



Haarlem

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

Rapportage woningbouw Haarlem 2015



Rapportage Woningbouw Haarlem 2015

(peildatum 1 oktober 2015)

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 De regionale opgave	8
2.2 Opgave RAP Zuid-Kennemerland / IJmond tussen 2011-2020	9
3 Ontwikkelingen van de Haarlemse woningvoorraad tot 2015	12
3.1 Historische productie	12
3.2 Groei woningvoorraad in 2014	15
4 Prognose woningbouwproductie Haarlem 2015 – 2020 e.v.	21
4.1 Bruto groei in 2015 gemiddeld	21
4.2 Plan capaciteit 2016-2020 en verder	25
5 Bronnenlijst en colofon	32
Bijlage I: Overzichtsk kaart woningbouwprojecten in Haarlem	33

Samenvatting

- De bruto groei van de woningvoorraad in 2014 is 1108 woningen, dat is relatief hoog ten opzichte van voorgaande jaren en ligt hoger dan gemiddeld. Voor een belangrijk deel (45%) wordt de bruto groei veroorzaakt door “toevoegingen anderszins” (door transformatie van kantoren, splitsingen);
- Het zwaartepunt van de groei in 2014 lag in stadsdeel Oost. In 2015 zal de groei naar verwachting iets lager uitkomen waarna deze op middellange termijn zal toenemen. Het zwaartepunt van de bouwproductie verplaatst zich op middellange termijn naar Schalkwijk;
- Bijna 75% van de bruto groei in 2014 bestaat uit appartementen. Ook voor de projecten die in 2015 worden opgeleverd zal ongeveer drie kwart uit appartementen bestaan. De plancapaciteit tot en met 2021 e.v. bestaat voor bijna 40% uit appartementen en ca. 20% grondgebonden woning. Van 40% is het woning type nog onbekend;
- De nieuwbouw volgt de ambities uit de Woonvisie, *Haarlem duurzaam ongedeelde woonstad*. In 2014 is 31% van de nieuwe woningen gerealiseerd in de categorie sociaal en is ook de verdeling over de stad gerealiseerd grotendeels conform ambities. Alleen in Oost zijn meer betaalbare woningen toegevoegd dan de ambitie (30%) Dat zal naar verwachting ook in 2015 zo zijn.
Voor de middellange en lange termijn is deze prognose lastiger te geven omdat van 56% van de plannen (nog) niet bekend is in welke categorie deze zullen vallen. Ondanks deze grote onbekende kan al wel worden geconstateerd dat het aandeel sociale huurwoningen voor de periode 2016 – 2020 e.v. ongeveer 10% van plancapaciteit bedraagt. Sociale huur en koop bedragen samen 23% van de plancapaciteit;
- In 2014 zijn er 530 huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiervan worden 360 woningen particulier verhuurd. De corporaties hebben 170 woningen in exploitatie genomen. Het aandeel toevoegingen door marktpartijen is daarmee ruim twee keer zo groot als door corporaties. Het lijkt er op dat beleggers daardoor de weg naar Haarlem weten te vinden. De toevoegingen door de markt zullen vermoedelijk in het dure segment worden verhuurd;
- De vraag naar woningen is en blijft groot. Haarlem is een populaire woonstad waardoor veel mensen naar Haarlem willen verhuizen. Daarnaast verandert de samenstelling en het aantal huishoudens. Beide factoren leiden er toe dat de woningbehoefte hoog blijft. Op regionale schaal lijkt de plancapaciteit voldoende, maar op lokaal niveau kunnen tekorten ontstaan. In Haarlem is de vraag naar woningen groter dan de plancapaciteit. Dat kan leiden tot tekorten en schaarste effecten;
- De totale plancapaciteit op langere termijn (2020 e.v.) is met ca. 1000 woningen toegenomen ten opzichte van vorige rapportage (2014) en bestaat nu uit ca. 9800 woningen (incl. 2015). Grootste woningbouwproductie zal plaatsvinden in Oost, Noord en Schalkwijk. Met name in Schalkwijk worden extra mogelijkheden voor woningbouw gezien;
- De plancapaciteit en productie valt binnen de bandbreedte van de inspanningsverplichting uit het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond.

1 Inleiding

Voor u ligt de rapportage woningbouw Haarlem 2015. Deze rapportage geeft inzicht in het aantal en type opgeleverde en gesloopte woningen in de afgelopen jaren en geeft een prognose voor de periode tot 2021.

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), NV Utrecht en het ministerie 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 onderzochte kwantitatieve woningbehoefte. De cijfers waarop voorliggende 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 Rapportage Woningbouw is bedoeld als (beleids)evaluerend instrument.

Het is voor de derde 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, hard of zacht.
- **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 of veranderingen in gebruiksfunctie;
- **Bruto groei**: toename van het aantal woningen door nieuwbouw en toevoegingen anderszins
- **Netto groei**: Bruto groei na aftrek van onttrekkingen
- **Planuitval/ planuitstel**: het aantal woningen in plannen dat niet doorgaat of doorschuift naar de toekomst als gevolg van (onvoorziene) knelpunten. Er is geen rekening is gehouden met planuitstel/uitval. We sluiten daarmee aan op de systematiek die de provincie en Amsterdam hanteert.

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.

- **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.
- **Categorie sociale huur:** categorie huurwoningen waarbij de maximale huurprijs €710,68- bedraagt (liberalisatiegrens, prijspeil 2015). Voor woningen in de sociale sector wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Er is sprake van gereguleerde huur en huurbescherming;
- **Categorie sociale koop/betaalbare koop:** koopwoning waarvan de prijs overeenkomt met de categorie indeling uit de Woonvisie 2012 – 2016 (*Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad*). De vrij op naam (v.o.n.) prijs bedraagt maximaal €215.000,-
- **Categorie middelduur:** huurwoning met een maandelijkse huur tussen de €710,68 en €950. Koopwoning met een prijsstelling tussen de €215.000,- en €350.000,- v.o.n.
- **Categorie duur:** huurwoning met een maandelijkse huur vanaf €950,-. Koop woning vanaf €350.000,- v.o.n.
- **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.
- **Woonvisie:** Woonvisie 2012 – 2016 (*Haarlem: duurzaam ongedeelde woonstad, raad 12 juli 2012*)
- **Zelfbouw of (C)PO:** bouwvorm waarin de bewoner(s) wezenlijke invloed hebben om naar eigen inzicht en wensen zelf, in een groep, of als opdrachtgever een woning (af) te bouwen / een deel van een object te transformeren naar zijn/hun woning

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.
- **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 , Wijdmeren , 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, Uitgeest² en Velsen (samen de subregio IJmond).

² Uitgeest zal in de komende 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 regionale context wordt toegelicht. 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 2014. **Hoofdstuk 4** gaat in op de verwachte woningbouwproductie van de stad Haarlem in 2015 en verder. Er wordt ingegaan op de afzonderlijke stadsdelen. In **bijlage I** een overzichtskaart opgenomen van projecten die de komende jaren verwacht worden. Tot slot bevat de digitale versie van de monitor **hyperlinks** naar diverse brondocumenten.

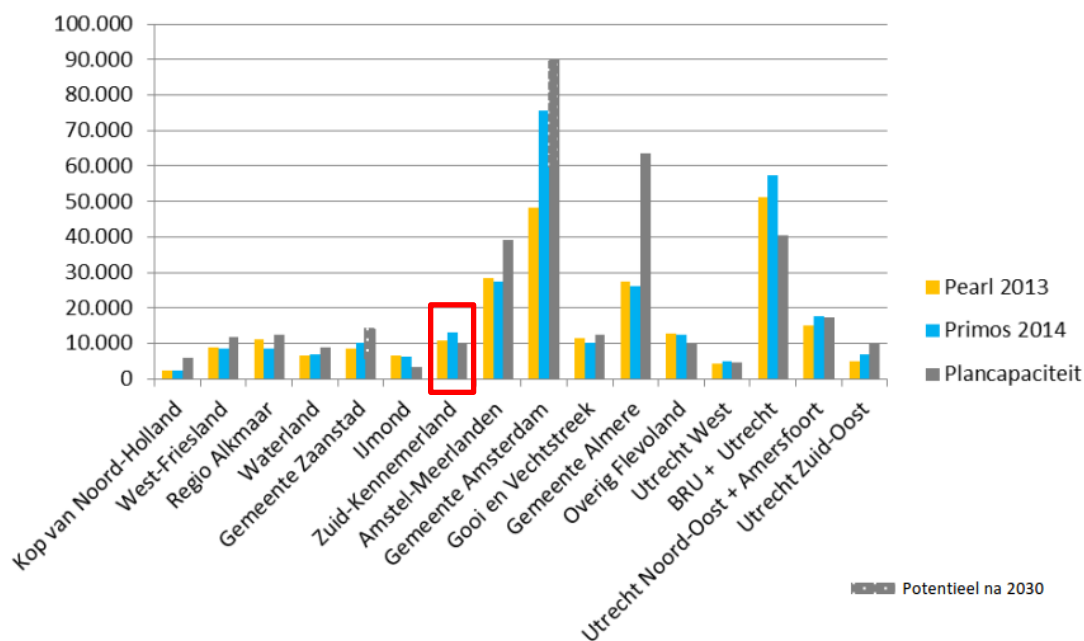
2 Woningbouwopgaven

In de Rapportage woningbouw 2014 is de regionale opgave beschreven. Daarin is ten aanzien van de woningbouwopgave weinig in veranderd. Dit hoofdstuk beschrijft alleen de opgave die voor de regio aanwezig is. Daarna wordt ingegaan op het Regionaal Actie Programma Zuid Kennemerland /IJmond.

