



**Gemeente
Haarlem**

Rapportage Woningbouw 2022

1 mei 2021

K. Nuijens i.s.m. A. van der Veen

ECDW, team Wonen

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	6
2. Beleid, kaders en uitgangspunten	7
2.1 Haarlems perspectief	7
2.2 Regio Zuid-Kennemerland/IJmond	10
2.3 Provincie Noord-Holland	11
2.4 Metropoolregio Amsterdam (MRA)	12
2.5 Rijk	14
3. De ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad	15
3.1 Ontwikkelingen woningvoorraad	15
3.2 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel	19
3.3 Ontwikkeling nieuwbouwwoningvoorraad per segment en woningtype	21
3.4 Effecten beleidsmaatregelen/kaders realisatie woningen middensegment	22
4. Plancapaciteit Haarlem	23
4.1 Plancapaciteit Haarlem	23
4.2 Verwachte aantal opgeleverde woningen 2016 t/m 2025	23
4.3 Ontwikkelzones	27
4.4 Plancapaciteit na 2030	28
5. Conclusie en vervolg	29
5.1 Conclusie	29
5.2 Vervolg	29

Samenvatting

Behoefte en ambitie

De druk op de (regionale) woningmarkt blijft onverminderd groot. De groeiambitie uit het huidige coalitieprogramma bedraagt 10.000 woningen in de periode 2016 t/m 2025. De in 2021 vastgestelde Woonvisie kijkt door naar 2030, en stelt de ambitie voor de periode 2020 t/m 2030 op 8.000 tot 10.000 toevoegingen, waarvan ca. waarvan 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen. Tijdens het opstellen van deze rapportage zijn de gemeenteraadsverkiezingen net geweest en is de formatie gaande. Het is dus goed mogelijk dat deze ambitie op korte termijn wordt hernieuwd. Over de inhoud hiervan is nog niets te zeggen.

Gerealiseerde groei

De bruto groei van de woningvoorraad in 2021 is 719 woningen. Deze is opgebouwd uit 509 nieuwbouwwoningen en 211 overige toevoegingen” (zoals (kantoor)transformatie en woningsplitsing). In 2021 zijn 421 woningen aan de voorraad onttrokken door sloop en overige onttrekkingen (321+100). Wordt het bruto groeicijfer verminderd met de onttrekkingen dan levert dit een netto toevoeging aan de woningvoorraad van 298 woningen op. Dit aantal is een stuk lager dan in het voorgaande jaar (2020). Er is relatief erg veel gesloopt, om ruimte te maken voor (vervangende) nieuwbouw in grotere aantallen (verdichting).

De categorie “overige toevoegingen” neemt al jaren een substantieel deel van de groei van de voorraad voor zijn rekening, maar is het afgelopen jaar, met 211 woningen minder, gedaald. In 2019 was deze bijdrage nog 62% van de bruto toevoegingen, in 2021 is dit gezakt naar 29%. De verwachting is dat hier het aangescherpte splitsingsbeleid, vastgelegd in de huisvestingsverordening, voor een belangrijk deel aan ten grondslag ligt.

In stadsdeel Zuid-West is de bruto groei van de woningvoorraad met ruim 350 woningen het grootst. Het belangrijkste deel van de groei komt door de ‘nieuwbouw’ aldaar (o.a. oplevingen van complexen in Plaza west). Ook in Schalkwijk is de toevoeging met name aan de ‘nieuwbouw’ te danken (o.a. projecten in Entreegebied en Europawegzone). Waar stadsdeel Oost in 2020 het stadsdeel was met het hoogste aantal toevoegingen, laat het in 2021 juist een krimp van de woningvoorraad zien. Dat heeft alles te maken met het hoge aantal woningen dat is gesloopt (sloop-nieuwbouw projecten met verdichtingsopgave, bijvoorbeeld J.J. Hamelinkstraat), gecombineerd met een zeer gering aantal nieuwgebouwde woningen (4). Ook stadsdeel Noord laat een groot aantal gesloopte woningen zien (114 woningen, Aart van der Leeuwstraat), maar wel een iets hoger nieuwbouwcijfer (34 woningen). Alleen stadsdeel Centrum laat een relatief hoog aandeel overige toevoegingen zien (106).

Plancapaciteit en haalbaarheid Haarlemse bouwambitie

De gewenste groei (coalitieprogramma) voor de periode 2016 t/m 2025 bedraagt 10.000 woningen. De in 2021 vastgestelde Woonvisie kijkt door naar 2030, en stelt de ambitie voor 2020 t/m 2030 op 8.000 tot 10.000 toevoegingen, waarvan ca. waarvan 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen. In de periode 2016 t/m 2021 is de woningvoorraad met bijna 3.850 gegroeid. De omvang van de plancapaciteit voor de periode 2022 t/m 2025 bestaat uit ca 6.750 woningen. De ervaring leert dat minimaal 30% van de capaciteit wijzigt of in de tijd doorschuift, wat hiermee gerekend een potentiële groei van ca. 4.750 nieuwbouwwoningen oplevert. Met deze marge ten aanzien van de plannen, en bezien de netto toevoegingen aan de voorraad vanaf 2016, kan gesteld worden dat de ambitie om netto 10.000 t/m 2025 bijna wordt behaald (op dit

moment is de verwachting ca. 8.600 nieuwbouwwoningen en ca. 600 overige toevoegingen is bij elkaar 9.200). Al met al kan worden gesteld dat Haarlem dus een flinke groei heeft doorgemaakt. En het vooruitzicht vanaf 2026 is ook gunstig. De huidige inspanningen en het geldende beleid lijken op dit moment de vruchten af te werpen, ook al landt de daadwerkelijke realisatie van veel plannen pas na 2025. De focus op de ontwikkelzones (en projecten daarbuiten) maakt dat we in de periode 2022 t/m 2030 ca. 10.000 woningen in de planning hebben.

De totale plancapaciteit per februari 2022 bedraagt ongeveer 15.500 woningen. De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. Voor de ambitie uit de Woonvisie waarin we in lijn met de behoefte, koersen op een toevoeging in de periode 2020 t/m 2020 van tussen de 8.000 en 10.000 woningen, lijkt deze plancapaciteit vooralsnog voldoende.

Wel moeten we, om de ambitie te realiseren, focus houden op de doorgang en voortgang van plannen en handhaving van de geplande aantallen. Dit betekent een ontwikkelingsgerichte focus en strakke afspraken met partijen. Voornemen is ons te richten op de realisatie van alle reële kansen in de stad, dus binnen alle ontwikkelzones en ook op de goed en snel ontwikkelbare en haalbare plannen in de overige delen van de stad. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat er het afgelopen jaar verhoudingsgewijs meer plannen in de tijd zijn vertraagd of een langere ontwikkeldoorlooptijd hebben. Vanuit de projectteams worden hiervoor de volgende redenen genoemd:

- Stikstofproblematiek (vooral Zuidwest en mogelijk ook de Zone Orionweg/Planetenlaan)
- Capaciteitsproblemen en veel personele wisselingen bij alle betrokken partijen in het planproces (bij gemeente/markt/woningcorporaties/derden partijen en toeleveranciers)
- Toenemende complexiteit in plannen:
 - Noodzakelijke bovenplanse kosten en infrastructuur kan de gemeente niet zonder bijdragen van rijk en regio gerealiseerd krijgen
 - De (ruimtelijke en financiële) passendheid van verschillende eisen/ambities maakt keuzes maken en prioriteren onafwendbaar.
- Snel stijgende stichtingskosten en druk op de kwaliteit:
 - Stijgende bouwpreizen en schaarste van bouwmaterialen. Hierdoor staan rendementen (met name in het gereguleerde deel) steeds meer onder druk staan en worden investeringsbeslissingen steeds vaker heroverwogen
 - De tendens bij de ontwikkeling van nieuwe plannen is dat vrije segmentmarkt woningen kleiner worden wat tevens een neerwaartse druk geeft op de te realiseren sociale en middeldure huur. Het eindresultaat strookt dan mogelijk niet meer met de specifieke doelstellingen voor locaties en de openbare ruimte en voorzieningen.
- Weinig eigen grondposities waarmee kan worden gestuurd:
 - In transformatiegebieden en in ontwikkelbuurten is het proces moeilijker gegeven de soms lastige onderhandelingen met grondeigenaren.
 - Woningcorporaties moeten met betrekking tot realisatie van de sociale huurwoningen bijna altijd onderhandelen met ontwikkelaars die de grond bezitten en dit zijn vaak langdurige processen.
 - Draagvlakcreatie en participatie is lastig, zaken worden snel politiek gemaakt.

Voorgaande kan betekenen dat een steeds groter deel van de geplande woningen dan waar we nu rekening mee houden, naar achter zal schuiven in de tijd. We rekenen nu met 30% plannen die in de tijd naar achter schuiven, maar mogelijk zal dit de komende tijd oplopen tot 40% of zelfs 50%.

Segmentering binnen de plancapaciteit in relatie tot ambitie 40/40/20

De verdeling sociaal/middelduur/vrije segment (40/40/20) in de plancapaciteit 2022 t/m 2030 zit op dit moment goed op koers, namelijk 45% sociaal, 39% middelduur, 16% vrije sector. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat de daadwerkelijke toevoeging van het percentage sociaal netto lager uitkomt, omdat een deel hiervan bestaat uit vervangende nieuwbouw. Bij sloop-nieuwbouw gaat de kost voor de baat uit; er zal eerst gesloopt worden voordat er woningen kunnen worden toegevoegd. Het effect daarvan was op de

groei van de sociale huurvoorraad in 2021 zichtbaar; er is relatief erg veel gesloopt, om ruimte te maken voor (vervangende) nieuwbouw in grotere aantallen (verdichting). Op basis van de huidige plancapaciteit kan gesteld worden dat de groei van de voorraad sociale huurwoningen in de stad, na jaren van beperkte toename, de komende jaren weer op gang gaat komen. Haarlem telt acht ontwikkelzones. Voor de periode 2021 t/m 2025 is in de ontwikkelzones voorzien in de oplevering van 5.222 woningen. 3.577 woningen zijn op locaties buiten de ontwikkelzones gepland.

Haarlem in de regio

In 2021 heeft de gemeenteraad het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 vastgesteld. Hierin maken de regiogemeenten afspraken over o.a. het minimumaantal toe te voegen woningen, waarvan ten minste 30% sociale huurwoningen. In Haarlem zijn dit netto tenminste 7.400 woningen in de periode 2020-2030. Uitgaande van een marge van 30% aan plannen die niet doorgaan of vertraging oplopen, voorziet de huidige plancapaciteit in ca. 10.000 woningen in de periode van 2022 t/m 2030. Worden daar de netto reeds gerealiseerde woningen uit 2020 (765) en 2021 (298) bij opgeteld, dan kan gesteld worden dat er Haarlem goed op koers ligt voor wat betreft de regionale afspraken. Bovendien kan gerekend worden op ca. 150 overige toevoegingen op jaarbasis wat het aantal nog verhoogd. Daarnaast voldoet Haarlem ook aan de norm om tenminste 30% sociale huur te realiseren. Zoals eerder geschetst ligt dit percentage in Haarlem er ruim boven met 45%.

Hoe verder

De huidige situatie op de woningbouwontwikkel- en bouwmarkt is zoals eerder aangegeven om een aantal redenen zorgelijk. Plannen lijken meer en meer te vertragen en hiermee komen onze woningbouwambities onder druk. Met het Nationaal Bouwprogramma en een hierop volgende nieuwe Woondeal die het Rijk met de provincie zal afsluiten, zetten we als Haarlem in om middelen en (wettelijk) instrumentarium te verruimen. Ook zoeken we op dit moment samen met de Provincie naar bovenlokale oplossingen voor het stikstofvraagstuk. Hierbij is echter wel te merken dat er zowel bij het Rijk als bij de Provincie nog veel onduidelijk is met betrekking tot de meest effectieve aanpakstrategie en de mogelijkheden hierbinnen. De inschatting is dat oplossingen hier nog niet snel te verwachten zijn. Dit maakt dat we als Haarlem ook moeten blijven inzetten op het vinden van oplossingen op plan- of stedelijk niveau om bouwplannen toch door te kunnen laten gaan. Over hoe dit uitpakt wordt zoals nu gepland eind 2022 meer duidelijk.

Daarnaast zullen we als gemeente onderzoeken hoe we in navolging op het *Actieplan Versnellen Woningbouw 2020* een *Actieplan Versnellen 2022 e.v.* kunnen opstellen¹. Hoofdelementen hierbinnen kunnen zijn:

1. Versterken (gebieds)ontwikkelingsorganisatie (capaciteit, samenwerking, kennis en kunde).
2. Beter samenwerken met de markt en de woningcorporaties (samen anders)
3. Projecten (met vergunningen) gepland voor de jaren 2022-2024 zo snel mogelijk in aanbouw brengen.
4. Verzilveren van kansen uit boeg golf (bijv. kansrijke projecten voor versnellen uit de jaren 2024 t/m 2026 detecteren en met de markt versneld oppakken).
5. Sneller integrale keuzes maken in de functie van voortgang (bijv. projecten met knelpunten sneller bestuurlijk opschalen).
6. Beleidsactualisaties/wijzingen doorvoeren (bijv. Mobiliteit/parkeernormering).
7. Inzetten op innovatie en procesvernieuwing (bijv. terugdringen doorlooptijden procedures en onderhandelingen door standaardisering van o.a. anterieure overeenkomsten, terugdringen bouw tijden door toepassing van innovatieve technieken).
8. Gebruik maken aanvullende middelen en mogelijkheden via Rijk, Provincie en MRA.

De planning is dit actieplan eind 2022/begin 2023 aan de Commissie Ontwikkeling te presenteren.

¹ Valt onder de portefeuille RO/Bouwen.

1. Inleiding

Deze Rapportage Woningbouw Haarlem 2022 laat zien hoeveel woningen in de afgelopen jaren zijn toegevoegd en onttrokken aan de Haarlemse woningvoorraad. Daarnaast geeft de rapportage een beeld van de plancapaciteit voor de periodes 2022 t/m 2025 en 2022 t/m 2030. De plancapaciteit geeft een beeld over in hoeverre de gewenste ambitie kan worden gerealiseerd. De ontwikkeling van de woningvoorraad, woningbehoefte en plancapaciteit zijn afgezet tegen de ambitie om in de periode 2016 t/m 2025 10.000 woningen toe te voegen aan de Haarlemse woningvoorraad. Tijdens het opstellen van deze Rapportage zijn de gemeenteraadsverkiezingen net geweest en is de formatie gaande. Het is dus goed mogelijk dat deze ambitie op korte termijn wordt herzien. Over de inhoud hiervan kan nog niets gezegd worden. Ook wordt een doorkijk gegeven met betrekking tot de aanvullende ambitie uit de in 2021 vastgestelde Woonvisie 'Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis' voor de periode 2022 t/m 2030.

