

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. YJF van Nierop
Telefoon 0235113606 E-mail: yvannierop@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. 2013/138684
Te kopiëren met bijlage
B & W-vergadering van 7 mei 2013

Onderwerp

Rapportage woningbouw Haarlem (maart 2013)

DOEL: Besluiten

Vanuit de bestuurlijke afspraken tussen regiogemeenten en provincie, vastgelegd in de Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond (RAP 2012-2015), is het evident dat het college inzicht krijgt in de gerealiseerde en verwachte woningbouwproductie in Haarlem en dit vaststelt. Vanuit een eenzelfde belang wordt ook de commissie Ontwikkeling actief geïnformeerd.

B&W

1. Het college besluit de Rapportage woningbouw Haarlem (maart 2013) vast te stellen
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Rapportage woningbouw Haarlem (maart 2013)

Reg. Nummer: 2013/138684

1. Inleiding

Haarlem heeft op regionaal niveau (het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2015) afspraken gemaakt met de provincie over o.a. het aantal op te leveren woningen (ca. 2.900 woningen). Hiernaast vervult Haarlem een belangrijke rol binnen de Metropool Regio Amsterdam om invulling te geven aan de woningbehoefte van 300.000 woningen tot 2040. De rapportage is opgesteld om te beoordelen of Haarlem op koers zit voor deze afspraken en om de effecten van de crisis en regeerakkoord op de voortgang van woningbouwprojecten te meten.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de Rapportage woningbouw Haarlem vast te stellen
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het inzichtelijk maken van de ontwikkelingen op de woningmarkt op de voortgang van woningbouwprojecten in Haarlem. Tevens laat de rapportage de nieuwbouwproductie in 2012, de voortgang van de nieuwbouwproductie tot 2020 en de verkoop van het aantal woningen in Haarlem zien.

4. Argumenten

Rapportage als instrument om de lokale en (boven) regionale ambities te monitoren

Door structureel 1x per jaar de rapportage woningbouw op te stellen, kan het college zorgen dat haar beleid op het gebied van bouwen en wonen actueel blijft. Zo zij er in het RAP Zuid-Kennemerland/IJmond inspanningen opgenomen over woningbouwproductie (2.900 woningen t/m 2015 en 6.000 tot 2020) welke tevens dienen als uitgangspunt voor het bouwprogramma in onze lokale woonvisie. En zal er vanuit de Metropoolregio Amsterdam ook op Haarlem een beroep worden gedaan om de (verwachte) groei van ca. 300.000 woningen op te vangen.

5. Kanttekeningen

De voorliggende cijfers dienen met de nodige slagen om de arm geïnterpreteerd te worden. Gevolgen van de economische crisis en onduidelijkheid rondom de effecten van Rijksbeleid maken vooruit kijken op dit moment uiterst lastig. Immers afhankelijk hoe de woningmarkt zich gaat ontwikkelen, zullen projecten al dan niet kunnen starten.

6. Uitvoering

De rapportage in deze vorm zal één keer per jaar worden gedeeld met het college, commissie en externe partijen. De betrokkenen (de afdelingen GOB, VVH, OenS en de drie lokale corporaties) zullen bij de totstandkoming nauw betrokken worden. Aanvullend zal het college halverwege het jaar via een voortgangsrapportage (al dan niet in samenhang met GOB) een update ontvangen.

7. Bijlagen

- Rapportage woningbouw Haarlem (peildatum maart 2013)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

Gemeente Haarlem

Rapportage
Woningbouw Haarlem
(peildatum maart 2013)



Gemeente Haarlem

Rapportage

Woningbouw Haarlem

(peildatum maart 2013)

Inhoudsopgave

<i>Voorwoord</i>	5
<i>Definities</i>	6
<i>Samenvatting</i>	7
<i>1. Nieuwbouwproductie tot 2012</i>	8
<i>2. Nieuwbouw in 2012</i>	9
<i>3. Nieuwbouw de komende jaren</i>	10
<i>4. Nieuwbouw per wijk</i>	13
<i>5. Woningbouwprojecten in beeld</i>	15
<i>6. Verkoop van woningen</i>	20

Disclaimer

Aan de gepresenteerde cijfers in de rapportage kunnen geen rechten ontleend worden. De rapportage geeft op basis van inschattingen vanuit de Gemeente Haarlem, Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere een prognose af voor de verwachte woningbouwproductie in Haarlem.

Voorwoord

Voor u ligt de eerste rapportage woningbouw Haarlem in deze vorm. De rapportage geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt en het aantal opgeleverde woningen in Haarlem. Tevens laat het de voortgang van de nieuwbouwproductie zien en een prognose van de verwachte nieuwbouwproductie tot 2020 en de periode hierna. De rapportage bevat gegevens vanuit zowel de gemeente als de corporaties met peildatum 15 maart 2013 en zal één keer per jaar worden opgesteld.

Voorafgaand willen wij als gemeente benadrukken dat de voorliggende cijfers met de nodige slagen om de arm geïnterpreteerd dienen te worden. Gevolgen van de economische crisis en onduidelijkheid rondom de effecten van Rijksbeleid maken vooruit kijken op dit moment uiterst lastig. Zo bepalen ontwikkelingen op de woningmarkt in steeds grotere mate de voortgang van de woningbouwproductie. Illustratief hiervoor zijn de voorgestelde maatregelen uit het Woonakkoord (mn. de verhuurdersheffing) voor de toekomst van de huursector. De investeringscapaciteit van corporaties komt hiermee onder druk te staan. De gevolgen hiervan voor de woningbouwproductie op de langere termijn zijn echter nu nog niet duidelijk. Ook zien de zittende huurders, met de aangekondigde huurverhoging en stijgende energieprijzen, hun woonlasten voor de toekomst stijgen. In de koopsector zien wij eenzelfde tendens. Door de strengere eisen van hypotheekverstrekkers en banken neemt de financierbaarheid van woningen voor grote groepen in de samenleving af. Mensen willen wel (ver)kopen, maar kunnen dit op het moment niet met als gevolg dat projecten verder stagneren en de werkloosheid in de bouwsector toeneemt.