2.1 De regionale opgave

De woningmarkt heeft een gemeente- en ook regio overstijgend karakter. In een aantal delen van de Noordvleugel zal sprake zijn van een sterke groei (>10%). In vrijwel alle regio's neemt naar verwachting het aantal huishoudens de komende decennia met tenminste 10% toe. Deze groei zit vooral bij ouderen (65+) en jongeren. Het aantal huishoudens met kinderen neemt tot 2040 niet meer toe. In de Monitor Woningbouwproductie Noordvleugel wordt 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. Dit leidt tot een netto woningbehoefte van 440.000 woningen in 2040³. De woningbehoefte concentreert zich in Noord-Holland Zuid.

Er lijkt voldoende plancapaciteit aanwezig om ook in deze behoefte te voorzien, echter op lokaal niveau kunnen tekorten ontstaan omdat de vraag zich concentreert in stedelijke woonmilieus en oude steden zoals Amsterdam en Haarlem populair zijn in verhouding tot nieuwe steden zoals Hoofddorp, Purmerend en Almere. Voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond is de plancapaciteit lager dan de vraag. Daardoor kunnen schaarste effecten optreden waardoor de prijzen onder druk kunnen komen te staan en/of woningzoekenden niet de woning kunnen betalen die pas bij hun wens.



Figuur 1 bron: Primos 2014/Pearl 2013. Plan capaciteit volgens opgave Provincie Noord Holland

³ Zie <http://gpo.gl/J7ULlv>

2.2 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 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 huidige RAP gaat, zoals de titel al aangeeft over de periode 2011-2015. In deze paragraaf zal eerst ingegaan worden op de vraagzijde (opgave) en daarna op de prognose van de productie waaraan Haarlem zich gecommitteerd heeft. Tot slot wordt het proces naar een nieuw RAP geschetst.

Vraagzijde: nieuwbouw- en sloopbehoefte Haarlem bedraagt 45% van de totale regionale vraag

nieuwbouw- en sloopbehoefte 2011 tot en met 2020 in de regio en Haarlem					
Regio /Gemeente	2011-2015	2016-2020	totaal	(verwachte) sloop	netto groei
IJmond	3.067	2.730	5.797		
Zuid-Kennemerland	3.820	4.017	7.837		
waarvan voor haarlem	2.875	3.126	6.001		
Totaal voor de regio	6.887	6.747	13.634	5.835	7.800

Tabel 1 bron: RAP 2011-2015 Zuid-Kennemerland / IJmond, pag. 19 en 20

Bovenstaande tabel geeft de kwantitatieve 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.

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

Ten tijde van het opstellen van het RAP in 2011 lag het zwaartepunt van de vraag in Haarlem met name op het toevoegen van grondgebonden woningen (bijna 50%) en qua betaalbaarheid op het realiseren van woningen in zowel 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.

Behoefte 2011-2015 in de Regio en Haarlem naar soort						
Regio /Gemeente	Zuid-Kennemerland en IJmond			Haarlem		
	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal
betalbaar	527	2.546	3.073	163	1.273	1.436
middelduur	1.645	179	1.824	661	86	747
duur	1.857	133	1.990	625	67	692
totaal	4.029	2.858	6.887	1.449	1.426	2.875
waaronder:						
nultredenwoningen			3.297			1.738
grondgebonden			4.708			2.235
appartementen			2.179			640

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

Afspraken: Zwaartepunt opgave 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 afspraken 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 differentiatie naar prijs is de nadruk gelegd op het realiseren van woningen in het middeldure- en betaalbare huursegment als het middeldure koopsegment. Verder valt op dat Haarlem zich inspent om bijna de helft van het aantal nultredenwoningen in de regio te realiseren.

Verwachte opleveringen nieuwbouwproductie 2011 - 2015 in de Regio en Haarlem						
Regio /Gemeente	Zuid-Kennemerland en IJmond			Haarlem		
	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal
betalbaar	535	1.544	2.079	200	700	900
middelduur	2.632	928	3.560	1.100	500	1.600
duur	1.301	363	1.664	300	100	400
totaal	4.468	2.835	7.303	1.600	1.300	2.900
waaronder:						
nultredenwoningen			3.676			1.600
grondgebonden			2.474			650
appartementen			4.829			2.250

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

Het RAP geeft een doorkijk over de periode 2016 – 2020. Voor deze periode houdt het RAP rekening met de bouw van ca. 3100 nieuwbouwwoningen in Haarlem.

Nieuw RAP

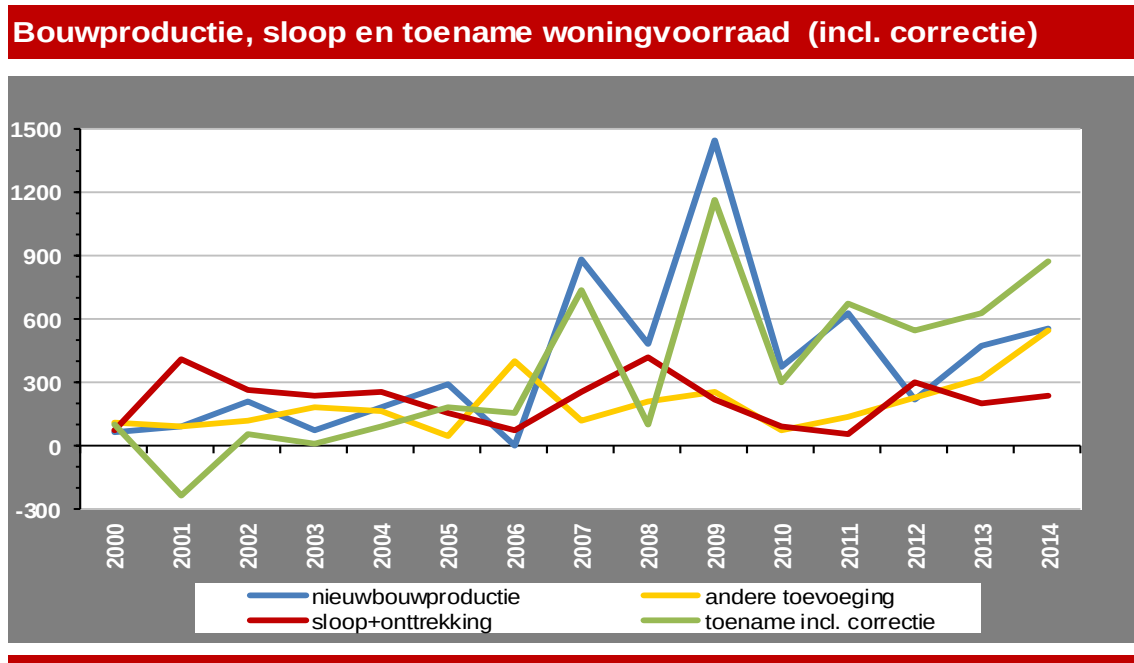
Het huidige RAP loopt dit jaar af. De regiogemeenten hebben aangegeven ook voor de komende periode weer gezamenlijk op te trekken en afspraken te maken. De voorbereidingen voor een nieuw RAP zijn recent gestart. Dit nieuwe RAP zal ingaan op de periode 2016-2020. Hierin zullen de inspanningen om woningen te realiseren naar de laatste inzichten worden opgenomen.

3 Ontwikkelingen van de Haarlemse woningvoorraad tot 2015

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Haarlem tussen 2000 en 2015. 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 correcties⁴ uitgevoerd door het CBS.

3.1 Historische productie

Haarlem beschikt per 1 januari 2014 over 72.626 woningen. Van 2000 tot en met 2005 ontwikkelt de woningvoorraad zich volgens een redelijk gelijkmatige lijn (zie figuur 4). 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 2000-2014.



Figuur 2 Ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad tussen 2000-2014 (bron: CBS)

Nieuwbouwproductie stijgt sinds 2007

In figuur 4 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 het hoge aantal opgeleverde

⁴ De verschillen tussen de berekende voorraad en de voorraadcijfers uit de CBS-woningstatistiek worden aangeduid als *administratieve correcties*. De grootste correctie heeft plaatsgevonden 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.

nieuwe woningen (nieuwbouwproductie) in 2009. Daarnaast heeft er een administratieve correctie⁵ plaatsgevonden.

Woningvoorraad en mutaties in Haarlem, 2005-2014 (Bron: CBS)							
periode	woning- voorraad ¹ 1 jan.	nieuw bouw	toevoeging anders- zins	bruto groei	sloop	onttrek- king	netto groei (incl. adm.corr.)
2005	67.134	295	50	345	134	22	189
2006	67.323	0	402	402	0	75	162
2007	67.485	880	119	999	228	33	964
2008 ¹	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	559	549	1.108	60	176	874
toename 2005-2014	5.222	5.363	2.350	7.713	1.347	684	5.756

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

² 2015 voorlopige cijfers; in totaal telling 2015 niet meegerekend

Tabel 4 Ontwikkelingen binnen de woningvoorraad tussen 2005-2014 (bron: CBS)

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 totaal 5.200 woningen toegenomen (netto groei incl. correcties). Per jaar betekent dit gemiddeld ca. 450 woningen. De woningvoorraad groeit na 2007, start van de periode van crisis, harder dan de jaren ervoor (gemiddeld 580 vs. 300 woningen per jaar). Dit heeft vooral met de hoge nieuwbouwproductie in 2007 en in 2009 te maken.