Zowel de provincie Noord-Holland als de Metropoolregio Amsterdam (MRA) stellen jaarlijks diverse monitors op. De provincie Noord-Holland kijkt vooral naar de gebouwde woningen in relatie tot de bevolkingsprognose en in verhouding tot het aantal gewenste woningen. De MRA besteedt aandacht aan de monitoring van de woningbouwproductie, de woningbehoefte en de plancapaciteit. Deze monitors maken het mogelijk om te beoordelen of de woningbouwplannen en de productie aansluiten bij de ambities van de stad en de regio. Ook wordt kort stilgestaan bij de plannen en ambities van de Rijksoverheid.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst een beeld van de beleidskaders in de gemeente Haarlem, regio Zuid-Kennemerland/IJmond, de MRA, de provincie Noord-Holland en het Rijk. In de verschillende samenwerkingsverbanden waar de gemeente Haarlem onderdeel van is worden afspraken gemaakt welke Haarlem kunnen helpen in haar lokale ambitie. Denk aan het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025, de Woondeal 2019 (MRA/Rijk) en het Masterplan Wonen (Provincie Noord-Holland).

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 dieper ingegaan op de ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad in 2021. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen stadsbrede ontwikkelingen, de ontwikkelingen per stadsdeel komen en de voortgang van de plannen in de ontwikkelzones.

Hoofdstuk 4 kijkt vervolgens vooruit, door middel van een analyse van de gegevens uit de Monitor Plancapaciteit². In dit hoofdstuk is speciale aandacht voor de plannen binnen de ontwikkelzones van Haarlem.

In hoofdstuk 5 worden de bevindingen opgesomd. Daarnaast wordt een aantal vervolgstappen besproken waarmee invulling wordt gegeven aan de woningbouwambities voor de komende periode.

Disclaimer

De cijfers zoals opgenomen in de getoonde tabellen en grafieken zijn grotendeels afkomstig van externe bronnen en zijn een momentopname (peildatum februari 2022). Plannen en aantallen kunnen wijzigen per planfase en zijn pas definitief op het moment van oplevering. Aan de gepresenteerde cijfers kunnen geen rechten worden ontleend.

² In deze monitor wordt op basis van een jaarlijkse update voor alle bekende projecten in Haarlem bijgehouden wat de stand van zaken is en hoe de planning er uit ziet voor de komende jaren. De monitor vormt hiermee ook de basis voor het overzicht van Haarlemse plannen dat te vinden is op www.plancapaciteit.nl.

2. Beleid, kaders en uitgangspunten

2.1 Haarlems perspectief

Het Haarlemse coalitieakkoord: 'Duurzaam doen' 2018-2022: groei van 10.000 woningen

Al in de Woonvisie 2017-2020 'Doorbouwen aan een (t)huis' is het signaal van de grote druk op woningmarkt vertaald naar een groter woningbouwprogramma dan op basis van de woningbehoefte nodig was. De daarin aangekondigde groei van de woningvoorraad met 7.500 woningen t/m 2025 is in 2018 met het coalitieakkoord "Duurzaam Doen; Daadkracht voor een groen, groeiend, sociaal en leefbaar Haarlem!" verhoogd tot 10.000 woningen t/m 2025. Dit komt neer op een jaarlijkse groei van de woningvoorraad met gemiddeld 1.000 woningen.

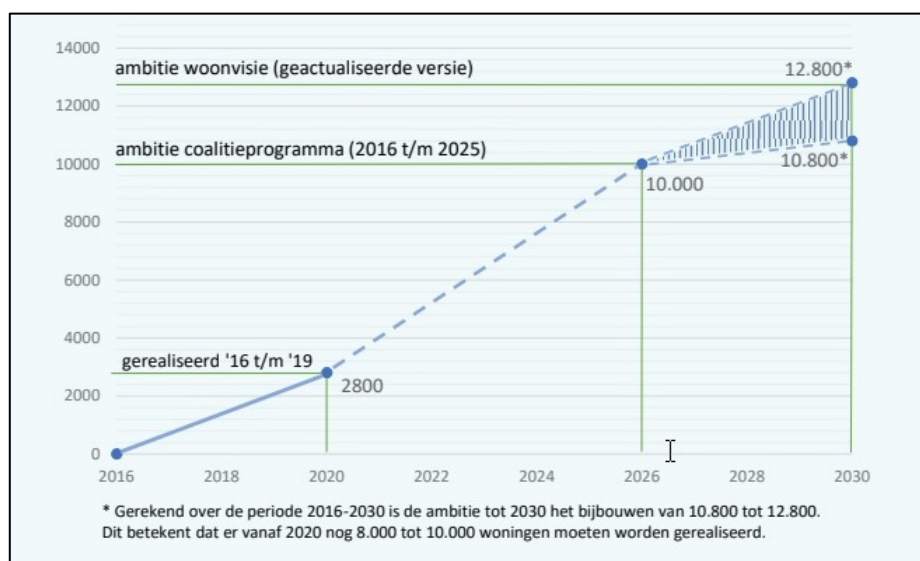
Tijdens het opstellen van deze rapportage zijn de gemeenteraadsverkiezingen net geweest en is de formatie gaande. Het is dus goed mogelijk dat deze ambitie op korte termijn wordt hernieuwd. Over de inhoud hiervan is nog niets te zeggen.

Woonvisie 2021-2025: Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis

In de woonvisie 2021-2025 "Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis" (vastgesteld april 2021) zijn de thema's van de vorige woonvisie 2017-2020 aangescherpt waar nodig. De thema's zijn: beschikbaarheid, betaalbaar wonen, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid, vitale en veerkrachtige wijken en samenwerking. Per thema worden de visie en ambitie voor de langere termijn (t/m 2030) en de uitvoeringsagenda t/m 2025 aangegeven.

Met betrekking tot de bouwambitie 2020 t/m 2030 wordt het volgende vastgesteld:

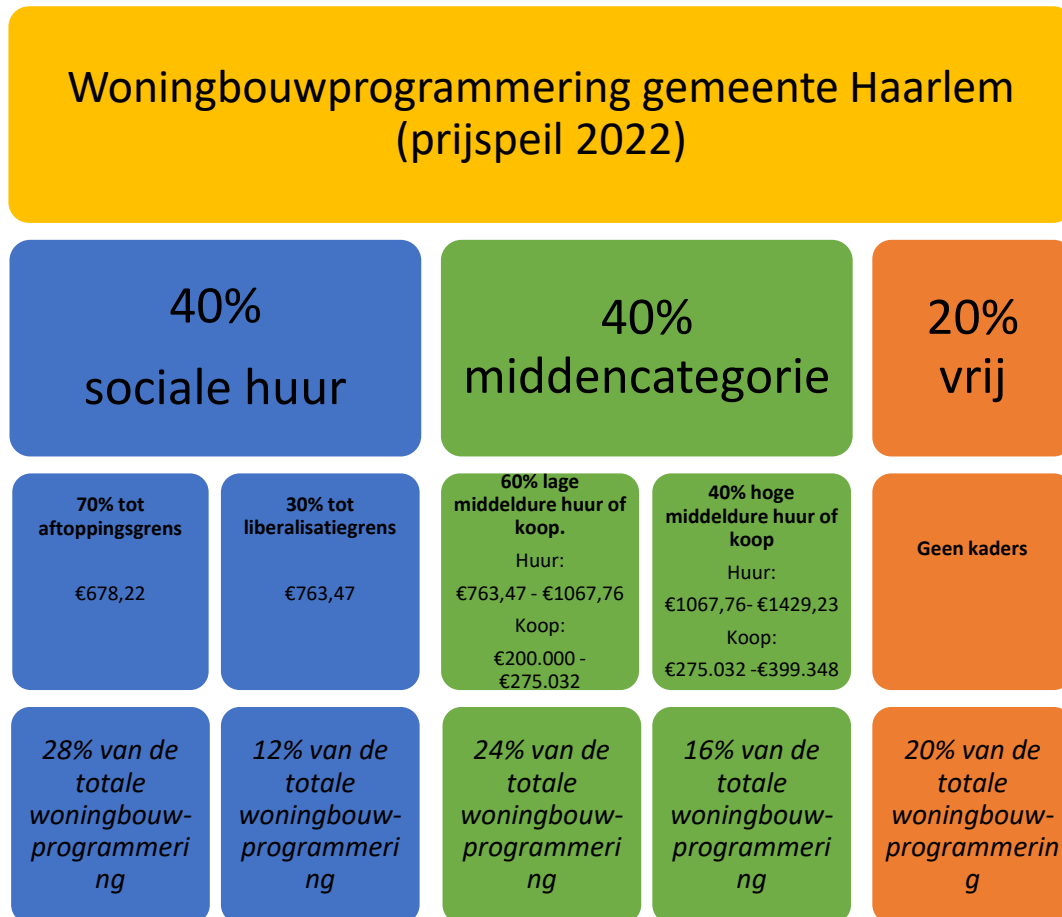
De woningvoorraad is in de periode 2016 t/m 2019 met 2.800 woningen toegenomen. Gelet op de resterende opgave (7.200 woningen 2020 t/m 2025), de actualisatie van de raming van de aanvullende woningbehoefte (8.000 woningen 2019 t/m 2030) en de beschikbare plancapaciteit waarvoor visies zijn vastgesteld, wordt de ambitie voor de periode 2020 t/m 2030 vastgesteld op 8.000-10.000 woningen. (Figuur 2). Op basis van de verdeling 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% overig is de ambitie sociale huur daarbinnen 3.200 tot 4.000 woningen.



Figuur 2: Bouwambitie t/m 2030

Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment

De ambities uit het coalitieakkoord 'Duurzaam Doen' zijn in de nota 'Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' (2018/273161) verder geconcretiseerd. Voor de woningbouwopgave is een segmentering naar prijsklasse vastgelegd. Tabel 2 geeft deze segmentering weer (prijspeil 2022). Deze segmentering is gebaseerd op de verdeling 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrije sector/overig. Deze segmentering wordt vaak aangeduid als '40-40-20'.



Tabel 2 Verdeling woningbouwopgave 2016-2025 over de verschillende prijssegmenten, prijspeil januari 2022.

Actieplan versnelling woningbouw

Om enerzijds de woningbouwproductie op gang te houden en te versnellen en anderzijds gebruik te maken van de Woningbouw Impulsregeling (WBI) van het Rijk (een financiële tegemoetkoming in de publieke onrendabele top bij nieuwe projecten groter dan 500 woningen) is medio 2020 [het Actieplan versnelling woningbouw](#) bestuurlijk vastgesteld (2020/0485204). Het actieplan bevat 10 acties. Hieronder een korte stand van zaken met betrekking tot de acties.

Actie	Stand van zaken eind 2021
1. Optimalisatie Haarlems Ruimtelijk Planproces door de functie van de startnotitie als kaderstellend en richtinggevend document voor ontwikkelingen te versterken.	Een startnotitie wordt inmiddels standaard bij projecten opgesteld. Zie voor alles stappen het Haarlems Ruimtelijk Planproces
2. Organisatie stadstafels over projectvoorstellen om zo de belangen van gemeente en initiatiefnemers eerder op elkaar af te stemmen en gezamenlijk snel tot gedragen projecten te komen.	Stadstafels lopen als pilot. De eerste stadstafels zijn succesvol verlopen en worden gewaardeerd. Naast de stadstafels voor projecten zijn er ook de samenwerkingstafels op stadsdeelniveau, met als doel om corporaties en marktpartijen dichter bij elkaar te brengen. Hier maakt corona de outcome minder effectief, omdat netwerken lastig is via teams.

<p>3. Bundeling van ruimtelijke kaders door waar nodig in het kader van de versnelling bewust en overwogen af te wijken van de procesgang. Een nog aan te nemen coördinatieverordening moet ervoor zorgen dat de Raad vervolgens niet iedere keer een apart besluit moet nemen voor het kunnen toepassen van de coördinatie-regeling op ruimtelijke procedures (het gaat in deze regeling om de mogelijkheid bundeling van procedures vergunningaanvragen in een procedure voor geheel).</p>	<p>De Coördinatieverordening ruimtelijke plannen gemeente Haarlem 2020/512694 is in de raad van 26 november 2020 vastgesteld en dit punt is daarmee afgerond.</p>
<p>4. Snellere vergunningverlening door inzet van supervisors ruimtelijke kwaliteit waardoor toetsing sneller kan plaatsvinden en door bij de ontwikkelzones Oostpoort, Europaweg en Zuidwest vergunningsaanvragen met voorrang in behandeling te nemen en af te handelen.</p>	<p>Er is in 2020 een begin gemaakt met het aantrekken van supervisors. In 2021 loot dit door.</p>
<p>5. Focus op de 3 zones waar de hoogste toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd Europaweg, Oostpoort en Zuidwest door daar prioriteit (capaciteit en financiën) te geven aan projecten waarmee het woningbouwprogramma en de gewenste woningmix versneld kunnen worden gerealiseerd met behoud van de bestaande kwaliteit.</p>	<p>Via de inzet van dedicated teams bij de gemeente wordt de capaciteit en inzet bij deze zones geoptimaliseerd. Dit gebeurt zonder dat de kansen die zich op korte termijn voor sociale nieuwbouw buiten deze 3 zones voordoen over het hoofd worden gezien. In aanvulling hierop zijn in de prestatieafspraken met de corporaties een aantal reeds lopende projecten benoemd. Hiermee is ook voor deze projecten de capaciteit en inzet gewaarborgd. Inmiddels is voor deze 3 zones een WBI-subsidie toegekend.</p>
<p>6. Meer verantwoordelijkheden en eigenaarschap bij markt door meer gebruik te maken van de deskundigheid en capaciteit van marktpartijen en externe ontwerp- en adviesbureaus. Haarlem geeft kaders mee voor ontwikkeling, maar beperkt zich vaker tot de 'wat-vraag'.</p>	<p>De afweging wordt per project/pilot/ontwikkeling gemaakt. Voorbeelden zijn woningbouwontwikkelingen aan het Delftplein, en de Hamelinkstraat. Ook zijn er pilots samenwerkingstafels om met de initiatiefnemers Zuiderhout, ST Jacob in de Hout en Dreef 38 en 40 te kijken of initiatieven versneld tot ontwikkeling kunnen worden gebracht door meer werk door de markt zelf te laten uitvoeren. Voor gebiedsontwikkeling Oostpoort en Zuidwest wordt in ieder geval gekoerst op meer inzet en verantwoordelijkheid bij marktpartijen. Over dit onderwerp wordt medio 2022 een nadere terugkoppeling aan de raad verwacht.</p>
<p>7. Capaciteit op orde door gericht portfoliomanagement en inzet dedicated teams voor Oostpoort, Europaweg en Zuidwest.</p>	<p>Portfoliomanagement is in ontwikkeling en dedicated teams zijn ingesteld. Per 1 maart 2022 is een portfoliomanager gestart. Er is ook een nieuw initiatievenproces in voorbereiding, in relatie tot de omgevingsvisie.</p>
<p>8. Versneld verhogen slagkracht uitvoeringsorganisatie om impulsaanvragen te kunnen opstellen en waarmaken.</p>	<p>Zie 5 en 7. In het verlengde van het besluit van de raad om meer capaciteit in te zetten op de gebiedsontwikkeling in de zones zijn inmiddels in alle zones <i>zone-ontwikkelmanagers</i> aangesteld.</p>
<p>9. Gemeentelijke bijdragen: Extra investeringsruimte, reserve Programma groei, reserve ongedeelde stad.</p>	<p>Is geregeld in het investeringsprogramma behorende bij de programmabegroting 2021. Impulsaanvragen voor extra investeringsruimte.</p>
<p>10. Gebruik maken van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw door voor 3 zones aanvragen in te dienen (Oostpoort, Europaweg en Zuidwest).</p>	<p>Voor 3 ontwikkelzones in Haarlem is een WBI-subsidie binnengehaald (Ontwikkelzone Oostpoort, Ontwikkelzone Europaweg, Ontwikkelzone Zuid-West).</p>

2.2 Regio Zuid-Kennemerland/IJmond

Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025 ([Bestuursakkoord](#) en [Uitvoeringsagenda](#))

De zeven gemeenten in de regio (Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort) bouwen via het Woonakkoord 2021-2025 “Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio” de komende vijf jaar samen met de provincie Noord-Holland aan het behoud van een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio, die toekomstbestendig is en waar voor alle doelgroepen plek is in samenwerking met betrokken partijen uitvoering en 20 geformuleerde doelen, waaronder:

- Voldoende woningen zijn in relatie tot de huidige en toekomstige vraag.
- Grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de regio beschikt en verder versterken.
- Een duurzame regio, verduurzamen van de woningvoorraad en realiseren woningbouw in principe binnenstedelijk, bij OV-knooppunten, klimaat adaptief en zoveel mogelijk circulair.
- Toegankelijk blijven voor alle inkomensgroepen.
- Behoud van een betaalbare voorraad, uitbreiden op basis van de behoefte, en streeft naar een betere spreiding.
- Het goed wonen voor allerlei doelgroepen, waaronder senioren en kwetsbare groepen.
- Woningbouw, bereikbaarheid en economie dienen, voor zover dit mogelijk is, in samenhang ontwikkelen, zodanig dat ze elkaar versterken.

In het Woonakkoord 2021-2025 wordt vastgelegd welke bouwopgave elke gemeente t/m 2030 heeft en welke plancapaciteit daarvoor beschikbaar is. De verwachte groei van de woningbehoefte in de periode 2019 t/m 2030 is 13.150 woningen. Voor de periode 2020 t/m 2030 dient de voorraad ten minste te worden uitgebreid met 11.650 woningen (Haarlem levert 7.400). Gemiddeld gaat het om minimaal zo'n 1.200 woningen per jaar (netto). Toevoeging zal vooral plaatsvinden door woningbouw en transformatie.

Gemeente/ deelregio	Opgave: minimaal benodigde uitbreiding voorraad 2019-2030	Gerealiseerde netto uitbreiding voorraad in 2019 (nieuwbouw plus overige toevoegingen minus sloop)	Opgave 2020-2030: minimaal benodigde uitbreiding per deelregio en verdeling naar gemeente	Omvang plancapaciteit 2020-2030 (hele periode)
Velsen		313	1.300	2.985
Beverwijk		123	1.250	2.875
Heemskerk		77	700	1.590
IJmond	3.750 (29%)	513	3.250 (28%)	7.450
Bloemendaal		42	300	675
Heemstede		41	300	300
Zandvoort		151	400	895
ov. ZKL	1.200 (9%)	234	1.000 (9%)	1.870
Haarlem	8.200 (62%)	804	7.400 (63%)	16.070
Totaal	13.150 (100%)	1.551	11.650 (100%)	25.390

Bron: RIGO raming Bron: CBS Bron: RIGO raming (vet) Bron: Monitor Plancapaciteit

Haarlem kiest er in de Woonvisie voor om meer te willen bouwen dan de hier geschetste opgave van 7.400 woningen. Dit heeft te maken met de verhoudingsgewijs hoge vraagdruk en de ambitie om via extra nieuwbouw maximaal bij te dragen aan het verminderen van prijsstijgingen en lange wachttijden in de (sociale) huursector. Ook streeft Haarlem een hoger percentage sociale huur na (namelijk 40% in plaats van 30%). De regionale corporaties onderschrijven de uitgangspunten van het Woonakkoord.

2.3 Provincie Noord-Holland

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. Deze is 16 april 2020 vastgesteld door Provinciale Staten. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. De provincie Noord-Holland wil met deze Woonagenda zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Speerpunten zijn: Een woning voor iedereen (bestaande uit adaptief en vraag gestuurd programmeren; productie op peil: aanjagen woningbouwproductie; kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod) en een gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. We maken maatwerkafspraken om tot voldoende, bij de vraag passende woningen te komen en de nieuwbouwpogave zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaat adaptief, natuur- en landschap inclusief en circulair te kunnen realiseren. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

Versnellen woningbouw

Samen met gemeenten, Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het [uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw](#). De provincie richt zich daarbij in eerste instantie op de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwpogave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Om gemeenten te helpen met hun woningbouwopgave heeft de provincie Noord-Holland met steun van het Rijk en in samenwerking met de MRA twee zogeheten "flexibele schil" regelingen opgezet, voor inhuur van extra ambtelijke capaciteit. Gemeenten die in aanmerking willen komen voor de flexibele schil kunnen meer informatie vinden via [deze link](#).

Bron: [Voldoende woningen - Provincie Noord-Holland](#)

Masterplan Wonen

Om gemeenten te helpen sneller meer én betaalbare woningen te bouwen is het [Masterplan Wonen](#) Provincie Noord-Holland opgesteld. In de eerste versie wordt de uitbreiding en versterking van een aantal directe steun- en hulpmaatregelen aangekondigd. Daarnaast verkent de provincie enkele onorthodoxe voorstellen, zoals actief grondbeleid (grond verwerven om samen met gemeenten binnenstedelijke woningbouwprojecten te versnellen én daar betaalbare woningen te bouwen en te behouden), of een fonds betaalbare koop (opkopen van bestaande of nieuwbouwwoningen tegen marktwaarde om die vervolgens onder voorwaarden tegen lagere prijzen te verkopen, met de verplichting om bij verhuizing die woningen tegen gereduceerde prijs terug te verkopen aan het fonds). Om zo 165.000 woningen te bouwen tot 2030, grofweg 2/3 van de benodigde productie tot 2040 (230.000). Zie ook het [Rapport betaalbaar wonen Noord-Holland](#) (pdf, 1MB) en de [Beleidsreactie rapport Betaalbaar wonen in Noord-Holland](#)

Bron: [Voldoende woningen - Provincie Noord-Holland](#)

Woningbouwprogrammering en regionale afstemming

De provincie brengt jaarlijks de huidige en toekomstige vraag in beeld via de [bevolkingsprognose](#). Ook via de [monitor Plancapaciteit](#) geeft de provincie inzicht in het mogelijke plan- en locatieaanbod. Zie de [viewer woningbouwlocaties](#) voor locaties van woningbouwplannen van gemeenten in samenhang met ander beleid.

Jaarlijks publiceert de provincie de voortgang van de woningproductie via de Monitor Woningbouw. Met het [Dashboard Wonen](#) zijn actuele gegevens over woningbouw op gemeenteniveau, regioniveau en provinciaal niveau snel bij de hand. Voor de Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland Noord is een digitale kaart beschikbaar met locaties van woningbouwplannen van gemeenten in samenhang met ander beleid.

Het provinciaal woonbeleid is onder andere vastgelegd in de [Omgevingsverordening NH2020](#).

Bron: [Voldoende woningen - Provincie Noord-Holland](#))

Bereikbare Steden: van plannen naar uitvoering

Met Bereikbare Steden wordt per gebied een aanpak op maat uitgewerkt, waarin wonen, werken, openbare ruimte en bereikbaarheid samenkomen. Alkmaar, Almere, Haarlem, Hilversum, Hoofddorp, Hoorn Lelystad, Purmerend en Zaanstad hebben in deze gebiedsplannen investeringen in beeld gebracht die nodig zijn om te zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling van de stadsharten. Het gebiedsplan [Haarlem](#) is hier te vinden.

Er is op dit moment veel vraag naar betaalbare woningen. Daarom richten de gebiedsplannen zich op de periode tot 2030. In elk plan staat hoeveel woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen er kunnen komen in het gebied. Daarnaast bevat elk gebiedsplan een lijst met projecten en maatregelen die nodig zijn om het gebied te kunnen ontwikkelen. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van een nieuwe busbaan, fietsparkeerplekken of het autovrij maken van een weg. Met Bereikbare Steden willen we de volgende doelen bereiken binnen de 9 stadsharten:

- Versneld aanpakken van het woningtekort;
- Optimaliseren van de bereikbaarheid;
- Stimuleren van de werkgelegenheid;
- Verduurzamen en blijven aanpassen aan klimaatverandering;
- Investeren in de leefbaarheid en inclusiviteit

2.4 Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De Metropoolregio Amsterdam is een economisch sterke en gewilde regio, die vooral jonge mensen vanuit het hele land en internationale (kennis)werkers aantrekt. Dit leidt tot een sterke bevolkingsgroei en een grote vraag naar woningen in de MRA-regio. Tegelijkertijd zien we dat starters en mensen met lage en middeninkomens het moeilijk hebben op de woningmarkt, dat de bevolking vergriest en dat verschillen tussen gebieden en mensen in de MRA groter worden. Deze grote opgaven vragen om goede regionale samenwerking op het gebied van wonen, zowel binnen de MRA-overheden als met externe partners, zoals corporaties en marktpartijen.

Jaarprogramma Wonen in de MRA 2021

Het [Jaarprogramma Wonen in de MRA 2021](#) kent de volgende strategische opgaven:

1. Realiseren en behouden van divers en betaalbaar woningaanbod en voldoende instroom- en doorstroomkansen voor diverse groepen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Met een evenwichtige spreiding binnen de MRA en behoud van leefbare, aantrekkelijke steden en kernen.
2. Aanjagen woningproductie (17.500 woningen per jaar) en gebiedsontwikkeling korte termijn.
3. Afstemming woningbouwopgave (middellange en lange termijn) op andere (ruimtelijke) opgaven, onder meer via Bereikbare Steden en Verstedelijkingsstrategie.

Via diverse activiteiten werken we aan deze opgaven. De drie strategische opgaven komen samen in een aantal trajecten, die in 2021 prioriteit hebben:

- [Woondeal MRA](#) met het Rijk, met onder meer afspraken over woningproductie en over borgen van de betaalbaarheid. Op dit moment wordt de nieuwe inzet van de woondeal voor 2022 bepaald. De woondeal wordt namelijk geactualiseerd in het kader van het nationaal programma Nationale Bouw- en Woonagenda (minister de Jonge)
- Versnelling woningbouw: [Actieprogramma woningproductie MRA 2018-2025](#)
- [Uitvoering Bereikbare Steden](#).

Vanuit deze trajecten draagt de MRA bij aan:

- De Verstedelijkingsstrategie MRA met het Rijk
- Het programma [Samen Bouwen Aan Bereikbaarheid](#) (SBAB)

Bereikbare Steden is een gezamenlijk onderdeel van de Uitvoeringsagenda Samen Bouwen aan Bereikbaarheid en het [MRA-programma Bouwen en Wonen](#). Het zo veel mogelijk groeien binnen de verschillende bestaande stadsharten in de MRA – en dus niet alleen in Amsterdam – noemen we ‘polycentrische verstedelijking’. Woningbouw, bereikbaarheid en werkgelegenheid gaan volgens dit principe hand in hand. Bereikbare Steden vloeit voort uit de [Verstedelijkingsstrategie Rijk-MRA](#) en het [MRA-programma Sleutelgebieden](#).

Voor de periode 2018 – 2040 is [geraamd](#) dat er behoefte is aan 250.000 extra woningen. Tot 2025 zijn er ruim 105.000 extra woningen nodig (ruim 15.000 per jaar). Dit is ook onderdeel van de op 5 juli 2019 gesloten Woondeal met het Rijk. Focus hierbij ligt op de realisatie van voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio. Om dit te bereiken is alle plancapaciteit in de MRA nodig en is er inmiddels een goede inhoudelijke en programmatische samenwerking. De Monitor Plancapaciteit geeft inzicht in de plancapaciteit en status van woningbouwplannen van de MRA-gemeenten. De plannen zijn ook te bekijken met de [MRA-viewer Woningbouwlocaties](#).

(Bron: [Portefeuillehouders- overleg Bouwen en Wonen - metropoolregioamsterdam](#))

Nieuwbouw+transformatie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Amsterdam	5.882	5.579	9.040	6.518	6.158	7.610
Amstelland-Meerlanden	1.370	1.335	1.831	2.651	2.257	2.017
Zaanstreek Waterland	1.115	1.064	1.163	1.573	1.202	2.156
Zuid-Kennemerland	467	1.103	864	690	1.159	790
IJmond	639	230	457	720	284	438
Gooi en Vechtstreek	1.251	1.105	786	1.378	1.113	1.080
Almere/ Lelystad	993	1.883	2.026	2.282	1.842	2.309
MRA totaal	11.717	12.299	16.167	15.812	14.015	16.400

Cijfers toevoeging MRA-regio's. Bron: CBS 2021 en gemeente Amsterdam (nb 2020 en 2021 zijn voorlopige cijfers)

Onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA)

De Commissie Ontwikkeling van de gemeente Haarlem is in maart 2022 geïnformeerd over het volledige WiMRA onderzoek ([2022/490901](#)). Korthedshalve worden daarom enkele voor deze rapportage relevante punten uitgelicht.

Samenstelling woningvoorraad

In Haarlem is de koopwoningvoorraad stabiel. Het aandeel sociale huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen van corporaties is eveneens stabiel in Haarlem. De voorraad sociale huurwoningen van particulieren krimpt in aandeel, terwijl dat van particuliere vrije sector huurwoningen geleidelijk is toegenomen naar 11%. Het woningaanbod (totaal aantal recent betrokken woningen) is in 2021 hoger dan in 2019. De totale woningvraag is gegroeid. De vraag groeide harder dan de groei van het aanbod, het woningtekort is toegenomen. De grootste vraag en tekorten zijn in de sociale huur en (middel)dure koop (€188.000- €438.000). Betaalbare koopwoningen (< €188.000) ontbreken zowel aan de vraagkant als aan de aanbodkant. In de dure huur (>€1400) is er meer aanbod dan vraag. De vraag naar middelgrote woningen (60-100 m²) is het grootst; het tekort ook.

Woonwensen

Woningzoekers in Haarlem zoeken vooral naar koopwoningen (36%) en woningen van tussen de 60 en 100 vierkante meter, met tuin. Het aandeel woningzoekenden dat een sociale huurwoning zoekt is 22%. Woningzoekers zoeken het minst vaak naar woningen in het middeldure segment (ca. 15%). Van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen, is 27% op zoek naar een woning die gelijkvloers is. Het vaakst wordt een woning gezocht in een ‘rustig stedelijk’ woonmilieu. Driekwart van de huishoudens in Haarlem die willen verhuizen, wil in de eigen gemeente blijven (75%) en 3% wil naar een andere gemeente in Zuid-Kennemerland verhuizen. Degenen die de deelregio willen verlaten hebben vaak een voorkeur voor Amsterdam, Haarlemmermeer, Velsen of een gemeente buiten de MRA. In totaal hebben ongeveer 47.500

MRA huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Haarlem. Daarvan wonen er 31.700 in de gemeente zelf en 15.800 elders in de MRA. Deze aantallen zijn indicatief.

2.5 Rijk

In de komende periode neem de Provincie het voortouw in het maken van de afspraken over onderstaande programma's en speerpunten in de regio. Haarlem trekt in deze gesprekken op in MRA verband. Veel van onderstaande moet nog worden uitgewerkt, het is daarom te vroeg om hier over uitgebreid te rapporteren. Daarom wordt hier onder een beknopt overzicht geboden van het Nationale Bouw- en Woonagenda van de Rijksoverheid.

Nationale Bouw- en Woonagenda

In de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

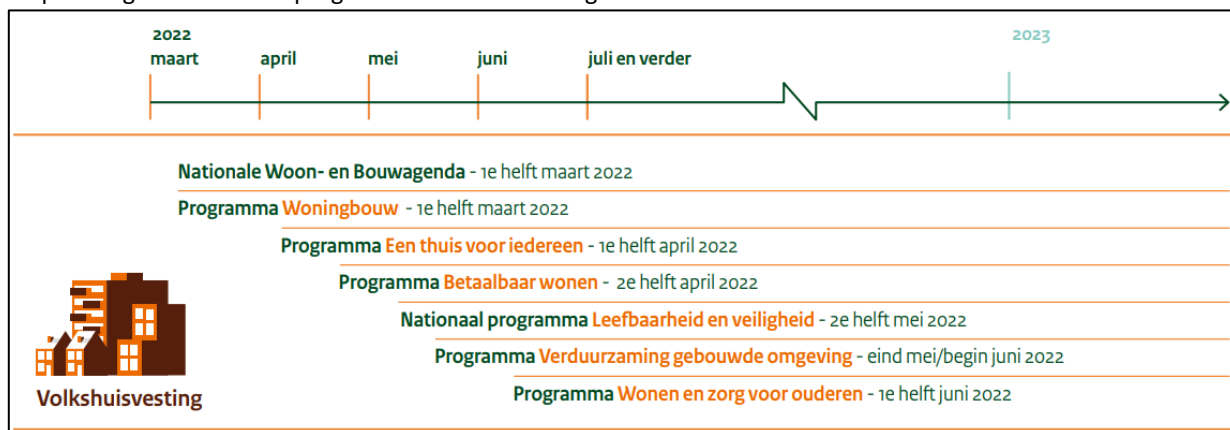
De doelstellingen op hoofdlijnen zijn:

- Meer regie op de volkshuisvesting,
- Corporaties in staat hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren;
- Wet- en regelgeving aanpassen en zorgen voor versnelling in de woningbouw;
- Bouwen in overeenkomst met de behoefte;
- Bouwen op de juiste plek en met goede ruimtelijke kwaliteit;
- Zorgen voor eerlijke kansen en betaalbare woonlasten;
- Verbeteren van de financiële prikkels in de woningmarkt;
- Versnellen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving;
- Verbeteren de veiligheid en leefbaarheid van kwetsbare gebieden;
- Het stimuleren van innovatie in de bouw;
- Het vergroten de capaciteit en uitvoeringskracht

Voor de uitwerking van de doelstelling wordt een programmatische aanpak gehanteerd. De komende jaren werken we langs de lijnen van zes programma's:

- Programma *Woningbouw*
- Programma *Een thuis voor iedereen*
- Programma *Betaalbaar wonen*
- Nationaal programma *Leefbaarheid en veiligheid*
- Programma *Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*
- Programma *Wonen en zorg voor ouderen*

De planning voor deze zes programma's ziet er als volgt uit:

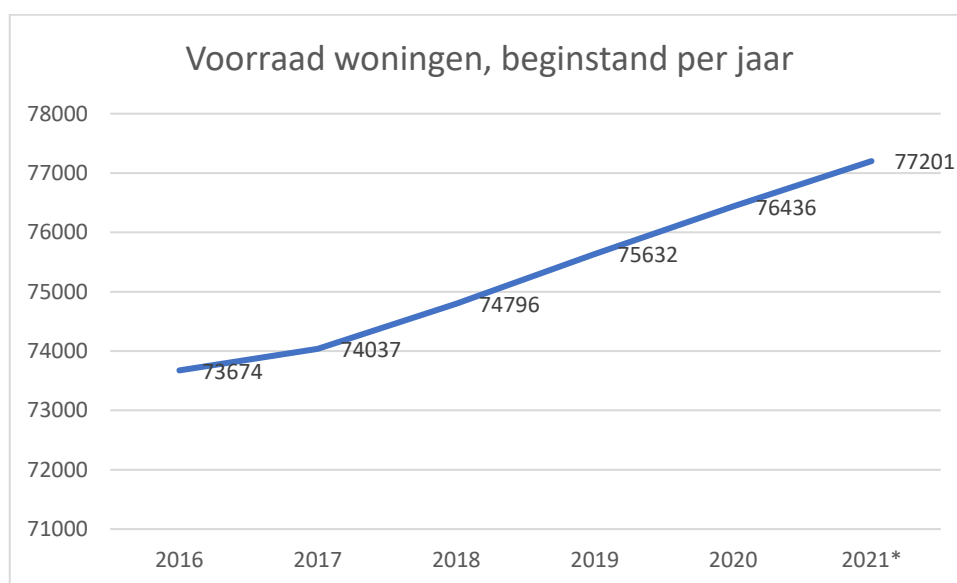


3. De ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad

3.1 Ontwikkelingen woningvoorraad

Dit hoofdstuk blikt terug op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Haarlem in de laatste zes jaar. Met behulp van tabellen en grafieken wordt inzichtelijk gemaakt wat de jaarlijkse toename van de woningvoorraad is geweest door nieuwbouw, toevoegingen anderszins en de afname door sloop, andere onttrekkingen en door toepassing van administratieve correcties, uitgevoerd door het CBS.

Op 1 januari 2021 telde Haarlem 77.201 woningen. De Haarlemse woningvoorraad groeit gestaag. Vanaf 2017 is er een extra stijgende tendens waarneembaar. In de periode 2016 t/m 2021 is de woningvoorraad netto met ruim 3.500 woningen gegroeid.



Figuur 3: Ontwikkeling Haarlemse woningvoorraad, (bron: CBS, 2021) *voorlopige cijfers

De ambitie van de gemeente om netto 10.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 komt neer op een gemiddelde van 1.000 woningen per jaar. Dat gemiddelde wordt in de periode 2016 t/m 2021 niet gehaald. De afgelopen jaren lag de gemiddelde toevoeging, d.w.z. het netto aantal toegevoegde woningen, zo rond de 650 woningen. Wel kan worden geconstateerd dat de bruto groei (het saldo toevoegingen) op dit gemiddelde zat. Dit zijn de nieuwbouwwoningen en de overige toevoegingen samengevoegd. Het jaar 2021 (voorlopige cijfers) toonde een netto toevoeging van slechts 298 woningen. Dit heeft te maken met een groot aantal woningen dat is gesloopt in dit jaar en ook door het lage aantal 'overige toevoegingen' (splitsingen, transformaties, etc.).

Jaar	Saldo toevoegingen	Saldo onttrekkingen	Netto saldo voorraad
2016	604	241	363
2017	1192	433	759
2018	1031	194	837
2019	1040	236	804

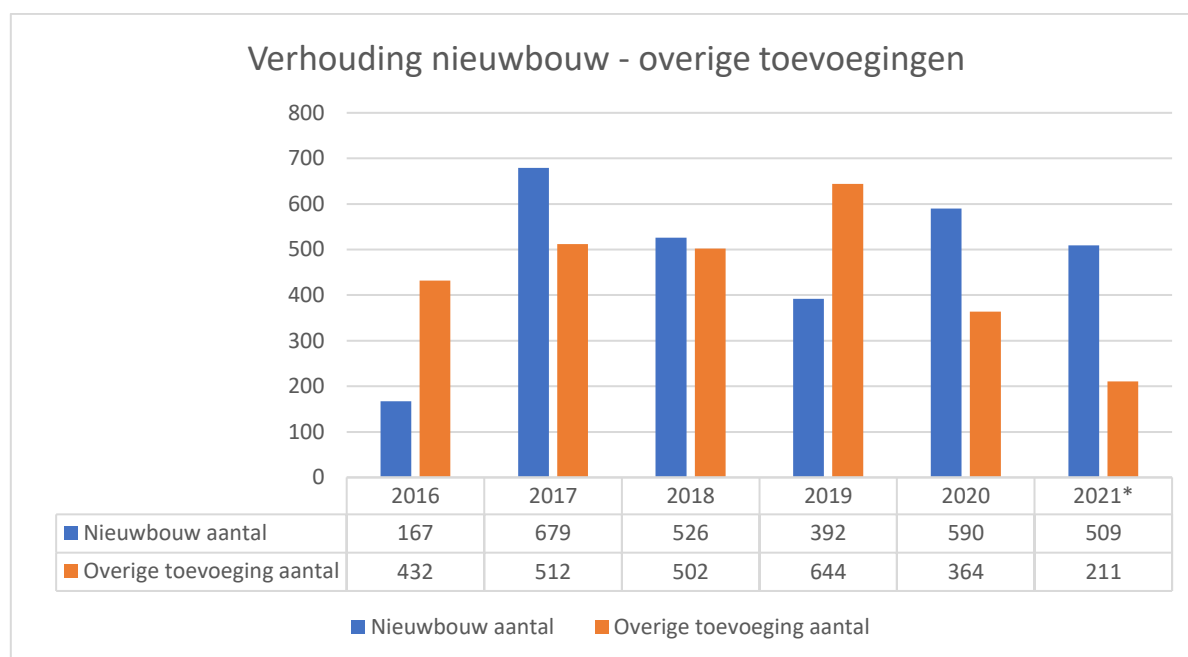
2020	954	189	765
2021*	719	421	298
Totaal	5540	1714	3826

Tabel 3: saldo toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2021 (bron: CBS, 2022)

De resterende netto opgave vanaf 1 januari 2022 t/m 2025 bedraagt nog ruim 6000 woningen, te realiseren in vier jaren (is gemiddeld nog ca. 1500 woningen per jaar). Hoewel het aantal geplande opleveringen hoger ligt dan in de afgelopen jaren (meer hierover in hoofdstuk 4), moet ook geconstateerd worden dat dit aantal nog niet eerder is behaald in de afgelopen jaren.

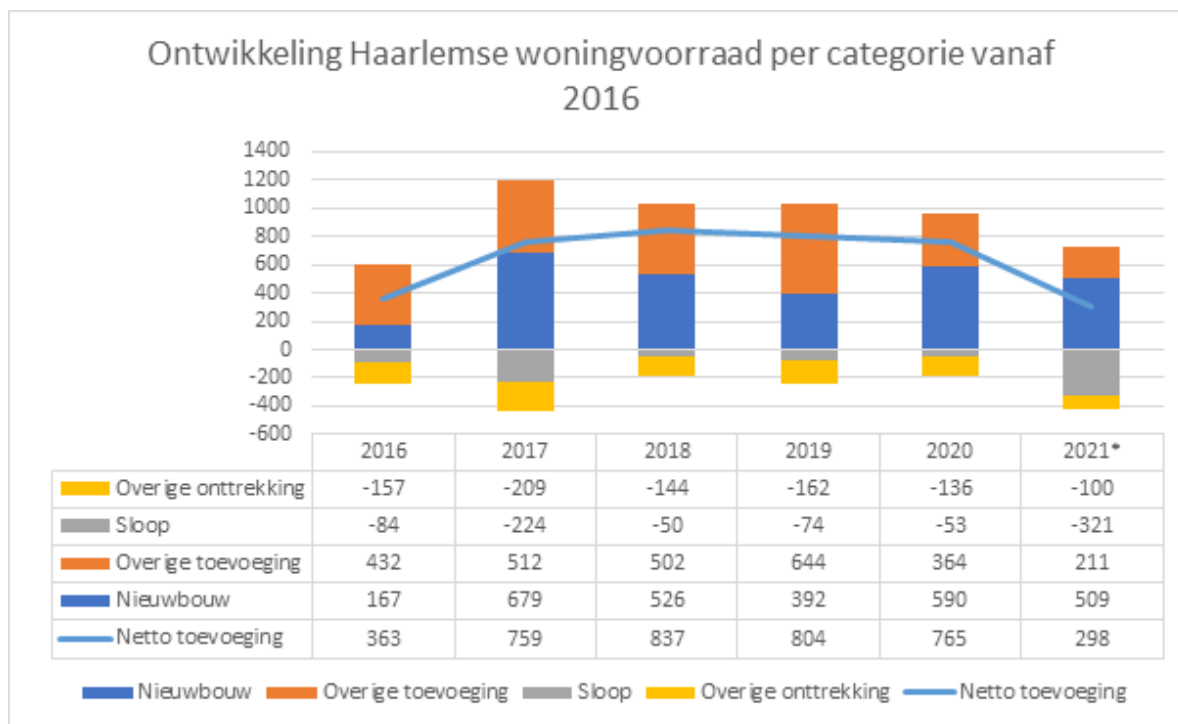
Het saldo toevoegingen uit tabel 3 is opgebouwd uit twee categorieën: “*nieuwbouw*” en “*overige toevoegingen*”. Het CBS definieert overige toevoegingen als volgt: *Overige toevoegingen zijn toevoegingen die om andere redenen dan nieuwbouw aan de woningvoorraad zijn toegevoegd. Een belangrijk onderdeel van de overige toevoegingen vormen pandtransformaties en woningsplitsingen.*

Figuur 4 geeft inzicht in de verhouding tussen de opgeleverde woningen in de categorieën ‘nieuwbouw’ en ‘overige toevoegingen’. In de periode 2016 t/m 2021 zijn ongeveer 5.541 woningen opgeleverd. Iets meer dan de helft hiervan (2.454 woningen) bestond uit ‘overige toevoegingen’. Dit aandeel was in 2016 en 2019 substantieel groter dan de nieuwbouw, maar vormt in 2021 nog slechts 29% van de toevoegingen.



Figuur 4 – Verhouding nieuwbouw – overige toevoegingen 2016 t/m 2021

Figuur 4 laat zien dat met name de overige toevoegingen (oranje staafgrafiek) zijn achtergebleven ten opzichte van de jaren ervoor. De inschatting is dat dit wordt veroorzaakt door het restrictieve splitsingsbeleid van de gemeente en het economische beleid dat bij transformatie tenminste 50% van het aanwezige oppervlak aan m2 bedrijvigheid ook moet worden behouden. En hoewel het aantal nieuwbouwwoningen (blauwe staafgrafiek) in 2021 lager is dan in 2020, blijft het gemiddeld gezien (vanaf 2016) wel op peil.



Figuur 5: Ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2020 uitgesplitst over nieuwbouw, toevoegingen en onttrekkingen. (Bron: CBS)

In aanvulling op figuur 4, waarin enkel de toevoegingen aan de woningvoorraad worden getoond, laat figuur 5 ook alle onttrekkingen zien. Dit zijn de grijze (sloop) en gele (overige onttrekkingen) onderdelen. Het relatief hoge aantal gesloopte woningen in 2021 kan worden verklaard door de grote sloop-nieuwbouwprojecten die aanstaande zijn in Haarlem Oost. In de volgende paragraaf wordt per stadsdeel dieper ingegaan op de woning voorraad ontwikkeling. De blauwe lijn geeft de ontwikkeling van het saldo weer, deze laat een dalende trend zien voor 2021.

Ontwikkelingen binnen de nieuwbouw

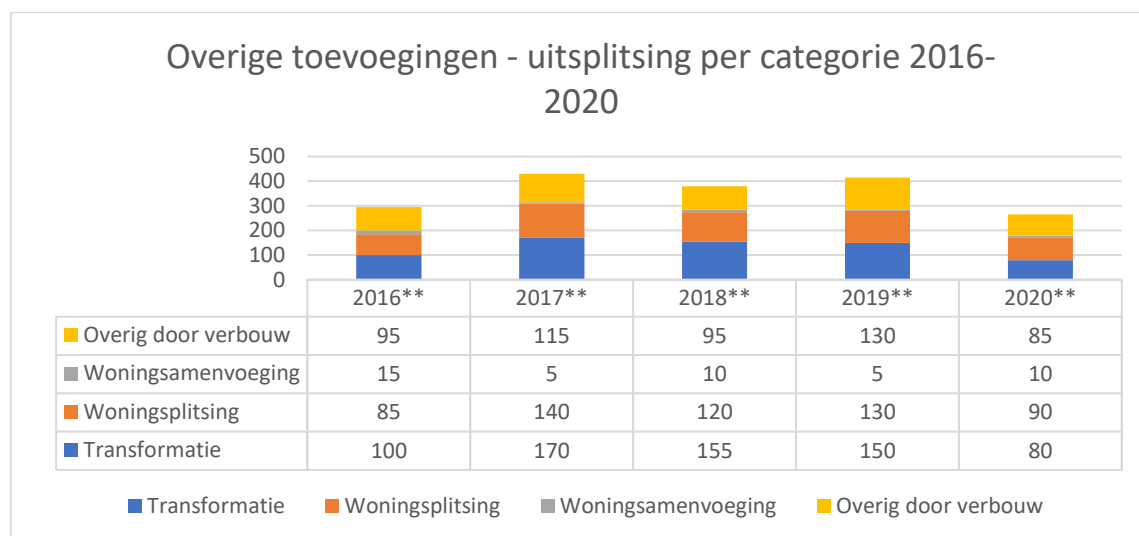
Hoewel het aantal nieuwbouwwoningen gelijk is aan het gemiddelde sinds 2016, toont 2021 toch een daling van het totaal aantal toevoegingen. Dit komt doordat er in 2021 een groot aantal woningen in het kader van herstructurering door woningcorporaties is gesloopt (321). Deze sloop/nieuwbouwprojecten leiden door verdichting in de toekomst echter wel tot meer woningen en dan ook vooral meer woningen in het sociale huursegment. Daarnaast laat de categorie 'overige toevoegingen' de afgelopen jaren een dalende trend zien waardoor de netto toevoegingen voor 2021 lager uitpakken.

Verdieping overige toevoegingen 2016 t/m 2020 (NB. Dit is een samenvatting van de informatie die in een informatienota eerder met de Raad/commissie ontwikkeling is gedeeld)

De overige toevoegingen (ontstaan via bijv. splitsing van eengezinswoningen of transformatie van kleine binnenstedelijke bedrijfspanden) vormen al jaren een belangrijk onderdeel van de groei van de woningvoorraad. Het is in de afgelopen jaren echter flink gedaald. De sterke verwachting is dat hier het aangescherpte [splitsingsbeleid](#) voor een belangrijk deel aan ten grondslag ligt. Het CBS maakt sinds kort inzichtelijk hoe de categorie 'overige toevoegingen' is opgebouwd. Figuur 6 grafiek laat zien hoe deze categorie is opgesplitst in de periode 2016 t/m 2020 (dit zijn de meest recente cijfers)

Een interessante ontwikkeling is te zien in het aantal gesplitste woningen dat in 2020 het laagste is sinds 2016. Maar ook de transformaties (bijvoorbeeld bedrijfspand – woning) is gedaald. Dit kan er mee te maken hebben dat de grote transformatielocaties reeds zijn ingevuld, waardoor er geen grote aantallen meer te behalen zijn of door het economische beleid dat reguleert dat bij transformatie van kantoorpanden

tenminste 50% van het aanwezige oppervlak aan m2 bedrijvigheid ook moet worden behouden. De cijfers voor 2021 zijn helaas niet beschikbaar vanuit het CBS.



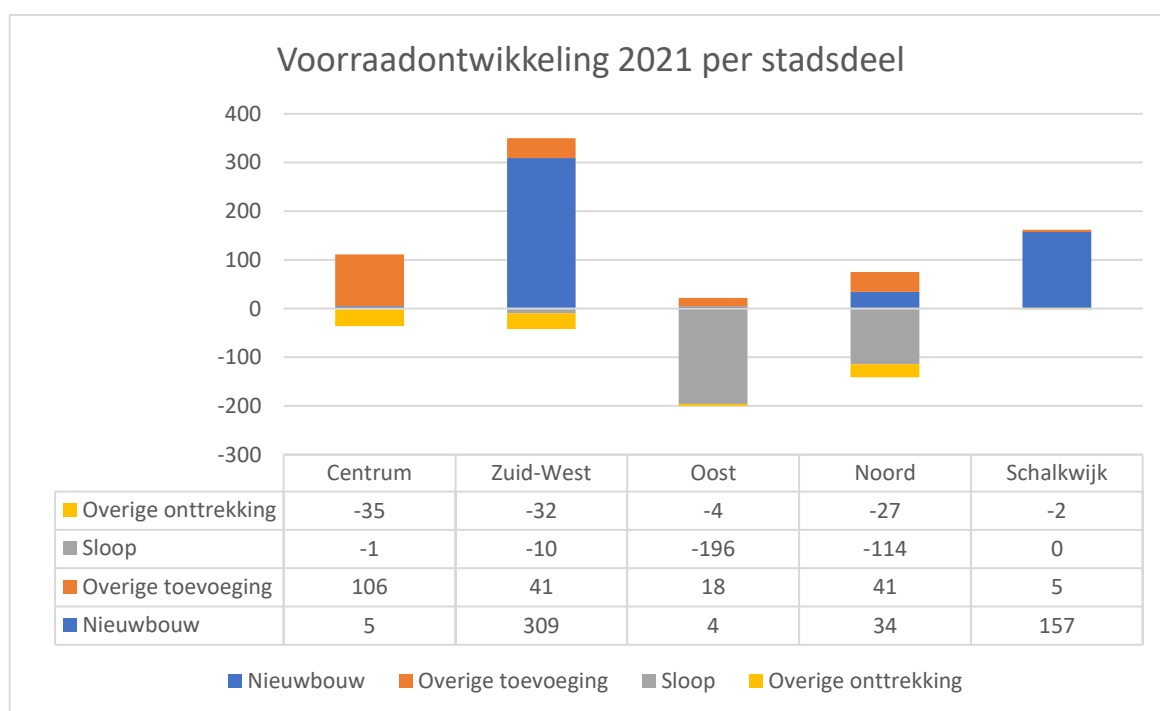
*Figuur 6: Verdieping overige toevoegingen 2016 t/m 2020. **voorlopige cijfers*

Onttrekkingen

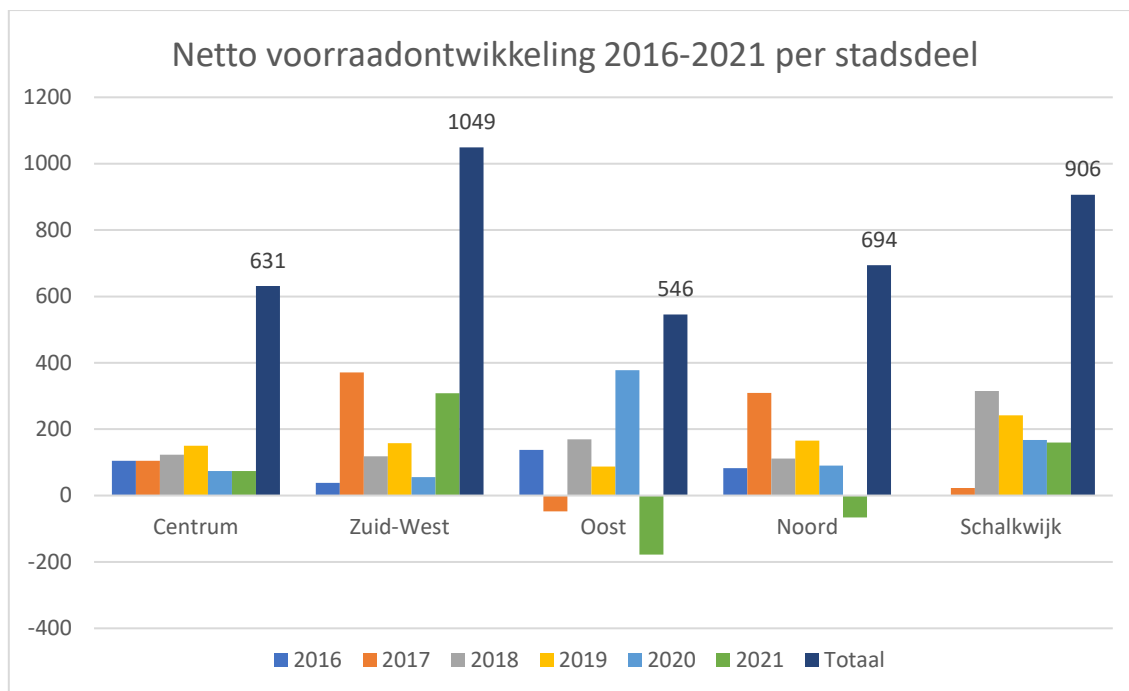
Het CBS onderscheidt twee vormen van onttrekking: sloop en overige onttrekkingen. Sloop van woningen is soms nodig om nieuwbouw te kunnen realiseren. Dit zien we vooral in herstructureringsgebieden, bij projecten van woningcorporaties. Voor 2021 geldt dat er veel is gesloopt ten behoeve van nieuwbouw (meestal in combinatie met verdichtingsopgave en verduurzaming van de voorraad). Dat is niet het geval als het gaat om 'overige onttrekkingen'. 'Overige onttrekkingen' zijn onder te verdelen in 'functieverandering' en 'samenvoeging van woningen'. In 2021 bedroeg het aantal woningen dat door 'overige onttrekkingen' verdwijnt 100. In figuur 6 is geen kolom voor 2021 weergegevens omdat niet alle data beschikbaar is en het daarmee een vertekend beeld zou opleveren.

3.2 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel

In figuur 7 is te zien welke ontwikkelingen per stadsdeel hebben plaatsgevonden in de woningvoorraad in 2021. In stadsdeel Zuid-West is de bruto groei van de woningvoorraad met ruim 350 woningen het grootst. Het belangrijkste deel van de groei komt door de 'nieuwbouw' aldaar (o.a. oplevingen van complexen in Plaza west). Ook in Schalkwijk is de toevoeging met name aan de 'nieuwbouw' te danken (o.a. projecten in Entreegebied en Europawegzone). Waar stadsdeel Oost in 2020 het stadsdeel was met het hoogste aantal toevoegingen, laat het in 2021 juist een krimp van de woningvoorraad zien. Dat heeft alles te maken met het hoge aantal woningen dat is gesloopt (sloop-nieuwbouw projecten met verdichtingsopgave, bijvoorbeeld J.J. Hamelinkstraat), gecombineerd met een zeer gering aantal nieuwgebouwde woningen (4). Ook stadsdeel Noord laat een groot aantal gesloopte woningen zien (114 woningen, Aart van der Leeuwstraat), maar wel een iets hoger nieuwbouwcijfer (34 woningen). Alleen stadsdeel Centrum laat een relatief hoog aandeel overige toevoegingen zien (106).



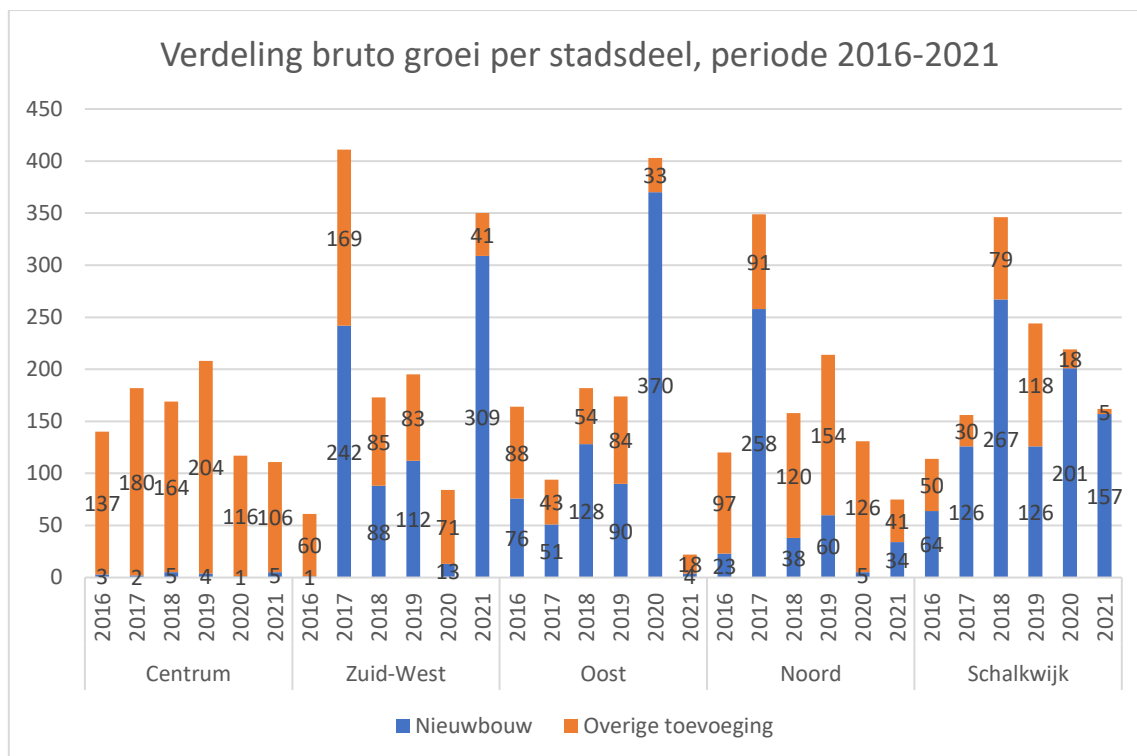
Figuur 7 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel 2021 (Bron: CBS)



Figuur 8 Verdeling netto groei per stadsdeel in de periode 2016 t/m 2020 (Bron: CBS)

Figuur 8 toont de netto voorraadontwikkeling vanaf 2016, per stadsdeel. Wat opvalt is het negatieve cijfer voor Oost en Noord. Daar tegenover staat een flinke toename van het aantal woningen in 2021 in stadsdeel Zuid-West ten opzichte van 2020. De verwachting is dat, door de focus op woningbouwontwikkeling in de ontwikkelzones en de nieuwbouw op herstructureringslocaties van de woningcorporaties aldaar, de productie in Oost, Schalkwijk en Noord weer op gang zullen komen. In het volgende hoofdstuk (plancapaciteit Haarlem) wordt hier dieper op ingegaan.

De bruto groei van de totale Haarlemse woningvoorraad in 2021 van 719 woningen (zie tabel 3, pag. 14) komt neer op een relatieve groei van de woning woningvoorraad met 0,9%. Figuur 9 toont voor elk stadsdeel hoe groot de relatieve bruto groei in de periode 2016 t/m 2021 was. Opvallend is dat stadsdeel Centrum een gestage en stabiele groei van het aantal woningen kent. Hoewel er nauwelijks sprake is van grootschalige nieuwbouw, is het aantal toegevoegde woningen al jaren constant.



Figuur 9 Verdeling bruto groei van de woningvoorraad per stadsdeel, periode 2016 t/m 2021 (Bron: CBS)

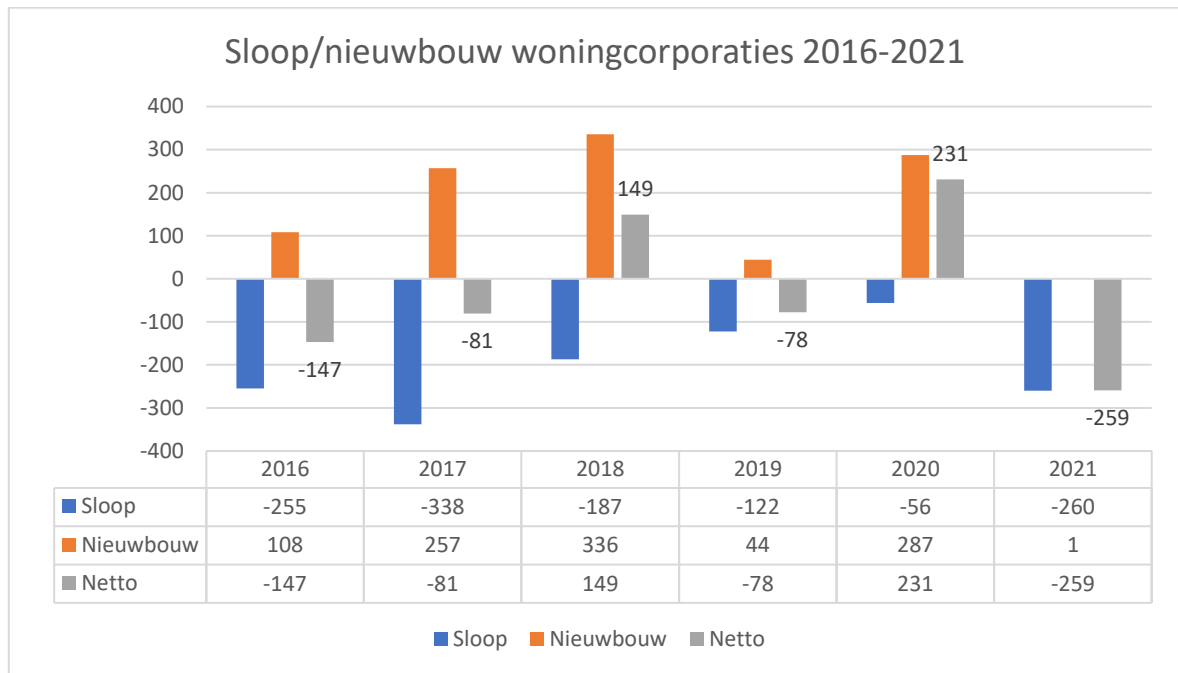
In het stadsdeel Centrum wordt de bruto groei over de hele periode bijna volledig gevormd door overige toevoegingen. In de andere stadsdelen is het beeld meer gemengd. De lage bruto toevoeging in Oost voor 2021 wordt met deze tabel wederom duidelijk gemaakt. Opvallend is dat in Schalkwijk de bruto groei in 2021 bijna uitsluitend uit nieuwbouw bestaat; 157 door nieuwbouw en slechts 5 door overige toevoegingen.

3.3 Ontwikkeling nieuwbouwwoningvoorraad per segment en woningtype

De verdeling 40% sociaal-40% middelduur-20% overig/duur geldt in beginsel voor alle nieuwbouwprojecten. Onderlegger hiervoor zijn het coalitieakkoord, de woonvisie en de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Uitzondering wordt gemaakt voor projecten kleiner dan 30 woningen en voor een aantal zogenaamde “maatwerk”-projecten. Deze laatste zijn projecten waar ten tijde van de vaststelling van de nota kaders en instrumenten reeds privaatrechtelijke afspraken waren gemaakt of in vergaande voorbereiding waren. Ook sloop/nieuwbouw projecten van woningcorporaties vallen buiten deze indeling. Voor de ontwikkelzones aan de westkant van de stad geldt dat 50% van de woningen in de sociale huur moet worden gerealiseerd. Voor projecten aan de westkant die buiten de ontwikkelzones worden gerealiseerd geldt een verdeling van 40% sociale huur/betaalbaar-40% middelduur-20% overig of 50% betaalbaar sociale huur-50% overig.

Figuur 10 gaat specifiek in op de sloop/nieuwbouw cijfers van de woningcorporaties. De netto cijfers per jaar tellen op tot een netto afname van 185 woningen in de periode 2016 t/m 2021. Dit verhoudingsgewijs lage aantal heeft onder andere te maken met de maatschappelijke context (crisis) destijds en de daarbij behorende capaciteit aan woningbouwplannen. Bij de corporaties lag in de periode tot 2020 vooral de focus op renovatie en op herstructureringsplannen met sloop/nieuwbouw. Op dit moment ligt de focus niet alleen meer op renovatie en wijkverbetering, maar vooral ook op het vergroten van het aanbod via uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. Zo luidt de [prestatieafpraak die daar voor de periode 2022-2025](#) met de drie grote Haarlemse woningcorporaties is gemaakt dat zij in de periode 2022 t/m 2030

een bouwproductie van minimaal 3180 woningen zullen realiseren. Dit leidt dat tot een netto nieuwbouwtoevoeging van minimaal 1900 sociale huurwoningen.



Figuur 10: Aantal woningen sloop en nieuwbouw woningcorporaties periode 2016 t/m 2021 (Bron: opgave Haarlemse woningcorporaties)

3.4 Effecten beleidsmaatregelen/kaders realisatie woningen middensegment

De realisatie van een aanzienlijk deel van Haarlemse woningbouwambitie moet plaatsvinden in het middensegment. De druk op dit segment is enorm en het aanbod beperkt. Met de beleidskaderstelling binnen de gemeente Haarlem omtrent het middensegment wordt niet alleen gepoogd om voldoende aanbod in dit segment te realiseren, maar ook te zorgen dat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komen en dat deze woningen ook waar mogelijk zo lang mogelijk in dit segment blijven.

Dit gaat echter niet vanzelf. Via anterieure overeenkomsten, waarin de spelregels uit de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment met ontwikkelaars worden vastgelegd (o.a. aantallen, verkoopvoorwaarden en verhuurvereisten) en in 2023 mogelijk ook via ook de huisvestingsverordening of bestemmingsplannen (zelfbewoning en toewijzing) kan de gemeente sturing geven met betrekking tot dit aanbod op de Haarlemse woningmarkt.

4. Plancapaciteit Haarlem

4.1 Plancapaciteit Haarlem

Dit hoofdstuk geeft de prognose van de nieuwbouwproductie van woningen in de komende jaren op basis van de plancapaciteit. Waar mogelijk wordt inzicht geboden in de verdeling naar prijssegment. Er is onderscheid gemaakt in het jaar 2021 en de tijdshorizon vanuit de 'Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma', te weten 2016 t/m 2025. Voor de jaren 2016 t/m 2021 is gebruik gemaakt van de reeds gerealiseerde resultaten over deze periode (CBS cijfers).

Wat is plancapaciteit?

De plancapaciteit geeft aan hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden op basis van de huidige woningbouwplannen. Het begrip 'woningbouwplannen' is zeer breed. Het varieert van een eerste idee tot een vastgesteld bestemmingsplan. Op basis van een bestemmingsplan worden omgevingsvergunningen verleend. Zodra de woning is opgeleverd, valt de woning uit de plancapaciteit. De plancapaciteit is een goede maat om te voorspellen *hoeveel* woningen kunnen worden gerealiseerd. Het is niet goed mogelijk om te voorspellen *wanneer* woningen worden gerealiseerd. De plancapaciteit is geen planningsinstrument.

De gemeente heeft een rol bij de totstandkoming van woningbouwprojecten. Enerzijds faciliteert de gemeente ontwikkelende partijen, anderzijds stelt zij eisen aan de kwaliteit. Uiteindelijk zijn het de ontwikkelende en bouwende partijen die tot realisatie moeten komen. Zowel het proces van 'eerste idee' tot bestemmingsplan als het proces van de aanvraag omgevingsvergunning tot oplevering telt veel redenen die tot vertraging kunnen leiden.

In de plancapaciteit is waar mogelijk ook transformatie van overig vastgoed meegenomen, maar deze laat zich lastig voorspellen. De keuze om te transformeren wordt vaak niet in een vroeg stadium met de gemeente gedeeld. Sowieso geldt dat de onzekerheid toeneemt naarmate de woningbouwplannen verder in de tijd liggen.

4.2 Verwachte aantal opgeleverde woningen 2016 t/m 2025

In tabel 7 zijn de woningen opgenomen die zijn opgeleverd in 2016 t/m 2021 en de verwachte opleveringen voor de periode 2022 t/m 2030. De tabel laat zien dat het aantal op te leveren woningen op basis van de plancapaciteit de komende jaren eerst wat zal dalen, om vervolgens flink te stijgen. In 2022 neemt het aantal geplande nieuwbouwwoningen af ten opzichte van 2021 (ca. 900 ten opzichte van ca. 1300). Deze daling is ook in 2023 zichtbaar. Vanaf 2024 lopen de aantallen weer gelijk op. Daarbij moet wel worden vermeld dat hoe verder de blik vooruit, hoe minder zeker de aantallen zijn. De praktijk leert dat tijdens de planvorming nog veel kan veranderen. Daardoor is het niet mogelijk om een precieze prognose te doen over de groei van de woningvoorraad.

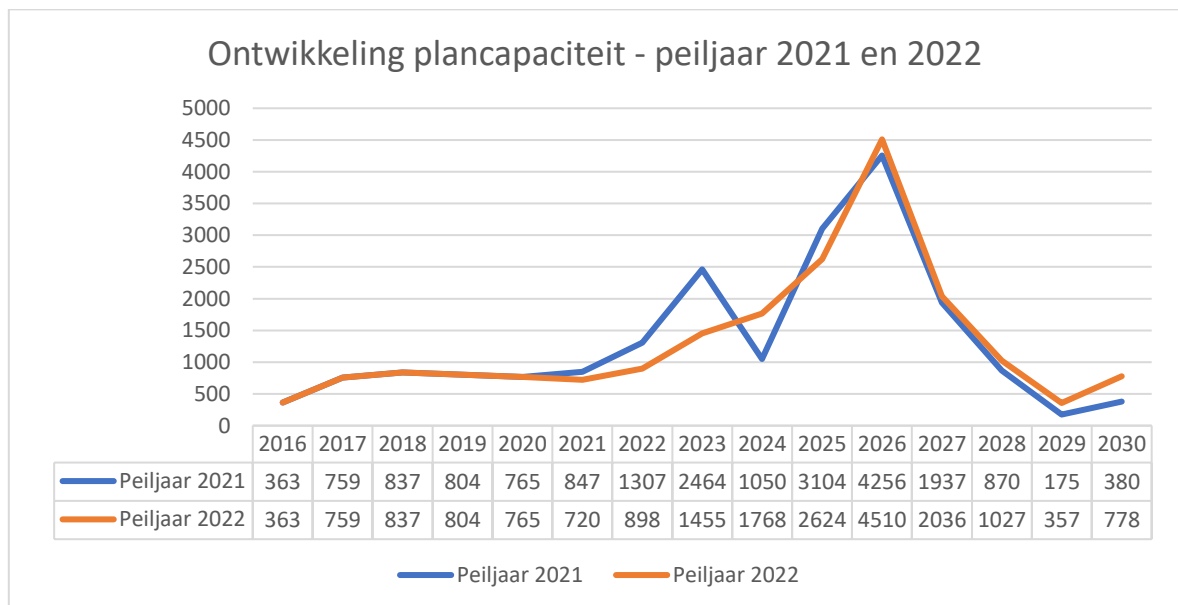
	Monitor 2021		Monitor 2022	
Jaar	<i>Aantal</i>	<i>Status</i>	Aantal	Status
2016	363	<i>Gerealiseerd</i> (Netto toevoeging)	363	Gerealiseerd (Netto toevoeging)
2017	759	<i>Gerealiseerd</i> (Netto toevoeging)	759	Gerealiseerd (Netto toevoeging)
2018	837	<i>Gerealiseerd</i> (Netto toevoeging)	837	Gerealiseerd (Netto toevoeging)
2019	804	<i>Gerealiseerd</i> (Netto toevoeging)	804	Gerealiseerd (netto toevoeging)
2020	765	<i>Gerealiseerd</i> <i>(subtotaal</i> <i>gerealiseerd 2016 t/m</i> <i>2020: 3528)</i>	765	Gerealiseerd (netto toevoeging)
2021	847	<i>Gepland</i>	298	Gerealiseerd (<u>subtotaal</u> <u>gerealiseerd 2016 t/m</u> <u>2021: 3826)</u>
2022	1307	<i>Gepland</i>	898	Gepland
2023	2464	<i>Gepland</i>	1455	Gepland

2024	1050	Gepland	1768	Gepland
2025	3104	Gepland	2624	Gepland
2026	4256	Gepland	4510	Gepland
2027	1937	Gepland	2036	Gepland
2028	870	Gepland	1027	Gepland
2029	175	Gepland	357	Gepland
2030	380	Gepland (subtotaal gepland 2021 t/m 2030: 16390)	778	Gepland (subtotaal gepland 2022 t/m 2030: 15453)
Totaal gepland en gerealiseerd	19.918		19.701	

Tabel 7 Indicatie op te leveren nieuwbouwwoningen 2021 t/m 2030 en gerealiseerde toevoegingen aan de woningvoorraad 2016 t/m 2020 (Bron: CBS en monitor plancapaciteit)

Tabel 7 brengt daarmee twee belangrijke bevindingen in beeld. Ten eerste laat het een verschuiving naar achter in de tijd van het aantal geplande woningen zien. Waar de Rapportage Woningbouw op basis van de toenmalige cijfers nog een woningbouw-piek in 2023 laat zien, verschuift dit volgens de laatste gegevens naar 2024/2025.

Ten tweede laat deze tabel zien dat het totaal aantal gerealiseerde en geplande woningen in de periode 2016 t/m 2030 min of meer gelijk blijft. Doordat het aantal plannen in de monitor plancapaciteit in deze periode licht is afgenomen, betekent dit dat er wel in een aantal plannen is geoptimaliseerd qua woningaantallen. Dat betekent dat we er is gekeken binnen welke plannen nog ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Dit zien we bijvoorbeeld bij een aantal plannen in de Europawegzone (o.a. New Cheese/Schonevaert, Being en in Schalkwijk centrum fase 2) waar het aantal woningen is verhoogd. Figuur 11 maakt inzichtelijk hoe de verschuiving van de woningbouwplannen, zoals in tabel 7 beschreven, er uitziet in grafiekvorm. De blauwe lijn geeft de plannings van 2021 weer, de oranje van 2022.



Figuur 11: ontwikkeling van de plancapaciteit, peiljaar 2021 vs. peiljaar 2022.

In de periode 2022 t/m 2025 telt de plancapaciteit 6.745 woningen. Voor de periode 2026 t/m 2030 zijn dat er 7.654.

Sloop

Voor een aantal projecten zullen woningen gesloopt worden voordat nieuwbouw mogelijk is. Naast de plancapaciteit van ca. 6.750 woningen voor de periode 2022 t/m 2025 staan plannen voor de sloop van ca. 700 woningen. Ten aanzien van de sloopplannen geldt de aanname dat dit voornamelijk sociale huurwoningen betreft.

Segmentering

Tabel 8 geeft een doorkijk van de verwachte segmentering op basis van de informatie over plancapaciteit over de jaren 2022 t/m 2030. Er is ingeschat dat circa 30% van de verwachte opleveringen zal doorschuiven naar volgende jaren. Omdat het onmogelijk is om aan te geven welke plannen uitvallen of vertraging oplopen, wordt gerekend met 100% van de plancapaciteit. De omvang van de plancapaciteit voor de periode 2022 t/m 2030 is bijna 15.453. Voor 11.439 woningen is aangegeven in welk segment zij vallen op basis van de informatie uit februari 2022. Let wel: dit is een inschatting, in werkelijkheid kan dit nog afwijken omdat de woningbouwprogrammering in veel projecten nog kan wijzigen. Van de overige woningen is (nog) niet bekend tot welk segment zij behoren. Van de nog niet bekende plannen mag je, mits ze groter zijn dan 29 woningen wel verwachten dat zij zullen voldoen aan de uitgangspunten van de beleidsregel 40/40/20 en dus mag je constateren dat de genoemde verdeling hier niet door zal worden beïnvloed.

Segmenten	Verwachte segmentering 2022 t/m 2030 (o.b.v. beschikbare informatie)	Beleid
Sociale huur <i>Tot aftoppingsgrens</i>	2240 = ca. 20%	40% (waarvan 70% tot aftoppingsgrens)
Sociale huur <i>Tot liberalisatiegrens</i>	2877 = ca.25%	
Middensegment laag <i>Huur en koop</i>	2359 = ca.20%	40% (waarvan 60% middelduur laag)
Middensegment hoog <i>Huur en koop</i>	2168 = ca.19%	
Vrije segment <i>Geen kaders, huur en koop</i>	1795 = ca.16%	20%
Prijssegment nog niet bekend	4014 woningen	
Aantal grondgebonden	556	-
Aantal appartement	12.596	-
Aantal onbekend	3511	-

Tabel 8 Verwachte segmentering 2022 t/m 2030 voor 15.453 geplande woningen (Bron: monitor plancapaciteit)

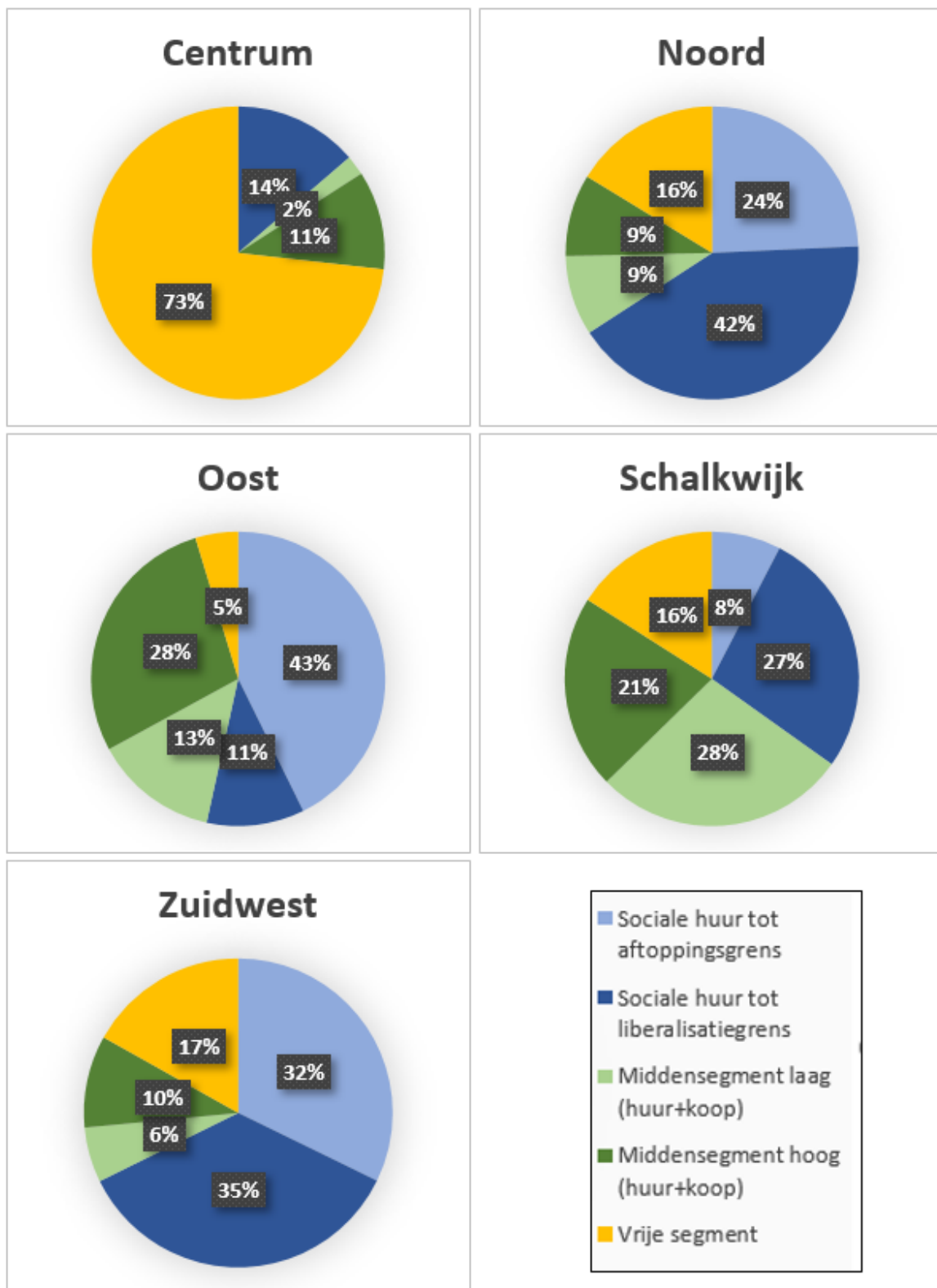
De verdeling binnen de plancapaciteit 2022 t/m 2030 zit op dit moment goed of zelfs boven de streefpercentages (45% sociaal, 39% middelduur, 16% vrije sector). Voor de plannen waarvan nog geen segmentering bekend is, kunnen we in principe uitgaan van de huidige beleidskaders (40-40-20 spelregels).

Verder moet bij de verdeling in tabel 8 worden vermeld dat het voor grote delen nog een indicatie is. Voor de meeste plannen is nog geen anterieure overeenkomst afgesloten. De plannen kunnen daarmee nog veranderen. Ook dient nog rekening te worden gehouden met de ca. 4000 woningen waarvan nu nog onbekend is in welk segment zij zullen vallen. Dat is 28% van de plancapaciteit. Voor deze woningen vindt maximale inspanning plaats om ook hier de segmentering 40-40-20 te realiseren. In de komende jaren woningen worden gerealiseerd in de categorie 'toevoegingen anderszins', hierdoor kan de verhouding nog veranderen. Hierop kan de gemeente in principe niet sturen en zijn ook geen segmenteringen bekend, maar de afname in 2020 en 2021 is mogelijk wel het gevolg van aangescherpte regelgeving met betrekking tot splitsing.

Segmentering per stadsdeel

Onderstaande figuren geven de segmentering van de woningbouwplannen per stadsdeel weer voor de periode 2022 t/m 2030. Het gaat enkel om de plannen waarvan het woningbouwprogramma is ingevuld (dit is het geval bij ca. 2/3 van de plannen). Bij de overige plannen is nog geen segmentering ingevuld en deze zijn dus niet meegeteld in de percentages. Let wel: het betreft hier een inschatting van de segmentering. Uitschieter is stadsdeel Centrum, waar op dit moment ca. driekwart van de planning in het vrije segment is gepland. Verklaring hiervoor is dat er relatief veel plannen kleiner dan 29 woningen zijn in Centrum, waardoor de verdeling 40-40-20 niet van toepassing is. De andere stadsdelen tonen een meer gelijke

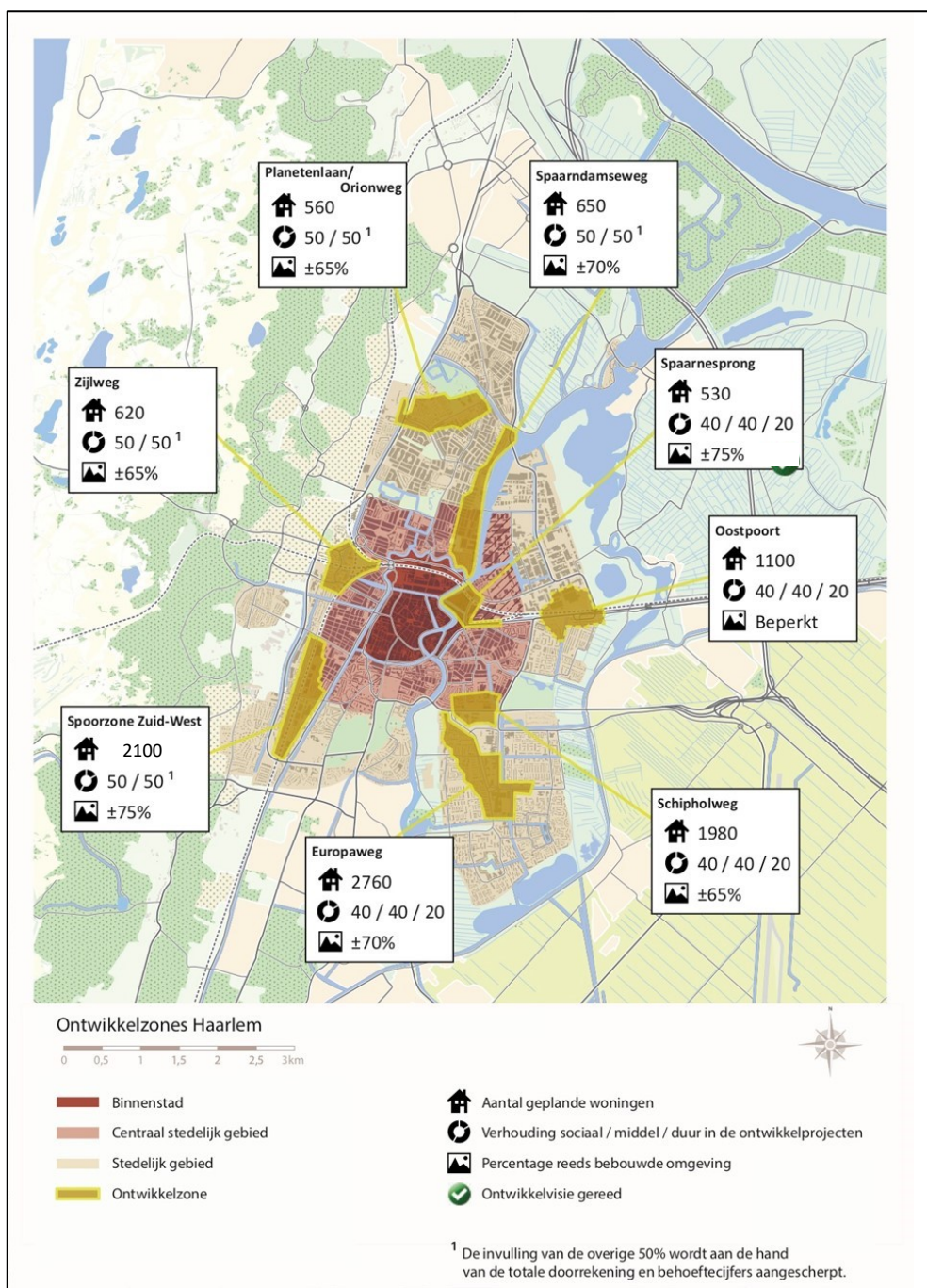
verdeling. Het aandeel sociale huurwoningen in Schalkwijk is relatief laag vergeleken met de andere stadsdelen. Er zijn met name woningen in het middensegment gepland. Voor Noord, Oost en Zuidwest geldt juist dat een hoog aandeel sociale huurwoningen is gepland.



4.3 Ontwikkelzones

Haarlem heeft acht ontwikkelzones aangewezen waarbinnen de woningbouwplannen de komende jaren voor een groot deel moeten worden gerealiseerd. In de Omgevingvisie 2025 is het voornemen om zoveel mogelijk woningen in de ontwikkelzones te laten landen opgenomen. Voor deze zones hebben we in 2019 en 2020 samenhangende ontwikkelvisies vastgesteld.

Binnenstedelijk bouwen betekent verschillende gebiedsopgaven combineren, zoals de stedelijke kwaliteit behouden, de werkgelegenheid laten meegroeien, zorgen voor voldoende voorzieningen en goede bereikbaarheid en kansen benutten op het gebied van duurzaamheid. We bouwen daarom bijvoorbeeld zoveel mogelijk rondom ov-knooppunten. Tot en met 2025 moeten er in de ontwikkelzones 4.400 woningen opgeleverd worden.



Overzicht aantal woningen per ontwikkelzone en plancapaciteit 2020 t/m 2025					
Stadsdeel	Ontwikkelzone	Gepland aantal woningen in visies	Opgeleverd 2021	Plancapaciteit: inschatting opleveringen 2022 t/m 2025	Plancapaciteit: inschatting opleveringen Na 2025
Oost	Spaarnesprong	530		380	
Oost	Oostpoort	1009		116	893
Schalkwijk	Schipholweg	1980	20	287	
Schalkwijk	Europaweg	>3000		2023	2357
Noord	Planetenlaan/Orioienweg	575		190	385
Noord	Spaarndamseweg	650	34	390	509
Zuidwest	Zijlweg-West	620			612
Zuidwest	OZZW Spoorzone	2100	306	1017	710
Totaal		10.540	360	4.273	5.541

Tabel 9 Overzicht aantal woningen per ontwikkelzone en plancapaciteit 2020 t/m 2025

In tabel 9 is de relatie te zien tussen het aantal woningen per ontwikkelzone en de reeds beschikbare plancapaciteit op basis waarvan in de periode 2022 t/m 2025 gebouwd kan worden. Het grootste gedeelte van de Haarlemse plancapaciteit valt (ca 10.000 woningen) valt binnen de ontwikkelzones.

Segmentering woningbouwprogramma in ontwikkelzones (op basis van beschikbare informatie)					
Stadsdeel	Ontwikkelzone	Sociaal (tot de liberalisatiegrens)	Middensegment (huur en koop)	Vrije segment (geen kaders)	Segmentering nog niet bekend
Oost	Spaarnesprong	398	24	18	183
Oost	Oostpoort	40%	40%	20%	
Schalkwijk	Schipholweg	240	240	140	235
Schalkwijk	Europaweg	1063	2153	579	234
Noord	Planetenlaan/Orioienweg	154		21	538
Noord	Spaarndamseweg	545	20	112	182
Zuidwest	Zijlweg-West	325		97	449
Zuidwest	OZZW Spoorzone	775	80	97	715

Tabel 10 Segmentering woningbouwprogramma in ontwikkelzones, periode 2021 t/m 2025

Van de 5.222 geplande woningen in de periode 2022 t/m 2025 is van 4.481 woningen (85%) bekend in welk segment zij worden gerealiseerd. In tabel 10 is te zien dat de verhouding in de plancapaciteitsperiode 2021 t/m 2025 dicht bij het stedelijke streefcijfer komt van 40/40/20. Voor de zones aan de westkant van de stad geldt dat daar 50/50 moet worden gerealiseerd. Omdat het grootste deel van de productie hier gepland is in de periode 2026 t/m 2030 geven deze cijfers een vertekend beeld.

4.4 Plancapaciteit na 2030

Na 2030 staan slechts ca. 400 woningen in de plancapaciteit genoemd. Voor de korte en middellange termijn levert dit geen moeilijkheden op, er is immers voldoende plancapaciteit tot 2030. Ook is te verwachten dat een deel van de plannen van voor 2030 zal doorschuiven naar de periode van na 2030 (inschatting op basis van ervaring in het verleden ca. 30%). Toch is het belangrijk om in dit kader stil te staan bij Omgevingsvisie 2045. Hierin wordt namelijk ook na 2030 een woningbouwambitie geschetst. Deze ambitie is echter nog niet kwantitatief ingevuld en zal afhankelijk zijn van de behoefte op dat moment. Er zullen op termijn dus woningbouwlocaties (en plannen) moeten worden toegevoegd om te voldoen aan de behoefte. Het spreekt voor zich dat de onzekerheid voor de periode tussen 2030 en 2040 nog groter is. Om deze reden wordt er beperkt gerapporteerd.

5. Conclusie en vervolg

5.1 Conclusie

De gewenste groei voor de periode 2016 t/m 2025 uit het coalitieprogramma 2018-2022 bedraagt 10.000 woningen. Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1.000 woningen per jaar. In de periode 2016 t/m 2021 is de woningvoorraad met 3.826 gegroeid. Dat zijn gemiddeld ca. 640 woningen per jaar.

Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2022 t/m 2025 een groei mogelijk van nog eens ca. 6.745 woningen. De ervaring leert dat circa 30% van de woningbouwplannen niet volgens planning wordt gerealiseerd, dat resulteert in een toename van ca. 4.750 woningen. Verder zal boven op de nieuwbouwplannen nog een aantal woningen worden toegevoegd in de categorie 'toevoegingen anderszins'.

De inschatting voor nu is dat op basis van de huidige plancapaciteit, vermeerderd met een geschat aantal overige toevoegingen (ca. 150 per jaar), de ambitie om netto 10.000 woningen tot eind 2025 toe te voegen bijna wordt gehaald. Die inschatting is gebaseerd op het aantal gerealiseerde woningen (3.826), plus de prognose 2022 t/m 2025 (4.725), plus de overige toevoegingen. Dat telt op tot 9.151. Ook laat de plancapaciteit een gunstig beeld zien voor na 2025 voor de woningbouwaantallen. Voor de periode 2026 t/m 2030 zijn dat er 7.654. De ambitie uit de Woonvisie om tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen toe te voegen ligt daarmee binnen de mogelijkheden.

De doelstelling in regionaal verband (Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond) om tot 2030 7.400 (waarvan tenminste 30% sociale huur) woningen toe te voegen ligt op basis van de Monitor Plancapaciteit ook binnen de mogelijkheden. De huidige inspanningen en het geldende beleid lijken op dit moment de vruchten af te werpen, ook al landt de daadwerkelijke realisatie van de plannen pas na 2025. De focus op de ontwikkelzones (en projecten daarbuiten) maakt dat we in de periode 2022 t/m 2030 ca. 10.000 woningen in de planning hebben.

5.2 Vervolg

Het behalen van de ambitie gebeurt niet als vanzelf. Haarlem moet alles op alles zetten om woningbouwplannen door te laten gaan en aantallen waar mogelijk te handhaven. De huidige situatie op de woningbouwontwikkel- en bouwmarkt is om een aantal redenen zorgelijk. Plannen lijken meer en meer te vertragen en hiermee komen onze woningbouwambities onder druk. Met het Nationaal Bouwprogramma en een hierop volgende nieuwe Woondeal die het Rijk met de provincie zal afsluiten, zetten we als Haarlem in om middelen en (wettelijk) instrumentarium te verruimen.

Ook zoeken we op dit moment samen met de Provincie naar bovenlokale oplossingen voor het stikstofvraagstuk. Hierbij is echter wel te merken dat er zowel bij het Rijk als bij de Provincie nog veel onduidelijk is met betrekking tot de meest effectieve aanpakstrategie en de mogelijkheden hierbinnen. De inschatting is dat oplossingen hier nog niet snel te verwachten zijn. Dit maakt dat we als Haarlem ook moeten blijven inzetten op het vinden van oplossingen op plan- of stedelijk niveau om bouwplannen toch door te kunnen laten gaan. Over hoe dit uitpakt wordt zoals nu gepland eind 2022 meer duidelijk.

Via het Actieplan versnelling woningbouw (2020/0485204) en het binnenhalen van de woningbouwimpulsgelden voor de zones Europaweg, Zuidwest en Oostpoort is hiertoe in 2021 al veel bereikt, maar de acties uit dit actieplan zullen ook de komende tijd met verve moeten worden

doorgetrokken en uitgevoerd. Daarnaast zullen we als gemeente onderzoeken hoe we in navolging op het *Actieplan Versnellen Woningbouw 2020* een *Actieplan Versnellen 2022 e.v.* kunnen opstellen³.

Hoofdelementen hierbinnen kunnen zijn:

1. Versterken (gebieds)ontwikkelingsorganisatie (capaciteit, samenwerking, kennis en kunde).
2. Beter samenwerken met de markt en de woningcorporaties (samen anders)
3. Projecten (met vergunningen) gepland voor de jaren 2022-2024 zo snel mogelijk in aanbouw brengen.
4. Verzilveren van kansen uit boeggolf (bijv. kansrijke projecten voor versnellen uit de jaren 2024 t/m 2026 detecteren en met de markt versneld oppakken).
5. Sneller integrale keuzes maken in de functie van voortgang (bijv. projecten met knelpunten sneller bestuurlijk opschalen).
6. Beleidsactualisaties/wijzingen doorvoeren (bijv. Mobiliteit/parkeernormering).
7. Inzetten op innovatie en procesvernieuwing (bijv. terugdringen doorlooptijden procedures en onderhandelingen door standaardisering van o.a. anterieure overeenkomsten, terugdringen bouw tijden door toepassing van innovatieve technieken).
8. Gebruik maken aanvullende middelen en mogelijkheden via Rijk, Provincie en MRA.

Het binnenhalen van aanvullende rijks- provinciale en/of MRA-middelen om de haalbaarheid te vergroten kan hieraan bijdragen. Verder is het belangrijk om in het kader van veel voorkomende vertragingsfactoren, samen met de ontwikkelende partijen aan zowel de markt als corporatiekant, verder te verkennen of er op stedelijk niveau beter kan worden samengewerkt ten behoeve van die versnelling. Ook zal met betrekking tot de mobiliteits- en parkeernormeringsvraagstukken soms gezocht en uitgeweken moeten worden naar andersoortige, maar kwalitatief goede, oplossingen.

De planning is dit actieplan eind 2022/begin 2023 aan de Commissie Ontwikkeling te presenteren.

³ *Valt onder portefeuille RO/Bouwen.*

6. Begrippen, bronnenlijst en colofon

Begrippen

In de rapportage worden, tenzij expliciet vermeld⁴, de volgende begrippen gehanteerd:

Administratieve correctie	Administratie correctie is meestal het gevolg van een niet aan de gemeente gemelde toevoeging of onttrekking.
Aftoppingsgrens	Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moeten bij toewijzing van corporatiewoningen in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens. Voor één en tweepersoonshuishoudens ligt de grens per 1 januari 2021 op €633,25, voor meerpersoonshuishoudens op €678,66.
Appartement	Aparte woning in een gedeelte van een gebouw. Vaak gesitueerd in een gebouw met meerdere woningen. Appartementen zijn vaak gelijkvloers en gestapeld. Appartementen worden ook wel meergezinswoningen genoemd.
Bruto groei	Toename van het aantal woningen door nieuwbouw en toevoegingen anderszins
Grondgebonden woning	Niet gestapelde woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen worden ook wel eengezinswoningen genoemd.
Impulsgelden	Besluit Impuls Versnelling Woningbouw
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens ligt sinds 1 januari 2021 op €752,33. Woningen die tot en met dit bedrag worden verhuurd worden aangemerkt als sociale huurwoning en behoren tot de gereguleerde woningvoorraad. De liberalisatiegrens wordt bepaald door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
Netto groei	Bruto groei na aftrek van onttrekkingen
Nieuwbouwproductie	Het aantal (opgeleverde) nieuwbouwwoningen
Nultredenwoning	Woningen die geschikt (te maken) zijn 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.
Onttrekkingen	Aantal aan de woningvoorraad onttrokken woningen door sloop, samenvoegingen of veranderingen in gebruiksfunctie.
Ontwikkelzone	Ontwikkelzones zijn gebieden in Haarlem waar verschillende woningbouwprojecten bij elkaar in de buurt liggen. Hierdoor ontstaat een aaneensluitend gebied of zone met mogelijkheden, en vaak ook concrete woningbouwplannen, om grotere aantallen (sociale) woningen toe te voegen. De ontwikkeling van deze gebieden geeft ook de kans de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren.
Plan capaciteit	Aantal woningen in (bestaande) woningbouwplannen. Betreft vooral nieuwbouw en de grote kantoortransformaties. Plan capaciteit kan hard of zacht zijn. 'Harde' plan capaciteit heeft de planologische procedures doorlopen.

⁴ 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.

Planuutstel	Het aantal woningen in woningbouwplannen dat niet doorgaat of doorschuift naar de toekomst als gevolg van (onvoorziene) knelpunten.
RAP	Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020: De regio geeft thuis! (raad, 2016/196212 juni 2016)
Toevoeging anderszins	Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegde woningen door opdelen van woningen in zelfstandige woningen of verandering van gebruiksfunctie, bijvoorbeeld door verbouwing van een school of kantoorgebouw of door realisatie van woningen boven winkels.
Woning	De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik (ten minste 14 m ²), 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.
Woonakkoord	In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 , Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio (feb 2021), dat is opgesteld in samenwerking met de Provincie, wordt aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting de regio op wil en hoe partijen hier gezamenlijk aan gaan werken. Het Woonakkoord vormt de uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie en Woonagenda. De regiogemeenten werken met de provincie via het Woonakkoord samen om een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio te blijven, waarvoor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is.
Woningbouwsegment:	Binnen het woningbouwprogramma wordt onderscheid gemaakt in drie segmenten: sociale huur, middensegment en vrije sector. Een nadere indeling van deze segmenten staat in tabel 3 op pagina 7.
Woonvisie	Woonvisie 2021-2025: Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis (raad, 2021/25829, maart, 2021) Woonvisie Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis (raad, 2017/47534, maart 2017).

Bronnenlijst

- Plancapaciteit monitor;
- CBS, ontwikkeling woningvoorraad;
- Buurtmonitor Haarlem;
- Woonvisie 2021-2025: Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis, Haarlem, maart, 2021;
- Gemeentelijke Corona Impact Monitor, februari 2021.

Colofon

Titel	Rapportage woningbouw Haarlem 2022
Datum	Mei 2022
Peildatum woningbouwcijfers	Februari 2022

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
1 mei 2022

Tekst Kamiel Nuijens, i.s.m. Anco van der Veen (ECDW)

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl