

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp Voortgang woningbouwproductie 21.2
 Portefeuillehouder W. Breunese
 B&W besluit d.d.

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

In de raadsinformatiebrief van augustus 2021 (2021/17426) heeft het college u geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwproductie van het eerste half jaar van 2021, het daarbij horende woonprogramma en de maatregelen om de woningbouw te versnellen. Deze brief geeft een update over het tweede half jaar van 2021 (21.2). De voortgangs- en planningsinformatie heeft als peildatum 1 januari 2022.

De belangrijkste conclusies uit deze voortgangsrapportage zijn:

Er is afgelopen jaar volop gewerkt aan versnelling van de woningbouwproductie met als resultaat:

- Dat de planvoorraad is gegroeid naar ruim 16.000 woningen (juli 2021: circa 15.000 woningen).
- Door consequente sturing op het sociale en middeldure programma omvat de plancapaciteit inmiddels zo'n 4.400 sociale huurwoningen, bijna 1.100 middeldure huurwoningen en bijna 1.000 bereikbare koopwoningen.
- Het aantal woningen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld of harde afspraken zijn gemaakt met de initiatiefnemers is verder gestegen naar circa 8.500 woningen (52% van de totale plancapaciteit).
- In 2021 zijn projecten gestart met een totale omvang van zo'n 1.000 woningen. Dit is een significante stijging ten opzichte van voorgaande jaren (2020: 635 woningen).

Toelichting

Woonprogrammering

De geactualiseerde cijfers per 1 januari 2022 laten zien dat het aantal woningen waaraan harde afspraken ten grondslag liggen (oranje/ privaatrechtelijke afspraken en rood/ vergunning verleend of bestemmingsplan vastgesteld) verder is gegroeid naar 8.500 woningen. Deze categorie omvatte 8.300 woningen in de vorige halfjaarlijkse rapportage. Daarmee is de pijplijn met woningen waarover afspraken zijn gemaakt goed gevuld om de komende periode de productie verder op te voeren en invulling te geven aan de ambities van het collegeakkoord.

Door toevoeging van nieuwe potentiële projecten is de totale plancapaciteit gestegen naar ruim 16.000 woningen versus 15.000 woningen in juli 2021.

Tabel: woonprogrammering

	Totaal	Sociale Huur (<EUR 752)	Midden Huur (<EUR 1.009)	Bereikbare koop (< EUR 285.000)

1. Lichtgroen	1.970	616	28	162
2. Groen	3.905	1.112	103	60
3. Geel	1.990	550	201	41
4. Oranje	4.029	1.028	238	370
5. Rood	4.522	1.133	507	349
Eindtotaal	16.416	4.439	1.077	982

Licht groen: potentieel plan in visie

Groen: de haalbaarheid van het project wordt onderzocht

Geel: binnen afzienbare tijd worden definitieve afspraken verwacht

Oranje: vastgesteld plan

Rood: vastgesteld bestemmingsplan

Door consequente sturing op het sociale en middeldure programma omvat de plancapaciteit inmiddels ruim 4.400 sociale huurwoningen, zo'n 1.100 middeldure huurwoningen en bijna 1.000 bereikbare koopwoningen. De Bereikbare Koop is inclusief de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad.

De woonprogrammering zoals in bovenstaande tabel is opgenomen is echter (nog) niet volledig in harde afspraken vastgelegd of voor een deel nog onbekend ('lichtgroen'). In de groep 'groene' projecten (haalbaarheidsfase) wordt nog onderzoek gedaan naar het woonprogramma. Bovenstaande tabel is daarom indicatief en waarschijnlijk een onderschatting van het daadwerkelijk te realiseren betaalbaar programma. Van de 4.439 nieuw te bouwen sociale huurwoningen in de tabel zijn er 321 als gevolg van sloop/nieuwbouw projecten door woningcorporaties.

Voortgang: start bouw realisatie en opleveringen 2021

In 2021 zijn projecten gestart met een totale omvang van 1.014 woningen. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van voorgaande jaren (2020: 635 woningen; bron: jaarrekening 2020). Hiervan komt de helft op conto van (eerste fase) Zaanse Helden (circa 240 woningen), Oostzijderpark fase 1 (circa 170 woningen) en Noordeinde Zaanpracht (bijna 90 woningen). Op basis van voorlopige cijfers van het CBS zijn in 2021 896 nieuwe woningen opgeleverd.

Methodiek en start bouw prognose

In elke projectplanning wordt gerekend met een buffer. Dit is ruimte in de planning voor het opvangen van tegenvallers. Deze buffer neemt af naarmate het project verder gevorderd is en dus meer richting start bouw beweegt.

Het afgelopen half jaar is hard gewerkt aan het verder 'verharden' van de plancapaciteit. Inmiddels is van de planvoorraad van zo'n 16.000 woningen ruim 50% hard. We verstaan hieronder dat er met initiatiefnemers afspraken zijn gemaakt, het bestemmingsplan is vastgesteld, de omgevingsvergunning is verleend of zelfs gestart is met de bouw. Het gaat om ruim 8.500 woningen. Dit betekent dat de uitvoering van deze plannen steeds reëler wordt, mits de woningmarkt niet verder op slot gaat (bijvoorbeeld door vraaguitval van koopstarters die afhaken als gevolg van te hoge woningprijzen, stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt of wanneer de rente verder stijgt).

De toegenomen hardheid van de planvoorraad uit zich in onderstaande tabel waar de plancapaciteit op jaarbasis is weergegeven. In de komende vijf jaar staan namelijk veel

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.

projecten in de startblokken om gebouwd te worden. De tabel laat dat zien in de vorm van een boeggolf. De ervaring leert echter wel dat de boeggolf als gevolg van planningsoptimisme voor een deel vooruitgeschoven zal worden in de tijd. De projecten waarvan de start bouw voor 2022 gepland staat zijn het verst gevorderd in de planvorming en voor deze groep projecten is de mate van waarschijnlijkheid dat zij ook daadwerkelijk van start zullen gaan het grootst.

De ambitie zoals beschreven in de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024 is een start bouw van 1.000 woningen per jaar. Voor 2022 is de verwachting dat dit wederom wordt gehaald en waarschijnlijk hoger uitkomt. De projecten met geplande start bouw in 2022 vertegenwoordigen een totale omvang van bijna 1.400 woningen. Gebaseerd op voorgaande is de verwachting dat de start bouw voor 2022 zich beweegt binnen de bandbreedte van 1.000 tot 1.400 woningen. Omdat er sprake is van een aantal grote projecten zoals de Tijdgeest, Catharinatoren en (volgende fasen) van de projecten Zaanse Helden en Oostzijderpark, zal de realisatie gefaseerd worden over meerdere jaren.

Tabel: plancapaciteit op jaarbasis (exclusief potentiële locaties)

Jaar	Plan capaciteit op jaarbasis (# woningen)
2022	1.395
2023	2.159
2024	3.861
2025	2.514
2026	1.933
2027 e.v.	1.324

Bovenstaande tabel betreft de actieve planvoorraad (=exclusief potentiële locaties). Als resultaat van de investeringen in gebiedsontwikkeling zien we de komende 5 jaar veel plannen in de startblokken staan om uitgevoerd te worden. De verwachting daarbij is dat een deel van deze plannen zal doorschuiven en anderzijds gefaseerd uitgevoerd worden binnen de periode 2025-2030. Overigens zijn structurele oplossingen voor de huidige stikstofproblematiek, een goed participatieproces, het tijdig treffen van infrastructurele maatregelen (zie stedelijk programmeren hierna) en voldoende personele capaciteit randvoorwaardelijk om deze planning te halen.

Om ook ná 2030 voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben, blijven we werken aan het tot ontwikkeling brengen van nieuwe locaties. In het afgelopen half jaar heeft dit geresulteerd in een toename van de totale plancapaciteit van 15.000 naar ruim 16.000 woningen.

Maatregelen / activiteiten

Stikstof

Op korte termijn wordt de Zaanse programmatische en vernieuwde aanpak 'grip op stikstof' voor bestuurlijke behandeling voorgedragen. Deze gaat ook in op de impact van stikstof op de voortgang van de woningbouwproductie. De verwachting is dat een gemeentelijke aanpak alleen niet voldoende is om tot een oplossing te komen voor de stikstof problematiek. Aanvullend zijn maatregelen vanuit het Rijk en de provincie vereist. Door het uitblijven van maatregelen van het Rijk en de provincie, worden nu woningbouwontwikkelingen nabij N2000-gebieden met geringe toename van stikstofdepositie (gebruiksfase), vertraagd (of lopen het risico op vertraging). De gemeente blijft in gesprek met het Rijk en de provincie om hen aan te sporen maatregelen te nemen.

Schaarse beroepsgroepen

Om de personeelstekorten in maatschappelijk relevante beroepen terug te dringen, hebben we zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw blijvend aandacht voor huisvesting van

schaarse beroepsgroepen. Met de pilot 'Voorrang schaarse basisschoolleraren en ziekenhuisverpleegkundigen op sociale huurwoningen' levert Zaanstad een kleine bijdrage aan het terugdringen van de tekorten aan personeel in de zorg en het onderwijs. Dit is een experiment in het kader van de Huisvestingsverordening. De Zaanse corporaties stellen desgewenst 30 met name tijdelijke sociale huurwoningen beschikbaar in twee jaar. Uit de tussentijdse evaluatie blijkt dat is bijgedragen aan de invulling van drie vacatures in het primair onderwijs. Eind 2021 is bekend geworden dat WormerWonen 2 nieuwbouw woningen beschikbaar stelt via reguliere sociale huurcontracten in de Halm in Wormerveer (ook bekend als Noordeinde). De pilot loopt tot eind 2022. Daarnaast zijn we met verschillende ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten in gesprek om te bewerkstelligen dat woningen in de middeldure huursector (net boven de liberalisatiegrens) als eerste worden aangeboden aan onderwijs- en zorgpersoneel, of aan andere maatschappelijke organisaties waar de gemeente mee samenwerkt. Voorbeelden zijn het project Slachthuisstraat 67/67A waar 5-10 woningen bij de eerste verhuur met voorrang worden toegewezen en het project Ebbehout/De Tijdgeest waar 43 woningen met voorrang worden aangeboden aan specifieke doelgroepen.

Samen sneller - Beter plannen, prioriteren en organiseren

Met de corporaties in Zaanstad werken we aan een betere onderlinge afstemming van onze plannen, waarbij we de projecten met sociale huurwoningen prioriteren met het oog op de groei doelstelling van de sociale huurwoningvoorraad. In de samenwerkingsafspraken legden we de ambitie vast om de sociale woningvoorraad met 900 woningen te laten toenemen voor 2024. Tijdens de conferentie over de samenwerkingsafspraken op 10 november 2021 is besproken dat we deze ambitie qua planning moeten bijstellen en zijn er maatregelen voorgesteld om deze ambitie in 2025 te halen. Inmiddels is een reeks van maatregelen opgestart en in werking:

- Gezamenlijke basisplanning: via de basisplanning is een beter beeld ontstaan van de afhankelijkheden om de gezamenlijke groeiambitie in 2025 te realiseren;
- Stand ups: sinds september 2021 bespreken de corporaties en gemeente in tweewekelijkse scrum sessies naderende deadlines en mogelijke ontwikkelingen die vertragingen kunnen veroorzaken; met het doel deze vertraagrisico's binnen twee weken op te lossen, dan wel tijdig (bestuurlijk) te escaleren;
- Doorbraakteam: eerder bestuurlijk escaleren van onverenigbare belangen via een toegewijd gelegenheidsteam, aangewezen door bestuurders met eventueel een onafhankelijke derde, om een doorbraak te forceren. Dit is tweede helft 2021 benut in het dossier Jaspersstraat;
- Startnotitie (Raad aan de Voorkant): mede op verzoek van de raad worden bij grote ruimtelijke initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan uitgangspunten voorgelegd aan de raad om richting te geven aan initiatiefnemers (waaronder corporaties), op basis waarvan een woningbouwlocatie kan worden uitgewerkt. Dit betreft duidelijkheid over reeds gemaakte keuzes door de gemeenteraad en over het te volgen proces en participatie voor de initiatiefnemer. Dit initiatief is eind 2021 uitgewerkt en tweede helft januari 2022 geaccordeerd door het college. De raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (2021/27769).

Genoemde interventies zijn aanvullend op de lopende trajecten zoals NH Bouwstroom en Vergunning in 1 Dag (V1D) die in de raadsinformatiebrief van augustus 2021 (2021/17426) zijn toegelicht.

Participatie

Nieuw participatiebeleid is in voorbereiding en wordt naar verwachting eerste helft 2022 voor bestuurlijke behandeling voorgedragen. Directe aanleiding zijn onder meer de Omgevingswet, met participatie als belangrijke pijler, en de behoefte van de gemeenteraad en het college van B en W om kaders mee te geven over participatie bij beleid en procedures. In het participatieproces blijft de afweging van alle belangen een belangrijke gemeentelijke kerntaak.

Bestemmingsplannen voortgang

Het college van B en W is voornemens in het tweede kwartaal van 2022 nog een groot aantal bestemmingsplannen ter inzage te leggen. Dit gaat bijvoorbeeld om de Jonker Juffer, Westerkoog, Paltrok, Jaspersstraat, Badhuisweg en Figaro. Hoewel de invoering van de Omgevingswet opnieuw is uitgesteld en verschuift naar 1 oktober 2022 of 1 januari 2023, blijven we met de ter inzage legging koersen op het tweede kwartaal om voldoende tempo te maken in de woningbouw productie.