Aantal gesloopte woningen sinds 2000 redelijk constant

Door onttrekking en sloop worden woningen aan de voorraad onttrokken. Figuur 2 laat het verloop over de afgelopen periode zien. Tussen 2000 en 2014 varieert het aantal gesloopte woningen van jaar tot jaar en bedraagt gemiddeld 150 woningen. Het aantal sloop- en woningonttrekkingen lag in 2014 onder het gemiddelde. Als we het 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. Voor de toekomst wordt echter verwacht dat

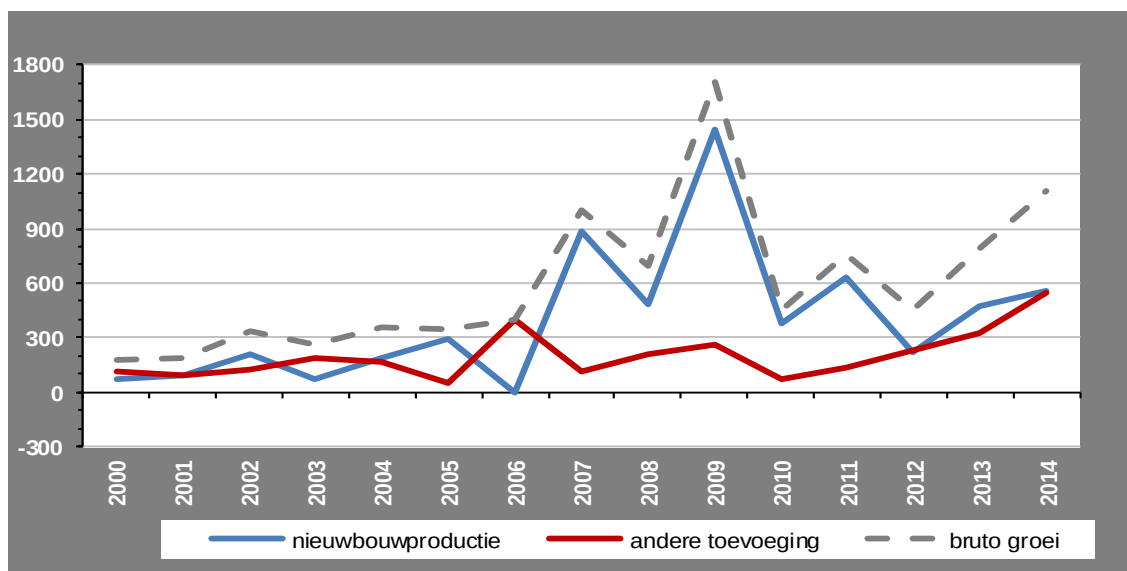
⁵ De productie moest in verband met het Besluit Lokatiegebonden Subsidies in 2009 in zijn totaal worden weergegeven. De piek in 2009 wordt veroorzaakt doordat in dat jaar de opleveringen die tot en met 2008 zijn gerealiseerd zijn verdisconteerd.

corporaties, vanwege hun gewijzigde financiële positie (verhuurdersheffing⁶) en gewijzigde regelgeving (Woningwet) minder snel zullen kiezen voor sloop – nieuwbouw en eerder voor renovatie. Het aantal woningen dat gesloopt wordt zal daardoor vermoedelijk dalen.

Toevoegingen anderszins de helft van totale toename woningvoorraad

Bijna 45% (2.350 woningen tegen 5363 nieuwbouw) van de toename van de woningvoorraad is in de periode van 2005 tot en met 2014 toe te schrijven aan transformatie van vastgoed (= verandering van gebruiksfunctie) of splitsing. Toevoegingen anderszins hebben, net als bij andere steden in de provincie, een relatief groot aandeel in de toename van de woningvoorraad (bron: Monitor Woningbouw 2014 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 het splitsen van woningen. De jaren 2006 en 2009 lieten een daling zien. Sinds 2010 is een groei waar te nemen. Voor de toekomst wordt rekening gehouden met een relatief sterke groei van toevoegingen door transformatie doordat een aantal grotere transformatie projecten opgeleverd zullen worden zoals bijvoorbeeld het VNU gebouw.

Toevoegingen anderszins versus nieuwbouwproductie, 2000-2014



Figuur 3 toevoegingen anderszins in relatie tot de nieuwbouwproductie (bron: CBS)

Gelijktijdig met de toename van het aantal toevoegingen anderszins neemt ook het aantal onttrekkingen toe. Een verklaring hiervoor kan zijn dat bij een splitsing de bestaande woning eerst rekenkundig als onttrekking wordt beschouwd en dat daarna de nieuwe woningen als toevoeging worden meegerekend.

⁶ 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 € 710,68 per maand (prijspeil 2015).

3.2 Groei woningvoorraad in 2014

In deze paragraaf wordt de groei van de woningvoorraad in 2014 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.

Bruto groei in 2014 hoger dan gemiddeld

Vanaf 2005 tot 2014 bedraagt de gemiddelde bruto groei van de woningvoorraad ca. 730 woningen per jaar. Deze groei komt voort uit nieuwbouw van woningen en transformatie van kantoren, splitsingen enz. (toevoegingen anderszins). In 2014 was de bruto groei relatief hoog ten opzichte van het gemiddelde en kwam uit op 1108 woningen..

Bruto groei voor de helft toe te schrijven aan transformatie, splitsingen e.d. (toevoegingen anderszins)

Van de bruto groei worden, gemeten over dezelfde periode, gemiddeld 530 woningen gerealiseerd via nieuwbouw en ca. 200 via transformatie van kantoren of splitsingen enz.. Het aandeel nieuwbouw lag vorig jaar met 549 woningen niet noemenswaardig boven het gemiddelde. De overige woningen betreffen anderszins toevoegingen. Sinds 2010 schommelt dit aandeel rond de 45%. De relatief hoge bruto groei in 2014 wordt hieraan toegeschreven.

Nieuwbouwproductie conform prognose

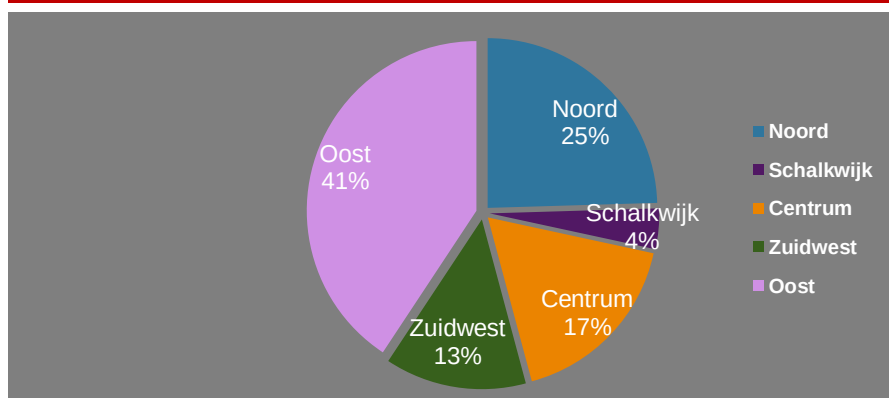
In vorige monitor is een prognose gemaakt van het aantal nieuwbouwwoningen dat zou worden opgeleverd in 2014. Dat aantal bedroeg 619 in totaal. Als we naar de geregistreerde opleveringen van nieuwbouwwoningen kijken dan zien we dat deze met 559 iets lager uitpakt dan geprognostiseerd.

Bruto groei woningen 2014		
buurt	Naam bouwproject	aantal
CENTRUM		
10	de Witstraat 4	12
10	Gierstraat 16-20	12
	overige nieuwbouwprojecten < 10	5
	toevoegingen anderszins < 10	164
	TOTAAL CENTRUM	193
ZUIDWEST		
81	Zijlweg-Zijweg 12-60	26
20	Ruijchaverstraat 20-38	10
	overige nieuwbouwprojecten < 10	14
	toevoegingen anderszins	99
	TOTAAL ZUIDWEST	149
OOST		
33	Truus Oversteegenstraat 101-253	73
33	Prins Benhardlaan 53-193	71
33	Freddie Oversteegenstraat 271-421	68
33	Peltenburgstraat 1-99+ 2-36	68
33	Hannie Schaftstraat 46-124	40
34	Berlagelaan 2-70	35
34	Martin Monnickendamstraat 14-32	10
33	Vijfhuizerstraat 2-20	10
33	Volhardingstraat 2A	32
	overige nieuwbouwprojecten < 10	12
	toevoegingen anderszins < 10	33
	TOTAAL OOST	452
NOORD		
60	Weissenbruchstraat 1-41	21
60	Leo Gestelstraat 1-31	16
60	Jozef Israëlstraat 2-30	15
52	Javastraat 53-75	12
60	Maerten van Heemskerckstraat 2B	34
51	Gen. De la Reijstraat 6A	22
	overige nieuwbouwprojecten < 10	20
	toevoegingen anderszins < 10	132
	TOTAAL NOORD	272
SCHALKWIJK		
91	Lange Vijfmatlaan 2-38	19
	overige nieuwbouwprojecten < 10	13
	toevoegingen anderszins	10
	TOTAAL SCHALKWIJK	42
TOTAAL HAARLEM		1.108

Figuur 4 Bruto groei 2014 (opgeleverde nieuwbouw en toevoegingen anderszins)

Zwaartepunt groei 2014 in stadsdeel Oost

Bruto groei woningen Haarlem in 2014 verdeeld naar stadsdeel

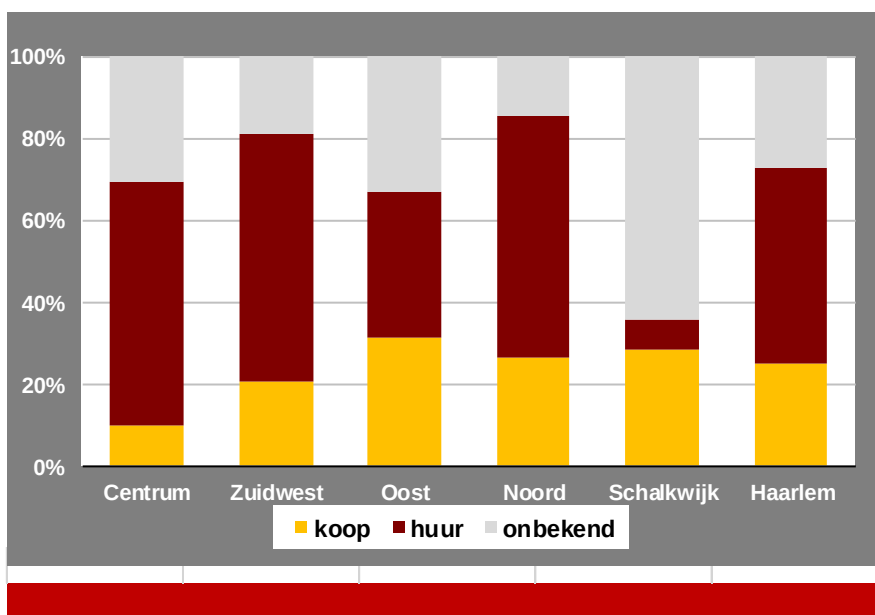


Figuur 5 procentuele verdeling toegevoegde woningen in 2014 naar stadsdeel

In 2012 en 2013 is de helft van de totale bruto toevoegingen gerealiseerd in stadsdeel Noord. Verder valt op dat de groei in het Centrum even groot is als Zuidwest en Schalkwijk samen. Dit ondanks het monumentale- en centrum stedelijke karakter van het centrum waardoor overwegend sprake is van toevoegingen anderszins zoals o.a. wonen boven winkels, splitsingen. In de stadsdelen Zuidwest en Schalkwijk zijn, net zoals vorig jaar, relatief weinig woningen gerealiseerd. Dit zegt overigens niets over de potentie (plancapaciteit) aan woningen voor de komende jaren. In het volgende hoofdstuk zal verder ingegaan worden op de plancapaciteit.

Aandeel huurwoningen in 2014 bijna 50%

Bruto groei 2014: onderverdeling huur - koop



Figuur 6 verhouding toevoegingen koop – huur (bron: CBS)

Bijna de helft, 48%, van de bruto toename in 2014 bestaat uit huurwoningen. Dat is een verandering ten opzichte van 2013 toen het aandeel koopwoningen nog ruim 60% bedroeg.

Twee keer zo veel huurwoningen door marktpartijen als door corporaties

Opvallend is dat binnen de categorie huur ruim twee keer zo veel huurwoningen zijn gerealiseerd door marktpartijen. Mogelijke verklaring is dat beleggers de weg naar Haarlem weten te vinden. De verwachting is dat deze woningen vooral vallen in het middel dure- en dure segment. Hierbij kan echter ook een kanttekening gemaakt worden. Als gevolg van de crisis kunnen ontwikkelaars mogelijk gekozen hebben voor verhuur om eerder zekerheid te verkrijgen in plaats van het hoogste rendement en hebben woningen verkocht aan een belegger. Tabel 5 laat de verdeling over de stadsdelen zien.

Bruto groei 2014: onderverdeling huur - koop							
periode	Stadsdelen					Totaal	
	Centrum	Zuidwest	Oost	Noord	Schalk-wijk	abs.	in %
koop	19	31	141	72	12	275	25
particuliere huur	103	64	30	160	3	360	32
corporatie huur	12	26	132	0	0	170	15
onbekend	59	28	149	40	27	303	27
totaal	193	149	452	272	42	1.108	100

Tabel 5 Bruto groei naar eigendom (bron: CBS)

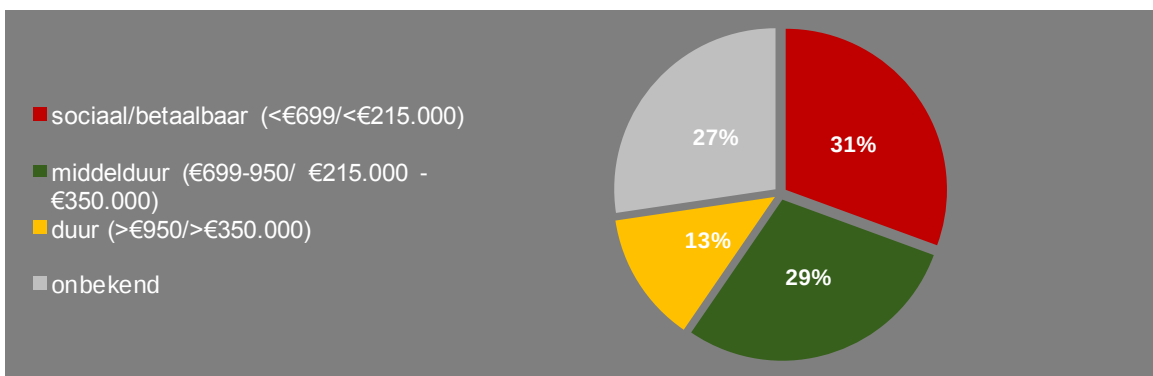
Toevoegingen sociaal – middelduur – duur in 2013 conform beleidsdoel Woonvisie

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 710,- in 2015) en koopwoningen met een v.o.n. prijs onder de € 215.000,-.

In 2014 zijn er netto 1108 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De prijs van de woningen, voor zowel huur als koop, wordt niet geregistreerd. Voor koopwoningen geldt dat de v.o.n. verkoopprijs als woz waarde geregistreerd wordt. Voor huurwoningen geldt dat er een interpretatie plaats dient te vinden van cijfers van het CBS, Cocensus (woz-waardering metagegevens) en de Rapportage woningbouw Haarlem 2013. Het CBS geeft in haar cijfers het aantal huurwoningen weer dat in 2014 is opgeleverd. Aangenomen wordt dat de woningen die door corporaties in beheer zijn genomen daarom onder de liberalisatiegrens verhuurd worden. Door de herziene Woningwet concentreren woningcorporaties zich op hun kerntaak: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. De prijs van huurwoningen door marktpartijen komt door andere factoren tot stand. Voor de verdeling van de particuliere huur is gebruik gemaakt van de Rapportage woningbouw 2013 en de bekende projecthistorie. Het deel onbekend is buiten beschouwing gelaten.

De bovenstaande interpretatie leidt tot de volgende overzichten:

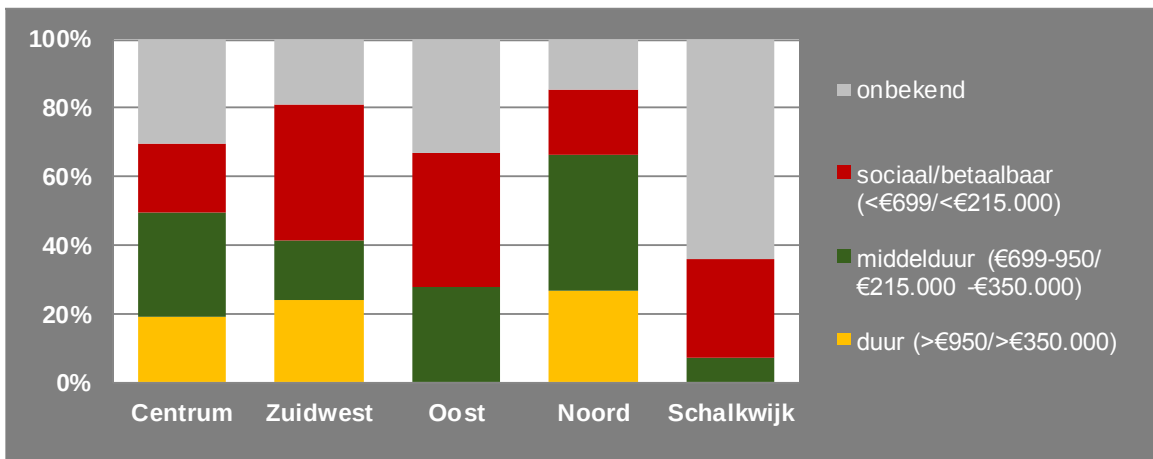
Bruto groei 2014 naar prijscategorie



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

De nieuwe woningen zijn als volgt over de stadsdelen verdeeld:

Bruto groei 2014 naar prijscategorie per stadsdeel



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

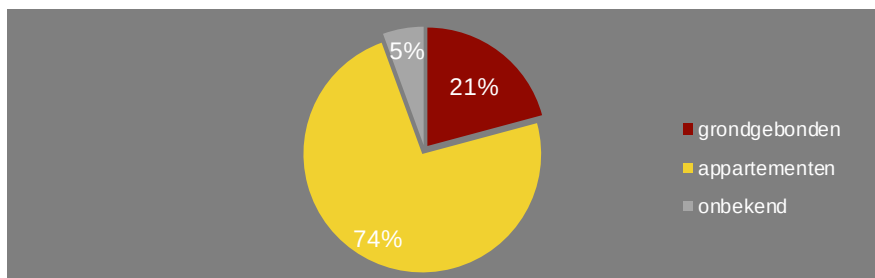
Ambities 'ongedeelde stad' in 2014 grotendeels gehaald

De ambities uit de Woonvisie verschillen per stadsdeel. Het vertrekpunt van de Woonvisie is dat Haarlem een ongedeelde stad wil zijn die ruimte biedt aan diverse huishoudens- en inkomensgroepen, met ruimte voor hogere en lagere inkomens aan de westkant en de oostkant van de stad. Voor de oostelijke stadsdelen is de doelstelling opgenomen om door toevoeging van koopwoningen en duurdere huurwoningen te komen tot een minder eenzijdig woningaanbod. Daarbij geldt dat maximaal 30% van de nieuwbouw uit sociale huur- en/of koopwoningen mag bestaan. Voor de stadsdelen aan de westzijde van het Spaarne wordt meer sociale en betaalbare woningbouw nagestreefd.

Als de productie over de stad wordt verdeeld naar *sociaal (huur en koop)*– *middelduur* – *duur*, dan wordt duidelijk dat deze de ambities over de ongedeelde stad in de Woonvisie volgt. Er is in Oost 39% opgeleverd in de categorie sociaal. Daarmee zijn iets meer woningen in de betreffende categorie toegevoegd dan het streefpercentage.

Bijna 75% van de bruto groei van 2014 is appartement

Bruto groei 2014 verdeeld naar woningtype

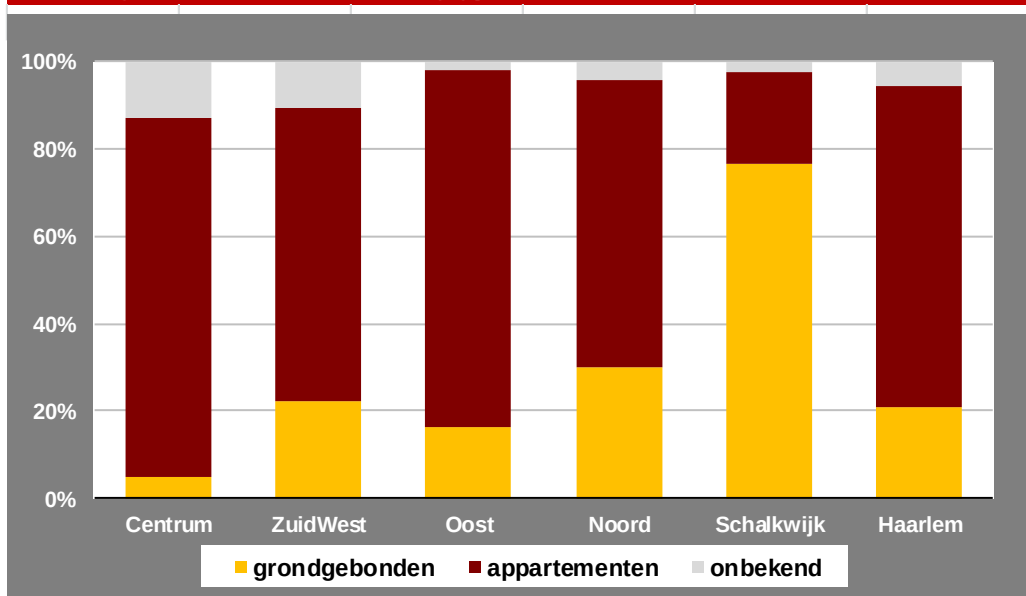


Figuur 9 verdeling naar soort woning over de stad Haarlem (bron: BAG)

In bovenstaande figuur is de verdeling binnen de bruto groei weergegeven. In Haarlem zijn er in 2014 meer appartementen opgeleverd dan grondgebonden woningen. Van het totaal aantal zijn ca. 550 woningen toegevoegd door 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 Schalkwijk, hoewel dit aantal in absolute zin beperkt is.

Bruto groei 2014: naar woningtype



Figuur 10 verdeling naar soort woning naar gebied (bron: BAG)

4 Prognose woningbouwproductie Haarlem 2015 – 2020 e.v.

Dit hoofdstuk geeft een prognose voor de nieuwbouwproductie / de plancapaciteit van woningen in de periode 2015 - 2020 verdeeld naar eigendom, type, en prijssegment met een doorzicht op de periode na 2020. Het aantal woningen dat ontstaat door splitsingen van woningen en/of door transformatie van overig vastgoed is hierin meegenomen, maar worden veelal pas bekend bij aanvraag omgevingsvergunning, en zijn daarom moeilijk te prognostiseren.

Planuitstel

Uit het verleden blijkt dat niet alle woningen worden opgeleverd in de jaren dat zij geprognostiseerd 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 de verhuurdersheffing speelt een rol omdat het geld wat hiermee gemoeid is niet meer aangewend kan worden in projecten van woningcorporaties. Met de verslechterde financiële positie van de corporaties en de nieuwe Woningwet wordt verwacht dat het aandeel dat corporaties innemen in de nieuwbouwproductie op termijn zal halveren⁷.

Een inschatting is gemaakt dat circa 30% van de verwachte opleveringen zal doorschuiven naar 2016. Het is echter niet exact aan te geven welke plannen het betreft. Er is daarom geen rekening gehouden met planuitstel/uitval. We sluiten daarmee aan op de systematiek die de provincie hanteert.

4.1 Bruto groei in 2015 gemiddeld

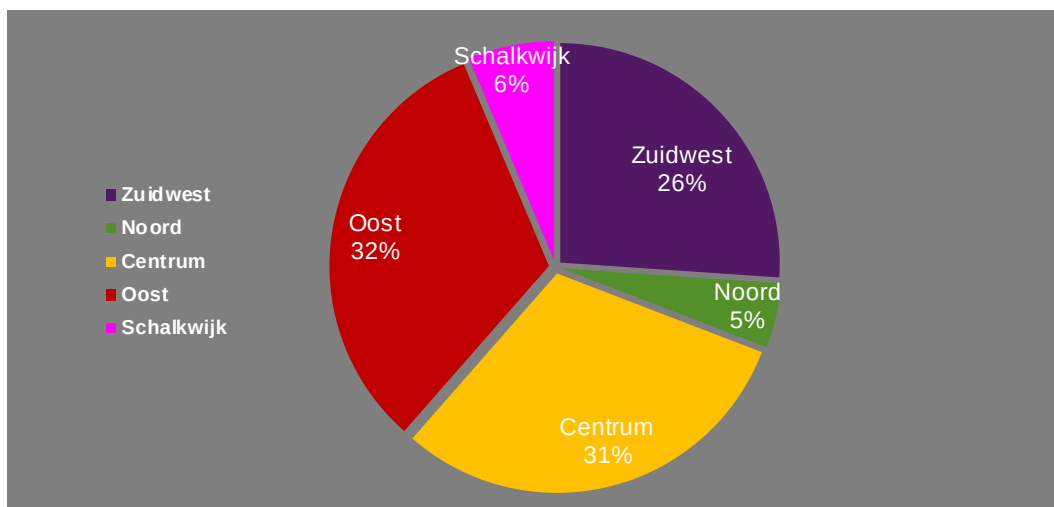
De laatste jaren (vanaf 2010) ligt het aantal toevoeging anderszins hoger dan gemiddeld en beslaan ongeveer de helft van de bruto groei. Hoewel de voorspelbaarheid beperkt is, zijn er tot medio dit jaar al ca. 750 in de BAG geregistreerd tegen 115 nieuwbouwwoningen. Op basis van lopende projecten verwacht dat er dit jaar in totaal Haarlem ca. 850 - 900 woningen worden toegevoegd. Het lage aantal nieuwbouwwoningen is vermoedelijk een na-ijl effect van de economische crisis is. Projectontwikkelaars hebben in de jaren van crisis weinig plannen in ontwikkeling gebracht. Dat wordt nu zichtbaar in het beperkte aantal opleveringen van nieuwbouwwoningen.

Achtergrondinformatie over de lopende projecten, waaronder onderstaande, is opgenomen in de voortgangsrapportage woningbouwprojecten. ([b&w, 22 september 2015, agendanr. 14](#)). [[klik op de link](#)]

⁷ Zie www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/woning/hoeveel-woningen-bouwen-corporaties/expert-hoeveel-woningen-bouwen-corporaties.xml#Nieuwbouwvoornemens+corporaties

Zwaartepunt woningbouwproductie 2015 in stadsdeel Oost en Centrum

Verwachte opleveringen 2015 verdeeld naar stadsdeel



Figuur 11 Verwachte opleveringen 2015 naar gebied

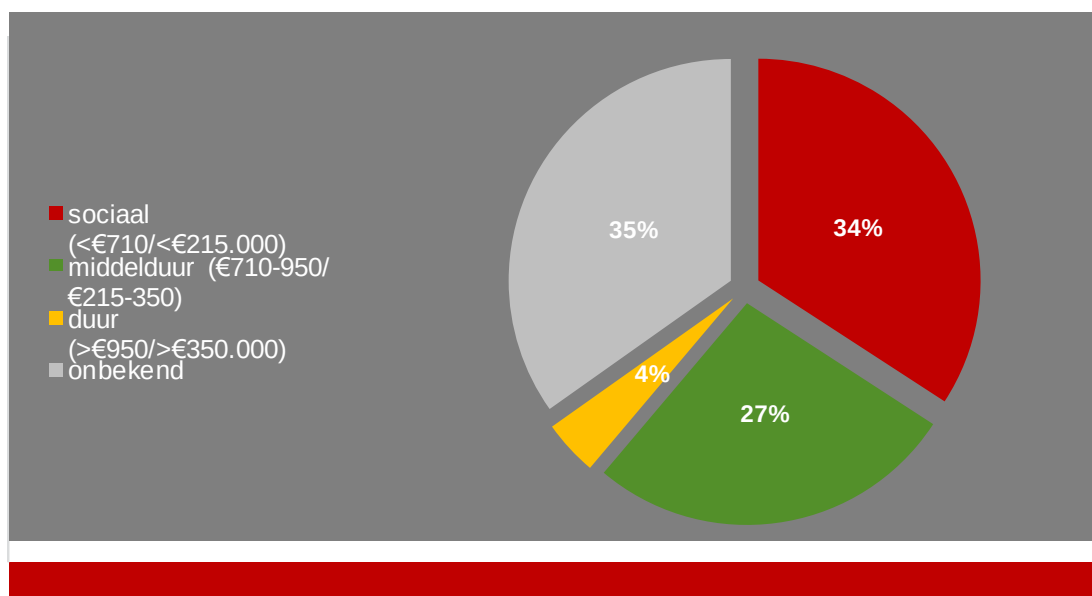
In de rapportage woningbouw Haarlem 2014 werd al een verschuiving van de bouwproductie geconstateerd naar Oost. De huidige cijfers bevestigen dat beeld. Op de lange termijn zal de productie vooral naar Schalkwijk verplaatsen. (In [paragraaf 4.3](#) wordt een doorkijk gegeven naar 2020 en verder).

In het centrum worden vooral bestaande objecten omgevormd tot woningen. In Zuidwest is de groei toe te schrijven aan de nieuwbouw van het project Houthof.

Percentage sociaal bij nieuwbouw

Een speerpunt van de Woonvisie is het streven dat op programmaniveau 30% van de nieuwbouw bestaat uit 'sociale woningbouw' (=sociale huur en koop tot € 215.000,00). Van een aanzienlijk deel van de toevoegingen is nog niet bekend in welke categorie deze zullen vallen waardoor het eindbeeld kan nog verschuiven, maar verwacht wordt dat in 2015 deze doelstelling behaald wordt. Van de bruto groei valt 34% in de categorie sociaal.

Verwachte opleveringen 2015 naar prijs categorie



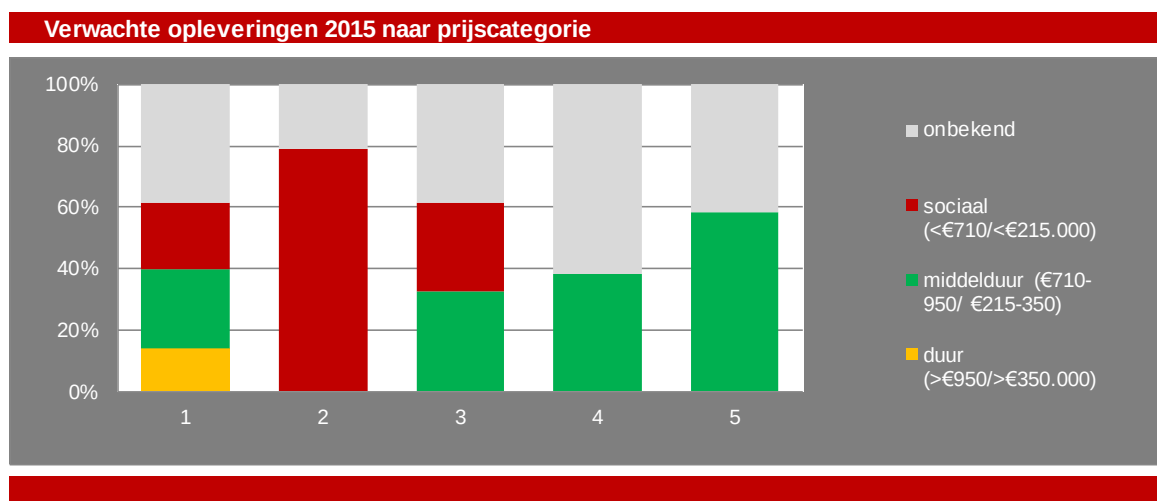
Figuur 12 verdeling naar prijs categorie (stadsbreed)

Ambities 'ongedeelde stad' in 2015 op koers

Verwachte opleveringen 2015 naar eigendom en prijsklasse, per stadsdeel

Stand per 1-10-2015	Stadsdelen					Totaal
	Centrum	Zuidwest	Oost	Noord	Schalkwijk	
koop	47%	79%	33%	38%	48%	50%
w.o. tot 215	15%	79%	16%	0%	-	28%
w.o. 215-350	24%	0%	17%	38%	48%	20%
w.o. 350+	8%	0%	0%	0%	-	2%
huur	15%	0%	28%	0%	17%	15%
w.o. tot €710	7%	0%	13%	0%	-	6%
w.o. 710-950	2%	0%	15%	0%	17%	7%
w.o. 950+	6%	0%	0%	0%	-	2%
sociaal (<€710/<€215.000)	21%	79%	29%	0%	-	34%
middelduur (€710-950/ €215-350)	26%	0%	32%	38%	48%	27%
duur (>€950/>€350.000)	14%	0%	0%	0%	-	4%
onbekend	39%	21%	39%	62%	34%	35%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

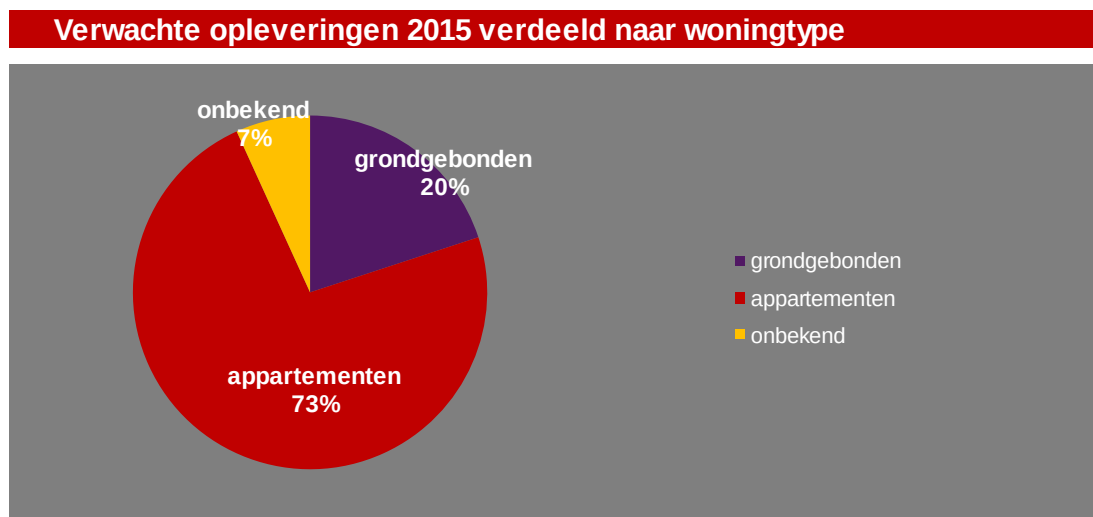
Tabel 6 verdeling bruto plancapaciteit 2015 naar prijs categorieën (relatief)



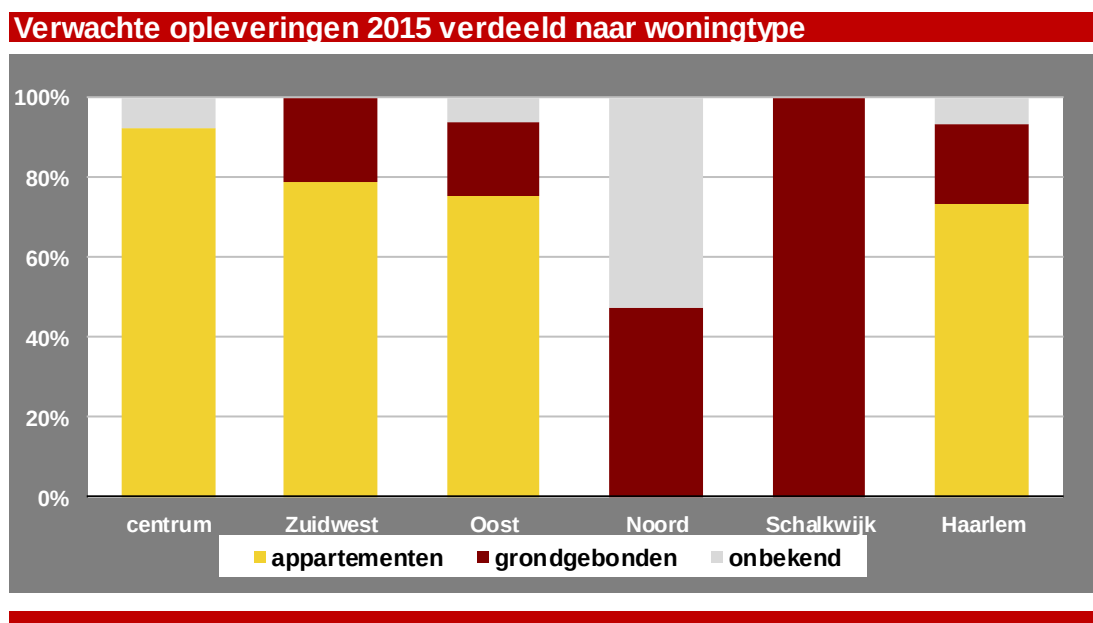
Figuur 13 verdeling naar prijscategorie (stadsdelen)

Vanuit het principe van de ongedeelde stad uit de Woonvisie wordt gestreefd naar het toevoegen van meer woningen in de segmenten middel duur en duur aan de oostzijde van de stad. Hoewel er nog een groot deel onbekend is wordt verwacht dat de ambities voor de ongedeelde stad komend jaar gerealiseerd worden. Opvallend is het hoge percentage betaalbare woningen dat in Zuidwest wordt toegevoegd. Dat is te verklaren omdat Zijlweg 245 is meegerekend en deze woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van studenten.

Bijna 75% van de bruto groei 2015 is appartement



Figuur 14 verdeling naar woningtype over de stad Haarlem



Figuur 15 verdeling naar woningtype naar stadsdeel

Ook in 2015 bestaat de bruto groei in Haarlem naar verwachting grotendeels uit appartementen. Het aandeel appartementen blijft ten opzichte van vorig jaar ongeveer gelijk. De productie van appartementen is niet gelijkmatig over de stad verdeeld. In stadsdeel Centrum, Zuidwest en Oost worden overwegend appartementen gerealiseerd. In Noord worden juist grondgebonden woningen gerealiseerd. Het beeld voor Schalkwijk is enigszins vertekend omdat het alleen de resterende woningen van blok W7 (Entree) betreft.

Circa 200 nultredenwoningen in 2015

Een groot deel van de appartementen die in 2015 worden gerealiseerd voldoet waarschijnlijk 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 Plancapaciteit 2016-2020 en verder

Deze paragraaf geeft voor de periode 2016-2020 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.

Voor de woningbouwprojecten in de periode 2016-2020 e.v. is het aantal woningen gedeeltelijk bekend. Naarmate de tijd vordert, neemt de informatie over de projecten af. Dit geldt vooral voor het prijssegment en in mindere mate voor de verdeling van woningtype en eigendom. Met onderstaande tabel wordt op basis van plancapaciteit en verwachte sloop een indicatie afgegeven voor de te verwachte toename van de woningvoorraad op stads- en wijkniveau.

Plancapaciteit 2016 - 2020 e.v. naar jaar

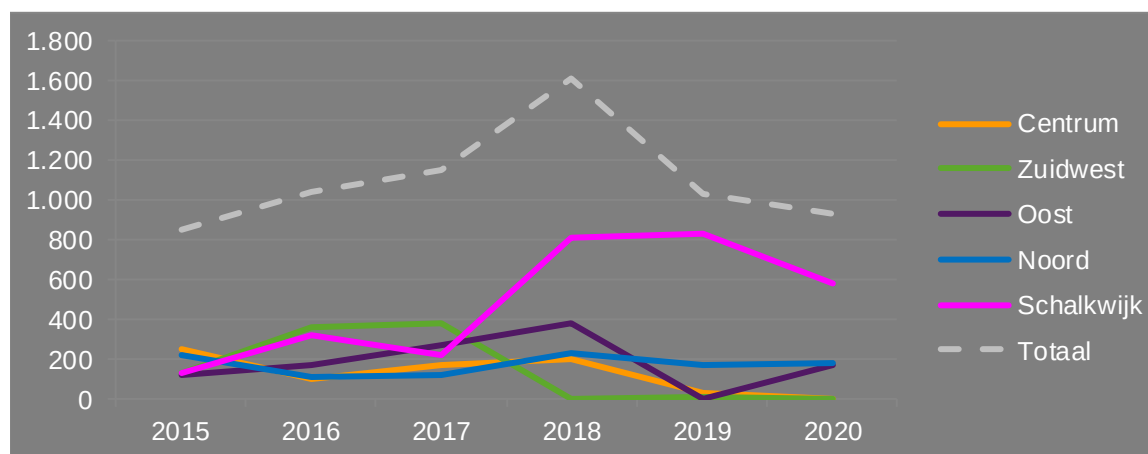
Stand per 1-10-2015	Totaal	sloop en onttrekking	Groei
2016	1.040	350	690
2017	1.150	190	960
2018	1.615	280	1.335
2019	1.035	0	1.035
2020	930	0	930
na 2020	3.250	0	3.250
TOTAAL	9.020	975	8.045

Tabel 7 Plancapaciteit gemeente Haarlem (incl. kantoortransformaties).

Totale plancapaciteit licht toegenomen

Uit tabel 7 volgt dat de Haarlemse plancapaciteit (het aantal woningen in bestaande plannen) bestaat uit ca. 9000 woningen. Worden ook de op te leveren woningen uit 2015 meegenomen dan komt de plancapaciteit uit op ca. 9850. Vergeleken met de prognose uit 2014 over een zelfde tijdbestek is de plancapaciteit met ca. 1000 woningen toegenomen. Dit kan worden verklaard doordat met name in Schalkwijk kansen worden gezien voor nieuwe woningbouwprojecten.

Plancapaciteit 2015 t/m 2020 naar stadsdeel



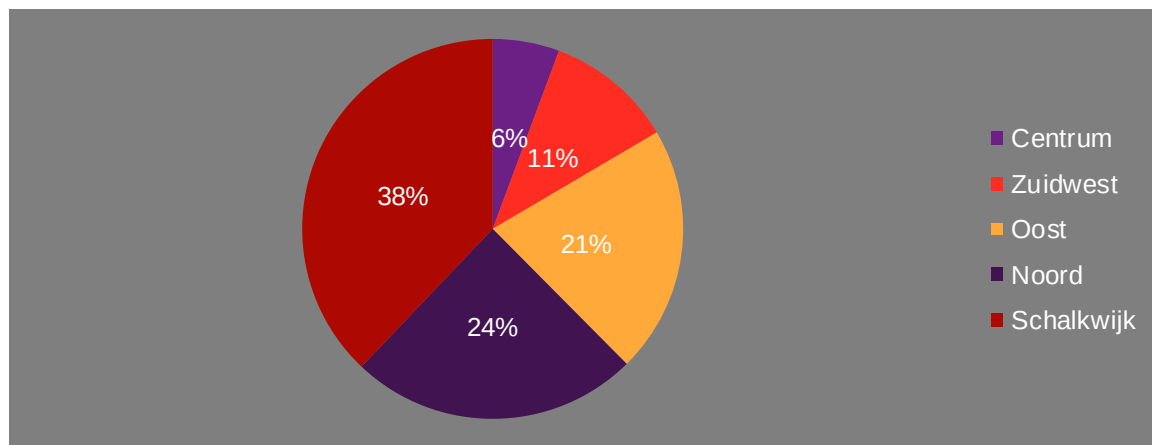
Figuur 16 plancapaciteit per stadsdeel

Plancapaciteit 2016 - 2020 e.v. naar jaar, per stadsdeel

Stand per 1-10-2015	Stadsdelen						sloop en onttrekking
	Centrum	Zuidwest	Oost	Noord	Schalkwijk	Totaal	
2016	100	355	165	105	315	1.040	350
2017	170	380	270	115	215	1.150	190
2018	200	0	380	225	810	1.615	280
2019	30	10	0	170	825	1.035	0
2020	0	0	170	180	580	930	0
na 2020	10	235	915	1.415	675	3.250	0
TOTAAL	510	980	1.900	2.210	3.420	9.020	975

Tabel 8 plancapaciteit per stadsdeel
Plancapaciteit Oost Haarlem – West Haarlem tot 2020 e.v.

Uit tabel 8 blijkt dat naar verwachting in de stadsdelen Oost en Schalkwijk bruto ca. 5800 woningen (ca. 60% van de stedelijke bouwproductie) worden gerealiseerd. Ten westen van het Spaarne worden in de stadsdelen Zuidwest (=11%), Noord (=24%) en het Centrum (=6%) naar verwachting ruim 4.000 woningen (= 40%) gerealiseerd. Het valt op (zie onderstaande diagram) 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).

Plancapaciteit 2016 - 2020 e.v. naar stadsdeel

Figuur 17 plancapaciteit naar stadsdeel
Anderhalf keer zoveel koop- als huurwoningen gepland

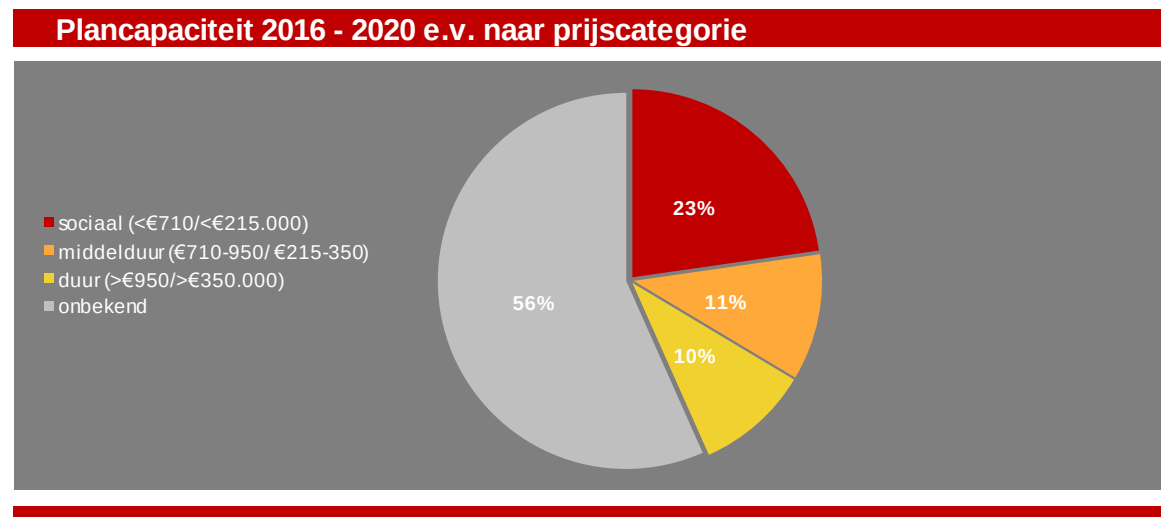
Voor de woningbouwprojecten is het aantal woningen globaal bekend, maar de verdeling naar eigendom en woningtype is in meer dan helft van de gevallen nog onbekend. In tabel 9 wordt een indicatie gegeven van de verdeling naar eigendom en prijs categorie. Ook blijkt dat in de periode 2016-2020 e.v. ruim twee keer zoveel koop- als huurwoningen zijn gepland. Meer dan de helft 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. Er is ten opzichte van vorig jaar wel een verschuiving waarneembaar naar de particuliere huur.