Belangrijke vraag is dan ook hoe de woningmarkt zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen. Want op basis van deze ontwikkelingen maken ontwikkelende partijen tenslotte de afweging om al dan niet met hun woningbouwprojecten te starten.

Vanuit de gemeente zullen wij ons de komende jaren in ieder geval inzetten om met onze lokale en regionale partners te komen tot voldoende woningen, die aansluiten bij zowel de vraag uit de markt als onze ambities uit de Woonvisie: 'Haarlem duurzaam ongedeelde stad 2012-2016'.

Mocht u nog vragen hebben na het lezen van de rapportage, dan kunt u zich wenden tot de contactpersonen die aan het einde van deze rapportage genoemd worden.

Tot slot wensen wij u veel leesplezier toe!

Met vriendelijke groet,
Jan Nieuwenburg
Wethouder Volkshuisvesting

Definities

In de rapportage worden de volgende definities gehanteerd:

- Plancapaciteit: het aantal woningen dat in de planning is opgenomen
- Nieuwbouwproductie: het aantal opgeleverde woningen
- Verwachte nieuwbouwproductie: plancapaciteit minus planuitval
- Toename woningvoorraad: verwachte nieuwbouwproductie minus sloop
- Sloop: het aantal gesloopte of te slopen woningen
- Planuitval: het aantal woningen dat door uit- of afstel niet meer wordt gerealiseerd

Toelichting op planuitval

Om de verwachte woningbouwproductie in te kunnen schatten, hanteert Haarlem een percentage planuitval over de plancapaciteit. Voorheen werd 30% planuitval gehanteerd voor het volgende jaar, tegen 50% planuitval voor de jaren erna. De vraag is nu of dit percentage nog reëel is in de huidige woningmarkt. Een eenduidig antwoord op deze vraag is echter niet te geven. Wel valt aan de hand van verleende vergunningen een inschatting te maken van de verwachte woningbouwproductie. Zo zijn er in 2012 bouwvergunningen verleend voor 380 woningen maar staat een veelvoud hiervan (bijna 1.200 woningen) in 2014 op de planning. Dit zou betekenen dat bijna 60% niet tot realisatie komt. Uiteraard is dit geen wetenschap, zijn mogelijke nieuwe kleine projecten niet mee geteld en kunnen tussentijds nieuwe en/of vastgelopen projecten wel tot ontwikkeling komen. Maar met de huidige onzekerheid op de markt en het feit dat het aantal vergunningsaanvragen blijft dalen, gaan wij in deze rapportage uit van een percentage planuitval van 60% vanaf 2015 en verder.

Samenvatting

- In 2012 zijn 626 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Deze woningbouwproductie is hiermee nog fors en ligt in lijn met de woningbouwproductie van gemiddeld 600 woningen per jaar in de periode 2005 tot 2012. Het zwaartepunt van de productie ligt in stadsdeel Noord (ruim 400 opgeleverde woningen). Ruim 59% van deze woningbouwproductie bestond uit koopwoningen.
- In 2013 komt de verwachte nieuwbouwproductie uit op ca. 600 nieuwbouwwoningen. De grootste op te leveren projecten zijn de Pionier, Deo Neo en Marsmanplein.
- Voor 2014 en 2015 staan bijna 2.600 woningen gepland en wordt een nieuwbouwproductie verwacht van ca. 1.150 woningen, uitgaande van een 50% planuitval in 2014 en 60% in 2015.
- Met een verwachte nieuwbouwproductie van bijna ca. 3.000 woningen tussen 2011 en 2015 ligt Haarlem op koers om de inspanningsverplichting (nieuwbouwproductie van ca. 2.900 woningen) uit het Regionaal Actieprogramma Wonen te behalen.
- In de periode 2016-2019 worden er naar verwachting ca. 1.200 woningen opgeleverd. Het aantal op te leveren woningen is hiermee lager (-700 woningen) dan de prognose van medio 2012.
- De verwachte woningbouwproductie van ca. 2.950 woningen tussen 2013 en 2020 is uitgaande van 60% planuitval met ca. 1.300 woningen afgenomen, vergeleken met de prognose uit medio 2012.
- In de periode vanaf 2020 zijn er nog ruim 2.700 nieuwbouwwoningen gepland.
- Voor de komende periode staan er in Haarlem nog ruim 9.100 woningen op de planning. De plancapaciteit is vergeleken met de prognose van medio 2012 met ca. 700 woningen afgenomen (-7%). Dit valt te verklaren uit het feit dat bouwprogramma's zijn bijgesteld.
- Bijna de helft van de woningbouwproductie in Haarlem tot 2020 (ca. 1.300 woningen ofwel 45%) wordt naar verwachting in de stadsdelen Oost en Schalkwijk gerealiseerd.
- In stadsdelen Centrum en Zuid-West worden naar verwachting ruim 1.000 woningen gerealiseerd.
- In stadsdeel Schalkwijk is de verwachte afname van de woningbouwproductie tot 2020 het grootst. Vergeleken met de woningbouwprognose van 2012 is de productie zelfs met 53% afgenomen.
- Het aantal verkochte woningen in 2012 is verder afgenomen tot 1.300, vergeleken met 2008 (2.100 woningen) is dit aantal fors afgenomen (-800 woningen).
- De gemiddelde transactie prijs is verder gedaald tot € 252.000 en ligt onder het niveau van voor 2007 van ca. € 270.000.

1. Nieuwbouw tot 2012

Om de woningbouwprognoses voor de jaren 2013 en verder in perspectief te kunnen plaatsen, wordt in deze rapportage gestart met een terugblik op de woningbouwproductie tot het jaar 2012.

