



**Gemeente
Haarlem**



Rapportage Woningbouw Haarlem 2019

(peildatum februari 2019)

Bart Kessels, Femke Tol
ECDW

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
2. De Haarlemse opgave	6
3. Ontwikkeling van de Haarlemse woningvoorraad tot 2019	9
4. Plancapaciteit Haarlem	14
5. Conclusies	19
6. Bronnenlijst en colofon	20

Samenvatting

- De druk op de (regionale) woningmarkt blijft onverminderd groot. Op basis van ramingen naar de woningbehoefte dienen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond bijna 10.000 woningen te worden gebouwd in de periode 2017 tot en met 2024. Van Haarlem wordt de bouw van minimaal 5.500 woningen verwacht in deze periode. Op basis van de huidige woningbouwplannen gaat Haarlem dit halen.
- De bruto groei van de woningvoorraad in 2018 is 1.028 woningen. Deze is opgebouwd uit 526 nieuwbouwwoningen en 502 'toevoegingen anderszins' (zoals (kantoor)transformatie en woningsplitsing). Bruto groei minus sloop en onttrekkingen (50+194) betekent een netto groei in 2018 van 837 woningen. Dit aantal is hoger dan voorgaande jaren. In 2017 bedroeg de netto groei nog 759 woningen. De netto groei is daarmee voor het tweede achtereenvolgende jaar gestegen.
- 'Toevoegingen anderszins' (o.a. (kantoor)transformatie en woningsplitsing) leveren een belangrijke bijdrage aan de bruto groei. In 2018 was deze bijdrage 49%. In 2017 was dit 43%.
- In 2018 zijn 526 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 272 woningen waren sociale huurwoningen dit is 52% van de nieuwbouwproductie.
- De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 bedraagt 10.000 woningen (coalitieprogramma 2018-2022). Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1.000 woningen per jaar. In de periode 2016 tot en met 2018 is de woningvoorraad met bijna 2.000 gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2019 tot en met 2025 op papier een groei mogelijk van nog eens bijna 10.000 woningen. De ervaring leert dat 30% van de plannen niet volgens planning wordt gerealiseerd. Bovenop de nieuwbouwplannen zal nog een aantal woningen worden toegevoegd in de categorie 'toevoegingen anderszins'. De inschatting nu is dat dit voldoende moet zijn om de 10.000 woningen te realiseren.
- De omvang van de woningbouwplannen voor deze periode 2019 tot en met 2025 bestaat uit bijna 10.000 woningen. Op de peildatum (februari 2019) is voor ruim 6.800 woningen bekend in welk segment zij vallen, voor bijna 3.100 woningen nog niet.
- Haarlem telt acht ontwikkelzones. Voor de periode 2019 tot en met 2025 is in de ontwikkelzones voorzien in de oplevering van 6.100 woningen. 3.800 woningen zijn op locaties buiten de ontwikkelzones gepland.
- De totale plancapaciteit per februari 2019 bedraagt 16.000 tot 17.000 woningen. De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. Het aantal sociale huurwoningen is naar verwachting 5.500 tot 5.800.

1. Inleiding

Deze rapportage woningbouw Haarlem 2019 laat zien hoeveel woningen in de afgelopen jaren zijn toegevoegd en onttrokken aan de Haarlemse woningvoorraad. Daarnaast geeft de rapportage een prognose van de woningbehoefte voor de periode tot en met 2025 en inzicht in de beschikbare plancapaciteit. De plancapaciteit maakt duidelijk 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 tot en met 2025 10.000 woningen toe te voegen aan de Haarlemse woningvoorraad.

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 prognose van 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 plannen en de productie aansluiten bij de ambities van de stad en de regio.

Disclaimer

De cijfers zoals opgenomen in de getoonde tabellen en grafieken zijn grotendeels afkomstig van externe bronnen en zijn een momentopname (peildatum februari 2019). Aan de gepresenteerde cijfers kunnen geen rechten worden ontleend

1.1 Begrippen

In de rapportage worden, tenzij expliciet vermeld¹, 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 2019 op €607,46, voor meerpersoonshuishoudens op €651,03.
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
Eengezinswoning	Zie 'grondgebonden woning'
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).
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens ligt sinds 1 januari 2019 op €720,42. 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.

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.

Meergezinswoning	Zie 'appartement'
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 plannen, 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.
Plancapaciteit	Aantal woningen in (bestaande) plannen. Betreft vooral nieuwbouw en de grote kantoortransformaties. Plancapaciteit kan hard of zacht zijn. 'Harde' plancapaciteit heeft de planologische procedures doorlopen.
Planuitstel	Het aantal woningen in plannen 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.
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 Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis (raad, 2017/47534, maart 2017).

2. De Haarlemse opgave

Regionaal perspectief

In de hele Metropoolregio Amsterdam (MRA) staat de woningmarkt onder druk. Voor de periode 2017 – 2040 is geraamd dat er behoefte is aan 230.000 woningen. Tot 2025 zijn 105.000 extra woningen nodig. Deze benodigde toevoegingen staan nog los van het huidige tekort op de woningmarkt. Alle plancapaciteit in de MRA is nodig.

Woningbouwprogrammering en regionale afstemming

Om de provinciale belangen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridische te borgen heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld om. Belangrijk aspect in de PRV is dat de woningbouw regionaal wordt afgestemd. In het Regionale Actieprogramma Wonen 2016-2020 hebben de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Met deze afspraken wordt uitvoering gegeven aan de [Provinciale woonvisie 2010-2020](#) en de [Provinciale Ruimtelijke Verordening](#)

Belangrijke pijlers zijn de bevolkingsprognose en de woningbehoeften. Deze wijzigen met enige regelmaat. Binnen de regio wordt jaarlijks bekeken of actualisatie noodzakelijk is.

De aantrekkingskracht van de regio is groot en de verwachting is dat deze de komende jaren groot blijft. Er is een wisselwerking tussen groei van de bevolking, groei van de woningvoorraad en de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. Demografische ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, vergrijzing en de trek naar de stad vanuit omliggende gemeenten, maken het woonbeleid (gemeente)grensoverschrijdend. Samenwerking binnen de regio is noodzakelijk. In 2016 is het tweede Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) vastgesteld. Dit RAP loopt tot en met 2020. Ook op MRA-niveau neemt de inhoudelijke en programmatische samenwerking toe.

