



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie Mohr
t.a.v. de heer D. Mohr

Datum 6 juni 2016
Ons kenmerk 2016/225444
Contactpersoon J. van der Lee
Doorkiesnummer 0235113547
E-mail jvdlee@haarlem.nl
Onderwerp Artikel 38 RvO: vragen van de fractie Mohr over de stijgende huizenprijzen in Haarlem

Geachte heer Mohr,

Op 10 mei 2016 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake de stijgende huizenprijzen in Haarlem.

Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt.

1. Heeft u kennisgenomen van dit artikel in Haarlems Dagblad?

Antwoord:

Ja, het college heeft kennisgenomen van het artikel.

2. en zo ja, deelt u de analyse dat, als gevolg van een tekort aan huizen, de prijzen van woningen op de Haarlemse woningmarkt stijgen?

Antwoord:

Ja, wij delen deze analyse vanuit het algemeen economische principe dat wanneer er sprake is van een hoge vraag en het aanbod van een bepaald goed beperkt is dat gevolgen heeft voor de prijs. Er zijn meerdere aspecten van invloed op de Haarlemse woningmarkt. We zien dat Haarlem in alle opzichte een populaire woonstad is. De verhuisdynamiek naar Haarlem is in algemene zin toegenomen. Specifieke kwaliteiten zoals de ligging ten opzichte van Amsterdam, Schiphol en het groen en strand dragen hier aan bij. Tegelijkertijd zien we bijvoorbeeld ook dat de rente op hypotheek laag is.

3. en zo ja, voor welke doelgroepen heeft dit specifiek gevolgen? En welke gevolgen zijn dit?

Antwoord:

Als we naar de bevolkingsprognoses kijken dan wordt voor 2025 een groei van huishoudens voorspeld van 11% ten opzichte van 2015. Als dit wordt vertaald naar een woningbehoefte dan zien we dat er in alle prijssegmenten (zowel huur als koop) sprake is van een groeiende behoefte. In een aantrekkende markt is dat effect het eerst en het sterkst voor mensen die zijn aangewezen op een betaalbare woning, zowel in de huur als koop. Cijfers van de NVM en Cocensus bevestigen het beeld



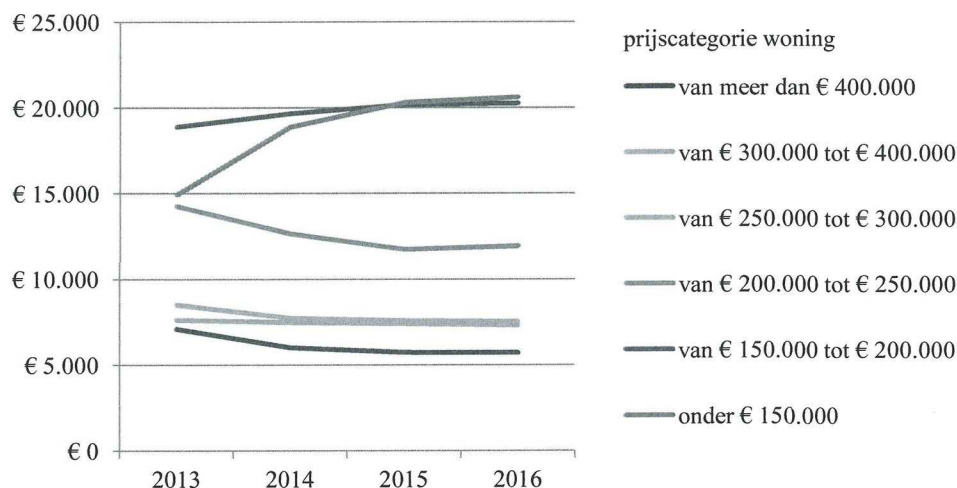
Haarlem

2016/225444

2

dat de prijsstijgingen binnen het betaalbare segment van de woningvoorraad relatief het hoogst is.

Ontwikkeling WOZ waarde Haarlemse woningvoorraad / prijscategorie



bron: Cocensus

Voor deze woningcategorieën wordt verwacht dat de doorstroming afneemt en/of een koopwoning moeilijker bereikbaar wordt voor mensen met een kleine(re) portemonnee zoals starters. De prijsstijgingen zijn in dat opzicht ook van invloed op de huursector omdat daardoor meer mensen zijn aangewezen op een vrije sector huurwoning of genoodzaakt zijn om langer in een sociale huurwoning te blijven wonen.

4. *Deelt u de conclusie dat Haarlem als gevolg van deze ontwikkeling op termijn alleen nog te bewonen is door welgestelden en niet meer door specifieke groepen als jongeren en starters op de woningmarkt? En zo ja, acht het college dit wenselijk?*

Antwoord:

Nee, wij delen deze conclusie niet. Eén van de bepalende factoren waarom de conclusie niet getrokken kan worden volgt uit de opbouw van de bestaande woningvoorraad. De Haarlemse woningen zijn gemiddeld niet erg groot. Woningen tot ca. 120m² zijn in Haarlem oververtegenwoordigd. Uiteindelijk wordt de prijs van een woning ook bepaald door de locatie en de woningkenmerken zoals oppervlak, aantal kamers etc.. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad zal daardoor buiten de interesse van de hogere inkomens blijven.

We verwachten wel dat het voor mensen met een kleiner budget moeilijker zijn om een passende woning te vinden, cq dat deze groepen genoeg moeten nemen met een ander kwaliteitsniveau, of zullen verhuizen naar een andere omgeving. We vinden het daarom van belang dat er in algemene zin meer aanbod wordt toegevoegd, en dat dit aanbod direct of indirect (via doorstroomeffecten) voor diverse doelgroepen in huur en koop ontstaat. Dit moet uiteraard in een goede verhouding plaatsvinden.

Het ontstaan van schaarste effecten vinden wij in principe geen wenselijke ontwikkeling, maar wij kunnen hier als college maar beperkt iets aan doen. Wij gaan niet over de huizenprijzen in de bestaande woningvoorraad.



Haarlem

2016/225444

3

5. *Het college neemt zich voor de bouw van betaalbare woningen (sociale woningen) te intensiveren in Haarlem, welk effect heeft dit op de prijs van bestaande middelduur en dure woningen in Haarlem wanneer nieuwbouw in deze segmenten niet op gang komt? Met andere woorden, wat is de relatie tussen stagnerende bouw in het middeldure en dure segment en de intensivering van de bouw van betaalbare woningen door corporaties?*

Antwoord:

Wij verwachten dat stagnatie van de bouwproductie een prijsopdrijvend effect heeft voor de bestaande woningvoorraad (in alle segmenten). Omdat de prijs van de woning door de toe of afname van de vraag wordt beïnvloed. Factoren zoals ontwikkelingen conjunctuur, beschikbaarheid van (en toegang tot) financieringen, et cetera spelen daarin een rol. We kunnen daardoor niet exact aangeven wat het effect van ons beleid op de prijs zal zijn.

6. *Sluit u uit dat de onder 5 beschreven situatie in Haarlem leidt tot een toenemende sociale en fysieke segregatie? En zo ja, hoe groot is daarbij het risico op radicalisering en polarisatie in de Haarlemse samenleving?*

Antwoord:

Belangrijk uitgangspunt van het vigerende beleid is dat wij een 'ongedeelde stad' willen zijn met ruimte voor alle Haarlemmers, ongeacht sociaal economische achtergrond (status) zodat sociale en fysieke segregatie wordt voorkomen. Dat is het huidige beleid en zal, conform de motie 'Samen delen aan een ongedeelde stad', ook inzet zijn voor het beleid voor de komende periode (actualisatie van de Woonvisie). We zullen een goede balans moeten vinden tussen het willen creëren van 'vitale' wijken waarbij er een mix aan woningtypen/segmenten aanwezig is, en het behoud van voldoende sociale huurwoningvoorraad om de groepen te bedienen die hierop zijn aangewezen

Er is geen bewezen relatie tussen stijgende huizenprijzen en potentieel toenemende radicalisering. Er zijn meerdere factoren die van invloed zijn op toe- of afname van het risico op radicalisering. Radicalisering kan verschillende oorzaken hebben. Bijvoorbeeld, een persoon is onvoldoende weerbaar, en/of vindt geen aansluiting in de maatschappij en/of heeft het gevoel achtergesteld te zijn en voelt teleurstelling over zijn eigen leven, zijn financiële positie en zijn woon- en werksituatie.

7. *Kunt u tevens aangeven welke mogelijke andere (dan onder 6 benoemde) maatschappelijke en sociaal-economische effecten dit kan hebben voor Haarlem? En welke gevolgen dit heeft voor de ambitie van het college voor een ongedeelde stad?*

Antwoord:

De aanname is dat in een ongedeelde stad de kansen van groepen met een lagere sociaal-economische status beter zijn, wat op velerlei maatschappelijke en sociale terreinen (gezondheid, opgroeien, inkomen et cetera) positief kan doorwerken. Stagnatie van de bouwproductie zou de kansen van mensen met een middeninkomen op de Haarlemse woningmarkt kunnen verkleinen en de ambitie voor een ongedeelde stad onder druk kunnen zetten.

8. *Welke concrete (aanvullende) maatregelen neemt het college op korte termijn in een poging om de bouw in genoemde segmenten op gang te brengen? Kunt u daarbij ook de mogelijkheden van het instrument 'grondprijzen' benoemen?*



Haarlem

2016/225444

4

Antwoord:

We werken aan het op 'korte' termijn geschikt maken van gemeentelijke gronden voor woningontwikkeling en faciliteren marktpartijen bij hun plannen. Voorbeelden van projecten die op stapel staan zijn het middengebied van Schalkwijk, de plannen voor het voormalige EKP terrein, de noord en zuidzijde van de Schipholweg. Deze zijn samen goed voor ca. 2.000 woningen waarmee alle woningsegmenten bediend worden, maar waar het accent ligt op betaalbare en middeldure woningen.

Binnen onze mogelijkheden werken we daarin samen met ontwikkelende partijen om zo snel mogelijk locaties van de juiste (bestemmings)plannen te voorzien zodat de markt kan bouwen. Daarnaast hebben we het voornemen om snelheid te maken met het in ontwikkeling/ verkoop brengen een aantal eigen locaties. Dat zijn de locaties Azieweg, Slachthuisterrein, Drijfriemenfabriek, Egelantier, Fietznfabriek, Koningstein, Korte Verspronckweg, Oostpoort en Raaks fase III.

Haarlem voert geen actief grondbeleid, heeft geen uitleggebeden zoals bijv. Haarlemmermeer en slechts beperkt grond in eigendom die als bouwgrond kan worden verkocht. De invloed van de Haarlemse grondprijzen is daardoor relatief gering. Uitgangspunt is dat de grondprijzen residueel worden bepaald en dat de verkoop onder transparante en marktconforme condities plaatsvindt.

9. *Kunt u ten aanzien van de bouwambities van het college (15.000 nieuw te bouwen woningen in de komende jaren) aangeven hoe realistisch de realisatie van dit aantal is? Bouwgronden zijn schaars in Haarlem. En bouwers, onder meer via Bouwend Nederland, geven aan terughoudend zullen zijn in de bouw van nieuwe woningen (mede als gevolg van onzekerheden rondom de fiscale behandeling van de eigen woning, strengere hypotheekwetgeving, hoge grondprijzen)?*

Antwoord:

Voor de periode tot 2020 bestaat er, vanwege de verwachte groei behoefte aan ca. 4.300 extra woningen. Wij achten de ambitie om, onder meer via toevoegingen door splitsing en transformatie, zo'n 750 tot 1.000 woningen per jaar aan de woningvoorraad toe te voegen realistisch. Er zijn daarvoor voldoende (ontwikkel)mogelijkheden in Haarlem. Voorwaarde is dat we zorgen dat met name de ruimtelijke kaders er komen en dat dit proces niet vertraagt.

Het aantal van 15.000 moet gekoppeld worden aan de periode tot 2040. Deze woningen zijn dus niet direct nodig.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

mr. B.B. Schneiders