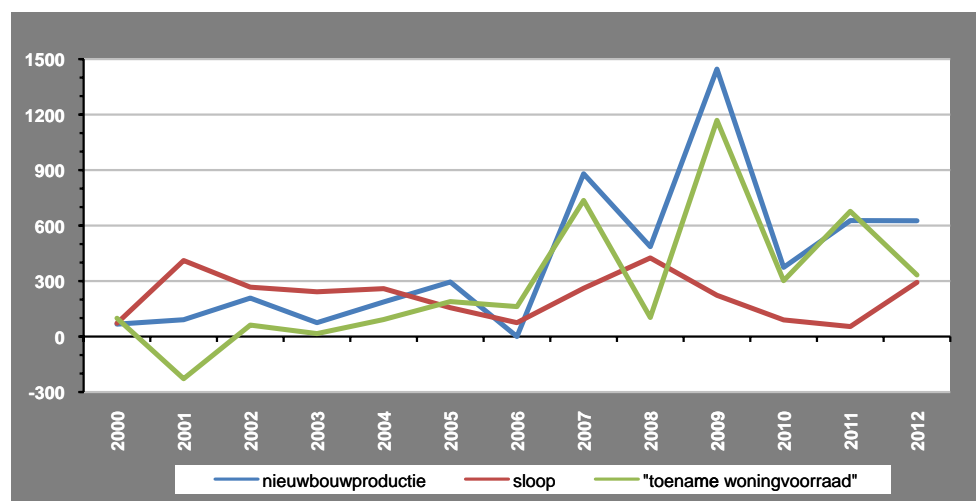
Woningvoorraad en mutaties in Haarlem, 2005-2012 (Bron:CBS)

periode	woning- voorraad ¹ 1 jan.	Toename periode/jaar		totale toename	sloop	totale vermin- dering	toename incl. adm.corr.
		nieuw bouw	anders- zins				
2005	67.134	295	50	345	134	156	189
2006	67.323	0	402	402	0	75	162
2007	67.485	880	119	999	228	261	736
2008 ¹	69.402	486	212	698	376	425	103
2009	69.505	1.446	259	1.705	165	223	1.169
2010	70.674	374	74	448	68	90	302
2011	70.976	627	136	763	4	54	677
2012(voorlopig)	71.653			626	293		

¹ i.v.m. de herijking vd woningvoorraad door het CBS, is deze per 1/1/08 met 1.181 toegenomen

² Het aantal woningen dat aan de voorraad is toegevoegd om andere redenen dan nieuwbouw, zoals woningsplitsing en verbouw van een kantoor tot woning.

Nieuwbouwproductie, sloop en toename woningvoorraad (incl. correctie)



In de periode van 2005 tot 2012 zijn er ruim 4.100 nieuwbouwwoningen in Haarlem gerealiseerd en bijna 1.000 woningen gesloopt. Desondanks is de woningvoorraad met ca. 4.500 toegenomen (+7%) omdat er o.a. woningsplitsingen en functiewijzigingen hebben plaatsgevonden. Wat opvalt is dat de Haarlemse woningvoorraad pas vanaf 2007 echt is gaan groeien.

2. Nieuwbouw in 2012

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2012.

Woningbouwprojecten 2012		aantal
buurt	Naam bouwproject	nieuwbouw
CENTRUM/ZUIDWEST		
10	Kampervest/deWitstraat	20
10	Smedestraat (Toneelschuur)	18
21	Oost Indiëstraat	31
	overige projecten < 10	97
OOST		
	overige projecten < 10	19
NOORD		
60	Deoterrein	15
72	Delftlaan noord	185
72	M. Nijhofflaan	14
72	H. v.den Berghstraat	65
72	Garnt Stuivelingstraat	58
72	Slauerhoffstraat	46
	overige projecten < 10	32
SCHALKWIJK		
93	Braillelaan 135-165	24
	overige projecten < 10	2
TOTAAL HAARLEM		626

Woningbouwproductie in 2012 in lijn met gemiddelde jaarproductie

In 2012 zijn 626 nieuwbouwwoningen opgeleverd en dit ligt hiermee in lijn met de bouwproductie in de periode van 2005 tot en met 2011 (= gemiddeld 600 woningen per jaar). De nieuwbouwproductie is hiermee wel bijna 100 woningen hoger dan de woningbouwprognose van medio 2012 (was 518 woningen). Dit is te verklaren uit het feit dat er meer kleinere woningbouwprojecten zijn opgeleverd dan verwacht.

Zwaartepunt woningbouwproductie in stadsdeel Noord

Het merendeel van de nieuwbouwwoningen in 2012 zijn gerealiseerd in met name stadsdeel Noord in projecten als Delftlaan Noord en Slauerhoff. In 2012 zijn er meer koopwoningen (59%) dan huurwoningen (41%) gerealiseerd.

3. Nieuwbouw de komende jaren

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verwachte nieuwbouwproductie in 2013.

buurt	Woningbouwprojecten 2013 Naam bouwproject	aantal nieuwbouw
CENTRUM/ZUIDWEST		
10	Gedempte Raamgracht/ Sophiastraat	14
81	Zijlweg 340-342	16
	overige projecten < 10	251
OOST		
30	Volhardingstraat/Herensingel	28
33	Richard Holkade/ J.de Heerstraat	20
	overige projecten < 10	40
NOORD		
50	Spaarndamseweg 80-82	78
53	Schoterbrug "Land in Zicht"	68
60	Deoterrein	127
72	Marsmanplein (boven winkelcentrum)	34
72	Marsmanplein (Springplank)	59
72	PC Boutensstraat	15
	overige projecten < 10	60
SCHALKWIJK		
91	Entree blok W8 (De Hof tuin)	53
	overige projecten < 10	6
TOTAAL HAARLEM		869

In 2013 ligt de nadruk op Centrum/Zuidwest en Noord

In 2013 worden naar verwachting 600 woningen opgeleverd waarvan projecten als de Pionier, Deo Neo en Marsmanplein (in Noord) de grootste projecten zijn. In stadsdeel Centrum/Zuidwest valt met name de veelheid aan kleine projecten op. Bijna de helft van de nieuwbouw bestaat uit projecten kleiner dan 10 woningen (veelal appartementen in de binnenstad). In stadsdeel Noord vindt er vooral voortzetting plaats van al eerder gestarte woningbouwprojecten als 'Land in Zicht' en 'Marsmanplein'.

Grote projecten gestart aan de Schipholweg met in totaal 1000 woningen

Aan weerszijden van de Schipholweg zijn de werkzaamheden gestart van twee grote projecten met in totaal bijna 1.000 woningen. In stadsdeel Oost is gestart met het project 'de Zuidstrook' aan de Hannie Schaftstraat met ca. 600 woningen, waarvan de eerste woningen naar verwachting in 2014 worden opgeleverd. Aan de andere zijde van de Schipholweg is gestart met het project 'de Entree' met ca. 380 woningen, waarvan de eerste woningen eind 2013 worden opgeleverd.

Woningbouwprognose 2013 tot 2020 en vanaf 2020

Stand per 1-1-2013	plan- capaciteit	verwachte nieuwbouw productie	plan- uitval	verwachte sloop	verwachte toename woningvoorraad
2013	869	608	30%	60	548
2014	1.176	588	50%	200	388
2015	1.410	564	60%	248	316
2013 - 2015	3.455	1.760		508	1.252
2016	727	291	60%	66	225
2017	800	320	60%	61	259
2018	1.035	414	60%	0	414
2019	369	148	60%	98	50
2016 - 2019	2.931	1.172		225	948
vanaf 2020	2.707				
TOTAAL	9.093	2.933		733	2.201

Bovenstaande tabel geeft inzicht in de woningbouwprognose tot 2020 en de periode na 2020. De verwachte woningbouwproductie voor de periode na 2020 is nog niet ingevuld. Dit ligt nog te ver voor ons om in te schatten.

Woningbouwproductie in 2014 en 2015 onzeker

In 2014 en 2015 staan nog bijna 2.600 nieuwbouwwoningen gepland, waarvan er naar verwachting ca. 1.150 woningen worden opgeleverd. Meest opvallende projecten zijn Land in Zicht, Zuidstrook, Entree, Berlagelaan, Houthoff, AWWN locatie en Jan Sluijterslaan. Deels worden lopende projecten doorgezet (zoals AWWN, Houthof en Land in Zicht) en deels zijn het nieuwe projecten welke (eerder) zijn uitgesteld zoals het project Aziëweg. Met name deze laatste groep heeft te maken met tegenvallende afzetbaarheid en moeilijkere financiering van projecten. De komende periode zal moeten blijken of deze tot uitvoering zullen komen.

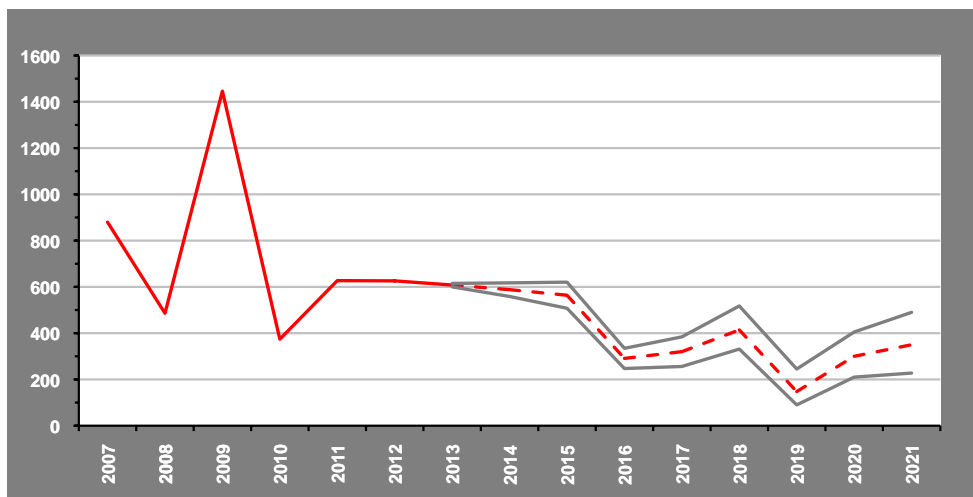
Haarlem op koers voor inspanning RAP 2012-2015

Eén van de inspanningen in Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland en IJmond 2011-2015 voor Haarlem is om een nieuwbouwproductie tussen de 2.300-3.500 woningen in Haarlem te realiseren. In de jaren 2011 en 2012 zijn al 1.300 woningen opgeleverd en worden er tussen 2013 en 2015 nog eens 1.760 woningen verwacht. Met een verwachte nieuwbouwproductie van ca. 3.000 woningen zit Haarlem vooralsnog op koers om de inspanningsverplichting uit het RAP te behalen.

Aantal opleveringen 2016 tot en met 2019 neemt fors af

In de periode 2016-2019 staan er nog ruim 2.900 woningen gepland en is de verwachting dat er ca. 1.200 woningen worden opgeleverd, uitgaande van 60% planuitval. Vergeleken met de woningbouwprognose van medio 2012 is dit ca. 1.100 woningen minder. Dit komt met name doordat woningbouwprojecten door de crisis zijn doorgeschoven naar de periode na 2020.

Nieuwbouwproductie t/m 2012, verwachte realisatie nieuwbouw 2013-2021



Bovenstaande grafiek geeft de gerealiseerde en de verwachte woningbouwproductie weer, uitgaande van 60% planuitval (=de rode stippellijn). De ruimte tussen de grijze lijnen geeft de 'marge' aan van de verwachte bouwproductie, aangezien dit sterk afhankelijk is van hoe de markt zich gaat ontwikkelen.

Woningbouwproductie tot 2020 afgenomen

In de periode 2013 tot 2020 komt de plancapaciteit uit op ruim 6.400 woningen en worden er naar verwachting ca. 2.900 woningen opgeleverd, uitgaande van 60% planuitval. De verwachte woningbouwproductie is hiermee 1.350 woningen lager dan de prognose van de productie van medio 2012. Belangrijkste reden voor de afname is het doorschuiven van woningbouwplannen na 2020.

Forse plancapaciteit na 2020

In de periode na 2020 is de plancapaciteit ruim 2.700 nieuwbouwwoningen. Dit is meer dan een kwart van de totale plancapaciteit in Haarlem en bijna 1.000 geplande woningen meer dan de prognose van medio 2012. Veel projecten waarvan op dit moment niet duidelijkheid is of en wanneer ze zullen starten, zijn in deze planning doorgeschoven na het jaar 2020.

Totale plancapaciteit en woningbouwproductie in Haarlem afgenomen

Voor de komende periode staan er in Haarlem nog ruim 9.100 woningen gepland tegen de 9.800 geplande woningen in de prognose van medio 2012. Dit is een afname van 700 woningen (-7%). De verklaring is hiervoor dat het woningbouwprogramma bij diverse plannen naar beneden is bijgesteld door de crisis.

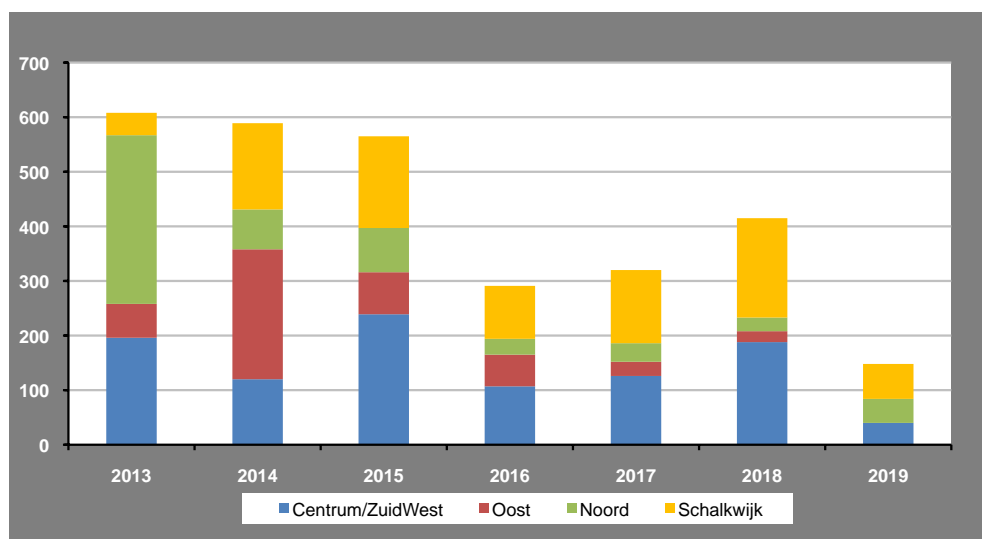
4. Nieuwbouw naar wijk

De nieuwbouwproductie tot 2020, verdeeld over de Haarlemse wijken, geeft het volgende beeld.

Woningbouwprognose 2013 tot en met 2019, per wijk

Stand per 1-1-2013	plan- capaciteit	verwachte realisatie nieuwbouw	verwachte sloop	verwachte toename woningvoorraad
Oude Stad	777	366	11	355
Spoorbaan Leiden	797	334	4	330
Haarlemmerhoutkwartier	266	131	93	38
Duinwijk	429	185	0	185
TOTAAL CENTRUM/ZUIDWEST	2.269	1.015	108	908
HAARLEM-OOST	1.016	481	147	333
Westoever NBSpaarne	506	266	2	264
Ter Kleef en te Zaanen	269	157	0	157
Oud Schoten & Sp'dam	341	171	150	21
TOTAAL HAARLEM-NOORD	1.116	594	152	443
SCHALKWIJK	1.985	843	326	517
TOTAAL	6.386	2.933	733	2.201

Verwachte realisatie per stadsdeel, 2013 tot en met 2019



Stadsdeel Centrum / ZuidWest

De plancapaciteit in dit stadsdeel tot 2020 is ca. 2.300 woningen. Er wordt een nieuwbouwproductie verwacht van ca. 1.000 woningen, uitgaande van een percentage planuitval van 60%. Door een sloop van slechts 110 woningen zal de woningvoorraad met ca. 900 woningen toenemen. De sloop vindt alleen in het Haarlemmerhoutkwartier plaats. Om deze reden is de verwachte toename van de woningvoorraad groter dan in de andere stadsdelen.

Stadsdeel Oost

In dit stadsdeel is de plancapaciteit ca. 1.000 woningen tot 2020 en wordt een nieuwbouwproductie verwacht van ca. 480 woningen, uitgaande van een percentage planuitval van 60%. Dit is 450 woningen minder dan de woningbouwprognose van medio 2012. Door de sloop van 150 woningen komt de verwachte toename van de woningvoorraad uit op ca. 330 woningen. In stadsdeel Oost zijn er veel grote sloop-nieuwbouwprojecten (o.a. Jan Sluijterslaan en Berlagelaan) en inbreidingsprojecten zijn (zoals Peltenburg en Scheepmakerskwartier) die de komende jaren zullen starten.

Stadsdeel Noord

De plancapaciteit in dit stadsdeel tot 2020 is ca. 1.100 woningen en er worden naar verwachting ca. 590 woningen opgeleverd. Met een sloop van 150 woningen komt de toename van de woningvoorraad uit op 440 woningen. Stadsdeel Haarlem-Noord bestaat uit drie wijken. In de wijken ten zuiden van de Jan Gijzenkade neemt de verwachte nieuwbouwproductie af, mede omdat projecten als o.a. Sonneborn (nog) niet tot ontwikkeling komen. In de andere twee wijken, Ter Kleef en te Zaanen en Westoever Noorder Buiten Spaarne, wordt er de komende jaren juist meer nieuwbouwwoningen toegevoegd met projecten als Deo Neo, de Pionier en Land in Zicht.

Stadsdeel Schalkwijk

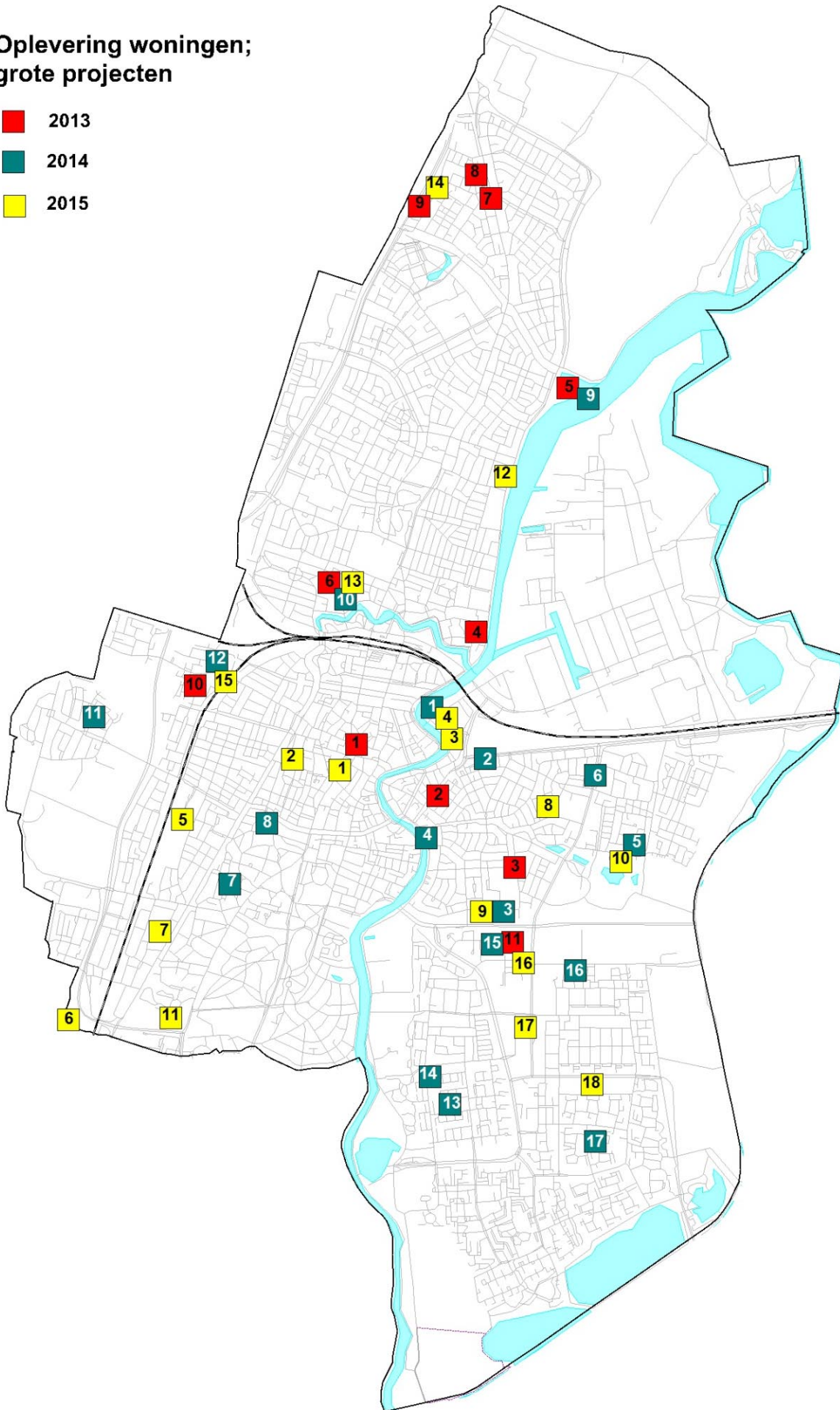
In dit stadsdeel is de plancapaciteit ca. 2.000 woningen tot 2020 en wordt een nieuwbouwproductie verwacht van ca. 840 woningen, uitgaande van een percentage planuitval van 60%. Door de sloop van 330 woningen komt de toename van de woningvoorraad uit op ca. 520 woningen. Vergeleken met de woningbouwprognose van medio 2012 neemt de verwachte woningbouwproductie in Schalkwijk af met 970 woningen (-53%). Dit valt te verklaren omdat een aantal projecten (o.a. Schalkstad en Zwemmerslaan) zijn verschoven naar de periode na 2020, dan wel woningbouwprojecten (deels) zijn geschrapt.

5. Woningbouwprojecten in beeld



Oplevering woningen; grote projecten

- 2013
- 2014
- 2015



2013 meer dan 10 woningen

nummer	buurt	straat/plek	aantal
1	10	Gedempte Raamgracht/ Sophiastreet	14
2	30	Volhardingstraat/Herensingel	28
3	33	Richard Holkade/J de Heerstr.	20
4	50	Spaarndamseweg (De Pionier)	78
5	53	Schoterbrug (Land in Zicht)	68
6	60	Deoterrein (DeoNeo)	127
7	72	Marsmanplein (Springplank)	59
8	72	Marsmanplein boven winkelcentrum	34
9	72	PC Boutensstraat	15
10	81	Zijlweg 340-342	16
11	91	Entree blok W8	53