In de RAP hebben de gemeenten in regio Zuid-Kennemerland-IJmond afspraken gemaakt over de verdeling van de regionale woningbouwopgave. De meest recente woningbehoefteonderzoeken laten zien dat de regionale opgave voor de periode 2017 – 2025 is berekend op bijna 10.000 woningen. De opgave voor Haarlem bedraagt voor deze periode op basis van woningbehoefteonderzoek bijna 5.500 woningen. Tabel 1 geeft inzicht in de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond voor de periode 2017 – 2040. Opgemerkt moet worden dat de gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude sinds 1 januari 2019 geen deel meer uitmaakt van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Alle aantallen zijn voor deze verandering gecorrigeerd.

	2017-2025	2025-2030	2030-2040	totaal
Beverwijk	1.280	610	710	2.600
Bloemendaal	580	140	120	840
Haarlem	5.480	2.880	4.770	13.130
Heemskerk	440	100	80	620
Heemstede	220	200	100	520
Velsen	1.090	400	400	1.890
Zandvoort	560	260	-100	720
Totaal	9.650	4.590	6.080	20.320

Tabel 1 Ontwikkeling aantal benodigde woningen regio Zuid-Kennemerland-IJmond 2017 – 2040

(Bron: Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2024 gebaseerd op gegevens CBS en Provincie Noord-Holland. RIGO, 2018)

Actuele woningbehoefte en vraagdruk

Woningbehoefteonderzoek gaat uit van de verwachte ontwikkeling van het aantal zelfstandig wonende huishoudens. Daarbij is geen rekening gehouden met reeds bestaande tekorten. In de regio zoeken veel meer mensen een woning dan dat er mensen een woning achterlaten. Vooral in Haarlem is de vraagdruk hoog. Tekorten leiden tot prijsstijgingen in de koopsector en de particuliere huursector en tot langere wachttijden voor een sociale huurwoning. Tabel 2 vergelijkt de vraagdruk binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Haarlem heeft gekozen om meer te bouwen dan de behoefte raming aangeeft. Op die manier kan de vraagdruk afnemen.

Actuele vraagdruk	
Haarlem	184
Overige Zuid-Kennemerland	142
IJmond	124

Tabel 2 Actuele vraagdruk: aantal woningzoekenden per 100 vrijkomende woningen
(Bron: *Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond 2017-2040*, RIGO 2018).

Van 'Doorbouwen aan een (t)huis' naar 'Duurzaam doen'

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 is. De daarin aangekondigde groei van de woningvoorraad met 7.500 woningen tot en met 2025 is in 2018 verhoogd tot 10.000 woningen voor de periode 2016 tot en met 2025. Dit komt neer op een jaarlijkse groei van de woningvoorraad met gemiddeld 1.000 woningen.

Segmenten	Deelsegmenten	€ kale huur per maand/ WOZ-waarde koop	Inkomensgroep (€ bruto per jaar)
sociale huur 40%	sociale huur tot 2e aftoppingsgrens 28%	tot € 607,46/ tot € 70.000	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 € 22.700
		€ 607,46 - € 651,03/ € 70.000 - € 122.000	lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 € 22.700 - € 30.825
	sociale huur tot liberalisatiegrens 12%	€ 651,03 - € 720,42/ € 122.000 - € 182.000	lage inkomens huurtoeslaggrens tot EU-grens € 30.825 - € 38.035
middensegment 40%	lage middeldure huur en -koop 24%	€ 720,42-€ 872/ € 182.000- € 201.000	lage middeninkomens € 38.035 - € 44.360
		€ 872-€ 971/ € 201.000- € 250.000	middeninkomens tot 1,5x modaal € 44.360 - € 54.248
	hoge middeldure huur en -koop 16%	€ 971-€ 1.300/ € 250.000- € 363.000	hoge middeninkomens 1,5x modaal - 2x modaal € 54.248 - € 72.330
vrije sector 20%	vrije sector huur en koop 20%	vanaf € 1.300/ vanaf € 363.000	hoge inkomens: boven 2x modaal vanaf € 72.330

Tabel 3 Verdeling woningbouwopgave 2016-2025 over de verschillende prijssegmenten
(Bron: Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161))

De ambities uit het coalitieakkoord 'Duurzaam doen; Daadkracht voor een groen, groeiend, sociaal en leefbaar Haarlem' 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 3 geeft deze segmentering weer. Deze segmentering is gebaseerd op de verdeling 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrij sector. Deze segmentering wordt vaak aangeduid als '40-40-20'.

Uitwerking (deel)segmentering

De (deel)segmentering geldt in beginsel voor alle nieuwbouwprojecten. Uitzondering wordt gemaakt voor projecten kleiner dan 30 woningen en voor een aantal met name genoemde projecten waarvoor reeds privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt (collegebesluit 'Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma 2018/514016). Ook sloop/nieuwbouw projecten van corporaties vallen buiten deze indeling. Vanzelfsprekend kan deze segmentering niet gelden voor woningen die in 2016, 2017 en 2018 zijn opgeleverd. Voor projecten aan de westkant van de stad geldt dat 50% van de woningen in de sociale huur moet worden gerealiseerd.

Motie 19.04 'In percentages kun je niet wonen 3.0' vraagt om het aantal woningen dat onder deze uitzonderingen valt, uitgaande van de periode 2016 tot en met 2025. Tabel 4 geeft deze uitzonderingen weer.

Uitzonderingen	Geschat aantal woningen tot en met 2025
Woningen in projecten < 30 woningen	500
Reeds opgeleverde woningen 2016-2018	1.950
Projecten met reeds gesloten privaatrechtelijke afspraken	1.600
Totaal	4.050

Tabel 4 Aantal woningen waarvoor segmentering 40-40-20 van toepassing is

Voor bovengenoemde projecten geldt 40-40-20 niet. Voor lopende projecten die buiten de bovengenoemde categorieën vallen zal de inzet zijn, om middels maatwerk de ambitie uit het coalitieprogramma maximaal tot stand te brengen.

Voor 4.050 woningen is het dus niet meer mogelijk deze aan te passen op de gewenste segmentering. Dat wil overigens niet zeggen dat er geen sociale huur of woningen in het middensegment worden gebouwd.

3. Ontwikkeling van de Haarlemse woningvoorraad tot 2019

Dit hoofdstuk blikt terug op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Haarlem in de laatste vijf 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 correcties², uitgevoerd door het CBS.

3.1 Ontwikkelingen woningvoorraad

De omvang van de Haarlemse woningvoorraad heeft in 2018 de grens van 75.000 doorbroken. Op 1 januari 2019 telde Haarlem 75.633 woningen. De nieuwbouwproductie laat een grillig verloop zien met een hoogtepunt van 679 woningen in 2017 en een dieptepunt van 127 woningen in 2015. De categorie 'toevoegingen anderszins' (waaronder (kantoor)transformatie en woningvorming) laat een rustiger verloop zien. Het aandeel 'toevoegingen anderszins' neemt een substantieel deel van de groei van de voorraad voor zijn rekening.

	<i>Woningvoorraad op 1 januari</i>	<i>Toevoegingen Nieuwbouw</i>	<i>Anderszins</i>	<i>Bruto groei</i>	<i>Sloop</i>	<i>Afname Onttrekking</i>	<i>Groei inclusief admin. correctie</i>
2014	72.356	559	549	1.108	60	176	874
2015	73.230	127	705	832	138	251	444
2016	73.674	167	432	599	84	157	363
2017	74.037	679	512	1.191	224	209	759
2018	74.796	526	502	1.028	50	144	837
2019	75.633						

Tabel 5 Ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad in de periode 2014-2018. (Bron: CBS)

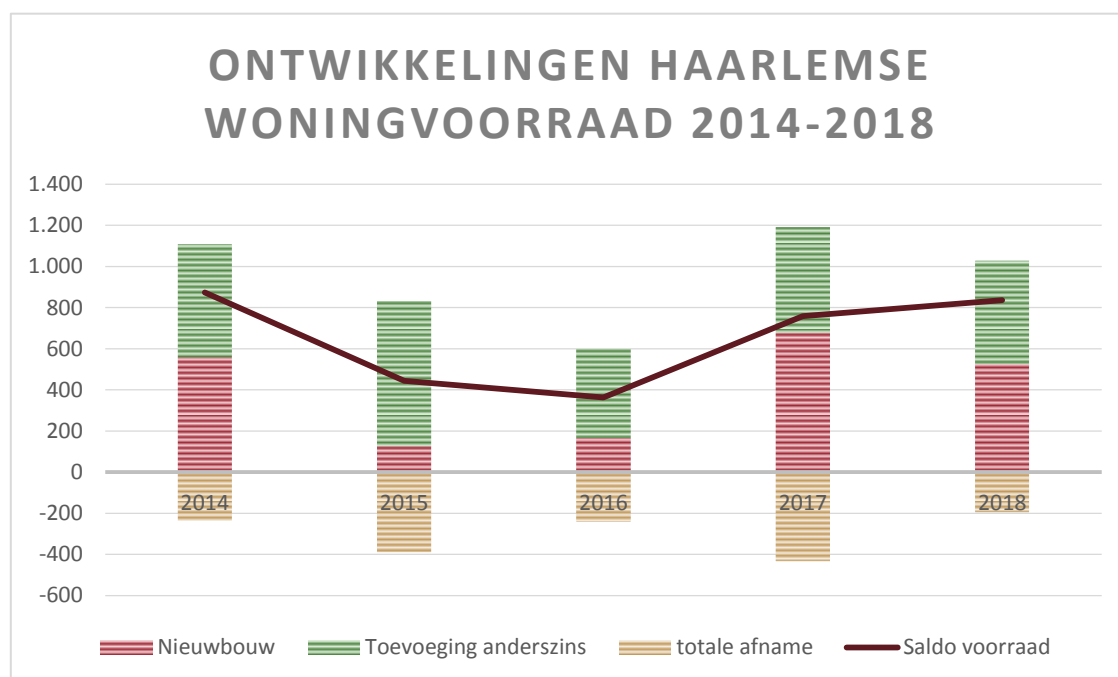
Om zicht te krijgen op de ontwikkeling van de woningvoorraad is in eerste instantie de oplevering van woningen van belang. Daaruit is af te lezen hoe groot de bouwactiviteiten zijn. In de afgelopen vijf jaar zijn elk jaar minimaal 600 woningen opgeleverd. Tegenover het laagste aantal (600) in 2016 staat het hoogste aantal (1.200) in het jaar erna. Gemiddeld ligt het aantal opgeleverde woningen in de periode 2014-2018 op 950 per jaar.

De ambitie om 10.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 tot en met 2025 komt neer op een gemiddelde van 1.000 woningen per jaar. Dat is in de periode 2016-2018 nog niet gehaald. De resterende opgave per 1 januari 2019 bedraagt nog ruim 8.000 woningen, te realiseren in zeven jaren. Dat komt vanaf nu neer op gemiddeld 1.150 toegevoegde woningen per jaar.

² De verschillen tussen de berekende voorraad en de voorraadcijfers uit de CBS-woningstatistiek worden aangeduid als administratieve correcties. Omdat onbekend is in welke categorieën de verschillen zijn ontstaan, worden de administratieve correcties verwerkt naar rato van de samenstelling van de voorraad.

