

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Voortgang woningbouw 2023
Portefeuillehouder	H. v.d. Laan
Portefeuille	Wonen

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

In de raadsinformatiebrief van maart 2023 (2023/465) heeft het college u geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwproductie in het 2^e halfjaar van 2022 en over de context en de dossiers die hierop van invloed waren.

Deze brief geeft een actualisatie van de stand van zaken, van de voortgang in 2023 en ook de ontwikkelingen die het beeld van afgelopen periode beïnvloed hebben en komende tijd van belang zijn. Er wordt ingegaan op de omvang van de plancapaciteit die Zaanstad heeft, de aantallen nieuwbouwwoningen en hoe we hierover rapporteren en op willen sturen. De voortgangs- en planningsinformatie die aan deze rapportage ten grondslag ligt heeft als peildatum 31 december 2023.

De belangrijkste conclusies in deze voortgangsrapportage zijn:

- De inspanningen van voorgaande jaren om de plancapaciteit te vergroten en plannen naar meer concrete fasen te brengen (met het afsluiten van overeenkomsten) beginnen vruchten af te werpen.
- Er zijn in 2023 in Zaanstad 901 nieuwe woningen opgeleverd: (694 woningen in projecten van de lijst plancapaciteit plus 207 woningen overige toevoegingen (zoals bijv transformaties).
Er zijn in 2023 projecten die totaal 1356 woningen omvatten in aanbouw genomen.
- De woningbouwmarkt is sterk aan ontwikkelingen onderhevig. De onzekerheden maken dat moeilijk aan te geven is of de planningen voor komende periode ook haalbaar zijn.
- Het is goed dat Zaanstad een grote plancapaciteit heeft. De capaciteit tot 2030 is groter dan de aantallen woningen die we afgesproken hebben in de Woondeal. Dit is wenselijk in verband met mogelijke vertragingen en planuitval.
- We kunnen uitgaan van een bandbreedte van 800-1200 woningen per jaar, zoals ook aangegeven in de RIB in 2023, en daarmee zijn de kwantitatieve afspraken in het kader van de Woondeal realiseerbaar.

Toelichting

Ambities en (prestatie)afspraken

Zoals bekend heeft Minister De Jonge een nationale Woon- en bouw-agenda opgesteld en zijn op basis daarvan in het Programma woningbouw afspraken gemaakt met gemeenten in regio's over aantallen te realiseren woningen. Zaanstad is onderdeel van de afspraken in de Woondeal MRA. In maart 2023 hebben we deze woondeal ondertekend en ons verbonden aan een ambitie om t/m 2030 9.800 woningen op te leveren waarvan 2/3 in het betaalbare segment. De raad is hierover in een raadsinformatiebrief geïnformeerd (2023/887). Bij deze afspraken zijn wel de nodige randvoorwaarden geformuleerd waaraan het Rijk zou moeten voldoen om deze woningbouwaantallen ook haalbaar te maken.

De woningbouwambities staan ook opgenomen in de Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2028 die in maart in de gemeenteraad is vastgesteld. Bij nieuwe woningbouwprojecten is, overeenkomstig het coalitieakkoord, het uitgangspunt dat minimaal 60% betaalbaar wordt gerealiseerd waarvan 30% in de sociale huur, met een lokale woningcorporatie, en tenminste 30% in het middensegment in huur of koop.

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

Het formuleren van een ambitie en het maken van afspraken is uiteraard geen doel op zich; achterliggende drijfveer is het verbeteren van de situatie op de woningmarkt waar in alle sectoren een tekort is aan woningen en woningzoekenden hun woonwens niet kunnen invullen. Behalve inzet op nieuwbouw worden in Zaanstad ook maatregelen genomen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en worden eisen gesteld aan de differentiatie van woningbouwprogramma's.

Wat gebeurt er in de woning(bouw)-markt

De woningmarkt, zowel van bestaande woningen als nieuwbouw, is afgelopen periode in ontwikkeling gebleven. De prijzen van bouwmaterialen zijn hoog en de kosten van arbeidsloon zijn gestegen waardoor nieuwbouw duur is. Echter, omdat het aanbod in de markt van bestaande woningen krap gebleven is en voor de koper weinig te kiezen, is het prijsverschil tussen bestaande bouw en nieuwbouw afgelopen periode weer kleiner geworden. Bestaande bouw is aantrekkelijk omdat de oplevertijd van nieuwbouw lang is. De bouw start veelal pas als 70% van de woningen is verkocht dus de periode met overbruggingskosten is lang. Dat maakt kopers van nieuwbouw terughoudend. Door de gestegen hypotheekrente is een koopwoning voor veel doelgroepen ook moeilijk bereikbaar geworden.