Bereikbaarheid en Stedelijk Programmeren

Woningbouw staat in verband met andere ruimtelijke projecten zoals infrastructuur, openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid. Inzicht in deze samenhang vormt de basis voor het Stedelijk Programmeren waarmee in de tweede helft van 2021 is gestart. Dit gaat om het in de tijd plaatsen van inhoudelijke keuzen, waar vervolgens met een gebiedsgerichte aanpak op wordt gestuurd. Een voorbeeld is de keuze om een specifieke woningbouwontwikkeling pas te starten nadat de infrastructurele oplossing is gerealiseerd.

Regionale samenwerking Zaanstreek-Waterland en Metropoolregio Amsterdam

Het regionale woonakkoord is eind juni 2021 door 7 colleges van B en W en Gedeputeerde Staten vastgesteld (college van B en W Edam-Volendam: september 2021). In het akkoord zijn ambitie en afspraken opgenomen over onder meer versnelling van de nieuwbouw, buitenstedelijk bouwen, duurzame nieuwbouw en wonen en zorg. Belangrijkste opgave voor Zaanstreek-Waterland is de zachte plancapaciteit (30.000 woningen tot 2030) om te zetten in harde plannen en tot realisatie te komen. In het woonakkoord is afgesproken de voortgang van nieuwbouw en programmering jaarlijks bestuurlijk te bespreken met de provincie. In MRA verband wordt gewerkt aan de woningbouwopgave via het opstellen van de verstedelijkingsstrategie (daarover is de raad recent geïnformeerd via de raadsinformatiebrief 2022/460), hebben Zaanstad en Purmerend een gebiedsplan opgesteld in het kader van het rijks-regio traject bereikbare steden en zijn er in het kader van de regeling woningbouwimpuls rijkmiddelen toegekend aan Zaanstad (zie hierna), Purmerend en Waterland. De 32 gemeenten in de MRA hebben tweede helft 2021 ook het convenant houtbouw ondertekend.

Capaciteit gemeente

De burgemeester heeft in januari 2022 de raad via een raadsinformatiebrief (2022/692) geïnformeerd over beleidsmaatregelen ter vermindering van de werkdruk. De focus blijft onveranderd op de meest urgente en noodzakelijke werkzaamheden met het oog op de dienstverlening voor de inwoners en de opgaven in de stad.

Om capaciteitsproblemen bij de realisatie van woningbouwplannen te adresseren heeft de provincie Noord-Holland in samenwerking met de MRA een flexibele schil voor de inhuur van experts in het leven geroepen. Zaanstad maakt gebruik van deze mogelijkheid voor inzet van personeel: in 2021 is ruim 300 uur per week inzet van experts verkregen die aan de slag zijn gegaan in de MAAK-gebieden. Voor 2022 is opnieuw een aanvraag ingediend voor 500 uur inzet per week.

Het risico van schaarste aan gekwalificeerd personeel blijft niettemin aanwezig. In de prioritering van projecten wordt voorrang gegeven aan projecten met een forse sociale doelstelling en aan projecten die kansrijk zijn om binnenkort te starten met de bouw. Het traject Stedelijk Programmeren, waarmee gestart is in de tweede helft van 2021, moet helpen om de capaciteitsbehoefte ook voor de langere termijn in te schatten en te bepalen welke verdere fasering noodzakelijk is (in geval in de markt onvoldoende personeel beschikbaar is).

Woningbouwimpuls Maakgebied Zuid

Om alle woningbouwinitiatieven mogelijk te maken heeft de gemeente vier aanvragen ingediend in drie tranches bij de zogeheten woningbouwimpuls (WBI). In de eerste twee tranches is voor de plannen voor Kogerveldwijk, Zaandam Centrum en Zaanstad Noord een uitkering toegekend van in totaal 32 miljoen euro. De toekenning van de WBI-gelden maakt een kwaliteitsimpuls en de bouw van meer dan 7.800 woningen op korte termijn mogelijk.

Over de verdere details is de raad geïnformeerd via de raadsinformatiebrief van augustus 2021 (2021/17426). De derde tranche voor Zaandam Oost / Achtersluispolder & Zaandam Zuid / Hembrugterrein is niet toegekend. Het Rijk heeft een vierde tranche aangekondigd. In de komende periode worden de ingediende aanvragen samen met het ministerie geëvalueerd. De uitkomsten hiervan kunnen een goede basis vormen voor een succesvolle aanvraag in het kader van de vierde tranche van de regeling. Dit is toegelicht in de raadsinformatiebrief van begin 2022 (2022/833).

Financiële en Juridische consequenties

Niet van toepassing.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering

Tweejaarlijkse voortgangsrapportage woningbouwproductie.

Betreft

Actieve informatievoorziening.

Opdrachtgever G. Grandiek
G.Grandiek@

Bijgaande stukken Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

drs. G. Blom, gemeentesecretaris