Nieuwbouw

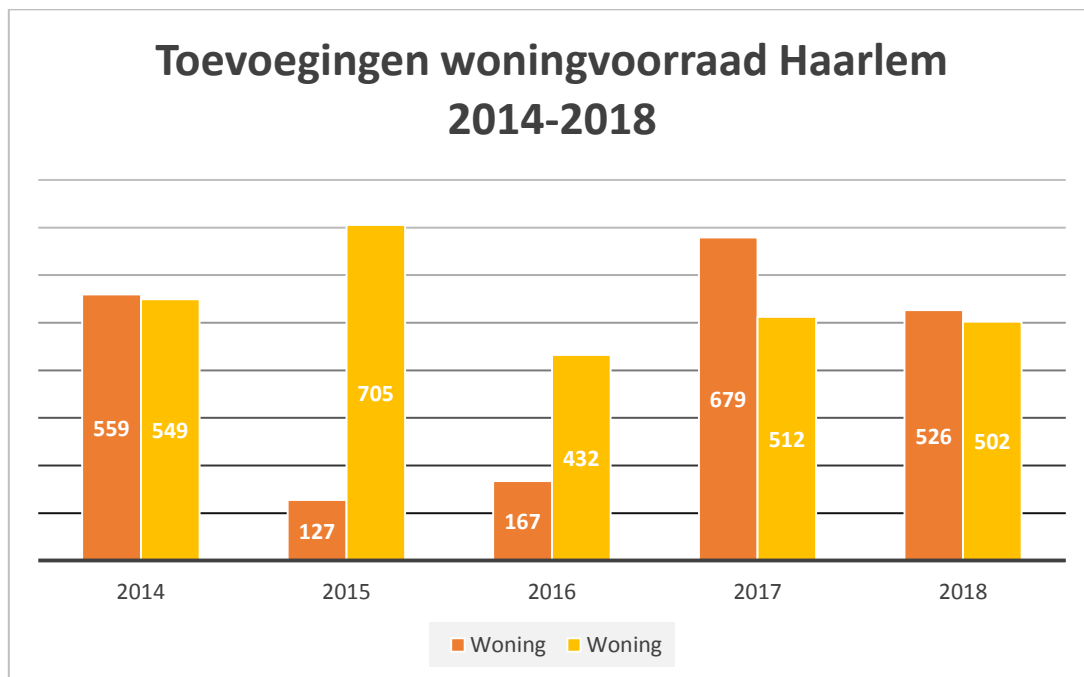
Gemeentelijke invloed is vooral mogelijk op de categorie nieuwbouwwoningen. Hoewel de gemeente zelf geen woningen bouwt, speelt zij een belangrijke rol in het faciliteren ervan. De gemeente creëert mogelijkheden voor woningbouw in de vorm van bestemmingsplancapaciteit. Naast deze kwantitatieve sturing, stuurt de gemeente op kwaliteit door middel van een woningbouwprogramma per woningbouwlocatie. Daarin is bepaald wat voor woningen worden gebouwd. Uiteindelijk zijn het de marktpartijen en corporaties die de nieuwbouw realiseren. De effecten van de kredietcrisis en de daaropvolgende recessies en de verhuurdersheffing voor corporaties hebben tot en met 2016 hun effecten gehad op de investeringsbereidheid van projectontwikkelaars en corporaties. Vanaf 2017 zit de nieuwbouwproductie weer in de lift en de verwachting is dat dit nog enige tijd voortduurt.



Figuur 1 Toevoegingen aan de woningvoorraad Haarlem tussen 2014 en 2018 uitgesplitst over nieuwbouw en toevoegingen anderszins. (Bron: CBS)

In figuur 1 zijn alle toevoegingen (boven 0) en onttrekkingen (onder 0) te zien voor de periode 2014-2018. De rode lijn geeft de ontwikkeling van het saldo aan.

Figuur 2 geeft inzicht in de verhouding tussen de opgeleverde woningen in de categorieën 'nieuwbouw' en 'toevoegingen anderszins'. In de periode 2014-2018 zijn ongeveer 4.750 woningen opgeleverd. Meer dan de helft bestond uit 'toevoegingen anderszins'. In 2015 (85%) en 2016 (72%) was het aandeel 'toevoegingen anderszins' aanmerkelijk groter. De laatste twee jaar is de verhouding tussen 'nieuwbouw' en 'toevoegingen anderszins' ongeveer gelijk.



Figuur 2 Verhouding opgeleverde woningen in de categorieën Nieuwbouw en 'toevoegingen anderszins' (Bron: CBS)

Onttrekkingen

Het CBS onderscheidt twee vormen van onttrekking: sloop en overige onttrekkingen. Sloop van woningen is soms nodig om nieuwbouw te kunnen realiseren. Sloop en nieuwbouw gaan daarmee hand in hand. Indien woningen gesloopt moeten worden, is dit opgenomen in de planvorming. Daarmee is te voorspellen hoeveel woningen de komende jaren worden gesloopt.

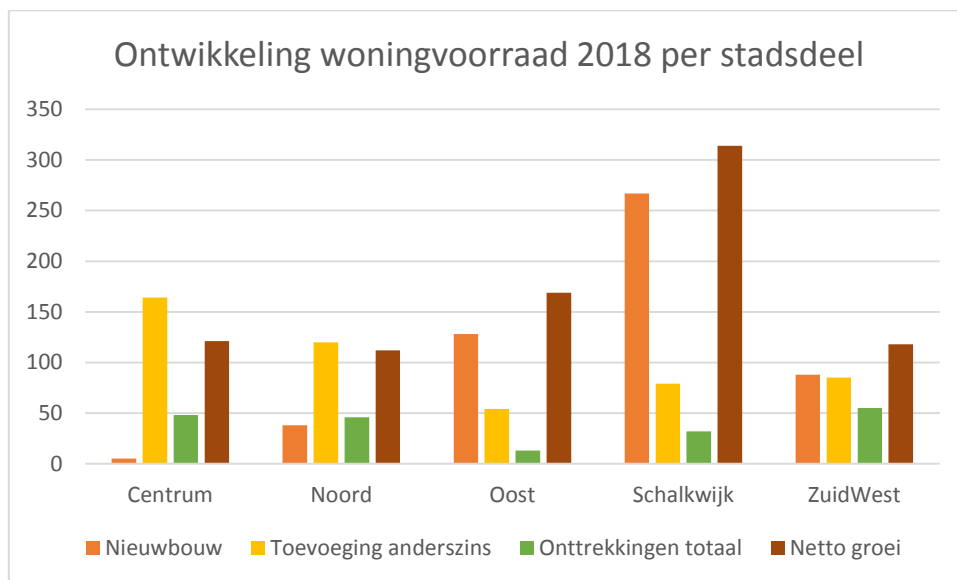
Dat is niet het geval als het gaat om 'overige onttrekkingen'. 'Overige onttrekkingen' zijn onder te verdelen in 'functieverandering' en 'samenvoeging van woningen'. In Haarlem worden de laatste jaren gemiddeld 180 woningen aan de voorraad onttrokken door samenvoeging. In 2018 bedroeg het aantal woningen dat door 'overige onttrekkingen' verdwijnt 144. In vier gevallen was sprake van functieverandering. Deze woningen zijn veranderd in kantoorruimte of winkels. In de resterende 140 'overige onttrekkingen' is sprake van samenvoeging van beneden- en bovenwoningen. Het samenvoegen van woningen is toegestaan mits de samenvoeging ten goede komt aan het eigen gebruik van de eigenaar. Samenvoeging zal in de meeste gevallen leiden tot meer kwaliteit en meer woongenot. Samenvoegen zal de druk op de openbare ruimte verkleinen en daarmee de kwaliteit ervan verhogen. Woningzoekenden zullen samenvoegen uitleggen als een verslechtering van hun situatie. Er komen immers minder woningen beschikbaar.