Aan de kant van de ontwikkelaars speelt dat de gestegen kosten de haalbaarheid van hun projecten beïnvloedt. We zien dat beleggers zich terug trekken omdat de rentes hoger zijn, en omdat nieuwe wetgeving van invloed is op de verwachte rendementen (woningen met een huur tot circa € 1100,- en tot en met 186 punten gaan ook onder het woningwaarderingssysteem vallen). Verder voeren we met ontwikkelende partijen de nodige gesprekken om in woningbouw-projecten de doelen t. a.v. parkeren, duurzaamheid, klimaatadaptatie en gedifferentieerde woningbouwprogramma's te verwezenlijken.

Actueel aandachtspunt is de mogelijkheid om aansluiting te krijgen op het elektriciteitsnet. Momenteel is er door de netcongestie tot en met 2027 geen zicht op aansluiting voor projecten die nieuw aangemeld worden.

In de huur zien we dat de inschrijftijd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning groeit en dat grote aantallen woningzoekenden staan ingeschreven. In 2023 waren er in Zaanstad 10.500 actief woningzoekenden. De gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing is voor doorstromers 20 jaar en voor starters bijna 10 jaar. Het aantal sociale huurwoningen dat beschikbaar gekomen was 1286, er is dus sprake van verdeling van schaarste. Een substantieel deel van de woningen is nodig voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. De slaagkans voor reguliere woningzoekenden is hierdoor afgenomen. Omdat het inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning begrensd is, en de bereikbaarheid van een koopwoning is afgenomen, neemt de vraag in het middensegment huur toe.

Duidelijk is dat toename van woningaanbod door nieuwbouw dringend noodzakelijk is.

De plancapaciteit

De plancapaciteit geeft de potentie voor woningbouw in Zaanstad, op de locaties die we nu al in beeld hebben en projecten waar aan gewerkt wordt. Deze totale voorraad omvat per 1 januari 2024 16.596 woningen. Hierin tellen ook Flexwoningen mee.

Het overzicht van plannen in Zaanstad is te vinden op de openbare site van de provincie Noord-Holland www.plan capaciteit.nl

De plannen op het overzicht Plan capaciteit verkeren in verschillende stadia van ontwikkeling. Op basis van de nu bekende gegevens omvat de totale plan capaciteit 16.596 woningen. In onderstaand staan de projecten in Zaanstad die al meer concreet zijn en de status hebben van "definitieve afspraken met ontwikkelende partijen gemaakt" of "bestemmingsplan vastgesteld". Deze plannen noemen we "hard". Er is grote inzet geleverd om meer woningbouwplannen vooruit te brengen, en om de "harde" plan capaciteit te vergroten. Van de totale plan voorraad is nu 60% hard (10.095 woningen).

Tabel 1. Harde planvoorraad per 31-12-2023

	Totaal	Sociale huur (< € 880)	Middenhuur (< € 1.100)	Bereikbare koop (< € 296.000)
Def afspraken zijn gemaakt	1.923	592	137	65
Vastgesteld bestemmingsplan	5.356	1.359	842	179
In aanbouw	2.816	631	507	52
Totaal	10.095	2.591	1486	296

De “hardheid” van plannen staat wel onder druk door wijzigende marktomstandigheden. Plannen zijn soms niet meer haalbaar binnen de uitgangspunten die ontwikkelende partijen hanteerden bij de start van het plan. Voorbeeld is dat beleggers zich nog in een laat stadium terug trekken of een aanbesteding niet rond komt.

In verband met deze onzekerheid wordt uitgegaan van een bandbreedte voor start bouw van 800-1200 woningen. Met een start bouw van 1356 woningen is de verwachting in 2023 gehaald.

Woningbouwprogrammering

Het doel van de gemeente is dat 30% in sociale huur gerealiseerd wordt en tenminste 30% in het middensegment, in huur of koop. In tabel 1 blijkt dat de dit nog niet volledig gehaald wordt. In de harde plancapaciteit zit nu 26% sociale huur en 18% middensegment. Dat komt omdat woningbouwplannen een lange doorlooptijd hebben. Projecten die nu in uitvoering zijn, of waarover al eerder afspraken zijn gemaakt, hebben nog niet vanaf het begin van de planontwikkeling de huidige gemeentelijke uitgangspunten meegekregen. Eerder gemaakte afspraken worden niet opengebroken.

In overeenkomsten die in 2023 gesloten zijn zit wél al 32% sociale huur. Het percentage middensegment dat in 2023 werd vastgelegd is 16%. De doelstelling met betrekking tot middensegment is pas later vastgesteld en kon niet meer toegepast worden op projecten waarover in eerdere stadia al afspraken gemaakt waren.

In nieuwe startnotities wordt direct op de huidige uitgangspunten gestuurd. Verwacht mag worden dat de gewenste percentages sociale huur en middensegment daardoor komende periode gehaald worden.

Om het aandeel sociale huurwoningen gerealiseerd te krijgen maakt de gemeente afspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Naar verwachting wordt dit jaar een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst 2024-2028 getekend waarin komt te staan hoe we samen werken om de voorraad sociale huurwoningen kwantitatief én kwalitatief op peil te brengen.

In de Woondeal staat dat t/m 2030 minimaal 2940 sociale huurwoningen opgeleverd worden. In de periode 2020 t/m 2023 zijn 387 sociale huurwoningen gebouwd. Er is veel voorwerk verricht waardoor dit aandeel zal stijgen. In tabel 1 is te zien dat voldoende sociale huurwoningen in de plannen zijn opgenomen.

Om mee te werken om het voor de woningcorporaties mogelijk te maken om dit te realiseren levert de gemeente de volgende inzet:

- Commerciële ontwikkelaars moeten de 30% sociale huur in hun plannen ontwikkelen mét corporaties;
- In het kader van de Prestatieafspraken wordt bezien of afspraken gemaakt kunnen worden om het voor corporaties financieel haalbaar te maken om sociale huurwoningen te bouwen (zoals mogelijkheid sociale grondprijs, aangepaste parkeernorm en tijdig inzicht in de warmtebronnen).

In de Prestatieafspraken worden ook afspraken gemaakt over de monitoring van de groei van de totale voorraad sociale huurwoningen in Zaanstad. Want naast toevoegingen door nieuwbouw worden er ook bestaande sociale huurwoningen onttrokken door sloop, verkoop en liberalisatie. Dit is noodzakelijk in verband met de kwaliteit van de woningvoorraad en differentiatie in kwetsbare wijken, maar ook omdat de woningcorporaties dit financieel nodig hebben. De corporaties zullen ook een deel middensegment voor hun rekening nemen.

Flexwoningen

In het verlengde van de Woondeal is een Realisatie overeenkomst Flex-woningbouw gesloten. Doel is om in Zaanstad 750 tijdelijke woningen te bouwen om op kortere termijn in de grote woningbehoefte te voorzien. Voor de realisatie heeft de gemeente een intentie-overeenkomst met de woningcorporaties gesloten.

Op de locatie Noorderveenweg Assendelft is de 1^e fase (64 woningen) gereed gekomen en de 2^e fase in voorbereiding (72 woningen). Daarnaast wordt concreet gewerkt aan de locatie Sportpark Poelenburg (172 woningen). De realisatie van Flexwoningen blijkt een uitdaging omdat de business-case voor de woningcorporaties door de korte exploitatietermijn moeilijk sluitend te krijgen is. Ook gaat het niet altijd snel omdat de planologisch procedures zorgvuldig doorlopen moeten worden. Omdat de druk op de woningmarkt zo hoog is blijven we zoeken naar locaties waar deze woonvorm een snelle tijdelijke invulling kan zijn.

Productie en planningen

Afgelopen jaren heeft de productie van nieuwbouwwoningen zich als volgt ontwikkeld :

Tabel 2 Opleveringen en start bouw

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2030
Opgeleverd *	349*	897*	473*	901*		
Opleveringen verwacht o.b.v. planningen**					700**	11.500
Start bouw gerealiseerd		1041	856	1356		
Start bouw verwacht o.b.v. planningen**					1450	11.500

**dit zijn de woningen in projecten van de lijst plancapaciteit plus alle andere nieuwbouw en toevoegingen van woningen (door bijv. splitsing, bestemmingswijziging etc). Jaarlijks zijn dit ca. 200 woningen.*

***dit zijn alleen de te verwachten aantallen op te leveren woningen in projecten plancapaciteit*

Voor alle projecten op de lijst plancapaciteit worden planningen gemaakt. Op basis hiervan hebben we een beeld van de aantallen nieuwbouw komende jaren. Hierbij moet het volgende in aanmerking genomen worden:

- Dit zijn theoretische planningen; de doorlooptijd tot start bouw als alle ontwikkelstappen vlekkeloos doorlopen worden. De ervaring is echter dat om allerlei redenen belemmeringen voorkomen. Hoe verder een plan in ontwikkeling, hoe realistischer de planning.
- Er wordt vaak ambitieus gepland.
- Voor komende jaren is er een grote capaciteit aan plannen maar we weten dat een deel hiervan later in uitvoering komt dan nu gepland is. In de planningen wordt op basis van proefondervindelijke vertragingstermijnen al een "buffer" gehanteerd.
- De onzekerheid in planningen is geen Zaans fenomeen maar speelt landelijk. Daarom is het noodzakelijk om een grotere plan-capaciteit te hebben ("overcapaciteit", landelijk wordt circa 130% als uitgangspunt gehanteerd). Daarmee wordt er op voorgesteld dat plannen vertragen of uitvallen en is er een grotere kans dat de gewenste productie wel gehaald wordt.

Met het oog op de afspraak in de Woondeal om t/m 2030 9800 woningen op te leveren is het goed om te zien dat de inzet van afgelopen jaren vruchten begint af te werpen. In 2023 zijn veel projecten in aanbouw genomen die totaal 1356 woningen omvatten. Voor komende jaren is te verwachten dat tussen 800-1200 woningen opgeleverd kunnen worden.

Wat doen we om meer grip te krijgen op planning en voortgang.

Meer doen met planning.

Per kwartaal worden de plannings geactualiseerd. Daarbij wordt nadrukkelijker doorgevraagd naar de beheersing van de risico's in de opgegeven planning. Ook wordt gerapporteerd hoeveel de vertraging is ten opzichte van vorig kwartaal en over de reden voor vertragingen. Dit geeft inzicht in waar plannings bijgesteld moeten worden én inzicht in belemmerende factoren die vaker voorkomen en mogelijk aangepakt kunnen worden.

Versnellingstafels.

Vanuit het Rijk wordt gestuurd op het organiseren van Versnellingstafels op de verschillende niveaus. Afgelopen jaar is gestart met overleg met ontwikkelende partijen over de voortgang van de woningbouwproductie. Komend jaar komen er reguliere Zaanse Versnellingstafels. Hier komen meer algemene thema's aan de orde die een rol spelen bij belemmeringen en juist successen in de planontwikkeling. Dit overleg wordt in voorbereid in kleiner verband aan de hand van de actuele plannings en ontwikkelingen in concrete projecten. We bespreken mét betrokken partijen wat we kunnen doen. Daarnaast zetten we het reguliere planningsoverleg met de woningcorporaties over hun concrete projecten voort. Naast het organiseren van een eigen lokale versnellingstafel wordt in Zaanstreek/Waterland-verband opgehaald welke belemmeringen meer generiek zijn en actie vragen bij Provincie of Rijk. Deze worden ingebracht bij de bestuurlijke MRA Woondeal versnellingstafel.

Aanpassen en opschalen.

Door de actuele marktomstandigheden komen ontwikkelende partijen terug naar de gemeente en worden aanpassingen aan plannen voorgesteld. Oplossingen worden gezocht in aanpassingen in het woningbouwprogramma (kleinere woningen, schuiven binnen de segmenten), of er worden andere samenwerkingen gezocht (meer afname door woningcorporatie bijv. ook van deel midden-huur, meer BKZ, afname door zorgpartij)) of wordt bijv. de bouwmethodiek aangepast (meer standaardiseren). Door de gemeente wordt er grote waarde aan gehecht dat projecten wel doorgaan maar ook dat de gewenste uitgangspunten overeind blijven. Gezocht wordt naar creatieve oplossingen maar om de voortgang er in te houden moet niet te lang op de "ambtelijke rotonde" rondgedraaid worden. Er zijn intern duidelijke afspraken gemaakt over tijdig opschalen.

Inzet van subsidies

Zaanstad heeft eerder met succes aanvragen ingediend én toegekend gekregen voor de rijkssubsidieregeling Woningbouw Impuls (WBI). Het is belangrijk om de voortgang van deze projecten te monitoren zodat voldaan wordt aan de voorwaarden in deze regelingen om tijdig met de projecten te starten en het vereiste woningbouwprogramma te realiseren. Dat is tot nog toe gelukt. Hierover wordt gerapporteerd in het Meerjaren Perspectief Grondzaken. In verband met het capaciteitsbeslag én de vereiste co-financiering is geen aanvraag gedaan voor nieuwe tranches.

In het najaar van 2023 is met veel inzet een aanvraag gedaan in het kader van een nieuwe Rijksregeling Start Woningbouw Impuls. Zaanstad heeft subsidie toegekend gekregen voor 5 projecten die 1293 woningen omvatten (Mauritsstraat 4-10, Houthavenkade, Centrum Westerkoog, Paltrok en Slachthuisstraat).

Financiële en Juridische consequenties

Niet van toepassing

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Niet van toepassing

Aanpak/uitvoering

Niet van toepassing

Betreft

Het betreft reguliere actieve informatievoorziening

Bijgaande stukken

Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris