

Onderwerp Motie Woonakkoord; motie 12.7 "Los ook de bestaande woningnood gezamenlijk op"	Soort: Moties Nummer: 2021/0209179 Programmanummer 4.1. Duurzame Stedelijke ontwikkeling
Bestuursorgaan en Ontstaansdatum Gemeenteraad dd. 25 maart 2021	Indiener/Fractie PvdA
Omschrijving Roept het college op om: • Gezamenlijk met de regiogemeenten de bestaande tekorten in de diverse segmenten te kwantificeren • Middels een addendum met de regiogemeenten een aanvullende afspraak te maken over de nieuwbouw tot 2030 waarin ook de bestaande tekorten worden opgenomen	Afdeling ECDW Verantwoordelijke de Graaf-Smit, M.H. Email m.d.graaf@haarlem.nl Telefoonnummer 023-5113613
Stand van Zaken/afdoening In de vergadering van de gemeenteraad van 25 maart jl. is het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond besproken. De motie 12.7 "Los ook de bestaande woningnood gezamenlijk op" is toen aangenomen. De onderzoekers van bureau Rigo en de provincie Noord-Holland, met specialisatie in demografie en woningbehoefte, geven aan dat het huidig woningtekort in diverse segmenten niet bekend is en daarom niet kan worden onderzocht. Er is namelijk geen goede eenduidige definitie om het huidig woningtekort (naar segmenten) te berekenen. Over het begrip woningtekort is nog wel het volgende te melden: • Onderzoeksbureau ABF Research heeft recent een methode ontwikkeld om het woningtekort te berekenen op basis van registerdata. Deze methode komt in de plaats van een oude benadering op basis van verhuisplannen uit enquêtes. Met de nieuwe methode wordt bijvoorbeeld gekeken hoe veel huishoudens onzelfstandig wonen, terwijl ze eigenlijk behoefte hebben aan een zelfstandig woning. Voor heel Nederland komt ABF op deze manier tot een woningtekort van (afgerond) 331.000 in het jaar 2020. Dit is 4,2% van de voorraad. Dit aantal is niet gespecificeerd naar segment, maar wel naar (onder meer) Coropregio¹s. Voor Coropregio 'Agglomeratie Haarlem' (= Zuid Kennemerland) wordt het tekort becijferd op 5.470 woningen (5,0% van de voorraad), voor Coropregio IJmond (Beverwijk, Heemskerk, Velsen, Castricum en Uitgeest) op 2.520 woningen (2,8% van de voorraad). Deze cijfers zijn te vinden op https://primos.abfresearch.nl/jive. Cijfers voor afzonderlijke gemeenten	

¹ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeks Programma. Dit was de naam van de commissie die in 1971 de indeling van Nederland in COROP-gebieden ontwierp. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. Het CBS gebruikt deze term nog om statistische gegevens te presenteren.

zijn niet beschikbaar. Meer informatie over het (nieuwe) begrip woningtekort is te vinden in de publicatie: 'Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem': (<https://www.abfresearch.nl/publicaties/woningtekort-een-nieuwe-benadering-van-een-actueel-probleem/>).

- De Rijksoverheid beschouwt een woningtekort van 2% als acceptabel voor een goed functionerende woningmarkt. Wanneer deze norm op de bovengenoemde coropgebieden wordt toegepast, zou dat er in 2020 in de 'Agglomeratie Haarlem' een 'onacceptabel' woningtekort bestaan van 3.280 woningen (3%) en in 'Corop IJmond' van 720 woningen (0,8%) (berekening door RIGO). Dit is echter niet te specificeren naar segment.

Om het tekort terug te dringen naar een acceptabel niveau zouden in beginsel meer woningen moeten worden toegevoegd dan alleen voor de huishoudensgroei. Echter voorziet ABF dat dit pas op langere termijn gaat lukken. Op korte termijn (tot 2025) wordt door ABF voorzien dat het tekort zelfs nog oploopt. Juist op korte termijn wordt een sterke toename van het aantal huishoudens verwacht, terwijl de bouwcapaciteit beperkt is. Dit is te zien bij de Primos prognose. Pas na 2030, als de huishoudensgroei afvlakt, verwacht ABF dat het tekort substantieel kan worden teruggedrongen.

Voor de behoefteraming van Zuid-Kennemerland / IJmond, gemaakt door RIGO, is gebruik gemaakt van de demografische prognose van de Provincie Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland maakt (nog) geen gebruik van de nieuwe manier van tekortberekening. Een van de redenen is dat het lastig is om objectief te bepalen wanneer een situatie van onzelfstandig wonen ook echt duidt op een tekort. In de rapportage van de Provincie (Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040) https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie/Beleidsdocumenten/Bevolkingsprognose_Noord_Holland_2019_2040.org wordt dit uitgelegd. In plaats van te werken met het huidige woningtekort wordt het begrip 'inhaalvraag' gebruikt. Voor Zuid-Kennemerland/ IJmond gaat het om circa 500 woningen.

Bureau Rigo en de Provincie concluderen dat het bestaande woningtekort naar segment niet eenduidig is te definiëren en uit te werken. Het begrip woningtekort wordt door de Provincie Noord-Holland ook bewust niet opgenomen in de bevolkings- en huishoudensprognose. In de rapportage 'Raming woningbehoefte' (bureau Rigo) <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Raad/2021/25-maart/19:30/Vaststellen-Woonakkoord-Zuid-Kennemerland-IJmond-2021-2025/IJmond-16.pdf> is om verwarring te voorkomen het huidige woningtekort (naar segmenten) eveneens niet opgenomen. Bureau Rigo geeft aan dat de enige mogelijkheid is om wat aan de woningtekorten te doen is dat gemeenten minimaal voor de additionele behoefte moeten bouwen, zoals opgenomen in het rapportage 'Raming woningbehoefte'. Wordt er meer gebouwd, dan doe je ook iets aan de krapte op de markt dus aan de bestaande tekorten. Dit is zo overgenomen in het vastgestelde Woonakkoord 2021-2025.

In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 is met de provincie Noord-Holland overeengekomen dat de woningvoorraad met ten minste 11.650 woningen dient te worden uitgebreid in de jaren 2020-2030 om aan de groei van de woningbehoefte te voldoen, maar dat er méér nodig is om ook het huidige tekort in te lopen.

De afspraak in het Woonakkoord hierover is: *woningbouw, A: We voegen voldoende woningen toe, ook in elk van de deelregio's, om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte én om het huidige woningtekort te verminderen.*

Omdat het tekort niet kan worden becijferd, is dit zo geformuleerd. Het aantal van 11.650 woningen geldt als minimum en het betreft een uitbreiding (dus als er tegelijk sloop of samenvoeging plaatsvindt moeten



er extra woningen worden bijgebouwd). Bovendien is het aantal van 11.650 woningen toebedeeld aan de verschillende gemeenten. Voor elke gemeente geldt dus een minimaal aantal, dat optelt naar 11.650.

Naast deze afspraak is er een aanvullende afspraak over de woningbouwversnelling opgenomen en het zoeken naar extra locaties. *Afspraak: woningbouw, D: We versnellen de woningbouw en zoeken naar nieuwe locaties voor toekomstige woningbouw.*

Naast het toevoegen van woningen, zijn er in het Woonakkoord afspraken opgenomen naar segmenten, waaronder over o.a. het sociaal huursegment:

Afspraak: Betaalbaarheid, A: We breiden de sociale huurvoorraad uit, in de regio en in elke gemeente.

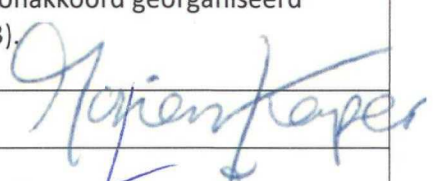
Afspraak: Betaalbaarheid, B: Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur.

Het college neemt de conclusies van bureau Rigo en de provincie over nl. dat het huidig woningtekort naar segmenten niet te berekenen is. Het college steunt de strekking van de motie wel, nl. om de bestaande woningtekorten terug te dringen, maar kan de motie niet uitvoeren. Daarom zijn in het recent vastgestelde Woonakkoord hierover afspraken gemaakt, die gericht zijn op het toevoegen van zoveel mogelijk woningen. Zo is de afspraak, zoals de toevoeging van 11.650 woningen, een minimale afspraak. Er wordt ingezet om meer woningen toe te voegen dan het genoemde aantal. De verwachting is dat het al veel inspanningen zal vergen om deze aantallen woningen de komende periode (2020-2030) te halen. Met de afspraak over het aantal woningen in het Woonakkoord zet de regio zich ook in op het versnellen van de woningbouw, het zoeken naar nieuwe locaties voor woningbouw en zijn er afspraken over toevoeging van sociale huurwoningen.

Wethouder Meijs heeft met de portefeuillehouders Volkshuisvesting in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond de bevindingen van bureau Rigo en de provincie gedeeld. De portefeuillehouders Volkshuisvesting delen de mening van het Haarlems college en vinden een aanvullende afspraak niet haalbaar. De portefeuillehouders zijn van mening dat focus op versnelling van de woningbouwproductie op dit moment effectiever is dan het aangaan van een aanvullende bestuurlijke afspraak over de streefaantallen. Met de portefeuillehouders is afgesproken op aanvullende manieren de woningproductie blijvend onder de aandacht te houden in het portefeuillehoudersoverleg en in de regiogemeenten.

Dit betekent concreet het volgende:

- In het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/ IJmond het gesprek blijven voeren over de regionaal gezamenlijk onderschreven ambitie en inzet om (zoveel mogelijk) woningen toe te voegen en te versnellen om het woningtekort aan te pakken, zoals o.a. de toevoeging van 10.000 woningen in de Spoorzone van Beverwijk en aanvullende mogelijkheden ter versnelling, zoals de inzet van de woningbouwimpuls gelden van het Rijk in de regio.
- De ambitie nadrukkelijk mee te nemen in de jaarlijkse (regionale) monitoring;
- De ambitie nadrukkelijk een plek te geven tijdens de bijeenkomst met stakeholders die we halverwege het Woonakkoord in 2023 gaan organiseren (zijn we op de goede weg?);
- De ambitie mee te nemen in bijeenkomsten die in het kader van het Woonakkoord georganiseerd worden over knelpunten woningbouw met betrokken partijen (actie 1A3).
- Optrekken in MRA verband.

Afdelingsmanager	Jorien Kaper	
Portefeuillehouder	Marie-Thérèse Meijs	