Regulering splitsen

Om de ongewenste effecten van splitsen tegen te gaan, heeft Haarlem in 2019 nieuwe regels opgesteld. Hiervoor is de Huisvestingsverordening 2017 aangepast. Woningsplitsing blijft mogelijk onder voorwaarden. Door strengere eisen te stellen aan de kwaliteit zullen naar verwachting minder woningen worden gesplitst. Dit zal leiden tot minder 'toevoegingen anderszins'. Daar staat tegenover dat de druk op de openbare ruimte minder snel toeneemt. Dat zal de leefbaarheid vergroten.

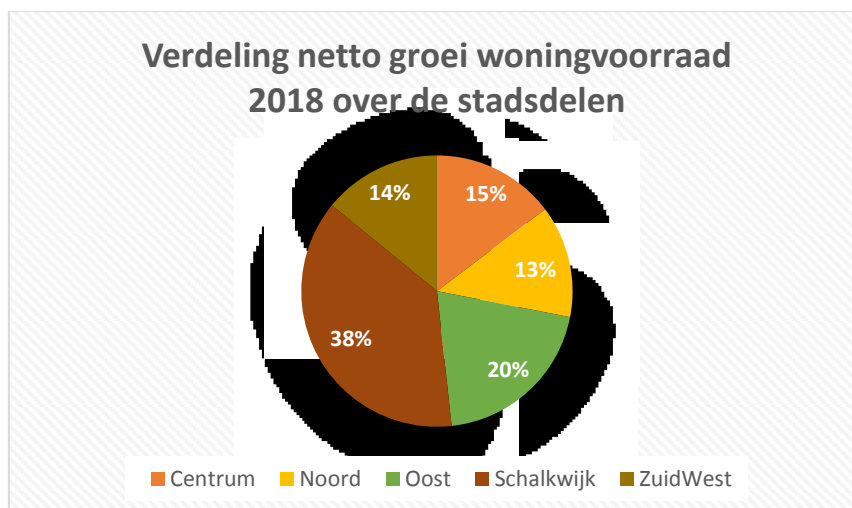
3.2 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel

In figuur 3 is te zien welke ontwikkelingen per stadsdeel hebben plaatsgevonden in de woningvoorraad in 2018. In Schalkwijk is de netto groei van de woningvoorraad met ruim 300 woningen het grootst. Het belangrijkste deel van de groei komt voor rekening van nieuwbouw. Tegenover het grote aantal toevoegingen door nieuwbouw in Schalkwijk staat het relatief grote aantal 'toevoegingen anderszins' in het centrum. In het centrum zijn nauwelijks locaties beschikbaar voor nieuwbouw en des te meer lenen de woningen en andere gebouwen in het centrum zich voor woningvorming (splitsing) en transformatie. De aantrekkingskracht om te wonen in het centrum is groot. Daar speelt de woningmarkt op in.



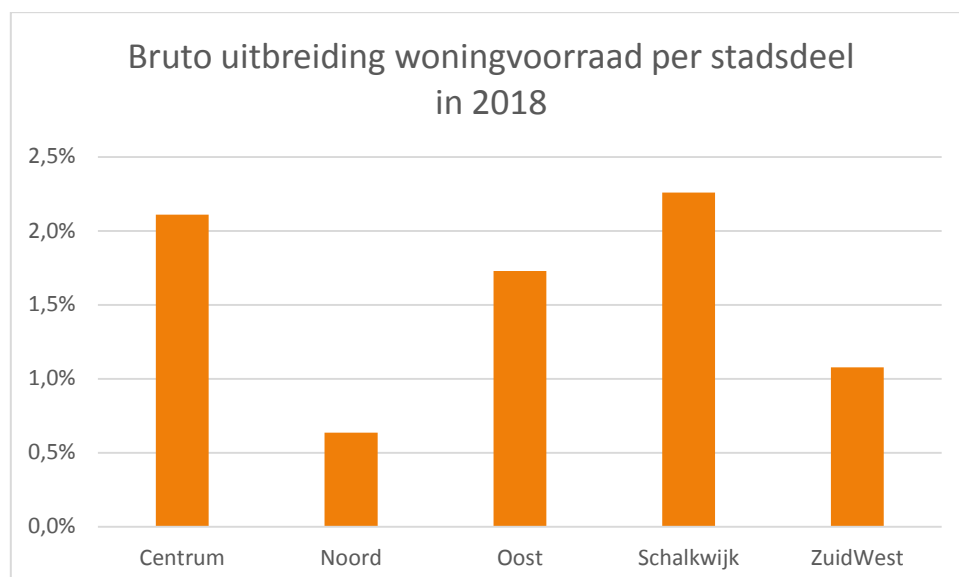
Figuur 3 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel 2018 (Bron: CBS)

Figuur 4 bevestigt nog eens dat het aandeel van Schalkwijk in de groei van de woningvoorraad in 2018 relatief groot was. De aandelen van de andere stadsdelen in de totale groei, waren ongeveer even groot.



Figuur 4 Verdeling groei woningvoorraad 2018 over stadsdelen (Bron: CBS)

De bruto groei van 1.028 woningen (zie tabel 5, pag. 9) komt neer op een relatieve bruto groei van de woningvoorraad met 1,4%. Figuur 5 toont voor elk stadsdeel hoe groot de relatieve bruto groei in 2018 was.



Figuur 5 Relatieve bruto groei van de woningvoorraad per stadsdeel in 2018 (Bron: CBS)

In de stadsdelen Schalkwijk en Centrum is de bruto groei met 2,3% respectievelijk 2,1% een stuk hoger dan de bruto groei van de hele Haarlemse woningvoorraad. Opvallend is de lage relatieve bruto groei in Noord. In dit stadsdeel zijn in 2018 weinig nieuwbouwwoningen toegevoegd.

3.3 Ontwikkeling woningvoorraad per segment

In tabel 6 is weergegeven hoe de opgeleverde nieuwbouwwoningen uit 2018 zijn verdeeld over de segmenten huur en koop en over de woningtypen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Het is niet mogelijk om een goede indicatie te geven over de segmentering van de overige woningen die zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit heeft te maken met het verbod om informatie over eigendom te koppelen aan informatie over gebruikers. Ook is geen informatie beschikbaar over de segmentering bij sloop en bij overige onttrekkingen. Daardoor is het niet mogelijk om de netto ontwikkeling van de sociale woningvoorraad goed te bepalen.

Categorie	Huur		Koop	Totaal
Segment	<i>Sociaal</i>	<i>Vrije sector</i>		
Eengezinswoning	186	20	159	365
Meergezinswoning	86	28	47	161
<i>Totaal huur</i>	<i>272</i>	<i>48</i>		
Totaal woningen	320		206	526

Tabel 6 Verdeling opgeleverde nieuwbouwwoningen naar segment en woningtype (Bron: CBS, corporaties)

In 2018 zijn 272 sociale huurwoningen opgeleverd van de in totaal 526 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Dat komt neer op een aandeel van 52%. De 526 opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn te verdelen in 365 eengezinswoningen en 161 meergezinswoningen. De verhouding is 70:30.

4. Plancapaciteit Haarlem

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 2019 en de tijdshorizon van de 'Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma': 2016 tot en met 2025. Voor de jaren 2016 tot en 2018 is gebruik gemaakt van de reeds gerealiseerd resultaten over deze periode.

Plancapaciteit

De plancapaciteit geeft aan hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden op basis van de huidige plannen. Het begrip 'plannen' 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. De mate van rolvulling en de beschikbare capaciteit bepalen de voortgang. 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 plannen verder in de tijd liggen.

Woningbouwprojecten in 2019

Er is een precieze inschatting gemaakt van de verwachte opleveringen in 2019. Op basis van lopende projecten wordt verwacht dat er dit jaar in totaal in Haarlem 571 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Gelet op de ervaringen van de afgelopen jaren en de verwachte afname door nieuwe regelgeving, zal de categorie 'toevoegingen anderszins' uit 300 tot 500 woningen bestaan. Tegenover toevoegingen staan ook onttrekkingen door sloop, functieverandering en samenvoegingen van woningen. Het totale aantal onttrekkingen voor 2019 wordt geschat op 150 tot 250. De geschatte netto groei van de woningvoorraad bedraagt 621 tot 921 woningen.

Verdeling over de segmenten

In december 2018 is de aangekondigde segmentering van prijsklassen verankerd in het gemeentelijke woonbeleid. De effecten van de nieuwe indeling zullen de komende jaren merkbaar zijn. Tabel 7 geeft het verwachte aantal op te leveren nieuwbouwwoningen aan in 2019 met daarbij de verdeling over de verschillende prijssegmenten voor koop en huur. In de rechterkolom zijn de percentages opgenomen voor de verdeling over de verschillende segmenten zoals die in december 2018 zijn vastgesteld. Het aantal sociale huurwoningen dat naar verwachting in 2019 wordt opgeleverd, ligt met 8% aanzienlijk lager dan het streefpercentage van 40%. Voor de andere segmenten geldt dat de percentages aanmerkelijk hoger liggen dan de streefpercentages.

Het aandeel sociale huurwoningen in de projecten die worden opgeleverd in 2019 is nog beperkt. De bouw van woningen die in 2019 worden opgeleverd is in 2017 of 2018 al gestart. Voor veel van deze projecten waren al afspraken gemaakt over het te realiseren woningprogramma. De in het coalitieprogramma omschreven verdeling van 40-40-20 was nog niet van kracht tijdens de planvorming van deze projecten.

Segmenten	Aantal woningen	Verdeling	Beleid
Sociale huur	45	8% ³	40%
Middensegment laag	205	36%	24%
Middensegment hoog	198	35%	16%
Vrije sector	123	22%	20%
Totaal	571		

Tabel 7 Verwachte nieuwbouwproductie 2019 (=opleveringen) verdeeld over segmenten (Bron: monitor plancapaciteit)

Aan de verwachte nieuwbouwproductie voor 2019 kunnen geen conclusies worden verbonden voor de komende jaren. Ze is het resultaat van afspraken uit voorgaande jaren en dateert daarmee van voor de afspraken uit het coalitieakkoord 2018-2022. Tevens is sprake van een momentopname. Door de jaren heen kan de nieuwbouwproductie en segmentering sterk variëren. Zo bedroeg het aandeel sociale huurwoningen in 2018 52% en zal dit naar verwachting in 2019 niet hoger zijn dan 8%.

Verwachte aantal opgeleverde woningen 2016 tot en met 2025

In tabel 8 zijn de woningen opgenomen die zijn opgeleverd in 2016, 2017 en 2018 en de verwachte opleveringen voor de periode 2019 tot en met 2025. De tabel laat zien dat het aantal op te leveren woningen op basis van de plancapaciteit de komende jaren zal stijgen. In 2019 is nog sprake van een aantal op te leveren nieuwbouwwoningen dat vergelijkbaar is met de aantallen in de afgelopen vijf jaren. Vanaf 2020 is een duidelijke stijging te zien die zal doorlopen tot 2023. Echter, 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.