2014 20 woningen en meer

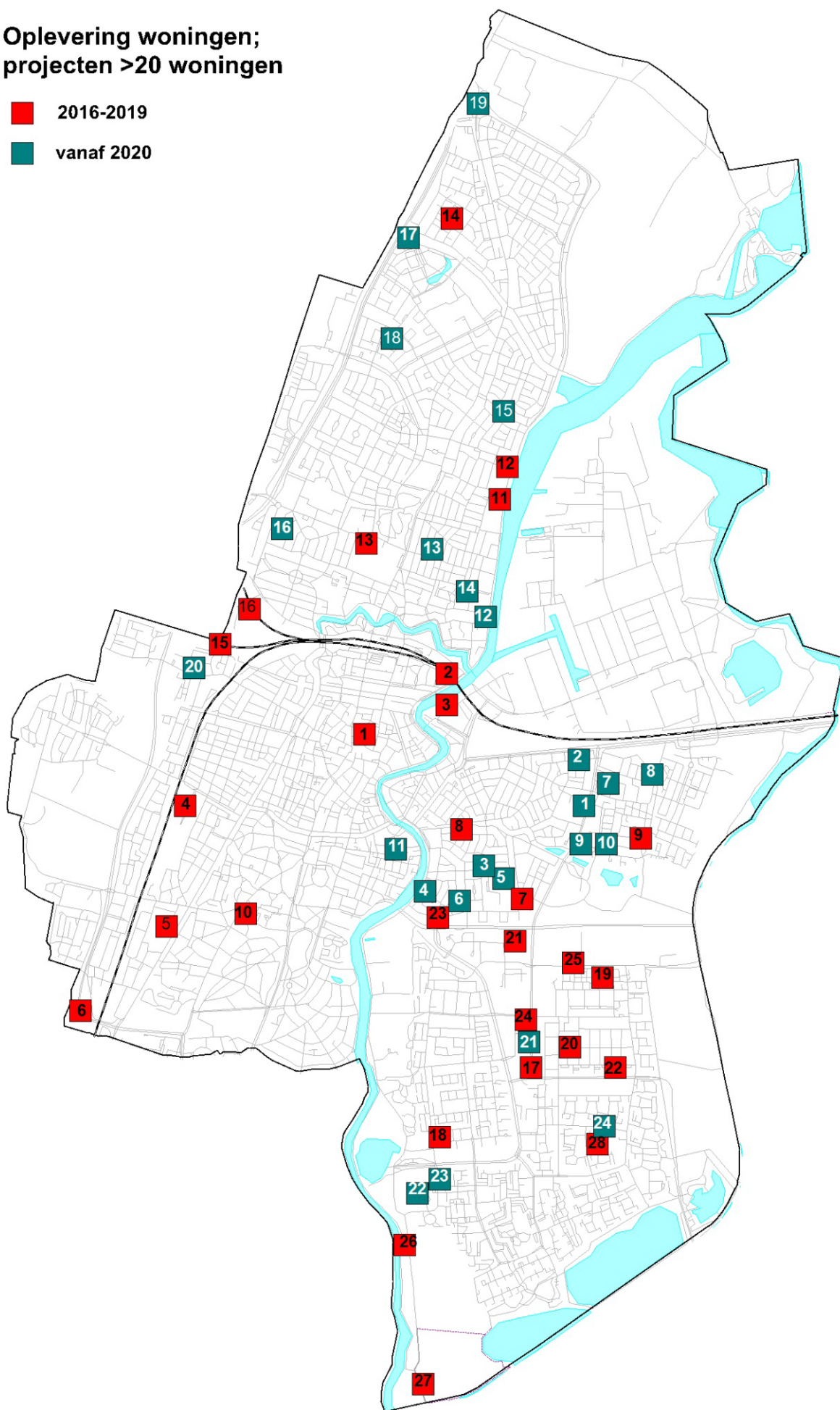
nummer	buurt	straat/plek	aantal
1	12	Papentorenvest/Scheepmakerskwartier	45
2	30	A'damsevr 20-26/Severijnstraat	25
3	33	H. Schaftstraat blok III A en IV A	188
4	33	Peltenburg / Schalkwstr/Zomerkade	87
5	34	Jan Sluijtersln/L Springerln (fase 1)	63
6	34	Berlagelaan/Prins Bernhardlaan	106
7	40	Schouwtjeslaan (Kroonhof)	24
8	40	Tempeliersstr/Raamsingel	35
9	53	Schoterbrug (Land in Zicht)	87
10	60	Deoterrein (DeoNeo)	22
11	80	Pieter Wantelaan/Willem Dreespl.	30
12	81	Spoorwegstr locatie BAMNelis	49
13	90	Brusselstraat blok 6	28
14	90	Italielaan/Kopenhagestr.	100
15	91	Entree blok W2 en W7	73
16	91	Boerhaavewijk-noord	52
17	93	Baden Powellstraat	27

2015 20 woningen en meer

nummer	buurt	straat/plek	aantal
1	10	Grote Houtstraat 8-12	20
2	10	Raaks (De Veste en De Lantaarn)	34
3	12	Oostvest/Dijkstraat/Houtmarkt	60
4	12	Scheepmakerskwartier Cavexterrein	45
5	22	EKP-terrein	50
6	22	Leidsevaart 594/ AWWN	112
7	22	Leidsevaart - Remise (Connexion)	100
8	31	Drilsmplein/Dr Schaepmanstr.	41
9	33	H. Schaftstraat blok V A en V B	102
10	34	Jan Sluijtersln/L Springerln	49
11	40	Claus Sluterhof 125 - Houthof	91
12	52	Deliterrein	40
13	60	Deoterrein (hoofdgeb.)	34
14	72	Delftlaan zuid	122
15	81	Zij-Zijlweg 14	25
16	91	Entree blok W3 en W5	121
17	91	Belcanto/Surinameweg (fase 1)	157
18	93	Aziëweg locatie 1	123

Oplevering woningen; projecten >20 woningen

- 2016-2019
- vanaf 2020



2016-2019 20 woningen en meer

nummer	buurt	straat/plek	aantal
1	10	Brinkmannpassage	30
2	11	Gonnetstr e.o. (Sporzone)	215
3	12	Scheepmakerskwartier Cavexterrein	45
4	22	EKP-terrein	160
5	22	Leidsevaart - Remise (Connexion)	120
6	23	Bocht Randweg	200
7	33	H. Bosmanstraat (288), blok I	84
8	33	Bavodorp (Emostraat e.o.)	67
9	34	Jan Sluijtersln/L Springerln	94
10	42	Wagenweg (Vitae Vesper)	35
11	52	Deliterrein	100
12	52	Spaarndamseweg (Sonneborn)	85
13	60	Ripperda Westhoff	38
14	72	Aart van der Leeuwstraat	96
15	81	Spoorwegstr locatie BAMNelis	160
16	81	Korte Verspronckweg (school)	145
17	90	Schalkstad	80
18	90	Engelandln/LvParijs (school)	20
19	91	van der Beltstraat	320
20	91	Aziëweg/Edward Jennerstraat	36
21	91	Entree blok W4 en Entree Oost	249
22	91	kantoorragen 2 torens R Kochln	28
23	91	Schipholweg centrum-west	90
24	91	Belcanto/Surinameweg (fase 2)	56
25	91	Boerhaavewijk-noord	140
26	92	Zd-Schalkwijkw.weg v Opzeeland	20
27	92	Zuid-Schalkwijkerweg Tjaden	20
28	93	Braillelaan	108

vanaf 2020 20 woningen en meer

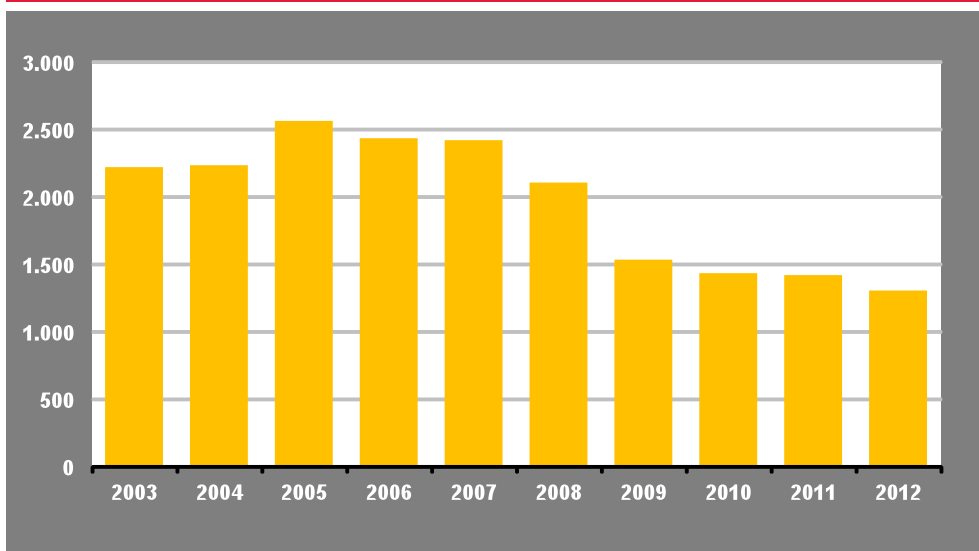
nummer	buurt	straat/plek	aantal
1	32	Prins Bernhardlaan (DSK-terrein)	39
2	32	Pr Bernhardln/A'damsevr (Bosch)	35
3	33	Oorkondelaan	20
4	33	Schalkwstraat 151 (Kwikfit)	20
5	33	Slachthuisterrein	100
6	33	J.J. Hamelinkstraat	212
7	34	Pr Beatrixplein (uitbreiding winkelc.)	30
8	34	Staalstr./Bazellaan e.o.	136
9	34	Leonard Springerlaan 136-232/408-504	50
10	34	Viersprong/W.vdJagt convenantlocatie	195
11	43	Rozenprieel	125
12	50	Spaarnd.weg(Carpetright/autohandel)	40
13	51	Gen. de la Reijstraat (schoolgeb.)	24
14	51	P Krugerkade/Werfstr (bakkerij)	100
15	53	Slamatstraat e.o.	64
16	60	Verspronckweg (Sterrencollege)	120
17	63	Centrum verdichting - J Gijzenzone	80
18	63	H. Swarthstraat/Orionweg	46
19	72	Delftplein	250
20	80	Overbouwing Randweg	330
21	90	Schalkstad	320
22	92	Zwemmerslaan convenantlocatie	163
23	92	Terschellingpad Grafische school	60
24	93	Braillelaan	108

6. Verkoop woningen

Aantal verkochte woningen in 2012 verder afgenomen tot 1.300 woningen

Door de crisis is het aantal verkochte woningen verder afgenomen tot 1.300 woningen ten opzichte van de ca. 1400 woningen in 2011. Het aantal verkochte woningen is sinds 2008 (=2100 verkochte woningen) zelfs met 700 woningen afgenomen (-30%).

Aantal verkochte woningen, 2003-2012

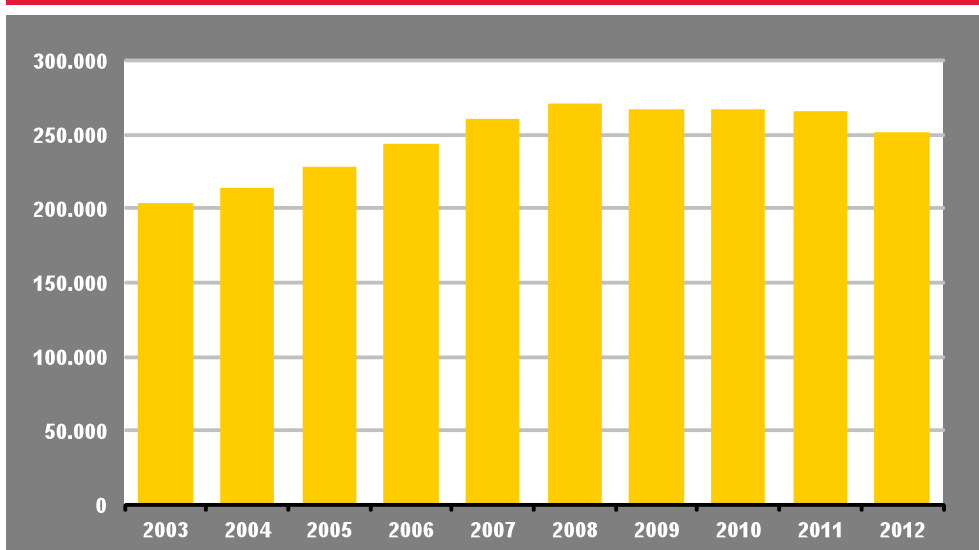


Bron : www.woningmarktcijfers.nl

Gemiddelde transactie prijs gedaald tot € 252.000

De prijsontwikkeling van het aantal verkochte woningen in Haarlem is in 2008 op zijn hoogste punt (ruim € 270.000). De gemiddelde prijs is in 2012 gedaald tot € 252.000 en ligt onder het niveau van voor 2007 (ruim € 270.000).

Prijsontwikkeling verkochte woningen, 2003-2012



Bron : www.woningmarktcijfers.nl

Colofon:

Deze woningbouwrapportage is een jaarlijkse uitgave van de afdelingen Wonen, Welzijn, Gezondheid en Zorg en Onderzoek & Statistiek. De rapportage is tot stand gekomen met medewerking en gegevens van de afdelingen GOB en VVH van de gemeente Haarlem en de woningbouwcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen

Uitgave: maart 2013

Samenstellers:
Yuri van Nierop
Kees Otto

Hoofdafdelingen:
Stadszaken
Concernstaf

Afdelingen:
Wonen, Welzijn,
Gezondheid en Zorg
Onderzoek en Statistiek

Telefoon:
023-5113606

E-mail:
yvannierop@haarlem.nl
c.otto@haarlem.nl

Vormgeving: mediabureau,
gemeente Haarlem