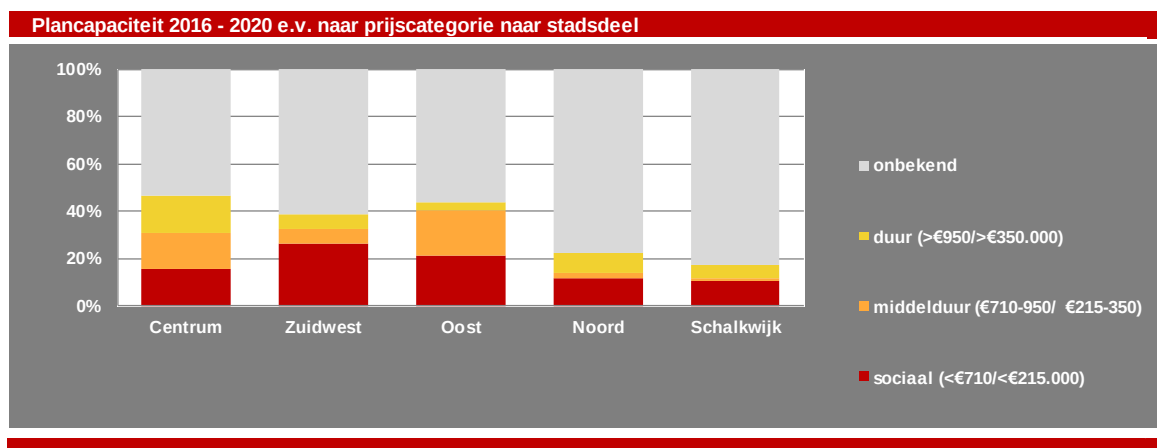
Plancapaciteit 2016 - 2020 e.v. naar eigendom en prijsklasse, per stadsdeel						
Stand per 1-10-2015	Stadsdelen					
	Centrum	Zuidwest	Oost	Noord	Schalkwijk	Totaal
koop	310	500	820	340	490	2.460
w.o. tot 215	120	300	180	190	240	1.030
w.o. 215-350	100	100	540	30	0	770
w.o. 350+	90	100	100	120	250	660
huur	130	120	670	300	230	1.450
w.o. tot €710	30	120	540	140	190	1.020
w.o. 710-950	40	0	100	30	40	210
w.o. 950+	60	0	30	130	0	220
sociaal (<€710/<€215.000)	150	420	720	330	430	2.050
middelduur (€710-950/ €215-350)	140	100	640	60	40	980
duur (>€950/>€350.000)	150	100	130	250	250	880
onbekend	70	360	410	1.570	2.700	5.110
TOTAAL	510	980	1.900	2.210	3.420	9.020

Tabel 9 Plancapaciteit naar eigendom en prijsklasse

Sociale huurwoningen beslaat ongeveer 10% van plancapaciteit, sociale huur en koop samen 23% plancapaciteit.



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



Figuur 19 Plancapaciteit naar prijscategorie (per stadsdeel, koop en huur)

Naarmate de realisatie verder weg ligt is het percentage van de plancapaciteit dat onbekend is groter. De onbekendheid is te verklaren omdat traditioneel een aanzienlijk deel van de nieuwbouwproductie voor rekening werd genomen door de corporaties waarvan eerder informatie kan worden betrokken. De rol van de corporaties in de nieuwbouwproductie neemt echter aanzienlijk af.

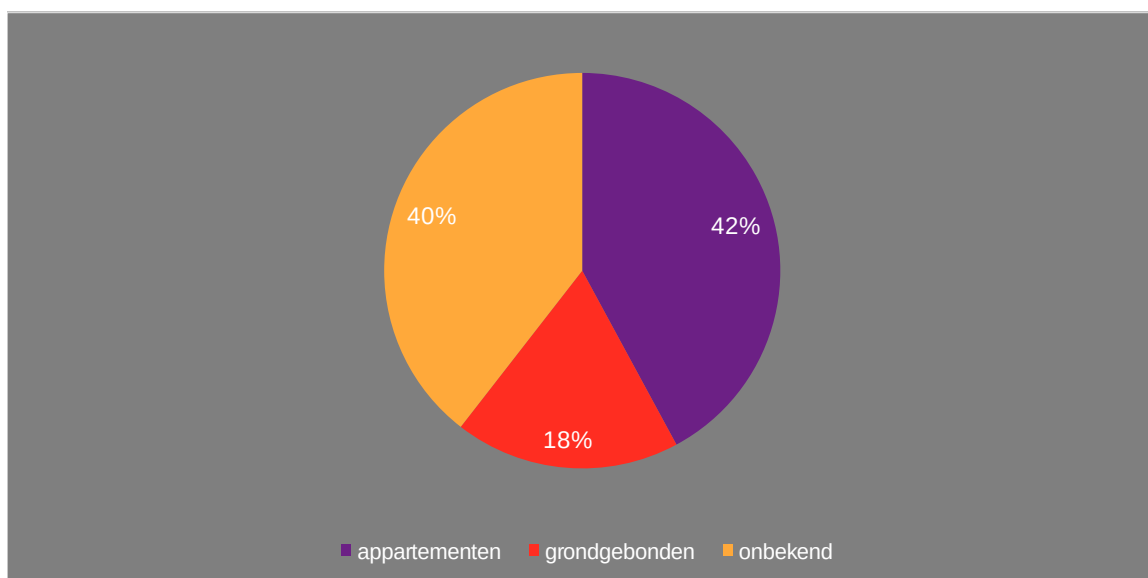
Van het deel dat wel bekend is zal ca. 35% aangewend worden voor verkoop en 17% voor verhuur (zie tabel 9). Het percentage sociale huurwoningen op de totale plancapaciteit waarvan wel bekend is in welke categorie deze valt is bijna 10% en daalt daarmee ten opzichte van vorig jaar (toen 25%). Wanneer 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 25% waarbij opgemerkt wordt dat meer dan de helft van de plancapaciteit nog niet kan worden gecategoriseerd.

Voor stadsdeel Oost is in de Woonvisie vastgesteld dat maximaal 30% sociale/betaalbare mag worden toegevoegd. Voor de periode na 2016 moet rekening gehouden worden met een hoger percentage. 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. In 2017 zal de groei van het aantal woningen in Oost voor een groot deel bestaan uit de opleveringen van woningen uit dit project (blok I aan de Henriette Bosmansstraat en blok IV op de hoek Schipholweg/Merovingerstraat) .

Ruim 40% van de plancapaciteit tot en met 2021 is appartement

In de periode 2016-2020 e.v. bestaat de plancapaciteit in Haarlem vermoedelijk grotendeels uit appartementen. 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 7 maal zoveel appartementen als grondgebonden bouw zijn gepland. Het percentage onbekend biedt voor de toekomst voldoende flexibiliteit om zich aan te kunnen passen aan de vraag vanuit de markt.

Plancapaciteit 2016 - 2020 e.v. naar woningtype



Figuur 20 plancapaciteit naar woningtype

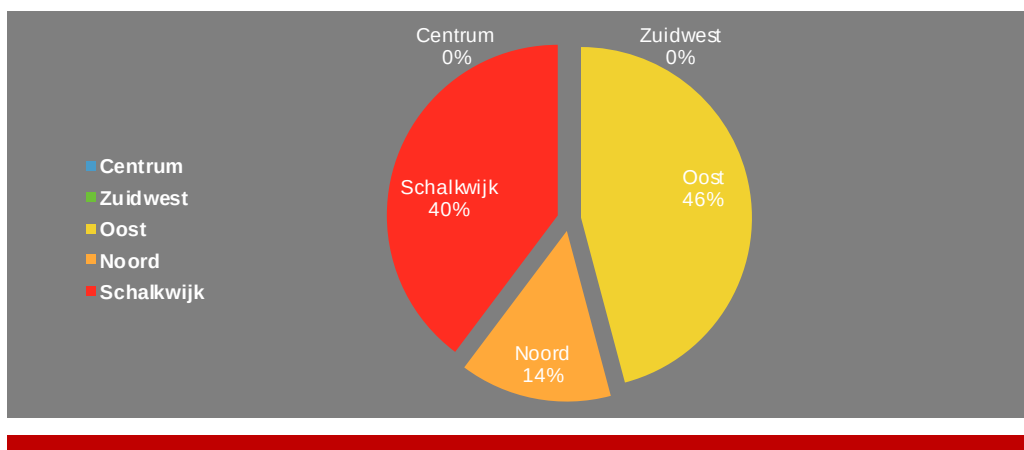
Nultredenwoningen op langere termijn

Een groot deel van de appartementen die worden gerealiseerd voldoen vermoedelijk als nultredenwoning of zijn eenvoudig daarvoor geschikt te maken. 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.

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

Ook blijkt uit figuur 20 dat naar verwachting het grootste aantal woningen wordt gesloopt in de stadsdelen Noord, Oost en Schalkwijk. In de stadsdelen Centrum en Zuidwest zijn geen plannen bekend waarin woningen gesloopt worden. Dit laat zich grotendeels verklaren door het monumentale karakter van het gebied en de aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht. Voor de periode na 2018 is het aantal te slopen woningen of onttrekkingen nog niet bekend. Daardoor is er nog geen reële uitspraak te doen over de groei van de woningvoorraad.

Prognose sloop 2015 - 2020 e.v.



Figuur 21 Prognose sloop naar stadsdeel

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 hoofdstuk 2). 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. In de periode van 2011 tot en met 2014 heeft geleid tot een bruto nieuwbouwproductie (excl. toevoegingen anderszins) van ca.1900 woningen (zie [tabel 4 in paragraaf 3.1](#)). In 2015 wordt verwacht dat daar nog eens ca. 425 nieuwbouw woningen⁸ aan toegevoegd kunnen worden. Daarmee lijkt het er op dat de nieuwbouwproductie net binnen de bandbreedte van de inspanningsverplichting valt.

⁸ De verwachte bruto groei voor 2015 bestaat uit ca. 850 woningen en zal voor de helft bestaan uit nieuwbouw.

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;
- Rapportage Woningbouw Haarlem 2014, september 2014;
- CBS, ontwikkeling woningvoorraad;
- Buurtmonitor Haarlem.

Colofon

Titel Rapportage Woningbouw Haarlem 2015

Datum november 2015

Peildatum 1 oktober 2015

woningbouwcijfers

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Joyce Langenacker

Ambtelijk opdrachtgever: Juul Angenent

Auteur: Joeri van der Lee

Bijdrage: Cees Otto

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

Bijlage I: Indicatie mogelijke woningbouwlocaties

