



Onderwerp Specificatie "overige toevoegingen" woningen	
Nummer	2021/637367
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Kersloot J.M./Hillege, P.T.H.
Telefoonnummer	023-5113899
Email	jmkersloot@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De woningvoorraad is de afgelopen jaren gegroeid door nieuwe woningen toe te voegen en door "overige toevoegingen" (CBS-aanduiding). Dankzij nieuwe cijfers van het CBS is in beeld gebracht hoe deze "overige toevoegingen" zijn opgebouwd. <i>Transformaties</i> van niet- woningen naar woningen blijken het grootste aandeel te hebben in deze "overige toevoegingen" in de periode 2012-2019. Ook het <i>splitsen van woningen</i> heeft een betekenisvol aandeel in de "overige toevoegingen" in de periode 2012-2019. De impact van het splitsingsbeleid is duidelijk zichtbaar in de Haarlemse cijfers.</p> <p>Verwacht wordt dat de groei van de woningvoorraad buiten de nieuwbouw de komende jaren minder zal worden door de aanscherping van regels rond splitsen en door afnemende transformatie van overig vastgoed. Daar staat tegenover dat er meer nieuwe woningen zullen worden opgeleverd. In de jaarlijkse rapportage woningbouw wordt dit gemonitord (met ook de onderhavige uitgesplitste CBS-cijfers van de "overige toevoegingen" mits er nieuwe cijfers door het CBS zullen worden gepubliceerd).</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Woonvisie Haarlem 2021-2025: " Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis "
Besluit College d.d. 21 december 2021	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

We voegen niet alleen nieuwe woningen toe door nieuwbouw, maar ook via bestaande bouw, of anders gezegd: door “overige toevoegingen”. Er zijn in de afgelopen jaren bijvoorbeeld woningen gerealiseerd door kantoorruimte te verbouwen tot woningen en bestaande woningen bouwkundig te splitsen in meer woonruimten (woningvormen). Hoe deze “overige toevoegingen” precies zijn opgebouwd was tot nu toe niet inzichtelijk. In de woonvisie Haarlem 2021-2025 ‘Samen doorbouwen aan duurzaam (t)huis’, is aangekondigd dit beter in beeld brengen. Deze informatienota geeft dit beeld.

De mogelijkheid om te komen met de betreffende informatie hangt samen met ontwikkelingen bij het CBS. Het CBS heeft recent en voor het eerst cijfermateriaal geleverd waarmee “overige toevoegingen en onttrekkingen” nader kunnen worden gespecificeerd. Dit materiaal heeft betrekking op de periode 2012-2019. Het zijn officieel nog voorlopige cijfers, maar volgens het CBS zijn verschuivingen zeer onwaarschijnlijk.

Navraag bij het CBS heeft geleerd dat het momenteel niet bekend is of er voor 2020 en daarna opnieuw cijfers zullen worden gepubliceerd.

De cijfers zijn onderzocht voor Haarlem en die zijn vervolgens vergeleken met de landelijke trend en de trend in de 50 grootste gemeenten.

De gepresenteerde cijfers hebben betrekking op het saldo van de “overige toevoegingen” (alle toegevoegde woningen die zijn ontstaan buiten de nieuwbouw) en de “overige onttrekkingen” (alle onttrekkingen van woningen uit de voorraad naast de sloop van woningen). De afgelopen jaren kon er geen nader onderscheid gemaakt worden tussen de woningen die zijn ontstaan buiten de nieuwbouw. In zijn algemeenheid werd dit geduid als toevoegingen door het splitsen van woningen en door functieverandering (transformatie) van bestaand niet-wonen vastgoed. Met de nieuwe cijfers van het CBS kan die duiding wel worden gegeven.

In de periode 2012-2019 zijn 3.140 nieuwe woningen gebouwd en 945 gesloopt. Dit betekent een groei van de voorraad door nieuwbouw en sloop van 2.195. In dezelfde periode zijn binnen bestaande gebouwen (saldo van alle “overige toevoegingen” en “overige onttrekkingen”) in totaal 3.055 woningen toegevoegd, waarvan 600 in de niet nader te duiden categorie *overig administratief*. Die cijfers geven aan dat “overige toevoegingen” de afgelopen jaren voor meer dan de helft de groei van de Haarlemse woningvoorraad teweeg hebben gebracht.

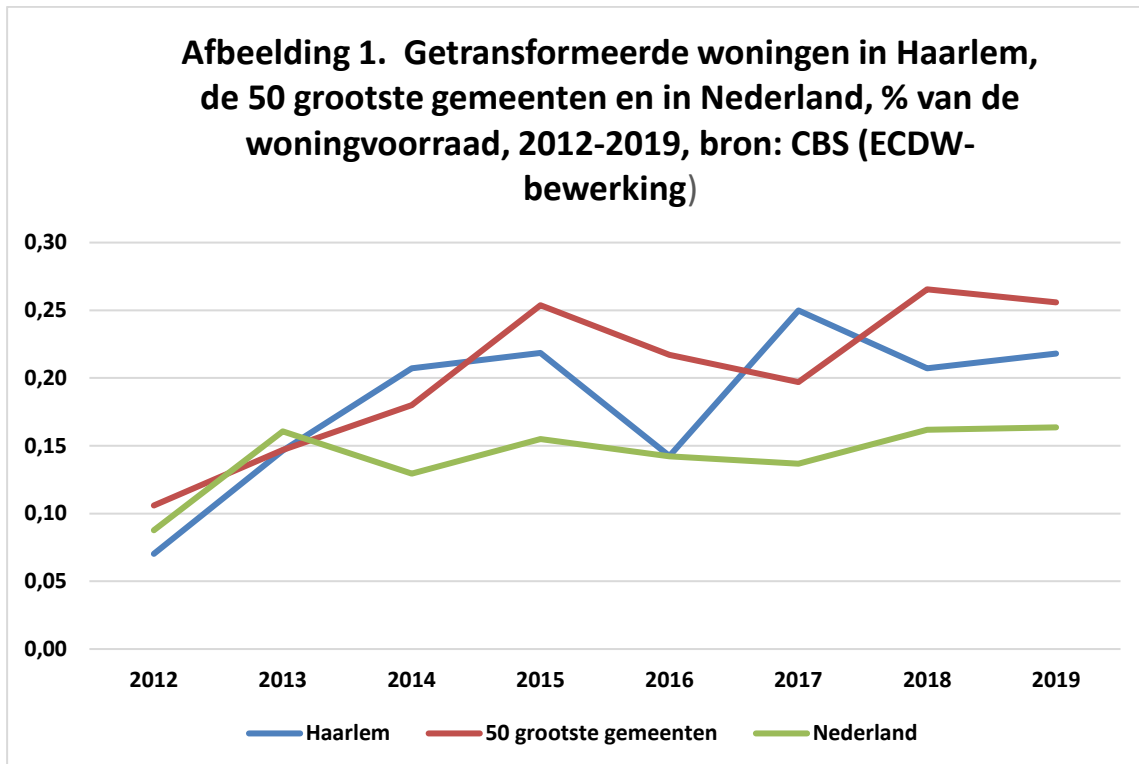
2. Kernboodschap

“Overige toevoegingen” zijn vooral ontstaan door transformatie van niet-woningen naar woningen
Overige toevoegingen in Haarlem bestaan voor het grootste deel uit *transformaties* van niet-woningen naar woningen: +1.075 woningen in de periode 2012-2019. Deze transformaties van bijvoorbeeld kantoren en bedrijfsruimten zorgen voor circa een derde van de categorie “overige toevoegingen.

Gemiddeld waren er per saldo 134 getransformeerde woningen per jaar in de periode 2012-2019.



Afbeelding 1. Getransformeerde woningen in Haarlem, de 50 grootste gemeenten en in Nederland, % van de woningvoorraad, 2012-2019, bron: CBS (ECDW-bewerking)



Groei transformaties volgt een stedelijke trend

Het relatieve niveau van de *transformaties* in Haarlem (dat wil zeggen het aantal getransformeerde woningen in percentage van de woningvoorraad) volgt sterk de ontwikkeling van de 50 grootste gemeenten en ligt boven het niveau van Nederland (met uitzondering van 2016). De Haarlemse ontwikkeling volgt dus de algemene stedelijke trend.

In mindere mate dan door transformaties ook groei van “overige toevoegingen” door splitsingen

Een substantieel deel van de overige toevoegingen in Haarlem bestaat, naast transformaties, ook uit *woningsplitsingen*: +615 woningen ($615/3055 = 20\%$) in de periode 2012-2019. Gemiddeld was het saldo van het aantal gesplitste woningen (toevoegingen minus onttrekkingen) 77 per jaar in de periode 2012-2019.

Invloed van aangescherpt splitsingsbeleid zichtbaar in de cijfers

In de huisvestingsverordening van 2007 is splitsen vergunningsplichtig gemaakt. Dit vergunningensysteem is begin 2010 afgeschaft ten behoeve van lastenverlichtingen voor ondernemers en burgers. In de huisvestingsverordening van 2015 zijn opnieuw beperkingen voor splitsen opgenomen. In april 2019 zijn de regels verder aangescherpt.

Er is cijfermateriaal voor de periode 2012-2019 beschikbaar. Het betreft een reeks cijfers die het relatieve niveau van de splitsingen in Haarlem weergeeft, dat wil zeggen het aantal door splitsing

ontstane woningen in percentage van de woningvoorraad. Met die reeks wordt zichtbaar dat het relatieve niveau van de splitsingen groeide in de periode 2012-2015, de periode dat het vergunningensysteem was afgeschaft. De invloed van het splitsingsbeleid 2015 is (na 2015) duidelijk zichtbaar in het cijfermateriaal; we zien een scherpe daling tussen 2015 en 2016. Daarna was in 2017 wel weer sprake van een kleine groei met vervolgens een min of meer stabiel verloop in 2018 en 2019, op een lager niveau dan in de periode 2013-2015. Dit verloop loopt parallel aan de beleidsinspanningen om splitsingen te beperken in de Huisvestingsverordening van 2015.

In Haarlem is het niveau van splitsen, hoger dan gemiddeld maar niet uniek

Het relatieve niveau van de splitsingen in Haarlem ligt in de hele periode 2012-2019 echter wel steeds boven het gemiddelde van de 50 grootste gemeente en Nederland; in Haarlem is er dus relatief veel gesplitst in de periode 2012-2019.

Het Haarlemse relatieve niveau van splitsen is niet uniek. Het is (opgeteld) in de gehele periode 2012-2019 in Den-Haag, Groningen en Hilversum zelfs hoger dan in Haarlem. Zeven steden scoren, naast Haarlem, hoger dan het gemiddelde van de 50 grootse gemeenten: Den-Haag, Groningen, Hilversum, Maastricht, Leiden en Zwolle.

Aantal toevoegingen door transformatie in 2020 teruggelopen.

Vanuit een ander recent CBS-onderzoek (zie: [Transformaties in de woningvoorraad 2020 \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/nl-nl/publicaties/publicatie/2021/10/transformaties-in-de-woningvoorraad-2020)) is bekend geworden dat het Haarlemse niveau van het aantal getransformeerde woningen 80 bedroeg in 2020. Dat is beduidend minder dan het aantal woningen dat door transformatie is ontstaan ten opzichte van de periode daarvoor (165 in 2019).

De terugval ten opzichte van 2019 volgt een landelijke trend (en is ook zichtbaar in de vier grote steden). Volgens het CBS komt die daling niet alleen doordat er minder panden zijn verbouwd, maar ook omdat omgebouwde panden gemiddeld minder woningen opleverden. In 2019 leverden woningtransformaties gemiddeld 4,7 woningen per pand op; in 2020 zijn dat er 4,1 (uit: de Volkskrant, 8 november 2021; p. 2).

3. Consequenties

Het is te verwachten dat de nieuwe aangescherpte regels rond woningvorming in de huisvestingsverordening (raadsvoorstel voor vergadering van 23 december 2021) de groei van de woningvoorraad door splitsen verder zal beperken. Als de landelijke trend zich voortzet, waarbij er minder woningen ontstaan door transformatie, en wanneer er in lijn met de omgevingsvisie meer aandacht gegeven zal worden aan functiemenging dan in de afgelopen jaren, is het waarschijnlijk dat ook de groei van de woningvoorraad door transformatie lager zal worden. Daar staat tegenover dat de komende jaren de oplevering van nieuwe woningen flink op gang zal komen. De verwachting is dat de groei van de voorraad de komende jaren verder zal toenemen.

4. Vervolg

Op basis van de uitsplitsing die het CBS tegenwoordig kan maken bij de categorie "overige toevoegingen" zal in de rapportage woningbouw, die jaarlijks verschijnt, naast de opgeleverde nieuwbouw ook inzicht worden gegeven in de groei van de woningvoorraad door splitsen en



transformatie van vastgoed. Als voorbehoud geldt hierbij wel dat deze cijfers door het CBS beschikbaar gesteld worden.

5. Bijlagen

Bijlage 1. Rapportage “Specificatie van de overige toegevoegde en onttrokken woningen in Haarlem; *nieuw ontwikkelde CBS-data voor de periode 2012-2019*”.