorraad en instroom bijzondere groepen

³ Betekenis van de woningmarktsegmenten:

- Sociale huur: huurwoningen (inclusief particuliere) met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015).
- Vrije sector: huurwoningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens (> € 710,68 in 2015).
- Betaalbare koop: koopwoningen met een verkoopwaarde tot € 215.000 (prijsspeil 1 januari 2012).
- Middeldure koop: koopwoningen met een verkoopwaarde tussen € 215.000 en € 350.000 (prijsspeil 1 januari 2012).
- Dure koop: koopwoningen met een verkoopwaarde vanaf € 350.000 (prijsspeil 1 januari 2012).

⁴ De totalen in de kolom 'Woonsituatie 2015' en 'Behoefte 2025' zijn lager dan de totalen in tabel 1 omdat hier uitsluitend de *zelfstandige* huishoudens zijn vermeld.

Uit deze tabel blijkt dat de toename van de regionale woningbehoefte (incl. Haarlem) zich bijna uitsluitend zal voordoen in de koopsector. Deze regionale trend is niet geheel representatief voor Haarlem. Waar regionaal de vraag naar de categorie sociaal zal afnemen, blijft deze in Haarlem aanhouden en loopt nog op. Als gevolg van lokale demografische ontwikkelingen en de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen op grond van het economisch basisscenario, bij het gelijkblijven van de woonpatronen verwacht Rigo dat de woningbehoefte voor sociale huurwoningen in Haarlem zal toenemen met ongeveer 2% ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wijkt ook de behoefte aan vrije sector huur in Haarlem ook duidelijk af van de regionale trend.

Behoudens ontwikkelingen binnen de voorraad en de instroom van statushouders en het terugdringen van bestaande fricties (zie volgende paragrafen) kunnen de cijfers zoals deze door Rigo aan de hand van de doorrekening zijn gemaakt worden gehanteerd als basis voor het gewenste woningbouwprogramma.

Vershil in tijdvak

Uitgangspunt voor de vraag gestuurde regionale woningbehoefte zijn de cijfers van tabel 2: een behoefte van 7490 woningen in 10 jaar. Voor de bepaling van de regionale opgave in het RAP is gerekend met een evenredige verdeling over beide tijdvakken. Voor de periode van het Woonvisie (2016 t/m 2020; 5 jaar) betekent dit een toevoeging van 3.745 woningen, hierna 3.750.

Afname door sloop

Voor de periode van het Woonvisie (2016 t/m 2020) wordt rekening gehouden met een netto toevoeging van 3.750 woningen. Om dit aantal binnenstedelijk te realiseren wordt veronderstellen we op basis van het RAP dat er jaarlijks ca. 75 ~80 woningen gesloopt worden. Het aantal van 3.750 wordt daarom verhoogd met 380 woningen.

Uitgangspunt 5:

Als basis voor het gewenste woningbouwprogramma wordt de berekende behoefte opgehoogd met de verwachte sloop en onttrekkingen overeenkomstig de werkwijze in het RAP.

3.2.2 Ontwikkelingen binnen de sociale huurwoningenvoorraad

Uitgangspunt beschikbaarheid sociale huurwoningenvoorraad drie Haarlemse corporaties

Naar aanleiding van eerder onderzoek naar ontwikkelingen in de voorraad, de behoefte, de regelgeving vanuit het Rijk, en de cijfers die vanuit Woonservice bekend zijn, heeft de Haarlemse gemeenteraad in januari 2016 'Aanvullende uitgangspunten op de Woonvisie' vastgesteld en via de motie 12.7 'Een sociaal fundament voor het Haarlems woongebouw', de opdracht verstrekt om het volgende na te streven:

- het aanbod voor huishoudens beneden de € 34.911,- te vergroten en de slaagkans op een sociale huurwoning toe te laten nemen;
- het aanbod voor huishoudens beneden de € 29.825,- minimaal en duurzaam op het peil van 1-1-2013 te brengen.

Op 1 januari 2013 verhuurden de drie corporaties 21.753 sociale huurwoningen. Per 1 januari 2016 is het woningaantal gedaald naar 20.977 woningen. Dit betekent een verschil van ruim 750 woningen. Naast de gewenste compensatie van het aantal afnemende woningen door sloop, verkoop en liberalisatie ligt er voor de corporaties met de motie de opgave om ca. 750 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen.