Gerealiseerde toevoegingen (nieuwbouw en 'toevoegingen anderszins') aan woningvoorraad (2016 – 2018) en woningbouwplannen (inclusief kantoortransformaties) (2019 – 2025)		
Jaar	Aantal	Status
2016	363	Gerealiseerd
2017	759	Gerealiseerd
2018	837	Gerealiseerd
2019	571	Gepland
2020	1.177	Gepland
2021	1.535	Gepland
2022	1.513	Gepland
2023	2.048	Gepland
2024	901	Gepland
2025	2.199	Gepland
Totaal	11.903	Gerealiseerd en gepland

Tabel 8 Indicatie op te leveren nieuwbouwwoningen 2016 tot en met 2025 (Bron: CBS en monitor plancapaciteit)

Sloop

Voor een aantal projecten zullen woningen gesloopt worden voordat nieuwbouw mogelijk is. Naast de plancapaciteit van bijna 10.000 woningen voor de periode 2019 tot en met 2025 staan plannen voor de sloop van ruim 650 woningen. Ten aanzien van de sloopplannen geldt de aanname dat dit voornamelijk sociale huurwoningen betreft.

³ Omdat de gegevens ontbreken is het nog niet mogelijk om het segment sociale huur nader onder te verdelen

Tabel 9 geeft een doorkijk tot en met 2025 van de verwachte segmentering op basis van de informatie over plancapaciteit. Er is ingeschat dat circa 30% van de verwachte opleveringen zal doorschuiven naar volgende jaren. Het is echter niet exact aan te geven welke plannen het betreft. Er is daarom geen rekening gehouden met planuitstel. We sluiten daarmee aan op de systematiek die de provincie Noord-Holland hanteert.

De omvang van de plancapaciteit voor deze periode is bijna 9.950. Voor ruim 6.800 woningen is bekend in welk segment zij vallen op basis van de informatie uit februari 2019. Van de overige bijna 3.100 woningen is (nog) niet bekend tot welk segment zij behoren.

Segmenten	Verdeling	Beleid
Sociale huur	36% ⁴	40%
Middensegment laag	17%	24%
Middensegment hoog	23%	16%
Vrije sector	23%	20%

Tabel 9 Verwachte segmentering 2019-2025 voor 6.800 van de 9.950 geplande woningen (Bron: monitor plancapaciteit)

Het percentage sociale huur nadert nu de streefwaarde van 40% maar ligt er nog steeds onder. Ook het percentage voor het lage middensegment ligt lager dan wat het beleid voorschrijft. Bij elkaar opgeteld is de verwachting dat 53% van de woningen in de goedkoopste segmenten vallen waar naar 64% wordt gestreefd.

Deze verdeling is slechts een indicatie. De plannen kunnen veranderen. Ook dient nog rekening te worden gehouden met de 3.100 woningen waarvan nu nog onbekend is in welk segment zij vallen. Dat is ruim 30% van de plancapaciteit. Voor deze 3.100 woningen vindt maximale inspanning plaats om de segmentering 40-40-20 te realiseren. Tevens zullen ook in de komende jaren woningen worden gerealiseerd in de categorie 'toevoegingen anderszins'. Hierop kan de gemeente in beginsel niet sturen.

Ontwikkelzones

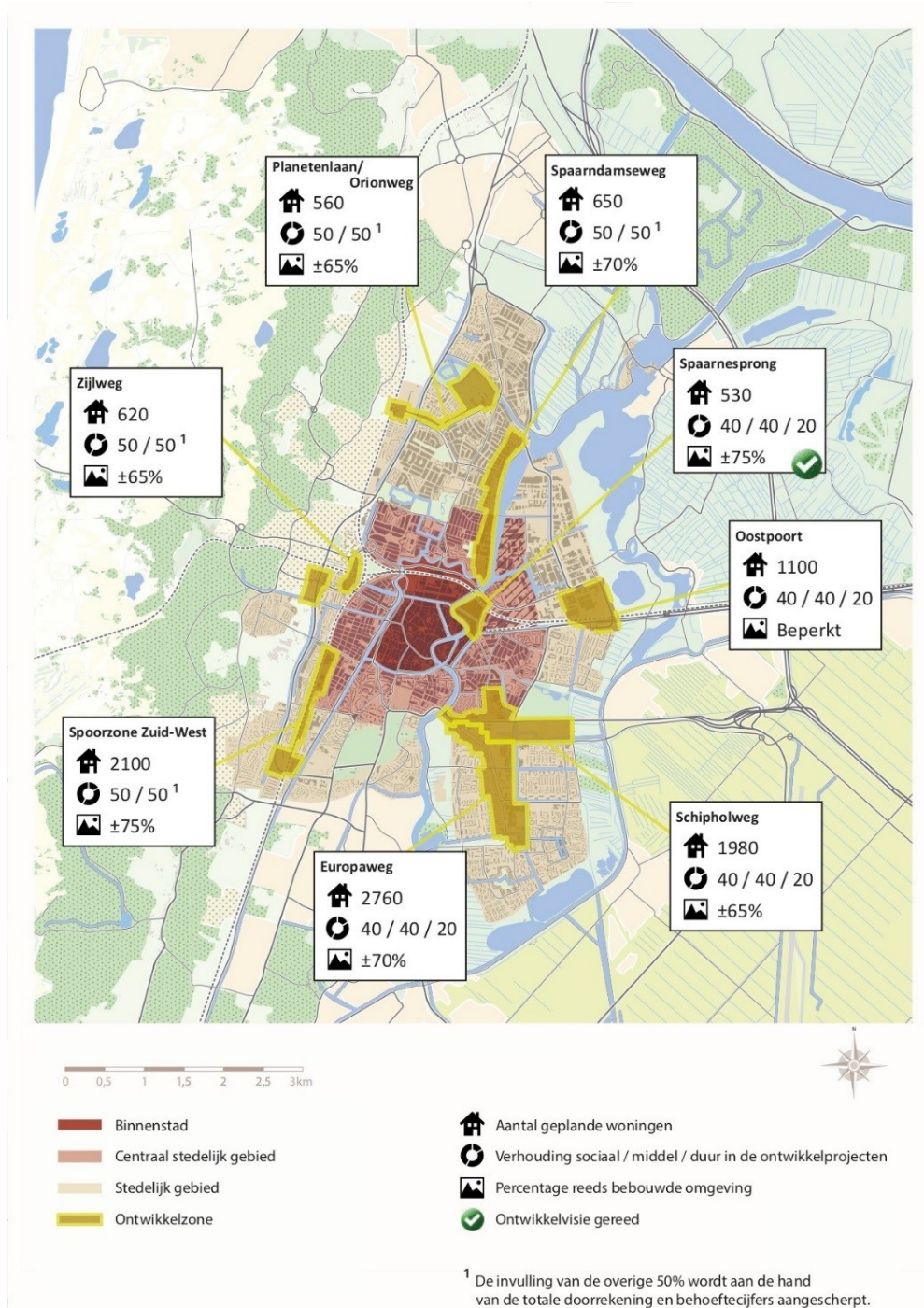
De ontwikkelzones zijn aangewezen als belangrijkste pijlers onder een gebiedsgerichte woningbouwprogrammering. Ontwikkelzones zijn gebieden waar verschillende woningbouwprojecten bij elkaar in de buurt liggen. Hierdoor ontstaat een aaneensluitend gebied of zone met mogelijkheden om grotere aantallen woningen toe te voegen. Omdat het toevoegen van veel woningen ingrijpend is voor (delen van) de stad, wordt voor iedere zone een ontwikkelvisie opgesteld. De ontwikkelvisie geeft de kaders waarbinnen de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. De ontwikkelvisies zijn eind 2019 gereed (Informatienota Planning en procesgang, 2018/702054). Het grootste deel van de woningbouwopgave van 10.000 woningen zal in de ontwikkelzones worden gerealiseerd. Figuur 6 toont de ligging van de ontwikkelzones.

