



Haarlem

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

*Rapportage woningbouw
Haarlem 2014*



Rapportage Woningbouw Haarlem 2014

(peildatum 1 maart 2014)

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
1.1 Definities	4
1.2 Gehanteerde regio-indelingen	5
1.3 Leeswijzer	7
2 Woningbouwopgaven	8
2.1 Opgave Noordvleugel, Monitor woningbouwproductie Noordvleugel	8
2.2 Opgaven MRA, Noord-Holland Zuid tussen 2010-2040	9
2.3 Opgave RAP Zuid-Kennemerland / IJmond tussen 2011-2020	11
3 Ontwikkelingen van de Haarlemse woningvoorraad tot 2013	14
3.1 Historische productie 2000-2013	14
3.2 Groei woningvoorraad in 2013	16
4 Prognose woningbouwproductie Haarlem 2014 - 2020	23
4.1 Prognose bruto woningbouwproductie in 2014	23
4.2 Plan capaciteit 2014-2020 en na 2020	28
4.3 Woningbouwproductie per stadsdeel in de periode 2014-2020	29
5 Bronnenlijst en colofon	35
Bijlage I: Overzichtsk kaart woningbouwprojecten in Haarlem	36
Bijlage II: Woningbouwprojecten in Oost (voortgang)	37

Samenvatting

- De bevolkingsgroei in “oude” steden zoals Haarlem neemt sneller toe dan in de “nieuwe” steden. Daarnaast verandert de samenstelling van de huishoudens. Beide factoren leiden er toe dat de woningbehoefte hoog blijft. De overall plancapaciteit voor het noordelijke deel van de Randstad lijkt voldoende, maar op lokaal niveau kunnen tekorten ontstaan;
- De bruto groei van de woningvoorraad in 2013 is 793 woningen, dat is relatief hoog ten opzichte van andere jaren, voor een belangrijk deel veroorzaakt door “toevoegingen anderszins” (door transformatie van kantoren, splitsingen, Wonen boven Winkels enz), dit bedraagt ruim 40% van totale toename woningvoorraad;
- Het zwaartepunt van de groei lag in stadsdeel Noord. In 2014 zal de groei naar verwachting iets lager uitkomen. Het zwaartepunt verplaatst naar Oost.
- Bijna 60% van de bruto groei in 2014 is appartement, het grootste deel daarbinnen is een zogenaamde nultredenwoning. Van de totale plancapaciteit tot en met na 2020 bestaat 40% uit appartementen, 29% grondgebonden woning, van 32% is het onbekend.
- De totale plancapaciteit op langere termijn (tot 2020 e.v.) is licht toegenomen en bestaat uit ca 8770 woningen. Grootste woningbouwproductie tot en na 2020 zal plaatsvinden in met name Oost, Noord en Schalkwijk;
- De verhouding *sociaal – middelduur – duur* is in 2013 conform beleidsdoelstelling Woonvisie 2012-2016. De verwachting is dat dit ook in 2014 zo zal zijn. Het aandeel sociale huurwoningen voor de periode 2014 – 2020 is ongeveer 20% van plancapaciteit. Sociale huur en koop samen bedraagt 36% plancapaciteit;
- De verdeling van de nieuwbouw over de stad in de verhouding sociaal (huur en koop)– middelduur – duur volgt de ambities ten aanzien de ongedeelde stad in de Woonvisie.
- Het percentage sociale huur over de stadsdelen in de bestaande voorraad is nog steeds erg verschillend, van 14% sociale huur in het centrum tot 57% in Schalkwijk.
- De plancapaciteit valt binnen de bandbreedte van de inspanning uit het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond;

1 Inleiding

Voor u ligt de rapportage woningbouw Haarlem 2014. Deze rapportage geeft inzicht in het aantal en type opgeleverde en gesloopte woningen in de afgelopen jaren en een prognose voor de periode tot 2020.

De (eenduidige) monitoring van woningbouwplannen krijgt steeds meer aandacht. De provincie Noord-Holland stelt jaarlijks een monitor woningbouw op, en ook vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) Regionale Actie Programma wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond 2011-2015) is een monitor Woningbouwproductie Noordvleugel gestart waarin productie, plancapaciteit en woningbehoefte is opgenomen. Deze documenten zijn van belang om te beoordelen of de productie en plannen aansluiten bij de gemaakte afspraken en bij de onderzochte woningbehoefte. Voorliggende rapportage geeft inzicht in de productie, plancapaciteit en woningbehoefte van Haarlem. De cijfers waarop deze rapportage is gebaseerd komen overeen met de cijfers die in de woningbouwmonitors van de provincie worden opgenomen, maar heeft een verfijning op Haarlems niveau. De Woningbouwmonitor is bedoeld als (beleids)evaluerend instrument.

Het is voor de tweede maal dat de gemeente Haarlem de woningbouwcijfers in een rapportage weergeeft..

Disclaimer

De cijfers zoals opgenomen in de getoonde tabellen en grafieken zijn sterk afhankelijk van externe bronnen en factoren. Aan de gepresenteerde cijfers in deze rapportage kunnen daarom geen rechten ontleend worden

1.1 Definities

In de rapportage worden, tenzij expliciet vermeld¹, de volgende definities gehanteerd:

- **Plancapaciteit** : aantal woningen in bestaande plannen. Betreft zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins
- **Nieuwbouwproductie**: het aantal (opgeleverde) nieuwbouwwoningen
- **Toevoeging anderszins**: om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegde woningen door woningsplitsing of verandering van gebruiksfunctie, bijvoorbeeld door verbouwing van een school of kantoorgebouw of door realisatie van woningen boven winkels.
- **Onttrekkingen**: aantal aan de woningvoorraad onttrokken woningen door sloop, samenvoegingen, veranderingen in gebruiksfunctie;
- **Bruto groei**: toename van het aantal woningen door nieuwbouw en toevoegingen anderszins
- **Netto groei**: Bruto groei na aftrek van onttrekkingen

¹ De gehanteerde bronnen hanteren in een aantal gevallen verschillende definities. De bijbehorende brongegevens zijn niet altijd één op één uitwisselbaar. Indien een afwijkende definitie is gebruikt, dan wordt dit expliciet vermeld.

- **Planuitval/ planuitstel:** het aantal woningen in plannen dat niet doorgaat of doorschuift naar de toekomst als gevolg van (onvoorziene) knelpunten. Er is, in tegenstelling tot de monitor van vorig jaar, geen rekening is gehouden met planuitstel/uitval². We sluiten daarmee aan op de systematiek die de provincie hanteert.
- **Woning:** de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik (ten minste 14 m²), ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen en studentenhuizen.
- **Grondgebonden woning:** niet gestapelde woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.
- **Appartement:** aparte woning in een gedeelte van een gebouw. Vaak gesitueerd in een gebouw met meerdere woningen. Appartementen zijn vaak gelijkvloers en gestapeld.
- **Sociale huurwoning (betaalbare huurwoningen):** categorie huurwoningen waarbij de maximale huurprijs voor 2014 €699,- bedraagt. Voor woningen in de sociale sector wordt de maximale huurverhoging jaarlijks vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De maximale huurprijs wordt aangeduid als Liberalisatiegrens.
- **Sociale koop/betalbare koop:** koopwoning waarvan de prijs overeenkomt met de categorie indeling uit de Woonvisie 2012 – 2020. De vrij op naam prijs bedraagt maximaal €215.000,-
- **Middeldure- en dure woning:** huur of koopwoning waarvan de prijs overeenkomt met de categorie indeling uit de Woonvisie 2012 – 2020.
- **Nultredenwoning:** geschikte woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. De woning is vanaf de straat te bereiken zonder traplopen en in de woning zijn woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken.

1.2 Gehanteerde regio-indelingen

Demografische ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, vergrijzing en de trek naar de stad vanuit omliggende gemeenten, maken dat woonbeleid op lokaal niveau alleen niet meer toereikend is. Afstemming met de regio is daarom noodzakelijk. Er wordt binnen verschillende regio-indelingen samengewerkt en worden ontwikkelingen gemonitord. De in deze rapportage opgenomen regio-indelingen zijn:

- **Noordvleugel.** Tot de Noordvleugel behoren de Stadsregio Amsterdam, de regio Almere/Lelystad, het Bestuur Regio Utrecht gebied, Stadsgewest Amersfoort, Stadsgewest Hilversum, Stadsgewest Haarlem en een aantal resterende gemeenten: Lopik, Montfoort, Oudewater, Woerden en De Ronde Venen.

² Volgens de meting van provincie Noord-Holland omtrent planuitval sinds 2007 laat zien dat deze sterk fluctueert. Ook is geen duidelijk relatie te zien met de jaarlijkse daling of stijging van de totale plancapaciteit. De provincie Noord-Holland adviseert de vaak gehanteerde aanname van 30% planuitval (over een periode van tien jaar) los te laten. De aanname is te algemeen en kan in regio's met een op termijn dalende woningbehoefte leiden tot investeringen die achteraf onverstandig blijken.

- **Provincie Noord-Holland.** Binnen de provincie wordt de verdeling gehanteerd **Noord-Holland Noord** en **Noord-Holland Zuid**. Noord-Holland Zuid is gelijk aan de Metropoolregio Amsterdam exclusief Almere en Lelystad.
- **De Metropoolregio Amsterdam** (hierna MRA). Het metropoolgebied omvat het grondgebied van het noordelijk deel van de Randstad en strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer.
MRA = 36 gemeenten + 2 provincies + 1 stadsregio. De deelnemende partijen zijn Aalsmeer , Almere , Amstelveen , Amsterdam , Beemster , Beverwijk , Blaricum , Bloemendaal , Bussum , Diemen , Edam-Volendam , Haarlem , Haarlemmerliede-Spaarnwoude , Haarlemmermeer , Heemskerk , Heemstede , Hilversum , Huizen , Landsmeer , Laren , Lelystad , Muiden , Naarden , Oostzaan , Ouder-Amstel , Purmerend , Uitgeest , Uithoorn , Velsen , Waterland , Weesp , Wijdemeren , Wormerland , Zaanstad , Zandvoort , Zeevang , de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam.
- **De Regionaal Actie Programma-regio Zuid Kennemerland/IJmond** (hierna RAP-regio) wordt gevormd door de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede, Spaarnwoude, Heemstede, Zandvoort (samen de subregio Zuid-Kennemerland) en de gemeenten Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest³ en Velsen (samen de subregio IJmond).

³ Uitgeest zal in de volgende RAP-periode niet langer deel uitmaken van de RAP-regio Zuid Kennemerland/IJmond.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage wordt eerst stilgestaan bij de relevante afspraken en cijfers op provinciaal en regionaal niveau om daarna in te zoomen op de veranderingen in de Haarlemse voorraad, de gerealiseerde woningbouwproductie, de beschikbare plancapaciteit en hieraan gekoppeld de verwachte nieuwbouwproductie en toevoegingen aan de voorraad.

Het rapport is als volgt opgebouwd: In **hoofdstuk 2** is de woningbouwopgave opgenomen waarbij als eerste de opgave vanuit de MRA wordt toelicht. Daarna wordt verder ingezoomd op Regionale Actie Programma wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond 2011-2015.

In **hoofdstuk 3** treft u cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad in Haarlem tot en met 2013.

Hoofdstuk 4 gaat in op de verwachte woningbouwproductie van de stad Haarlem. Er wordt ingegaan op de afzonderlijke stadsdelen. Tot slot is in **bijlage I** een overzichtskaart opgenomen van alle projecten die de komende jaren verwacht worden.

geconcludeerd dat de woningbehoefte tot 2040 hoog blijft, vooral in periode 2014-2020. In die periode zal het aantal huishoudens met ca. 20.000 huishoudens per jaar groeien.

De regionale verschillen zullen echter toenemen. De verstedelijking, die de laatste jaren binnen de Noordvleugel wordt waargenomen, zal doorzetten. De vraag naar woonmilieus concentreert zich in stedelijke woonmilieus, met name centrum stedelijk en stedelijk grondgebonden.

Oude steden zoals Amsterdam, Utrecht en Haarlem zijn populair in verhouding tot nieuwe steden zoals Hoofddorp, Purmerend en Almere. Dit zal tot uiting komen in een relatief minder snelle groei in de nieuwe steden.

Op basis van eigen gegevens⁵ alsmede het bovenstaande wordt verwacht dat het inwoneraantal van Haarlem tot 2025 groeit met ruim 4%. Haarlem groeit dan tot ca. 160.000 inwoners. De groei loopt daarna op tot ruim 10% in 2040. Haarlem herbergt dan 177.800 inwoners. In de periode tot en met 2025 zal ook het aantal huishoudens toenemen. Beide aspecten versterken elkaar voor wat betreft de vraag naar woningen.

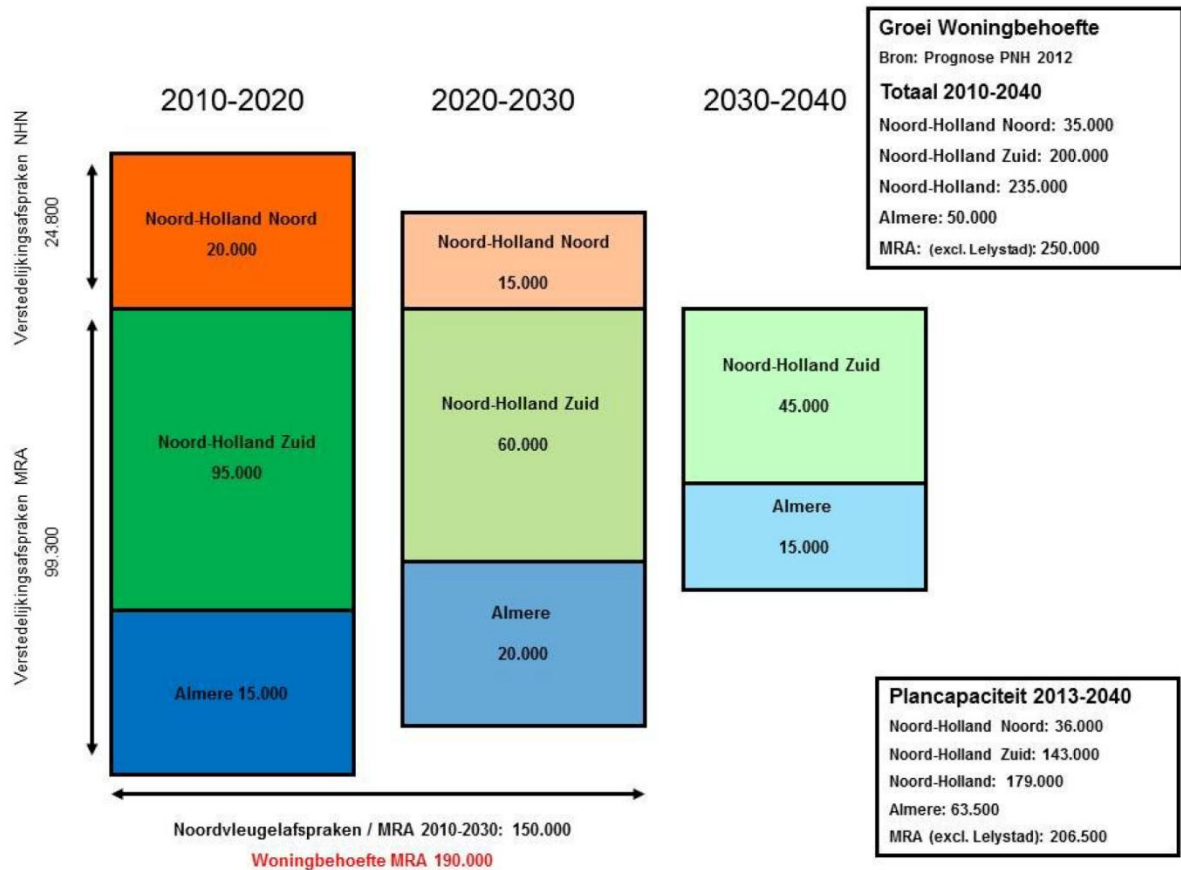
Overall plancapaciteit lijkt voldoende, maar op lokaal niveau kunnen tekorten ontstaan

De plancapaciteit voor de gehele Noordvleugel wordt op basis van cijfers van de deelnemende provincies geraamd op ca. 370.000 woningen, waarvan er ca. 250.000 gepland zijn in de MRA. Dat is overall voldoende om in de behoefte te kunnen voorzien. Er dient echter een aantal kanttekeningen te worden gemaakt. Van de geprognostiseerde capaciteit ligt een deel binnen de invloedssfeer van de Haven Amsterdam en Schiphol. Het is niet duidelijk of deze capaciteit volledig beschikbaar komt. Daarnaast zijn er, zoals zojuist ook is aangegeven, regionale verschillen die er toe leiden dat op lokaal niveau tekorten kunnen ontstaan. Voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond blijft de plancapaciteit achter op de vraag.

2.2 Opgaven MRA, Noord-Holland Zuid tussen 2010-2040

Om inzicht te krijgen in de provinciale woningbouwproductie voert de provincie Noord Holland jaarlijks de monitor woningbouw uit. De peildatum van de laatste monitor is 1 januari 2013. In de provincie Noord-Holland ligt het accent binnen de woningbouwopgave op het aantal te realiseren woningen tussen 2010-2040. Deze woningbouwopgave is verdeeld over Noord-Holland Noord, Noord-Holland Zuid en Almere (inclusief Lelystad). De laatste twee delen vormen samen de Metropool Regio Amsterdam en zijn relevant voor Haarlem. In onderstaand figuur wordt de opgave verdeeld naar de regio's waarin in het verleden de verstedelijkingsafspraken zijn gemaakt (prestatie-afspraken tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020). De verstedelijkingsafspraken zijn overgenomen in de Regionale Actie Programma's. De opgave die hierin is opgenomen wordt in [paragraaf 2.3](#) toelicht.

⁵ Nadere informatie via de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente Haarlem.



Figuur 2 Woningbouwopgaven 2010-2040 en beschikbare plancapaciteit (woningbehoefte gebaseerd op prognose PNH 2012. (Bron Monitor woningbouw 2013, oktober 2013, uitgegeven door provincie Noord Holland))

Woningbehoefte MRA 2010-2030 stijgt met 40.000 woningen t.o.v.

Noordvleugelafspraken

Om de langetermijndoelstelling te halen zijn er vanaf 2007 bestuurlijke afspraken⁶ gemaakt over o.a. de omvang en lokalisering van de woningbouwopgave. Dit resulteerde in de afspraak tussen Rijk en regio dat er tussen 2010-2030 in totaal 150.000 woningen opgeleverd moesten worden binnen de MRA. Uit de Monitor woningbouw 2013 (provincie Noord-Holland) blijkt dat de behoefte voor de periode 2010-2030 voor dit gebied is gestegen naar 190.000 woningen. De woningbehoefte is met 40.000 woningen gestegen.

Verstedelijkingsafspraken MRA 2010-2020 ingehaald door behoefte

In 2009 zijn tussen rijk en regio verstedelijkingsafspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen binnen de MRA voor de periode 2010-2020. Deze verstedelijkingsafspraken geven aan dat er in de periode

⁶ BO-MIRT, periode 2007 - 2009. BO MIRT staat voor Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. In het BO MIRT maken het Rijk en de betrokken regionale partners afspraken over de belangrijkste opgaven in de regio.

2010-2020 ca. 99.300 woningen gerealiseerd moeten worden. Uit de provinciale woningbehoefteprognose⁷ blijkt dat er intussen al behoefte is aan 110.000 woningen. De woningbehoefte in de MRA stijgt daarmee tot 2020 met ca. 10.000 woningen.

Woningbehoefte tot 2040 concentreert zich in Noord-Holland Zuid

Volgens de provinciale woningbouwprognose uit 2012 bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland Noord, Noord-Holland Zuid en Almere in de periode 2010-2040 ruim 285.000 woningen. De feitelijke ontwikkelingen vanaf 2010 (natuurlijke aanwas, woningbouwproductie, economische groei, binnenlandse en buitenlandse migratie) zijn hierop van grote invloed.

Uit figuur 2 blijkt dat de behoefte in de MRA zich in absolute aantallen in sterke mate richt op Noord-Holland Zuid (200.000 woningen) en minder op Almere (50.000 woningen).

Plancapaciteit Noord-Holland Zuid 2010-2020 57.000 woningen lager dan behoefte

Om zicht te houden op de capaciteit aan woningen in gemeentelijke woningbouwplannen voert de provincie jaarlijks de Monitor woningbouw uit. De laatste monitor dateert van oktober 2013. Uit de monitor blijkt dat de plancapaciteit binnen Noord-Holland Zuid sterk achterblijft bij de behoefte. In totaal is er in de regio Noord Holland Zuid behoefte aan 200.000 woningen tot 2040, terwijl de gemeenten gezamenlijk plannen hebben voor in totaal 143.000 woningen. Dit betekent een potentieel woningtekort van ca. 57.000 woningen met de kanttekening dat veel plannen na 2020 nu nog niet bekend zijn. Ook is in veel gevallen het potentieel aan mogelijke woningen in leegstand vastgoed nog niet meegenomen.

2.3 Opgave RAP Zuid-Kennemerland / IJmond tussen 2011-2020

De gehanteerde definities in deze paragraaf wijken af van de definities in [paragraaf 1.1](#). Het betreft de begrippen *bruto*- en *netto* groei. De *bruto* groei heeft in deze paragraaf betrekking op de toename van het aantal woningen door nieuwbouw **excl.** toevoegingen anderszins. De *netto* groei is gelijk aan de bruto groei na aftrek van onttrekkingen.

In het Regionale Actie Programma wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond 2011-2015 hebben de regiogemeenten, waaronder Haarlem, afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. In het RAP wonen staan naast de behoefte de inspanningsverplichtingen over het aantal te bouwen woningen alsmede de kwaliteit (woningtype, prijssegment e.d.). Met deze afspraken wordt uitvoering gegeven aan de Provinciale woonvisie 2010-2020. Het RAP geeft tevens invulling aan de verstedelijkingsafspraken (de prestatieafspraken tussen Rijk en regio's) voor de periode 2010-2020. Het huidige RAP gaat, zoals de titel al aangeeft over de periode 2011-2015. Een volgend RAP zal ingaan op de periode 2016-2020. In deze paragraaf zal eerst ingegaan worden op de vraagzijde (opgave) en daarna op de prognose van de productie waaraan Haarlem zich gecommitteerd heeft.

⁷ Provincie Noord-Holland, Monitor Woningbouw 2013, Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 8 oktober 2013

Nieuwbouwvraag Haarlem bedraagt 45% van de totale regionale behoefte

nieuwbouw- en sloopbehoefte 2011 tot en met 2020 in de regio en Haarlem					
Regio /Gemeente	2011-2015	2016-2020	totaal	(verwachte) sloop	netto groei
Zuid-Kennemerland + IJmond	6.887	6.747	13.634	5.835	7.800
Haarlem	2.875	3.126	6.001		

Tabel 1 bron: RAP 2011-2015 Zuid-Kennemerland / IJmond, pag. 20

Bovenstaande tabel geeft een nieuwbouwbehoefte weer voor de periode tot en met 2020 zoals opgenomen in het RAP. Voor de totale regio Zuid-Kennemerland / IJmond is berekend dat de bruto behoefte tot en met 2020 ca. 13.600 woningen bedraagt. Het aandeel dat Haarlem hierin heeft is ca. 6000 woningen (45% van het totaal) voor de gehele periode. Voor de periode 2011 t/m 2015 is als inspanning opgenomen dat er in totaal 7300 nieuwe woningen worden gerealiseerd, met een bandbreedte van 20%. Haarlem neemt daarvan 2900 woningen voor haar rekening. De afspraken over de verdeling van de resterende opgave wordt opgepakt in de volgende RAP periode

Zwaartepunt ligt op vraag naar betaalbare- en middeldure appartementen (huur en koop)

Het zwaartepunt van de vraag in Haarlem ligt met name op het toevoegen van grondgebonden woningen (bijna 50%). Qua betaalbaarheid ligt de nadruk op het realiseren van woningen zowel in het betaalbare huursegment als het middeldure koopsegment. Verder valt op dat de regionale vraag naar nultredenwoningen bijna volledig vanuit Haarlem afkomstig is. Tabel 2 geeft een overzicht van de belangrijkste behoefte tussen 2011-2015.

Regio /Gemeente	Zuid-Kennemerland en IJmond			Haarlem		
	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal
	betaalbaar middelduur duur totaal	184 973 909 2.066	1.586 95 73 1.754	1.770 1.068 982 3.770	163 661 625 1.449	1.273 86 67 1.426
waaronder:						
nultredenwoningen			1.847			1.738
grondgebonden appartementen			2.826 994			2.235 640

Tabel 2 bron: RAP 2011-2015 regio Zuid-Kennemerland / IJmond, pag. 19 - 24

Zwaartepunt inspanningen op appartementen in betaalbare en middeldure huur en koop)

In het RAP 2011-2015 hebben de gemeenten inspanningsverplichtingen geformuleerd. Tabel 3 geeft een overzicht van de belangrijkste inspanningen tussen 2011-2015. Hieruit blijkt dat Haarlem als centrumgemeente in de regio een aanzienlijke bijdrage levert aan de regionale opgave. Het zwaartepunt van de inspanningen in Haarlem ligt met name op het toevoegen van appartementen (bijna 80%). Qua betaalbaarheid ligt de nadruk op het realiseren van woningen in het middeldure- en betaalbare huursegment als het middeldure koopsegment. Verder valt op dat Haarlem zich inspant om bijna de helft van het aantal nulredenwoningen in de regio te realiseren.

RAP afspraken 2011-2015 naar soort						
Regio /Gemeente	Zuid-Kennemerland en IJmond			Haarlem		
	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal
betaalbaar	250	925	1.175	200	700	900
middelduur	1.324	537	1.861	1.100	500	1.600
duur	1.018	322	1.340	300	100	400
totaal	2.592	1.784	4.326	1.600	1.300	2.900
waaronder:						
nulredenwoningen			2.359			1.600
grondgebonden			1.270			650
appartementen			3.106			2.250

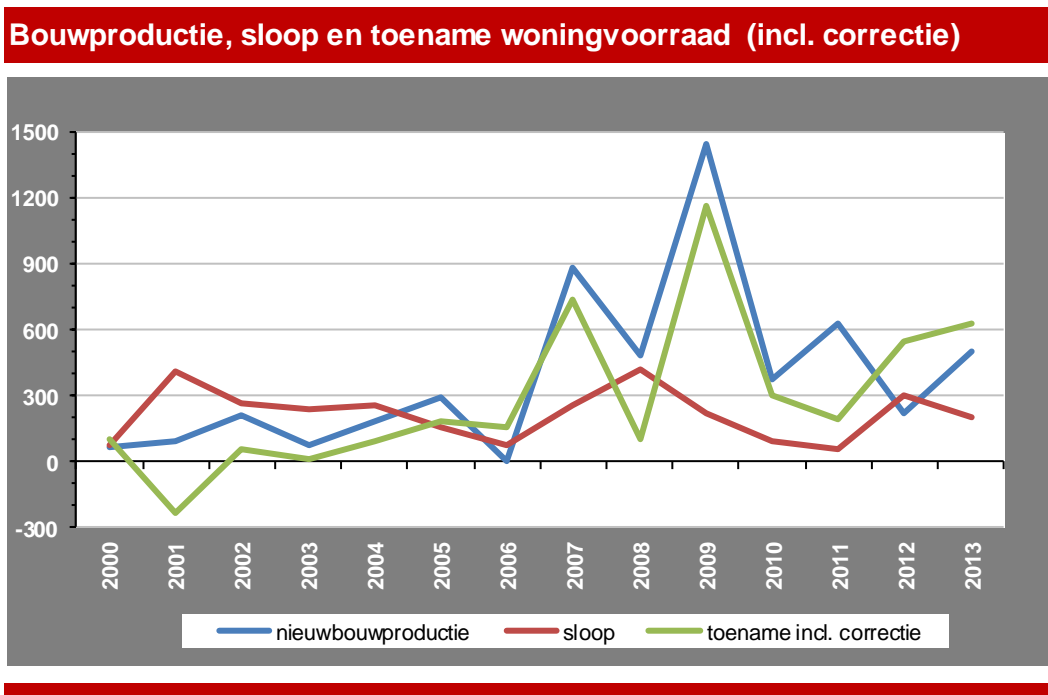
Tabel 3 bron: RAP Zuid-Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015, pag. 25 - 37

3 Ontwikkelingen van de Haarlemse woningvoorraad tot 2013

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Haarlem tussen 2000 en 2013. Met behulp van tabellen en grafieken wordt inzichtelijk gemaakt wat (los van toevoegingen anderszins door splitsingen en functieveranderingen) de jaarlijkse toename van de woningvoorraad is geweest door nieuwbouw, afname door sloop, en door toepassing van administratieve correcties⁸ uitgevoerd door het CBS.

3.1 Historische productie 2000-2013

Haarlem beschikt in 2013 over 71.725 woningen. Van 2000 tot en met 2005 ontwikkelt de woningvoorraad zich volgens een redelijk gelijkmatige lijn (zie figuur 3). De periode daarna laat een grilliger beeld zien. Om de plancapaciteit in retrospectief te plaatsen, wordt in deze paragraaf een toelichting gegeven over de ontwikkelingen van de woningvoorraad in Haarlem in de periode 2000-2013.



Figuur 3 Ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad tussen 2000-2013

Netto groei woningvoorraad neemt toe sinds 2006

De netto groei van de woningvoorraad wordt bepaald door de nieuwbouwproductie en de toevoegingen anderszins (splitsen, functiewijziging) te verminderen met het aantal onttrokken en gesloopte woningen en eventuele correcties vanuit het CBS. Over de periode 2005-2014 is de woningvoorraad in Haarlem met in

⁸ De verschillen tussen de berekende voorraad en de voorraadcijfers uit de CBS-woningstatistiek worden aangeduid als *administratieve correcties*. Deze vinden bijvoorbeeld plaats wanneer per abuis woningen heeft toegevoegd dan wel afgevoerd of verschillen in gegevensbronnen ten tijde van de omzetting naar de BAG. Omdat onbekend is in welke categorieën de verschillen zijn ontstaan worden de administratieve correcties verwerkt naar rato van de samenstelling van de voorraad.

totaal 5.221 woningen toegenomen. Per jaar betekent dit gemiddeld ca. 450 woningen. Het is opmerkelijk dat de woningvoorraad na 2007 harder groeit dan de jaren ervoor (gemiddeld 580 vs. 300 woningen per jaar). Dit heeft vooral met de bijzonder hoge nieuwbouwproductie in 2007 en in 2009 te maken. Bij de toename dient de navolgende kanttekening geplaatst te worden. De woningvoorraad is in 2008 gestegen zonder dat daar productie tegenover staat. Dit is het gevolg van een herijking van de woningvoorraad door het CBS. De woningvoorraad is hierdoor met in totaal 1.181 woningen gestegen.

Nieuwbouwproductie stijgt aanzienlijk sinds 2007

In figuur 3 valt op dat de nieuwbouwproductie in Haarlem sterk is toegenomen tussen 2006 en 2010. Tussen 2000-2006 zijn gemiddeld 200 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd, tegen gemiddeld 650 woningen in de periode daarna. Deze toename is in belangrijke mate toe te schrijven aan de hoge nieuwbouwproductie in 2009. Daarnaast heeft er een correctie plaatsgevonden ingevolge het Besluit Lokatiegebonden Subsidies in 2009⁹. Het Besluit Lokatiegebonden Subsidies schreef voor dat de productie vanaf dat moment in zijn totaal moest worden weergegeven.

Woningvoorraad en mutaties in Haarlem, 2005-2013 (Bron:CBS)							
periode	woning- voorraad ¹ 1 jan.	toevoeging nieuw bouw	anders- zins	bruto groei	sloop	onttrek- king	netto groei (incl. adm.corr.)
2005	67.134	295	50	345	134	22	189
2006 ²	67.323	0	402	402	0	75	162
2007	67.485	880	119	999	228	33	964
2008	69.402	486	212	698	376	49	479
2009	69.505	1.446	259	1.705	165	58	1.335
2010	70.675	374	74	448	68	22	369
2011	70.976	627	136	763	4	50	201
2012	71.173	224	228	452	222	83	552
2013	71.725	472	321	793	90	116	631
2014	72.356						
toename 2005-2013	5.222	4.804	1.801	6.605	1.287	508	4.882

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

² er is het betreffende jaar geen nieuw bouw productie opgegeven aan het CBS

Tabel 4 Ontwikkelingen binnen de woningvoorraad tussen 2005-2013

Aantal gesloopte woningen sinds 2000 redelijk constant

Door onttrekking en sloop worden woningen aan de voorraad onttrokken. Figuur 3 laat het verloop over de afgelopen periode zien. Tussen 2000 en 2013 varieert het aantal gesloopte woningen. Het aantal gesloopte woningen bedraagt gemiddeld bijna 200 per jaar. Het aantal sloop en woningonttrekkingen lag in 2013 weliswaar 20% hoger dan gemiddeld, maar in vergelijking tot 2012 daalt het aantal met 32%. Als we het

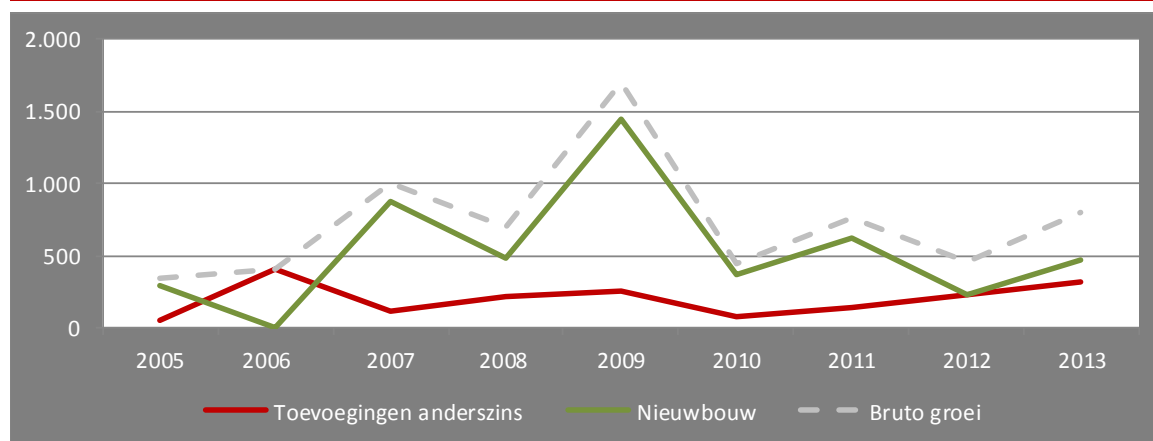
⁹ Betreft een administratieve correctie waarbij de productie in verband met het Besluit Lokatiegebonden Subsidies in 2009 in zijn totaal moest worden weergegeven. De piek in 2009 wordt veroorzaakt doordat in dat jaar de opleveringen die tot en met 2008 zijn gerealiseerd zijn verdisconteerd.

verloop over de gemeten periode beschouwen lijkt het er zelfs op dat de keuze om tot sloop over te gaan zich niet of nauwelijks laat leiden door de economische situatie van dat moment. Dat is te verklaren uit het feit dat bij sloop van woningen in veel gevallen wordt geïnitieerd door woningcorporaties en wanneer er sprake is van het einde van de levensduur. Bovenal gaat er een langdurig proces vooraf aan de daadwerkelijke beslissing om te slopen.

Toevoegingen anderszins ruim 40% aandeel van totale toename woningvoorraad

Bijna 40% (ca. 1.800 woningen) van de toename van de woningvoorraad in de periode 2005 - 2013 bestaat uit woningen die via transformatie (= verandering van gebruiksfunctie) of splitsing tot stand zijn gekomen. Dit heeft, net als bij andere steden in de provincie, een relatief groot aandeel in van de toename van de woningvoorraad (bron: Monitor Woningbouw 2013 provincie Noord-Holland). De toename in Haarlem is toe te schrijven aan projecten en initiatieven in- en rond het centrum, waaronder wonen boven Winkels, transformatie van kantoren en splitsingen. De jaren 2006 en 2009 lieten een daling zien. Sinds 2010 is een groei waar te nemen. De cijfers laten een wisselend beeld zien om een trend af te leiden.

Toevoegingen anderszins versus nieuwbouwproductie, 2005-2013 (Bron: CBS)



NB! er is 2006 geen nieuw bouw productie opgegeven aan het CBS

Figuur 4 toevoegingen anderszins in relatie tot de nieuwbouwproductie

3.2 Groei woningvoorraad in 2013

In deze paragraaf wordt de groei van de woningvoorraad in 2013 in Haarlem en in de vijf stadsdelen nader verkend. Deze wordt bepaald door nieuwbouw en toevoegingen anderszins. Naast het aantal opgeleverde woningen, wordt ook onderscheid gemaakt naar prijssegment, eigendom en woningtype.

Groei in 2013 hoger dan gemiddeld

Het gemiddelde aantal bruto woningtoevoegingen over de periode 2005 – 2013 bedraagt 646 woningen. In 2013 zijn er bruto 793 woningen toegevoegd (inclusief toevoegingen anderszins) wat overeen komt met 23% groei ten opzichte van de gemeten periode.

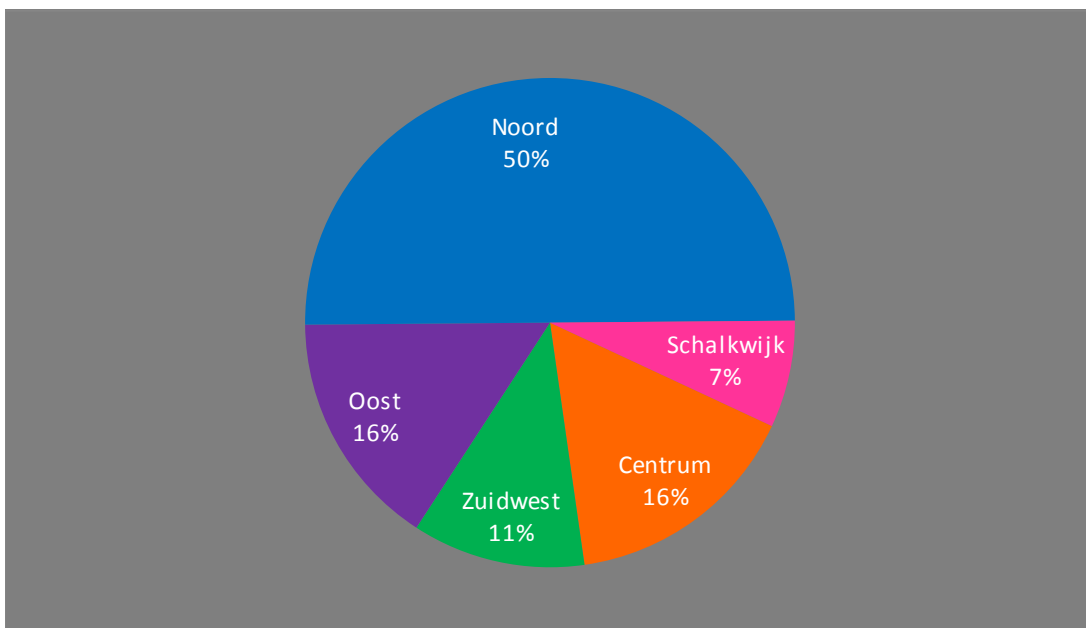
De gemiddelde netto bouwproductie bedraagt over dezelfde periode 472 woningen. De netto groei over 2013 komt op 631 (incl. correctie) en groeit, door de geringere sloop en woningonttrekkingen, relatief sterker dan de bruto bouwproductie, namelijk 34% (ten opzichte van het gemiddelde).

Bruto groei woningen 2013		
buurt	Naam bouwproject	aantal
CENTRUM		
10	Morinnesteeg	18
10	Gedempte Raamgracht/ Sophiastraat	14
	overige projecten < 10	89
TOTAAL CENTRUM		121
ZUIDWEST		
	overige projecten < 10	87
TOTAAL ZUIDWEST		87
OOST		
30	Volhardingstraat/Herensingel	28
33	Richard Holkade/ J.de Heerstraat	20
33	Diepenbrockstraat	16
12	Burgwal/Koolsteeg	14
	overige projecten < 10	45
TOTAAL OOST		123
NOORD		
60	Deoterrein	89
50	Spaarndamseweg 80-82	77
53	Schoterbrug "Land in Zicht"	77
72	Marsmanplein (Springplank)	60
72	Marsmanplein (boven winkelcentrum)	34
72	PC Boutensstraat	15
	overige projecten < 10	52
TOTAAL NOORD		404
SCHALKWIJK		
91	Entree blok W8 (De Hoftuin)	53
	overige projecten < 10	5
TOTAAL SCHALKWIJK		58
TOTAAL HAARLEM		793

Figuur 5 Bruto groei 2013 (nieuwbouw en toevoegingen anderszins)

Zwaartepunt groei 2013 in stadsdeel Noord

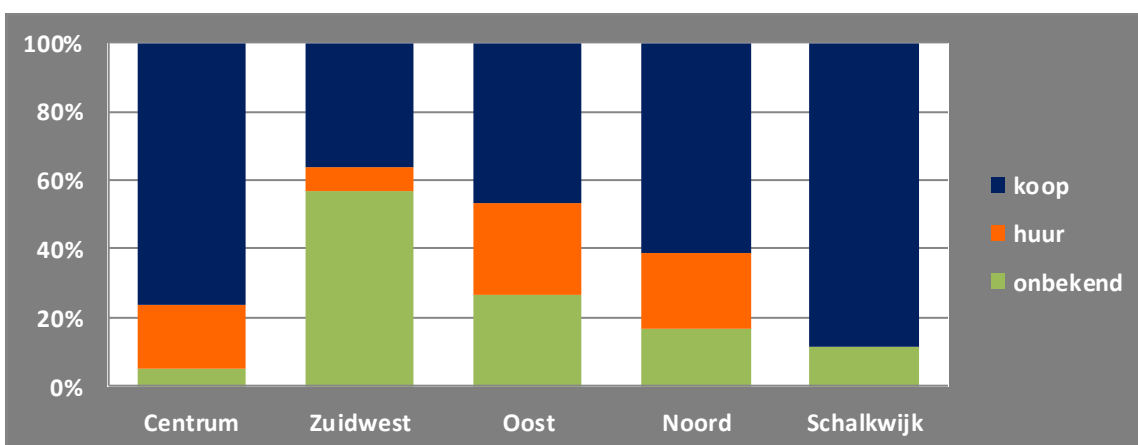
Bruto groei 2013 verdeeld naar stadsdeel



Figuur 5 procentuele verdeling toegevoegde woningen in 2013 naar stadsdeel

In 2012 en 2013 is de helft van de totale bruto toevoegingen gerealiseerd in stadsdeel Noord. Verder valt op dat de groei in Oost even groot is als in het Centrum (beiden ca. 15% van het totaal). En dat terwijl er vanwege het monumentale- en centrum stedelijke karakter binnen het centrum overwegend sprake is van toevoegingen anderszins zoals o.a. wonen boven winkels, splitsingen. In de stadsdelen Zuidwest en Schalkwijk zijn, net zoals vorig jaar, de minste woningen gerealiseerd. Dit zegt overigens niets over de potentie aan woningen voor de komende jaren.

Bruto groei 2013: onderverdeling huur - koop



Figuur 6 verhouding toevoegingen koop - huur

Het grootste deel van de bruto toename in 2013 bestaat uit koopwoningen. Het aandeel hiervan over de stad bedraagt ruim 60%. Figuur 7 laat de verdeling naar de stadsdelen zien. Wat opvalt is dat er in Schalkwijk geen huurwoningen zijn opgeleverd in 2013.

Aandeel koopwoningen in 2013 ruim 60%

In 2013 zijn er in Haarlem zijn meer dan 500 woningen in de koopsector toegevoegd tegen ca. 160 huurwoningen. De eigendomsvorm van de resterende woningen is echter nog onbekend. Laten wij dit achterwege dan is de verhouding koop:huur in heel Haarlem 4:1.

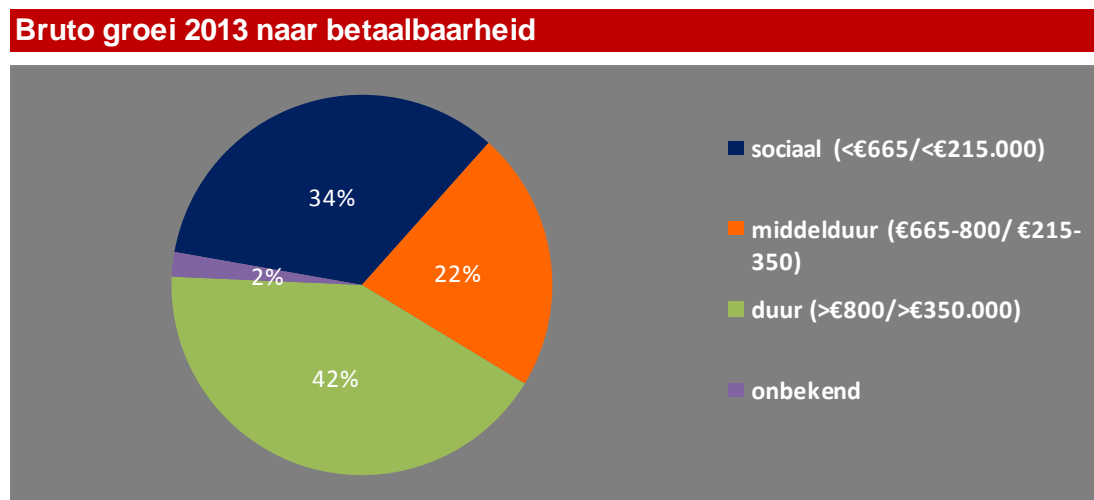
Bruto groei 2013							
	Stadsdelen					Totaal	
	Centrum	Zuidwest	Oost	Noord	Schalkwijk	abs.	in %
koop	102	35	62	259	53	511	60
huur	25	7	36	94	0	162	19

Tabel 5 Bruto groei naar eigendom

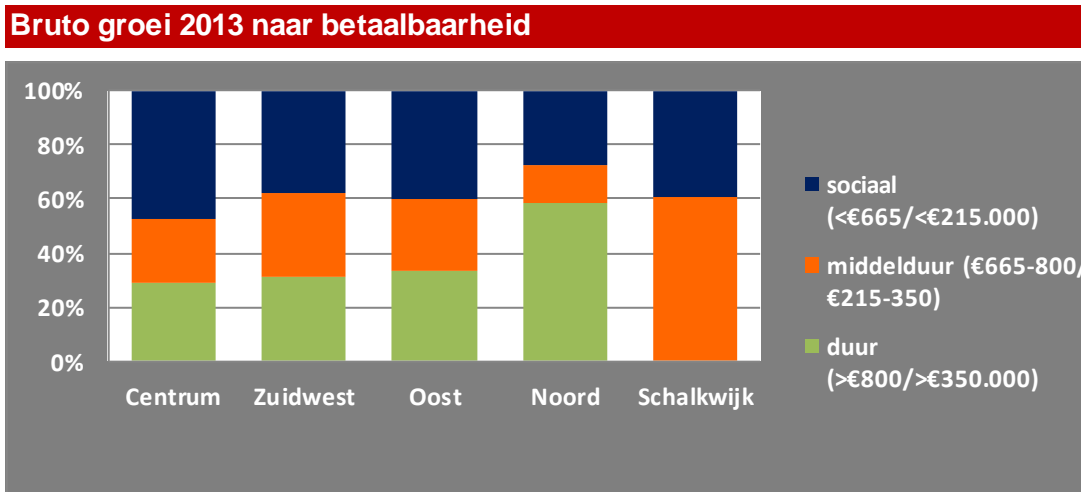
Toevoegingen sociaal – middelduur – duur in 2013 conform beleidsdoel Woonvisie

De Woonvisie van de gemeente Haarlem 2012-2016 heeft sociale woningbouw voor de nieuwbouw gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens (€ 665,- in 2013, €699,- in 2014) en koopwoningen met een v.o.n. prijs beneden de € 215.000,-.

In 2013 zijn er netto 631 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De toevoegingen zijn als volgt verdeeld:



Figuur 7 stadsbrede verdeling naar betaalbaarheid over de bruto groei (nieuwbouw en toevoegingen anderszins)



Figuur 8 verdeling naar betaalbaarheid per stadsdeel over de bruto groei (nieuwbouw en toevoegingen anderszins)

Voorraad sociale huurwoningen

Haarlem heeft in 2013 **71.725** woningen/huishoudens. Deze zijn als volgt verdeeld

Huishoudens naar woningsegment per gebied, 2013 (procenten)

	sociale huur, corporatie	sociale huur, particulier	vrije sector huur, corporatie	vrije sector huur, particulier	corporatie, huur onbekend	particulier, huur onbekend	koopwoning	totaal
Centrum	12	21	*	12	*	*	50	100
Zuidwest	13	9	*	8	*	*	70	100
Oost	48	3	4	7	*	*	38	100
Schalkwijk	53	4	3	3	*	*	36	100
Noord	21	6	*	*	*	*	69	100

*) cel n < 10 of totaal n < 50

Huishoudens naar woningsegment per gemeente, 2013 (procenten)

	sociale huur, corporatie	sociale huur, particulier	vrije sector huur, corporatie	vrije sector huur, particulier	corporatie, huur onbekend	particulier, huur onbekend	koopwoning	totaal
Haarlem	29	7	2	5	*	1	56	100

*) cel n < 10 of totaal n < 50

Tabel 6 verdeling bestaande woningvoorraad (bron: Wonen in de regio, Gemeente Amsterdam Bureau Onderzoek en Statistiek)

In het coalitieprogramma 2014-2018 is opgenomen dat in ieder geval 30% van de Haarlemse woningvoorraad uit sociale huurwoningen zal blijven bestaan. Onder sociale huurwoningen verstaan we alle woningen (ook van particulieren met een huur beneden de liberalisatiegrens).

In tabel 6 is het percentage sociale huurwoningen naar stadsdelen uitgesplitst. Hieruit is af te leiden dat de samenstelling van de woningvoorraad per stadsdeel sterk verschilt. Met name stadsdeel Oost en Schalkwijk kennen een hoog percentage sociale huurwoningen.

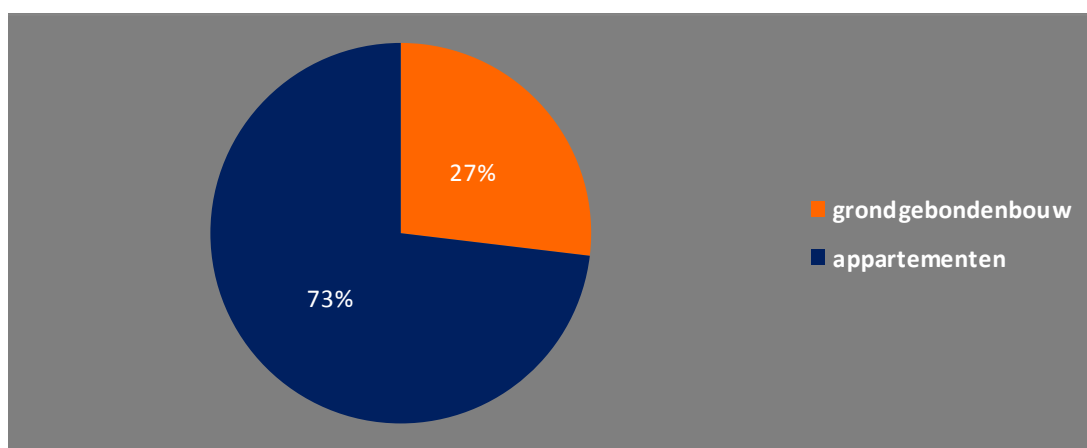
Naast (sloop en vervangende) nieuwbouw verandert de samenstelling van de voorraad ook door verkoop van huurwoningen, huurharmonisatie, splitsen en onttrekken.

Ambities 'ongedeelde stad' in 2013 nagestreefd

De ambities uit de Woonvisie verschillen per stadsdeel. Stadsdelen Oost en Schalkwijk kennen een afwijkende doelstelling. Voor beide gebieden wordt een minder eenzijdig woningaanbod nagestreefd. Voor Oost is het maximum van sociale huur- en/of koopwoningen in de nieuwbouw op 30% vastgesteld. Op basis van de cijfers over 2013 wordt geconstateerd dat deze specifieke doelstelling gehaald is.

Bijna 75% van de bruto groei van 2013 is appartement

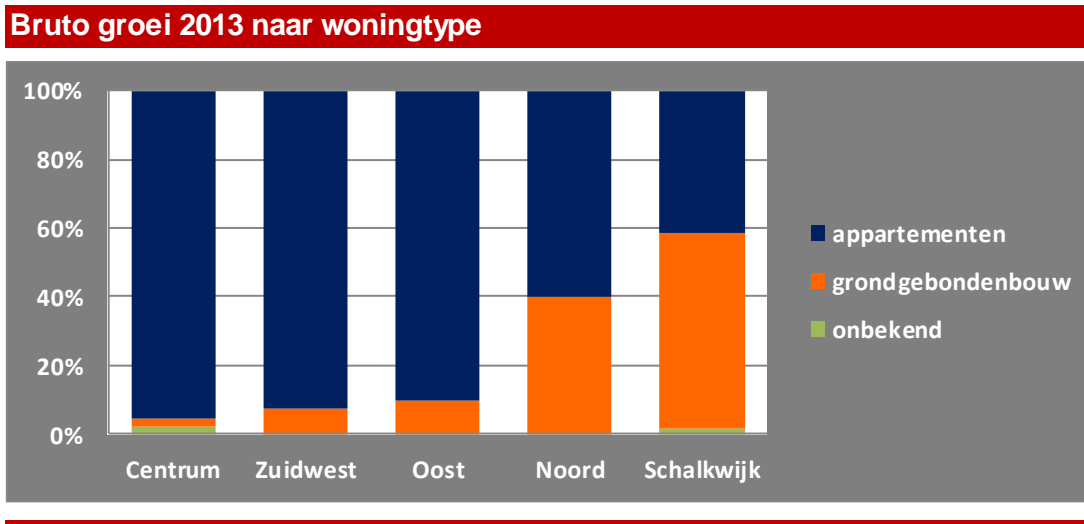
Bruto groei 2013 naar woningtype



Figuur 9 verdeling naar soort woning over de stad Haarlem

In bovenstaande figuur is de verdeling binnen de bruto groei weergegeven. In Haarlem zijn er in 2013 meer appartementen opgeleverd dan grondgebonden woningen. Van het totaal aantal zijn 321 woningen toegevoegd door splitsingen van woningen en functiewijzigingen (toevoegingen anderszins). Het is waarschijnlijk dat een groot deel hiervan als appartement is gerealiseerd.

Zoals uit figuur 10 blijkt relatief de meeste grondgebonden woningen gerealiseerd worden in Noord en Schalkwijk.



Figuur 10 verdeling naar soort woning naar gebied

Circa 500 nultredenwoningen in 2013 opgeleverd

Ondanks dat aantal nultredenwoningen (nog) niet wordt geregistreerd, valt er uit het opgeleverde aantal appartementen een grove schatting te maken. Een appartement in de nieuwbouw voldoet namelijk bij oplevering vaak al aan de randvoorwaarden van een nultredenwoning.

4 Prognose woningbouwproductie Haarlem 2014 - 2020

Dit hoofdstuk geeft een prognose voor de nieuwbouwproductie / de plancapaciteit van woningen in de periode 2014 - 2020 verdeeld naar eigendom, type, en prijssegment met een doorzicht op de periode na 2020. Het aantal woningen dat ontstaat door splitsingen van woningen, door transformatie van overig vastgoed is hierin niet meegenomen. De reden hiervoor is dat de plannen hiervoor doorgaans pas bekend worden bij aanvraag omgevingsvergunning, en daarom moeilijk te prognostiseren zijn.

Planuitstel

Uit het verleden blijkt dat niet alle woningen worden opgeleverd in de jaren dat zij geprognoseerd waren. De redenen hiervoor zijn divers, zo kan bijvoorbeeld een tegenvallende verkoop reden zijn dat het project niet (geheel) of later wordt opgeleverd, de gestarte bouw kan vertraging oplopen, of de gereedmelding vindt veel later plaats. Ook een factor als verhuurdersheffing¹⁰ speelt een rol omdat het geld wat hiermee gemoeid is niet meer aangewend kan worden in projecten van woningcorporaties. Een inschatting is gemaakt dat circa 30% van de verwachte opleveringen zal doorschuiven naar 2015. Het is echter niet exact aan te geven welke plannen het betreft. Er is daarom, in tegenstelling tot de monitor van vorig jaar, geen rekening is gehouden met planuitstel/uitval. We sluiten daarmee aan op de systematiek die de provincie hanteert.

4.1 Prognose bruto woningbouwproductie in 2014

Er is inmiddels met enige zekerheid een inschatting te maken van de nieuwbouwproductie en sloop voor 2014. De totale plancapaciteit op langere termijn (tot 2020 e.v.) is licht toegenomen en bestaat uit ca 8770 woningen. Grootste woningbouwproductie tot en na 2020 zal plaatsvinden in met name Oost, Noord en Schalkwijk. Het aandeel sociale huurwoningen voor de periode 2014 – 2020 is ongeveer 20% van plancapaciteit. Sociale huur en koop samen bedraagt 36% plancapaciteit. De verdeling van de nieuwbouw over de stad in de verhouding sociaal (huur en koop)– middelduur – duur volgt tot slot de ambities ten aanzien de ongedeelde stad in de Woonvisie. In onderstaande paragraaf wordt de prognose voor 2014 toegelicht.

Bruto groei in 2014 gemiddeld

In 2014 worden er naar verwachting ca. 620 nieuwe woningen toegevoegd (dit zijn vooral nieuwbouwwoningen). De gemiddelde bruto groei van de afgelopen jaren (periode 2005 - 2013) bedroeg 661 woningen. De prognose voor 2014 blijft daarmee iets achter, maar gezien het grillige verloop van de ontwikkeling van de productie de afgelopen jaren is het verschil niet noemenswaardig te noemen. In figuur 12 is een overzicht opgenomen van de verwachte bruto groei.

Bovenstaande verwachting is gebaseerd op bekende nieuwbouwprojecten. Uit tabel 4 in [paragraaf 3.1](#) kan worden afgeleid dat er de afgelopen jaren (2005-2013) gemiddeld 180 woningen anderszins worden

¹⁰ Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 699,48 per maand (prijsspeil 2014).

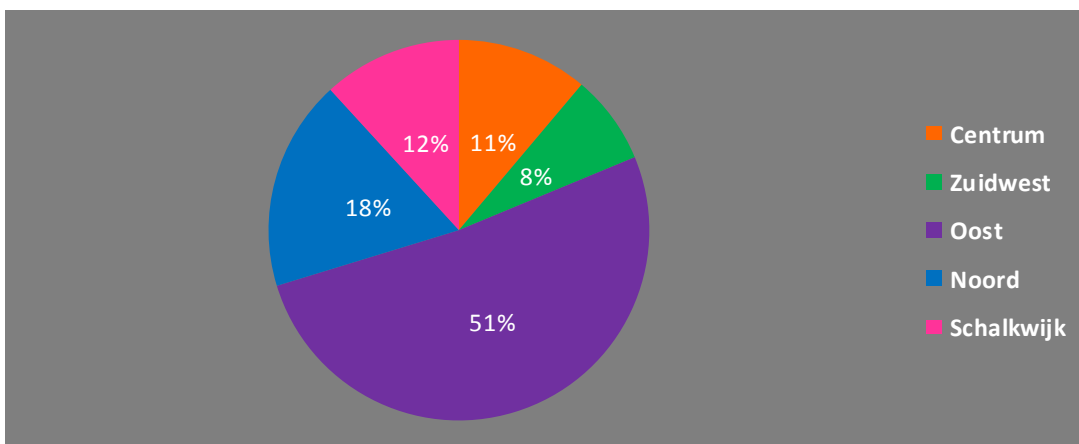
toegevoegd. Daartegenover staat nog de kans dat nieuwbouwprojecten vertragen (planuitstel) en doorschuiven naar de komende periode.

Prognose bruto groei woningen 2014		
buurt	Naam bouwproject	aantal
CENTRUM		
10	Gedempte Oude Gracht 63-65	15
	overige projecten < 10	54
	TOTAAL CENTRUM	69
ZUIDWEST		
81	Zij-zijlweg 14 (uitbreiding AH + woningen)	25
20	Ruijchaverstraat 20-38	10
	overige projecten < 10	12
	TOTAAL ZUIDWEST	47
OOST		
34	Berlagelaan (Huis van Hendrik)	106
33	H. Schaftstraat (blok IV A Hof van Dumont)	99
33	H. Schaftstraat (blok III A)	92
33	Peltenburg	22
	overige projecten < 10	-
	TOTAAL OOST	319
NOORD		
60	Deoterrein (DeoNeo)	75
61	Beukenstraat 51	11
52	Julianapark/ Javastraat 53	10
	overige projecten < 10	15
	TOTAAL NOORD	111
SCHALKWIJK		
91	Entree blok W7	47
91	Entree blok W2	26
	TOTAAL SCHALKWIJK	73
TOTAAL HAARLEM		619

Figuur 11 Bruto groei 2014 (prognose)

Zwaartepunt woningbouwproductie 2014 in stadsdeel Oost

Prognose bruto groei 2014 naar stadsdeel



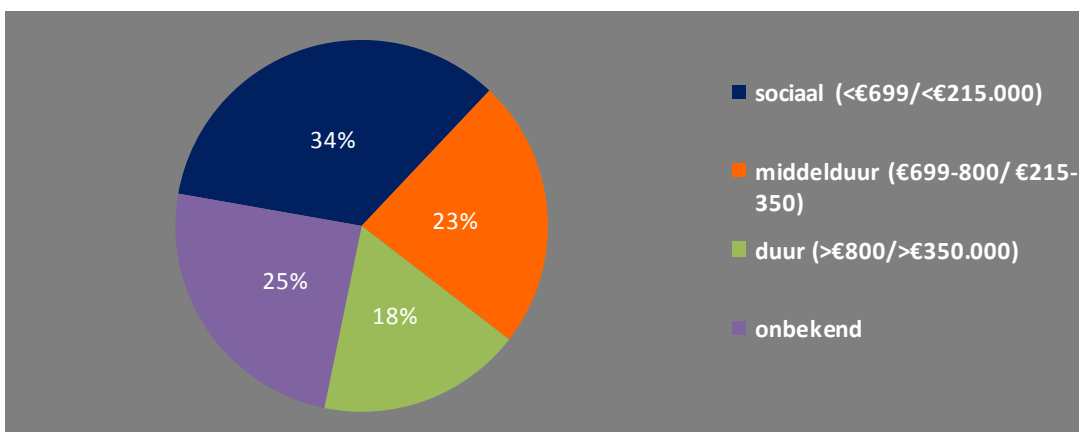
Figuur 12 Plan capaciteit 2014 naar gebied

In 2014 wordt naar verwachting 51% van de nieuwbouwproductie in stadsdeel Oost gerealiseerd. Hiermee vindt een verschuiving plaats van Noord naar Oost. Het zijn de eerste opgeleverde woningen van de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt en aan het Huis van Hendrik aan de Berlagelaan. In bijlage II is inzicht gegeven in de woningbouw Haarlem Oost.

Ten opzichte van eerdere jaren neemt de productie in stadsdeel Noord af en ook in het Centrum is de productie lager dan voorheen. In stadsdeel Zuidwest is de productie beperkt, maar consistent in vergelijking met eerdere jaren.

Verhouding sociaal – middelduur – duur in 2014 conform beleidsdoel Woonvisie

Bruto groeiprognoze 2014 naar betaalbaarheid



Figuur 13 verdeling naar betaalbaarheid (stadbreed)

Plancapaciteit 2014 naar eigendom en prijsklasse, per stadsdeel						
Stand per 1-1-2014	Stadsdelen					Totaal
	Centrum	Zuidwest	Oost	Noord	Schalkwijk	
koop	25	14	113	96	61	309
w.o. tot 215	16	0	59	10	0	85
w.o. 215-350	9	0	54	11	47	121
w.o. 350+	0	14	0	75	14	103
huur	35	25	86	0	12	158
w.o. tot 699	4	25	86	0	12	127
w.o. 699-800	24	0	0	0	0	24
w.o. 800+	7	0	0	0	0	7
sociaal (<€699/<€215.000)	20	25	145	10	12	212
middelduur (€699-800/ €215-350)	33	0	54	11	47	145
duur (>€800/>€350.000)	7	14	0	75	14	110
onbekend	9	8	120	15	0	152
TOTAAL	69	47	319	111	73	619

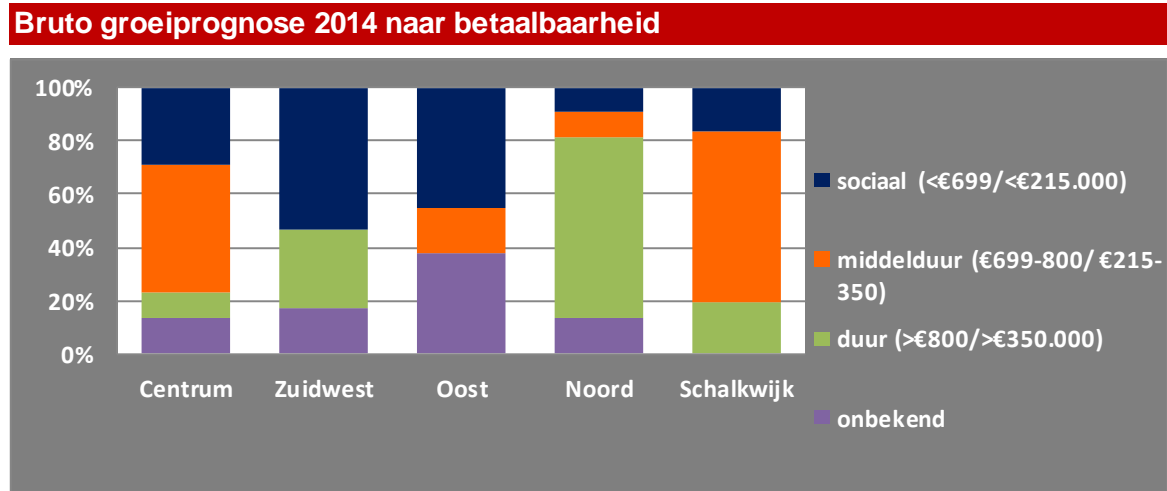
Tabel 7 verdeling bruto plancapaciteit 2014 naar categorieën (absoluut)

Relatieve plancapaciteit 2014 naar eigendom en prijsklasse, per stadsdeel						
Stand per 1-1-2014	Stadsdelen					Totaal
	Centrum	Zuidwest	Oost	Noord	Schalkwijk	
koop	36%	30%	35%	86%	84%	50%
w.o. tot 215	23%	0%	18%	9%	0%	14%
w.o. 215-350	13%	0%	17%	10%	64%	20%
w.o. 350+	0%	30%	0%	68%	19%	17%
huur	51%	53%	27%	0%	16%	26%
w.o. tot 699	6%	53%	27%	0%	16%	21%
w.o. 699-800	35%	0%	0%	0%	0%	4%
w.o. 800+	10%	0%	0%	0%	0%	1%
onbekend koop/huur	13%	17%	38%	14%	0%	25%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 8 verdeling bruto plancapaciteit 2014 naar categorieën (relatief)

De prognose voor 2014 laat relatief veel sociale woningbouw zien. Dit is te verklaren door de economische situatie de afgelopen jaren. Traditionele projectontwikkeling is de afgelopen jaren gestagneerd, terwijl de herstructureringsprojecten vaak wel door ontwikkeld zijn. In verband met planuitstel (zie kanttkening in de inleiding van dit hoofdstuk) zal de daadwerkelijke productie uiteindelijk een afwijkend beeld kunnen laten zien.

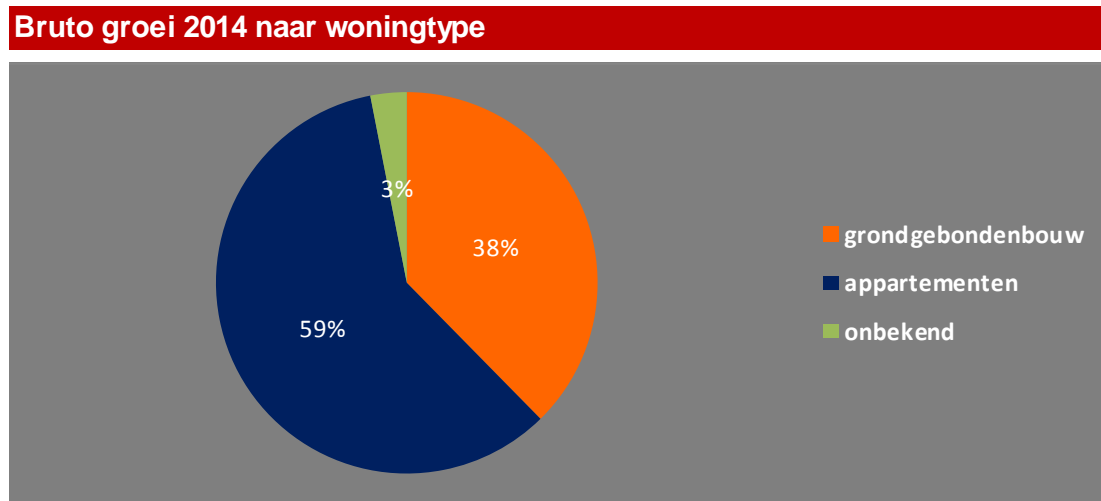
Ambities 'ongedeelde stad' in 2014 op koers



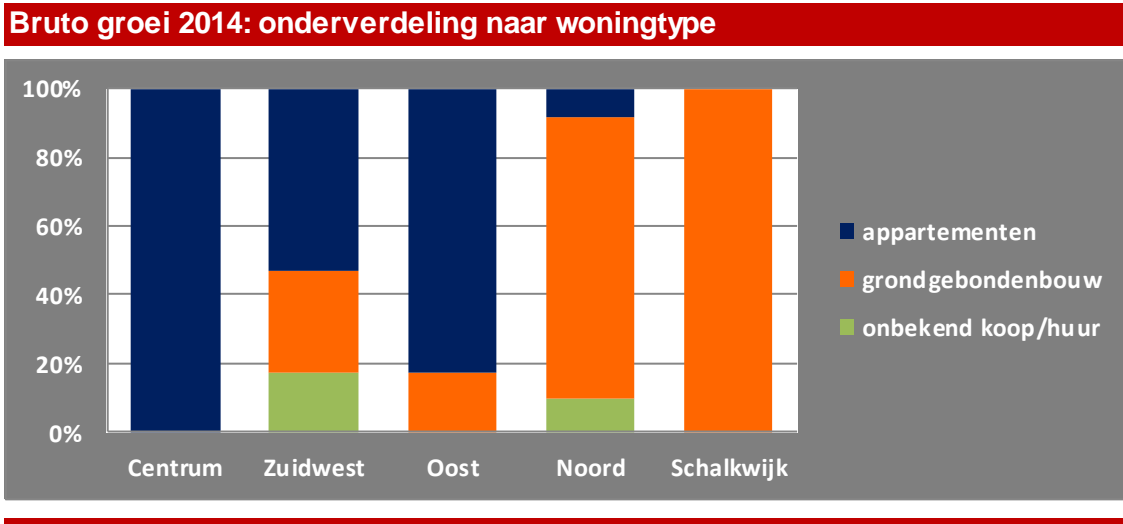
Figuur 14 verdeling naar betaalbaarheid (stadsdelen)

Opvallend is dat stadsdeel Oost een bruto groei van meer dan 60% sociale woning bouw kent, terwijl het streven voor oost er op gericht is om maximum percentage van 30% toe te voegen. De verklaring hiervoor ligt in gemaakte afspraken uit het verleden. Voor de Zuidstrook van de Slachthuisbuurt is in 2011 bepaald dat minimaal 60% sociale huur zou worden gerealiseerd. De groei van het aantal woningen in Oost bestaat voor een groot deel uit de opleveringen uit dit project.

Bijna 60% van de bruto groei 2014 is appartement



Figuur 15 verdeling naar woningtype over de stad Haarlem



Figuur 16 verdeling naar woningtype naar gebied

Ook in 2014 bestaat de bruto groei in Haarlem naar verwachting grotendeels uit appartementen. Toch daalt het aandeel appartementen ten opzichte van 2013 over de hele linie met bijna 15%. Er worden dit jaar ca. 370 appartementen opgeleverd tegen 230 grondgebonden woningen. Dit is bijna twee keer zoveel appartementen dan grondgebonden woningen. De productie van appartementen is niet gelijkmatig over de stad verdeeld. In de stadsdelen Centrum en Oost worden appartementen gerealiseerd. In Noord en Schalkwijk juist grondgebonden woningen.

Circa 200 nultredenwoningen in 2014

Een groot deel van de 370 appartementen die in 2014 worden gerealiseerd voldoet vermoedelijk als nultredenwoning. Deze woningen zijn namelijk zowel extern (vanaf de straat) als intern (keuken, badkamer, toilet, woon- en 1 slaapkamer) te bereiken zonder traplopen. Omdat een klein deel van de nieuwe complexen geen lift bevat (vanuit bouwbesluit niet verplicht bij complex drie lagen of minder) zal het werkelijke aantal nultredenwoningen iets minder bedragen.

4.2 Plan capaciteit 2014-2020 en na 2020

Voor de woningbouwprojecten in de periode 2014-2020 is het aantal woningen grotendeels bekend. Voor de daaropvolgende jaren geldt dat project informatie afneemt, naarmate de tijd vordert. Dit geldt met name voor het prijssegment en in mindere mate voor de verdeling van woningtype en eigendom.

Woningbouwprognose 2014 tot en met 2020 en na 2020			
Stand per 1-1-2014	plan- capaciteit	verwachte sloop	verwachte toename woningvoorraad
2014	619	47	572
2015	989	154	835
2014-2015	1.608	201	1.407
2016	1.141	188	953
2017	886	106	780
2018	1.080	132	948
2019	856	0	856
2020	371	0	371
2016 - 2020	4.334	426	3.908
na 2020	2.831		
TOTAAL	8.773	627	5.315

Tabel 9 Plancapaciteit gemeente Haarlem (incl. transformatie AWWN).

Totale plancapaciteit licht toegenomen

Uit tabel 8 volgt dat de Haarlemse plancapaciteit (het aantal woningen in bestaande plannen) bestaat uit ca. 8.770 woningen (incl. doorkijk na 2020). Vergeleken met de prognose uit 2013 over dezelfde jaartallen (ca. 8.200 woningen) is de plancapaciteit met 54 woningen toegenomen.

In de periode na 2020 is de plancapaciteit (=2.831 woningen) met ca. 100 woningen toegenomen ten opzichte van de prognose uit 2013.

4.3 Woningbouwproductie per stadsdeel in de periode 2014-2020

Deze paragraaf geeft voor de periode 2014-2020 een prognose voor het te verwachte aantal woningen per stadsdeel / wijk verdeeld naar eigendom, type en prijssegment. In de periode na 2020 wordt uitsluitend het aantal woningen weergegeven om de totale potentie aan woningbouw per stadsdeel te kunnen duiden.

Met onderstaande tabel wordt op basis van plancapaciteit en verwachte sloop een indicatie afgegeven voor de te verwachte toename (nieuwbouw en AWWN) van de woningvoorraad op stads- en wijkniveau.

Woningbouwprognose 2014 tot en met 2020, per wijk				
Stand per 1-1-2014	plan- capaciteit	verwachte sloop	verwachte toename woningvoorraad	
			absoluut	in %
CENTRUM	459	0	459	8,6
ZUIDWEST	1.054	21	1.033	19,4
w.o. Spoorbaan Leiden	466	5	461	8,7
w.o. Haarlemmerhoutkwartier	351	16	335	6,3
w.o. Duinwijk	233	0	233	4,4
OOST	1.656	263	1.393	26,2
NOORD	1.191	156	1.035	19,5
w.o. Westoever NBSpaarne	565	0	565	10,6
w.o. Ter Kleef en te Zaanen	392	0	392	7,4
w.o. Oud Schoten & Sp'dam	234	156	78	1,5
SCHALKWIJK	1.582	187	1.395	26,2
TOTAAL	5.942	627	5.315	100

Tabel 10 potentieel aan op te leveren en slopen woningen per wijk tussen 2014-2020

Woningbouwproductie Oost Haarlem – West Haarlem tot 2020

Uit tabel 10 blijkt dat de stadsdelen Oost en Schalkwijk tot 2020 netto ca. 2.800 woningen (=51% van de stedelijke bouwproductie) verwachten te realiseren. Ten westen van het Spaarne worden in de stadsdelen Zuidwest (=19%), Noord (=19%) en het Centrum (=9%) naar verwachting samen bijna 2.500 woningen (= 49%) gerealiseerd. Het is opmerkelijk dat de beide 'helften' van Haarlem tot 2020 redelijk in balans zijn omdat de nieuwbouwproductie voornamelijk in Oost en Schalkwijk wordt gerealiseerd en de productie ten westen van het Spaarne bestaat uit het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen (toevoegingen anderszins). Voorbeelden hiervan zijn de wonen boven winkelprojecten, projecten aan de Zijlweg (transformatie kantoor naar woning) etc..

Ruim 70% van de totale sloop in Haarlem vindt plaats in Oost en Schalkwijk

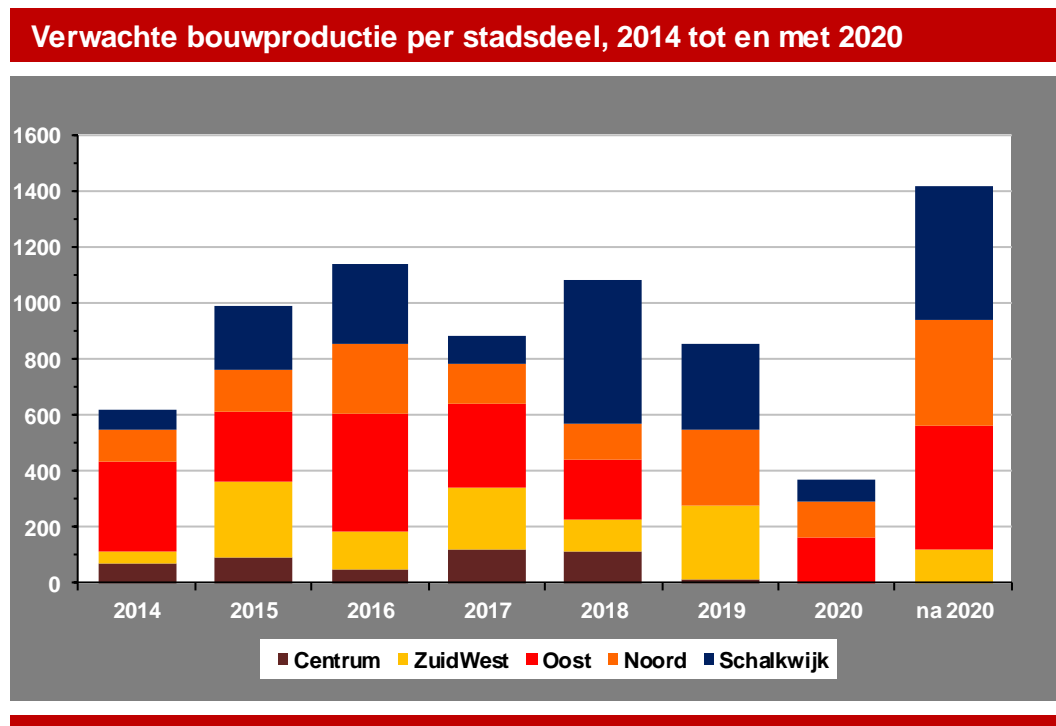
Ook blijkt uit tabel 9 dat tot 2020 naar verwachting het grootste aantal woningen wordt gesloopt in de stadsdelen Noord, Oost en Schalkwijk. In de stadsdelen Centrum en Zuid-West zijn over een periode van 7 jaar slechts van 5 woningen sloopplannen bekend zijn. Dit laat zich grotendeels verklaren door het monumentale karakter van het gebied en de aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht.

Grootste woningbouwproductie tot en na 2020 in met name Oost, Noord en Schalkwijk

In de stadsdelen Oost en Schalkwijk worden tot en na 2020 naar verwachting gemiddeld de meeste woningen gerealiseerd. Tot 2020 bedraagt het gemiddelde voor de stadsdelen respectievelijk ca. 240 en 230 woningen per jaar. De overige stadsdelen hebben een lager gemiddelde variërend van ca. 70 woningen per jaar (Centrum) tot ca. 170 in Noord. De plancapaciteit na 2020 is nog beperkt in beeld. Zoals de prognose er

nu uitziet zal er in 2020 een daling in de productie plaatsvinden naar ca. 200 woningen in met name stadsdelen Oost en Schalkwijk.

Het merendeel van de mogelijkheden bevindt zich in de stadsdelen Schalkwijk, Oost en Noord. Toevoegingen in stadsdeel Centrum en Zuidwest zullen vooral via transformatie en splitsing worden gerealiseerd, maar vooral deze laatste zijn vooralsnog onbekend.



Figuur 17 bruto woningproductie naar stadsdeel

Plan capaciteit 2014-2020 en na 2020 naar eigendom

Voor de woningbouwprojecten in de periode 2014-2020 is, evenals bij de cijfers voor heel Haarlem, het aantal woningen grotendeels wel bekend en in mindere mate de verdeling naar eigendom en woningtype. In tabel 11 wordt een indicatie gegeven van de verdeling naar eigendom.

Plan capaciteit 2014 t/m na 2020 naar eigendom, per stadsdeel

Stand per 1-1-2014	Stadsdelen					Totaal	
	Centrum	ZuidWest	Oost	Noord	Schalkwijk	abs.	in %
koop	287	758	732	699	598	3.074	35
huur	83	107	578	246	440	1.454	17
onbekend	89	428	1.230	999	1.499	4.245	48
TOTAAL	459	1.293	2.540	1.944	2.537	8.773	100

Tabel 11 plan capaciteit 2014-2020 per stadsdeel, verdeeld naar eigendom en woningtype

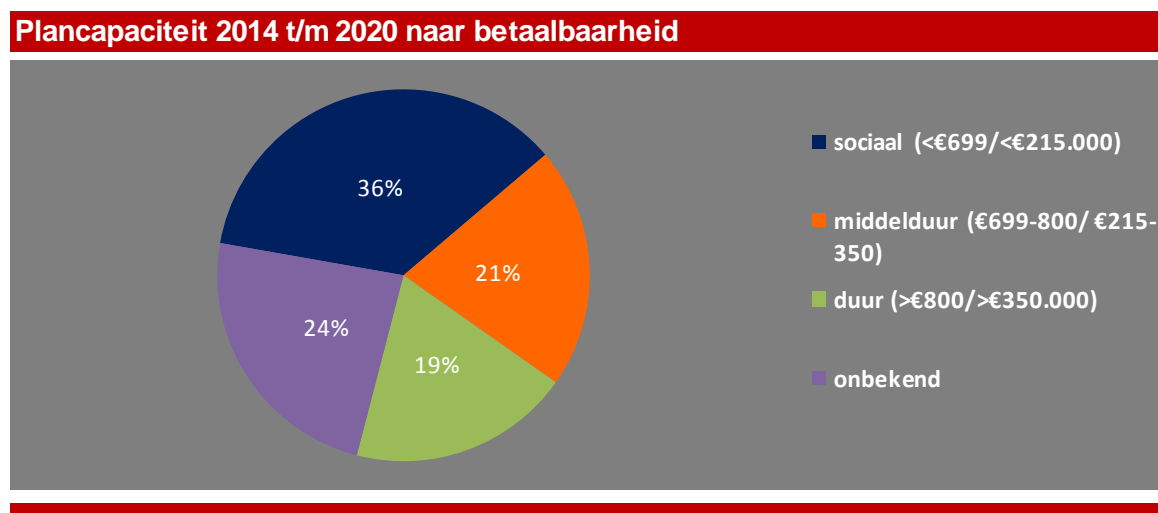
Tot 2020 tweemaal zoveel koop- als huurwoningen gepland

Uit tabel 12 blijkt dat in de periode 2014-2020 tweemaal zoveel koop- als huurwoningen zijn gepland. Bijna 50% van het potentieel aan woningen is echter ook onbekend. In de stadsdelen Oost, Schalkwijk en Noord worden (in verhouding) de meeste huurwoningen opgeleverd tegen met name koopwoningen in het Centrum en Zuidwest.

Plancapaciteit 2014 t/m 2020 naar eigendom en prijsklasse, per stadsdeel						
Stand per 1-1-2014	Stadsdelen					Totaal
	Centrum	ZuidWest	Oost	Noord Schalkwijk		
koop	287	758	732	699	598	3.074
w.o. tot 215	130	228	147	155	33	693
w.o. 215-350	68	67	189	194	347	865
w.o. 350+	0	67	141	193	218	619
onbekend prijsklasse	89	396	255	157	0	897
huur	83	107	578	246	440	1.454
w.o. tot 699	30	54	366	167	320	937
w.o. 699-800	39	20	0	26	0	85
w.o. 800+	14	15	105	0	120	254
onbekend prijsklasse	0	18	107	53	0	178
onbekend koop/huur	89	428	1.230	999	1.499	4.245
TOTAAL	459	1.293	2.540	1.944	2.537	8.773

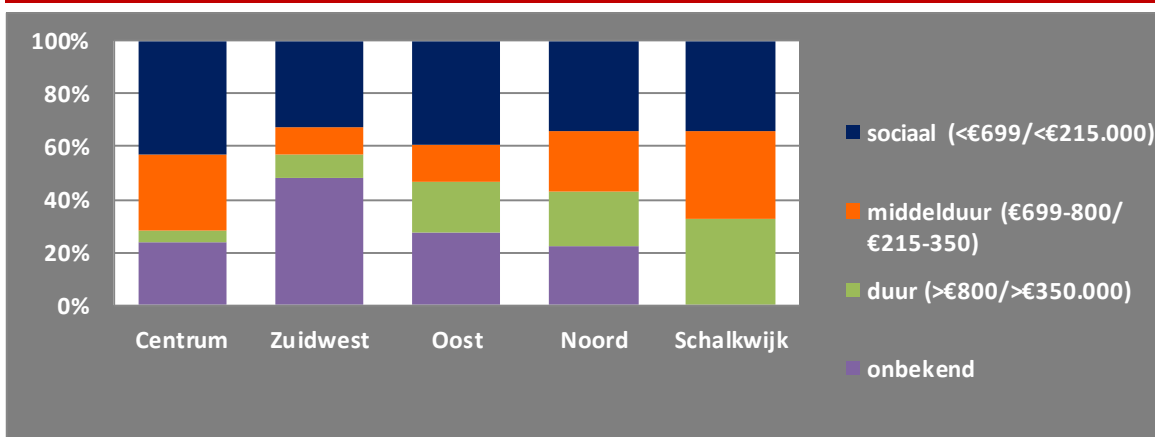
Tabel 12 Plancapaciteit naar eigendom en prijsklasse

Sociale huurwoningen beslaat ongeveer 20% van plancapaciteit, sociale huur en koop samen 36% plancapaciteit.



Figuur 18 Plancapaciteit naar betaalbaarheid (stadsbreed, koop en huur)

Plancapaciteit 2014 t/m 2020 naar betaalbaarheid



Tabel 13 Plancapaciteit naar betaalbaarheid (per stadsdeel, koop en huur)

Van bijna de helft van de plancapaciteit is nog onbekend of deze in de categorie koop of huur zal vallen. Van het deel dat wel bekend is zal ca. 35% aangewend worden voor verkoop en 17% voor verhuur (zie tabel 13). Het percentage sociale huurwoningen op de totale plancapaciteit waarvan wel bekend is in welke categorie deze valt is bijna 21%. Wanneer het segment koopwoningen wordt meegerekend dat volgens de Woonvisie Haarlem ook onder de categorie sociaal valt (v.o.n. < € 215.000,-) dan is het percentage sociaal op het totaal 35%. Er dient een kanttekening gemaakt te worden. Omdat ca. de helft van de plancapaciteit nog niet kan worden gecategoriseerd is mogelijk dat de woningvoorraad zich uiteindelijk niet in de lijn van de Woonvisie ontwikkelt. Het deel sociaal (huur + koop) op de totale plancapaciteit (bekend + onbekend) bedraagt momenteel 18%.

Binnen het huursegment ligt het accent op sociale huurwoningen

Binnen de huursector ligt het accent op de toevoeging in de sociale voorraad. Het segment van de middeldure categorie is beperkt, voor een deel omdat het een sterk afgebakend segment¹¹ is (van € 699 tot € 800,-). Het segment duurdere huur is vooral geprognostiseerd in Oost en Schalkwijk. Wellicht dat de middeldure huur die in de plannen van de corporaties nog is opgenomen net hoger uitvalt dan de € 800,- (doorgaans richting € 900,-), maar wel hierin is opgenomen.

Differentiatie binnen koopsegment evenwichtig verdeeld

Binnen de geplande koopwoningen valt uit de cijfers in tabel 12 af te lezen dat – voor zover bekend - de verdeling over de prijscategorieën evenredig is. De verdeling over de verschillende stadsdelen laten ook een beeld zien waarbij in Centrum en Zuidwest goedkopere koop wordt toegevoegd en tegelijkertijd aan de oostkant van de stad er middeldure- en duurdere prijsklassen worden voorzien.

¹¹ In deze rapportage gebaseerd op de indeling uit de Woonvisie 2012 - 2016

40% van de plancapaciteit tot en met 2020 is appartement

In de periode 2014-2020 bestaat de plancapaciteit in Haarlem naar verwachting grotendeels uit appartementen. Er worden ca. 3.500 appartementen tegen 2.500 grondgebonden woningen opgeleverd. Omdat van ruim 30% van de plancapaciteit het woningtype nog niet bekend is, kan deze verhouding nog veranderen. Dit percentage biedt voor de toekomst voldoende flexibiliteit om zich aan te kunnen passen aan de vraag vanuit de markt. De verhouding grondgebonden:appartement in de stadsdelen is zoals verwacht. Meer appartementen dan grondgebonden in het Centrum, terwijl in Oost, Noord en Schalkwijk deze verhouding nagenoeg gelijk is. Opvallend is wel dat er in stadsdeel Zuidwest ruim 6 maal zoveel appartementen als grondgebonden bouw is gepland.

Plan capaciteit 2014 t/m na 2020 naar woningtype, per stadsdeel							
Stand per 1-1-2014	Stadsdelen					Totaal	
	Centrum	ZuidWest	Oost	Noord	Schalkwijk	abs.	in %
grondgebondenbouw	85	108	982	627	708	2.510	29
appartementen	307	656	1.142	596	799	3.500	40
onbekend	67	529	416	721	1.030	2.763	32
TOTAAL	459	1.293	2.540	1.944	2.537	8.773	100

Tabel 14 plan capaciteit 2014-2020 per stadsdeel, verdeeld naar eigendom en type

Nultredenwoningen op langere termijn

Een groot deel van de 370 appartementen die in 2014 worden gerealiseerd voldoet vermoedelijk als nultredenwoning. Deze woningen zijn namelijk zowel extern (vanaf de straat) als intern (keuken, badkamer, toilet, woon- en 1 slaapkamer) te bereiken zonder traplopen. Omdat een klein deel van de nieuwe complexen geen lift bevat (vanuit bouwbesluit niet verplicht bij complex drie lagen of minder) zal het werkelijke aantal nultredenwoningen iets minder bedragen.

Nieuwbouwproductie in relatie tot afspraken RAP

De verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en gemeenten gaan over het aantal te bouwen woningen. Sinds 2011 zijn de afspraken via de RAP's vertaald in 'inspanningsverplichtingen' tussen regiogemeenten en provincie Noord-Holland (zie paragraaf 2.3). Voor de periode 2012-2015 heeft Haarlem zich gecommitteerd aan een woningbouwproductie (nieuwbouw excl. toevoegingen anderszins) van 2.900 woningen (excl. bandbreedte 20%). Dit doel wordt met een productie tot op heden en de prognoses voor de betreffende periode gehaald. De periode 2011 tot en met 2013 heeft geleid tot een bruto nieuwbouwproductie (excl. toevoegingen anderszins) van 1323 woningen (zie [tabel 4 in paragraaf 3.1](#)). De prognose voor de periode tot en met 2015 bedraagt nog eens 1400 (zie [tabel 9 in paragraaf 4.2](#)). Hierbij moet opgemerkt worden dat de prognose incl. toevoegingen anderszins is. Met de wetenschap dat de afgelopen jaren (2005-2013) gemiddeld 180 woningen [tabel 4 in paragraaf 3.1](#) anderszins zijn toegevoegd. Wordt dit aantal in mindering gebracht op de prognose dan lijkt het er op dat de nieuwbouwproductie juist binnen de bandbreedte van de inspanningsverplichting valt.

5 Bronnenlijst en colofon

Bronnenlijst

- Monitor Woningbouw 2013, Productie, plancapaciteit, woningbehoefte en Regionale Actieprogramma's. Provincie Noord-Holland oktober 2013
- Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland / IJmond 2012 t/m 2015, Woonvisie Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad 2012-2016 (met doorkijk naar 2020), juli 2012
- Monitor Woningbouwproductie Noordvleugel, juni 2014
- CBS, ontwikkeling woningvoorraad
- Buurtmonitor Haarlem

Colofon

Titel	Rapportage Woningbouw Haarlem 2014
Datum	Augustus 2014
Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Joyce Langenacker
Ambtelijk opdrachtgever:	Juul Angenent
Auteurs:	Joeri van der Lee, Yuri van Nierop

Met dank aan allen die op enige wijze een bijdrage aan voorliggende rapportage hebben geleverd.

Bijlage I: Overzichtskaart woningbouwprojecten in Haarlem

Kaart woningbouwprojecten A3 formaat

Bijlage II: Woningbouwprojecten in Oost (voortgang)