Toelichting

De motie geeft aan dat het gaat om het aanbod dat beschikbaar is voor de primaire doelgroep (huishoudens beneden de € 29.825,-). Dat betekent dat voor deze groep woningzoekenden het aanbod op het peil van 1 januari 2013 zou moeten komen. Er is hierbij sprake van enige interpretatieruimte: in 2013 konden woningzoekenden uit de primaire doelgroep weliswaar op alle woningen reageren, maar waren duurdere woningen ook voor hen toen ook al vaak te duur en dus eigenlijk niet toegankelijk. Daarnaast bieden corporaties hun vrijkomend aanbod verschillend aan. Er zijn corporaties die het huurniveau pas vaststellen bij toewijzen, huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911,- en € 29.825,- kunnen beiden reageren op de vrijkomende woning. De motie wordt daarom geïnterpreteerd als richtinggevend voor de hele voorraad sociale huurwoningen van de drie corporaties. In de uitgangspunten is opgenomen dat de slaagkansen voor de primaire groep ook na de invoering van passend toewijzen gelijk moet blijven.

Uitgangspunt 6:

Het gewenste minimum aantal sociale huurwoningen van de drie Haarlemse corporaties is conform de motie “een sociaal fundament voor het Haarlemse Woongebouw”: 21.750 woningen;

Overige ontwikkelingen sociale huurwoningvoorraad.

Naast het bezit van de drie grote Haarlemse corporaties in Haarlem bestaat het aanbod sociale huurwoningen uit woningen van drie kleinere corporaties en woningen die door particuliere eigenaren beneden de liberalisatiegrens worden verhuurd.

In de notitie⁵ van Rigo die in januari 2016 aan de raad is aangeboden wordt uitgegaan van 500 sociale huurwoningen die door de niet LAH-corporaties⁶ in Haarlem worden verhuurd. Door hertelling wordt dit bijgesteld naar 550. Gelet op de bekende plannen van corporaties voor deze woningen is het uitgangspunt is dat dit aantal de komende jaren onveranderd zal blijven.

De particuliere huursector beneden de liberalisatiegrens wordt, op basis van het Wonen in de regio Amsterdam (hierna WirA) onderzoek uitgevoerd in 2013, geschat op 5000 woningen (7% van de totale sociale huurvoorraad). De geprognoseerde afname uit dit bestand bedraagt ongeveer 250 woningen per jaar. Deze prognose is gebaseerd op een

⁵ Achtergrondnotitie voor de discussie over betaalbaarheid en beschikbaarheid in Haarlem, Rigo, 25 september 2015

⁶ Lokaal Akkoord Haarlem 2013 (LAH). Het LAH bevat de prestatieafspraken met de drie grote Haarlemse corporaties (Elan, Prewonen en Ymere).

mutatiegraad van 10% en liberalisatie dan wel verkoop van de helft van de vrijkomende woningen. De relatief hoge WOZ-waarde, de bevrozing van de liberalisatiegrens, de aantrekkende markt en de verhuurdersheffing maken onttrekking aan de sociale voorraad mogelijk en voor de verhuurders aantrekkelijk.

Uit de (veel kleinere) steekproef die voor Haarlem is uitgevoerd in verband met het WirA 2015 komt een sterke afname van dit segment naar voren, namelijk nog een percentage particuliere sociale huur van 5% (3.500). Dit gegeven leidt tot de conclusie dat de aanname dat de particuliere sociale voorraad afneemt op zich gerechtvaardigd is. Voor het bepalen van het gewenste woningbouwprogramma blijven we echter uitgaan van het tempo zoals dat in de eerdere berekening is opgenomen. De steekproef uit het WirA 2013 was groter en daardoor nauwkeuriger dan van het WirA 2015, er is geen reden om aan te nemen dat de mutatiegraad veel groter zou zijn, en een hoger percentage afname naar liberalisatie en verkoop sluit niet aan bij het aantal aanvragen voor huisvestingsvergunningen in de particuliere voorraad in de tweede helft van 2015.

Dit betekent voor de particuliere sociale huurwoningvoorraad een geprognoseerde afname (verschuiving) van dit deel van de voorraad van 5000 (2013) naar 3500 (2020) en 2.700 in (2025). Deze woningen zullen waarschijnlijk worden toegevoegd aan het segment betaalbare koop en mogelijk middeldure huur, al wijzen de cijfers uit het rapport WirA 2015 daar vooralsnog niet op.

De prognose naar de behoefte en ontwikkeling in de sociale huur zoals we die nu kennen ziet er in tabel dan als volgt uit:

Tijdvak	Rigo behoefte (prognose)	Bezit 3 corporaties (LAH)	Overige corporaties	Part. Verhuurders	Restant behoefte/opgave
2015/2016	27.380	20.977	550	4.500	1.400
2020	26.690			3.500	
2025	27.830	21.750 (gewenst minimum)	550	2.700	2.830

Tabel 3 Gewenste omvang sociale huurvoorraad Haarlem 2016 – 2025 op basis van prognose Rigo en afname particuliere sociale voorraad

Conclusie:

De behoefte aan sociale huurwoningen neemt toe met 2.830 sociale huurwoningen door de geprognoseerde afname van de bestaande particuliere sociale huursector. Het voldoen aan deze geconstateerde toenemende behoefte kan worden ingevuld door toevoegingen van (sociale huur) woningen, maar zou uiteraard ook via een verschuiving in de bestaande voorraad tot stand kunnen worden gebracht (door verschuiving van de koopsector of middeldure huur naar sociale huur, of door het splitsen van woningen in kleine, goedkope eenheden). Rekening houdend met de veranderingen in het particuliere sociale bezit is er een aanvullende opgave binnen de goedkope (sociale) huursector.

3.2.4 Huisvesting statushouders

Haarlem heeft een halfjaarlijkse taakstelling van de rijksoverheid om een aantal statushouders te huisvesten. In het RAP zijn 400 woningen geprognostiseerd voor statushouders, maar deze zijn niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

In Haarlem is tot op heden gezocht naar innovatieve en onorthodoxe maatregelen om in huisvesting voor deze doelgroep te voorzien. De eerste tranche oplossingen is gevonden in tijdelijke voorzieningen. Bij de financiële doorrekening blijkt dat het verschil met permanente woningbouw niet groot hoeft te zijn. Het ligt voor de hand om de achterstand, conform ingezet beleid, op te lossen via tijdelijke woonunits en de komende opgave in permanente woonvoorzieningen op te lossen en dus op te nemen in het woningbouwprogramma.

Gezien de productie verhouding tussen Haarlem en de regio (50/50) en de verhouding in de taakstelling zal de helft van deze woningen naar verwachting in Haarlem worden gerealiseerd.

Uitgangspunt 7:

In verband met de taakstelling om statushouders te huisvesten wordt het kwantitatieve woningbouwprogramma opgehoogd met 200 woningen. Voor de verdeling van woonruimte gelden specifieke afspraken.

4. Bouwprogramma 2016 t/m 2020

4.1 Kwantitatief woningbouwprogramma

Op basis van voorgaande paragrafen is in de onderstaande tabel de corrigeerde woningbehoefte weergegeven:

		2015 t/m 2020
Segment ⁷		Absoluut
Huur	Sociaal	425 (225 toename huishoudens+ 200 woningen voor statushouders)
	Vrije sector	135
Koop	Betaalbaar	1195
	Middelduur	1355
	Duur	835
Correctie sloop en onttrekkingen		380
Totaal ⁸		4.325

Tabel 4 Woningbehoefte 2015-2020 (bron: Rigo, 'Actualisatie woningbehoefte 2015' bewerking gemeente Haarlem, 23 mei 2016).

Het woningbouwprogramma van 4.325 woningen in de periode 2016 t/m 2020 betekent gemiddeld 850 ~900 woningen per jaar. Nu die crisis in Haarlen voorbij is, wordt een dergelijk woningbouwprogramma als reëel en minimaal noodzakelijk beschouwd. Met dit woningbouwprogramma wordt ook ingezet op het verminderen van bestaande fricties op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma kan zowel door nieuwbouw worden gerealiseerd als door toevoegingen anderszins, zoals functieverandering, transformatie en splitsingen.

Uitgangspunt 8:

Het kwantitatieve bruto woningbouwprogramma in Woonvisie wordt voor de periode 2016 t/m 2020 vastgesteld op 4.325 woningen (incl. toevoegingen anderszins).

Uitgangspunt 9:

Bij de berekening van het kwalitatieve woningbouwprogramma naar segmenten wordt de berekening van Rigo als uitgangspunt gehanteerd waarbij de gemeentelijke bewerking bij beslispunt 6 in acht genomen wordt.

Omdat transformatie één van de speerpunten is in het nieuwe RAP, wordt voorgesteld om in de Woonvisie een streefpercentage voor transformatie op te nemen van 20%. Dit

⁷ Betekenis van de woningmarktsegmenten:

- Sociale huur: huurwoningen (inclusief particuliere) met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015).
- Vrije sector: huurwoningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens (> € 710,68 in 2015).
- Betaalbare koop: koopwoningen met een verkoopwaarde tot € 215.000 (prijsspeil 1 januari 2012).
- Middeldure koop: koopwoningen met een verkoopwaarde tussen € 215.000 en € 350.000 (prijsspeil 1 januari 2012).
- Dure koop: koopwoningen met een verkoopwaarde vanaf € 350.000 (prijsspeil 1 januari 2012).

⁸ De totalen in de kolom 'Woonsituatie 2015' en 'Behoeft 2025' zijn lager dan de totalen in tabel 1 omdat hier uitsluitend de *zelfstandige* huishoudens zijn vermeld.

betekent dat van alle woningen die in de periode 2016 t/m 2020 worden toegevoegd, minimaal 20% betrekking heeft op transformatie. Denk bijvoorbeeld aan het omzetten van de kantoren in het middengebied van Schalkwijk conform de daarvoor opgestelde ontwikkelstrategie (2016/50378).

Uitgangspunt 10:

Het is de ambitie dat van alle woningen die in de periode 2016 t/m 2020 worden toegevoegd, minimaal 20% wordt toegevoegd via transformatie.

4.2 Kwalitatief woningbouwprogramma

Voor de onderverdeling van de nieuwe woningen naar segmenten, wordt de berekening van Rigo, zoals weergegeven in tabel 5, als uitgangspunt genomen. Zie ook bijlage 3 van het bijgevoegde Rigo-rapport⁹.

De komende periode zal in regionaal verband een actualisatieslag worden gemaakt op basis van actuele woningbehoeftecijfers, de actuele voorraadplannen van de corporaties en de actuele plancapaciteit. Deze actualisatie wordt vastgesteld door het Portefeuillehoudersoverleg en zal als aanvulling op het RAP 2016 t/m 2020 gaan gelden. De actualisatie zal, indien daar aanleiding toe is, ook een Haarlemse vertaling krijgen en zal het woningbouwprogramma van de Woonvisie daar mogelijk op aangepast worden.

In de rapportage van Rigo wordt bij de berekende woningbehoefte uitsluitend de onderverdeling naar woningmarktsegmenten gegeven en niet naar bijvoorbeeld eengezins- en meergezinswoningen. Voorgesteld wordt geen 'harde', getalsmatige inspanningen te formuleren over de verdeling van het woningbouwprogramma in eengezins- en meergezinswoningen, maar om streefpercentages te hanteren: ongeveer 35% eengezins en ongeveer 65% meergezins.

5. Confrontatie aan plancapaciteit

Om de komende vijf jaar woningen te kunnen bouwen, moet er op dit moment voldoende plancapaciteit zijn.

In de volgende tabel is de plancapaciteit 2016 tot en met 2020 vergeleken met het nieuwe woningbouwprogramma.

Er ontbreekt een doorkijk naar 2030. In Haarlem ontstaan tekorten in de periode 2021 tot 2025.

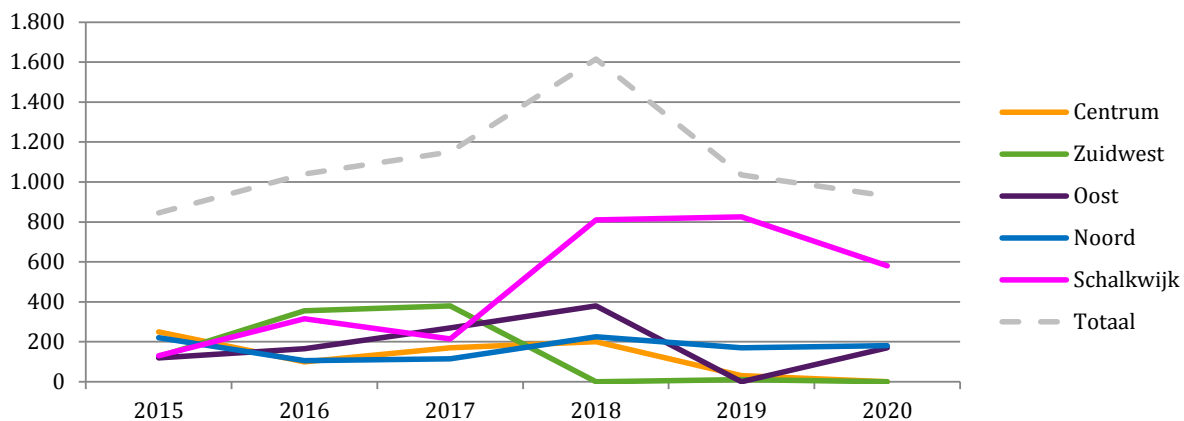
Daarnaast wordt geen rekening gehouden met planuitval waardoor de tekorten verder op kunnen lopen. Tot slot is van belang dat de woningbehoefte wel onderverdeeld naar categorie, maar de plancapaciteit niet. Er kunnen opnieuw fricties ontstaan of bestaande tekorten worden vergroot als blijkt dat vraag en aanbod niet met elkaar in overeenstemming zijn.

Plancapaciteit per 1-1-2016	
Jaar	Totaal
2016	1040
2017	1150
2018	1615
2019	1035
2020	930
na 2020	3250
Totaal	9020

Tabel 5 Plancapaciteit 2016 t/m 2020 en verder (bron: Rapportage woningbouw Haarlem 2015)

⁹ Actualisatie woningbehoefte 2015, Rigo, 3 maart 2016

Plancapaciteit 2015 t/m 2020 naar stadsdeel



Figuur 1 Plancapaciteit 2016 t/m 2020 naar stadsdeel (bron: Rapportage woningbouw Haarlem 2015)

Tabel 5 en figuur 1 laten zien dat er in Haarlem kwantitatief voldoende plancapaciteit aanwezig is voor de komende periode (tot en met 2020). De groei van Haarlem zal daarna verder voortzetten. Het is zeer waarschijnlijk dat in de periode 2021 tot en met 2025 een tekort zal ontstaan, ook rekening houdend met planuitstel/uitval. Daarnaast moet verder onderzocht worden of de kwantiteit van de plancapaciteit past bij de gevraagde kwaliteit.

6. Inzet Woonvisie

Het evt. woningtekort dat op termijn ontstaat is te verklaren door reeds bestaande fricties een toenemende vraag (groei inwoners en huishoudens). Schaarste effecten kunnen oplopen als er vertragingen ontstaan in het ontwikkelproces. In deze notitie worden geen voorstellen gedaan voor de aanpak hiervan. Deze worden gedaan in de te actualiseren Woonvisie. Om de bouwproductie te stimuleren wordt aanbevolen om via de Woonvisie (en daarbij horende uitvoeringsagenda):

1. de noodzaak om de bouwopgave te faciliteren vast te stellen;
2. voorstellen te doen om het ontwikkelproces te optimaliseren zodat een gemiddelde woningproductie van 850 ~900 woningen per jaar kan worden gerealiseerd;
3. vast te stellen dat er voor de periode 2016 tot en met 2020 weliswaar voldoende locaties zijn om woningen te bouwen, maar dat hiervoor de (ruimtelijke) kaders nog niet op orde zijn.
4. maatregelen voor te stellen om de kaderstelling naar voren te halen zodat woningbouwplannen vervroegd in ontwikkeling kunnen worden gebracht.
5. vast te stellen dat er waarschijnlijk onvoldoende plancapaciteit aanwezig is om aan de vraag tot en met 2025 te voldoen (rekening houdend met planuitstel).
6. een plan van aanpak op te stellen voor de inventarisatie van nieuwe plancapaciteit (potentiele bouwlocaties). Plancapaciteit toevoegen is vooral ook een inpassingsvraagstuk. Om een antwoord te geven op de vraag op welke wijze Haarlem de groei kan en wil accommoderen wordt de Toekomstvisie Haarlem en bijbehorende uitvoeringsagenda opgesteld;