Stadsdeel	Ontwikkelzone	Indicatie aantal woningen	Plancapaciteit: inschatting opleveringen 2019-2025
Oost	Spaarnesprong	530	601
Oost	Oostpoort-Amsterdamse vaart	1.100	500
Schalkwijk	Schipholweg	1.980	546
Schalkwijk	Europaweg	2.760	2701
Noord	Planetenlaan – Orionweg	560	199
Noord	Spaarndamseweg	650	270
Zuidwest	Zijlweg	620	150
Zuidwest	Spoorzone Zuidwest	2.100	1.148
Totaal		10.300	6.115

Tabel 10 Overzicht aantal woningen per ontwikkelzone en plancapaciteit 2019 tot en met 2025

⁴ Het is nog niet mogelijk om het segment sociale huur nader onder te verdelen

In tabel 10 is de relatie te zien tussen het aantal woningen per ontwikkelzone en de reeds beschikbare plancapaciteit op basis waarvan in de periode 2019 tot en met 2025 gebouwd kan worden. In februari 2019 bedroeg de plancapaciteit ruim 9.900 woningen voor deze periode. Daarvan liggen er ruim 6.100 woningen in de ontwikkelzones. 3.800 woningen zijn gepland op locaties buiten de ontwikkelzones. Opvallend is het grotere aantal te realiseren woningen in de ontwikkelzone Spaarnesprong. Dit komt door een groter aantal woningen dat in De Koepel kan worden gerealiseerd dan eerder verwacht. Ontwikkelzone Schipholweg laat in de plancapaciteit een relatief laag aantal te realiseren woningen zien. Sinds 2016 zijn hier al diverse woningbouwprojecten opgeleverd.



Figuur 6 Ligging van de Haarlemse ontwikkelzones

Totale plancapaciteit

Voor de totale plancapaciteit wordt gerekend met de periode tot en met 2040. Het spreekt voor zich dat de onzekerheid voor de periode tussen 2025 en 2040 nog groter is. Om deze reden wordt er beperkt gerapporteerd. In totaal is er een plancapaciteit van ca.16.000 – 17.000 woningen. Daarvan zijn c.a.5.500 – 5.800 sociale huurwoningen.

5. Conclusies

De woningbouwplannen van de gemeente Haarlem voor de periode 2016 tot en met 2025 gaan uit van 11.900 op te leveren woningen. Daarmee zal worden voldaan aan de opgave van 5.500 op te leveren woningen in de periode 2017 tot en met 2024 zoals die met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is overeengekomen.

De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 bedraagt 10.000 woningen (coalitieprogramma 2018-2022). Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1.000 woningen per jaar. In de periode 2016 tot en met 2018 is de woningvoorraad met bijna 2.000 gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2019 tot en met 2025 op papier een groei mogelijk van nog eens bijna 10.000 woningen. De ervaring leert dat 30% van de plannen niet volgens planning wordt gerealiseerd. Op basis van voorgaande jaren zal bovenop de nieuwbouwplannen nog een aantal woningen worden toegevoegd in de categorie 'toevoegingen anderszins'. De inschatting nu is dat dit voldoende moet zijn om de 10.000 woningen te realiseren.

'Toevoegingen anderszins' (zoals (kantoor)transformatie en woningsplitsing) levert een belangrijke bijdrage aan de groei van de woningvoorraad. De komende jaren zal dit aandeel door aanpassing van de huisvestingsverordening lager worden. Het is niet mogelijk om invloed uit te oefenen op de segmentering van deze 'toevoegingen anderszins'. Deze vinden namelijk in het algemeen in de particuliere sector plaats.

Van de 10.000 toe te voegen woningen vallen ruim 4.000 woningen buiten de gewenste segmentering 40-40-20. Voor deze 4.000 woningen geldt dat er al eerder afspraken zijn gemaakt of dat de segmentering niet geldt (kleine projecten).

De totale plancapaciteit per februari 2019 bedraagt 16.000 tot 17.000 woningen. De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. Het aantal sociale huurwoningen is naar verwachting 5.500 tot 5.800.

6. Bronnenlijst en colofon

Bronnenlijst

- Plancapaciteit monitor;
- CBS, ontwikkeling woningvoorraad;
- Buurtmonitor Haarlem;
- Dashbord Ontwikkelzones Haarlem december 2018 (2018702054).

Colofon

Titel	Rapportage Woningbouw Haarlem 2019
Datum	April 2019
Peildatum woningbouwcijfers	Februari 2019

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
3 april 2019

Tekst: Bart Kessels, Femke Tol ,

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl