



Gemeente
Haarlem



Rapportage Woningbouw Haarlem 2020

(peildatum februari 2020)

[Naam]

ECDW

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
1.1 Begrippen	4
2. De Haarlemse woningbouwopgave	6
2.1 Ontwikkelingen woningvoorraad	8
2.2 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel	12
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad per segment	13
3. Plancapaciteit Haarlem	14
Totale plancapaciteit	17
4. Conclusies	18
5. Bronnenlijst en colofon	19

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 2019 is 1.035 woningen. Deze is opgebouwd uit 392 nieuwbouwwoningen en 643 'toevoegingen anderszins' (zoals (kantoor)transformatie en woningsplitsing). Bruto groei minus sloop en onttrekkingen (74+162) betekent een netto groei in 2019 van 803 woningen. Dit aantal is net iets lager dan in het voorgaande jaar.
- 'Toevoegingen anderszins' leveren een belangrijke bijdrage aan de bruto groei. In 2019 was deze bijdrage 62%. In 2018 was dit 49%.
- In 2019 zijn 392 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 39 woningen waren sociale huurwoningen, dit is 10% 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 2019 is de woningvoorraad met bijna 2.800 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 9.000 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 2020 tot en met 2025 bestaat uit bijna 9.000 woningen. Op de peildatum (februari 2019) is voor ruim 6.600 woningen bekend in welk segment zij vallen, voor bijna 2.076 woningen nog niet.
- Haarlem telt acht ontwikkelzones. Voor de periode 2020 tot en met 2025 is in de ontwikkelzones voorzien in de oplevering van 4.400 woningen. 4.300 woningen zijn op locaties buiten de ontwikkelzones gepland.
- De totale plancapaciteit per februari 2019 bedraagt ongeveer 17.000 woningen. De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw.

1. Inleiding

Deze rapportage woningbouw Haarlem 2020 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 2020). 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 2020 op €619,01, voor meerpersoonshuishoudens op €663,40.
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).
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens ligt sinds 1 januari 2020 op €737,14. 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

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.

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 woningbouwopgave

Regionaal perspectief

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

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. Op MRA-niveau neemt de inhoudelijke en programmatische samenwerking toe (er is een woondeal gesloten, er zijn sleutelgebieden aangewezen en vanuit wordt een bouwimpuls beschikbaar gesteld).

Provincie Noord-Holland

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. Een belangrijk aspect in de PRV is dat de woningbouw regionaal wordt afgestemd. In het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) 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 provincie stelt momenteel de woonagenda 2020-2025 op en is de vervanger van de provinciale woonvisie 2020-2020 “Goed wonen in Noord-Holland”. Het is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de Provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 (november 2018 vast gesteld) en het coalitieakkoord ‘Duurzaam doorpakken’ (juni 2019). Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. Eind maart 2020 stelt de provincie deze woonagenda vast. Hierin is verwoord dat de afspraken i.h.k.v. de PRV een bijlage gaat worden van de nieuwe regionale actieprogramma’s die voortaan woonakkoorden heten. Deze woonakkoorden sluiten regiogemeenten met de provincie Noord-Holland af.

Regio Zuid-Kennemerland/ IJmond

De aantrekkingskracht van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond 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. Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 loopt komend jaar af. Zoals aangegeven komen vanaf 2020 regionale woonakkoorden met de provincie.

In het RAP hebben de gemeenten in regio Zuid-Kennemerland-IJmond afspraken gemaakt over de verdeling van de regionale woningbouwopgave. Zo heeft er voorjaar 2019 een actualisatie woningbouwprogrammering RAP plaats gevonden, 2019-2024 (2019/259961).

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.

	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)

(Opmerking: in februari 2019 is een actualisatie gemaakt van de woningbouwprogrammering van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, hier worden dezelfde cijfers tot 2024 gehanteerd, maar geven geen doorkijk naar 2040, daarom wordt bovenstaande tabel gehandhaafd).

Actuele woningbehoefte en vraagdruk

De Raming woningbehoefte (gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek “Wonen in de MRA” 2017) gaat uit van de verwachte ontwikkeling van het aantal zelfstandig wonende huishoudens. Daarbij is geen rekening gehouden met reeds bestaande tekorten. In de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond 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).

(Opmerking: medio april/ mei 2020 komen de nieuwe gegevens van het woonwensenonderzoek “Wonen in de Regio MRA” 2019 beschikbaar. Aansluitend kan de actuele vraagdruk wederom onderzocht worden.

Haarlems perspectief

De Haarlemse coalitieakkoord: ‘Duurzaam doen’: 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 is. De daarin aangekondigde groei van de woningvoorraad met 7.500 woningen tot en met 2025 is in 2018 met het coalitieakkoord “Duurzaam Doen; Daadkracht voor een groen, groeiend, sociaal en leefbaar Haarlem!” verhoogd tot 10.000 woningen tot en met 2025. Dit komt neer op een jaarlijkse groei van de woningvoorraad met gemiddeld 1.000 woningen.

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 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’. De tabel geeft de prijssegmenten aan op basis van prijspeil 2019 (voor het middensegment waren de cijfers om de indexatie te berekenen naar prijspeil 2020 op het moment van de totstandkoming van deze rapportage nog niet bekend).

Segmenten	Deelsegmenten	€ kale huur per maand
sociale huur 40%	sociale huur tot 2e aftoppingsgrens 28%	tot € 607,46
		€ 607,46 - € 651,03
	sociale huur tot liberalisatiegrens 12%	€ 651,03 - € 720,42
middensegment 40%	lage middeldure huur en -koop 24%	€ 720,42-€ 1.007,00 >€ 259.225
	hoge middeldure huur en -koop 16%	€ 1.007,00-€ 1.348,00 € 259.225- € 376.395
vrije sector 20%	vrije sector huur en koop 20%	vanaf € 1.348,00/ vanaf € 376.395

Tabel 3 Verdeling woningbouwopgave 2016-2025 over de verschillende prijssegmenten pp 2019.

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. Ook sloop/nieuwbouw projecten van corporaties 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. Projecten aan de westkant die buiten de ontwikkelzones worden gerealiseerd kunnen worden gerealiseerd volgens een verdeling van 40-40-20 of 50-50.

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.

2.1 Ontwikkelingen woningvoorraad

Op 1 januari 2020 telde Haarlem 76.435 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

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.

zien met stijging in 2019. Het aandeel 'toevoegingen anderszins' neemt een substantieel deel van de groei van de voorraad voor zijn rekening.

	Woningvoorraad op 1 januari	Toevoegingen		Bruto groei	Afname Sloop	Afname Onttrekking	Groei inclusief admin. correctie
		Nieuwbouw	Anderszins				
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	392	643	1.035	74	162	803
2020	76.435						

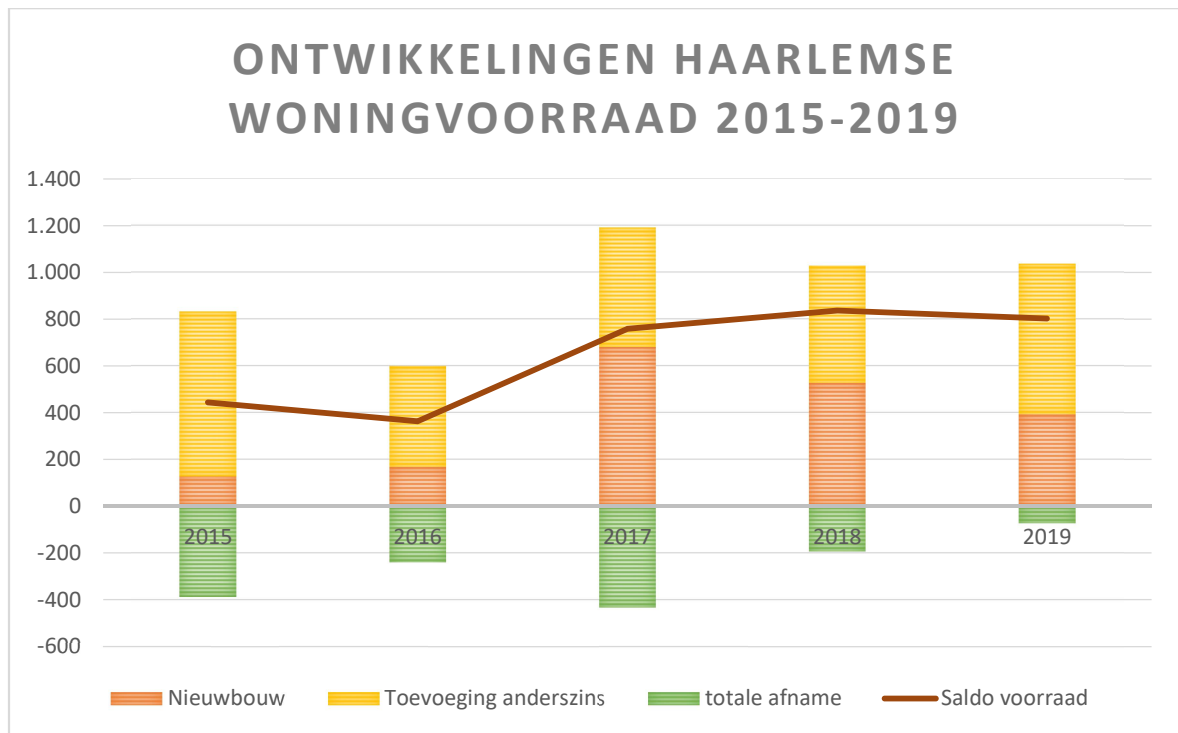
Tabel 5 Ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad in de periode 2015-2019. (Bron: CBS)

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 (nieuwbouw en overige toevoegingen). Tegenover het laagste aantal (599) in 2016 staat het hoogste aantal (1.191) in het jaar erna. Gemiddeld ligt het aantal opgeleverde woningen in de periode 2015-2019 op 937 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 2016-2019 nog niet, zelfs met bruto groei, gehaald. De resterende opgave per 1 januari 2020 bedraagt nog ruim 5.315 woningen, te realiseren in zes jaren.

Nieuwbouw

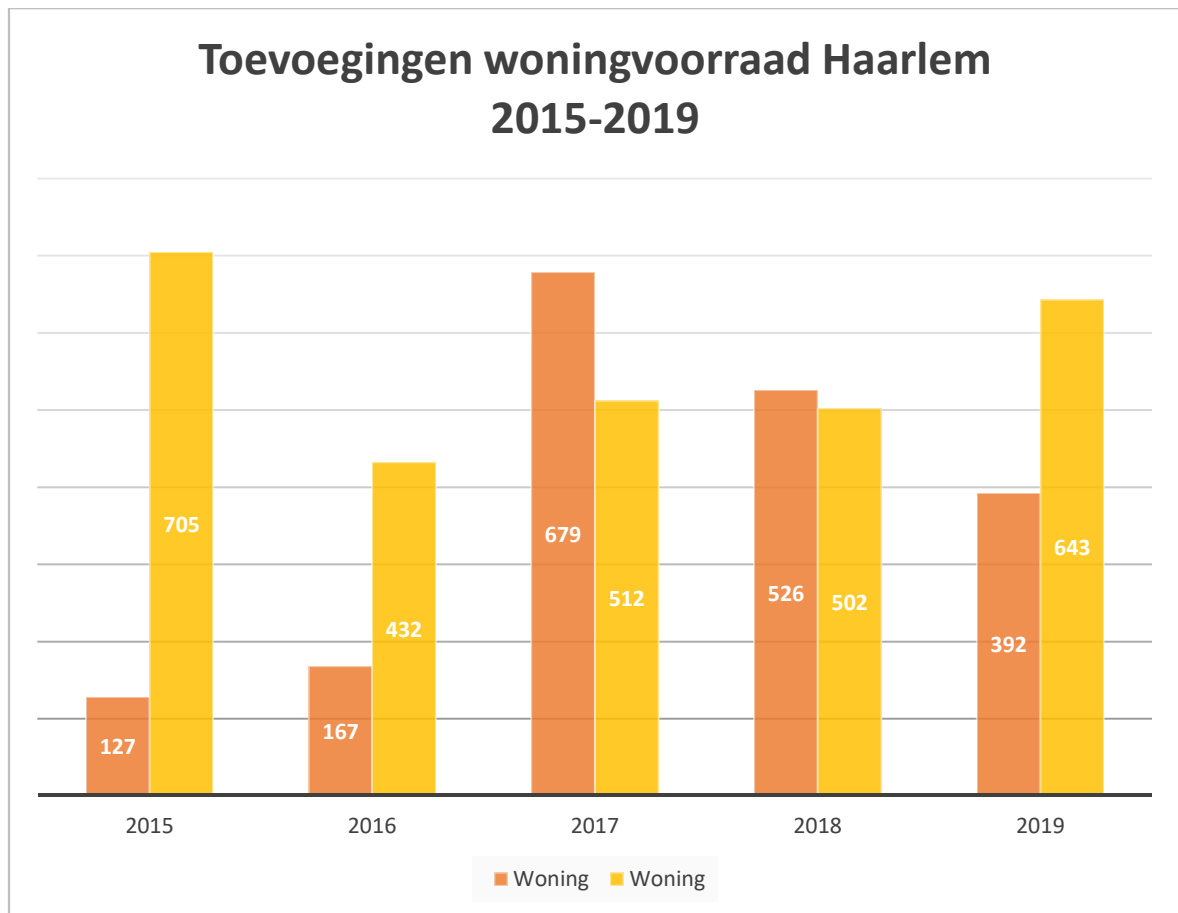
Gemeentelijke invloed is vooral mogelijk op de categorie nieuwbouwwoningen. Hoewel de gemeente zelf geen woningen bouwt, speelt zij een belangrijke rol in het faciliteren ervan. De gemeente creëert mogelijkheden voor woningbouw in de vorm van bestemmingsplancapaciteit. Naast deze kwantitatieve sturing, 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 steeg de nieuwbouwproductie, echter in 2019 heeft een daling plaatsgevonden.



Figuur 1 Toevoegingen aan de woningvoorraad Haarlem tussen 2015 en 2019 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 2015-2019. 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 2015-2019 zijn ongeveer 4.685 woningen opgeleverd. Meer dan de helft bestond uit 'toevoegingen anderszins'. In de jaren 2017 en 2018 was de verhouding tussen 'nieuwbouw' en 'toevoegingen anderszins' ongeveer gelijk. In 2019 is het aandeel 'toevoegingen anderszins' aanmerkelijk groter dan de toevoegingen door nieuwbouw.



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.

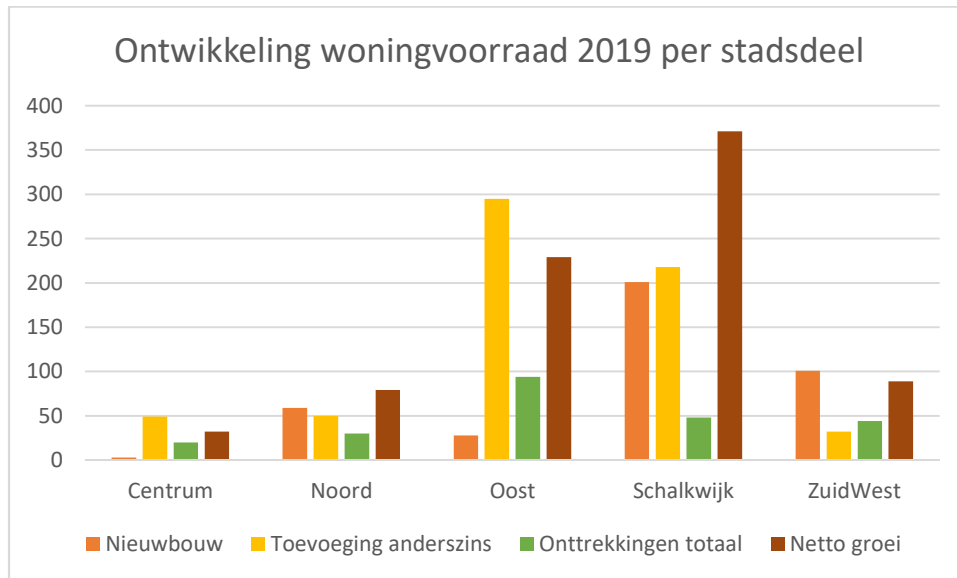
Dat is niet het geval als het gaat om 'overige onttrekkingen'. 'Overige onttrekkingen' zijn onder te verdelen in 'functieverandering' en 'samenvoeging van woningen'. In Haarlem worden de laatste jaren gemiddeld 185 woningen aan de voorraad onttrokken door samenvoeging. In 2019 bedroeg het aantal woningen dat door 'overige onttrekkingen' verdwijnt 162. Overige onttrekkingen kunnen bestaan uit functieverandering bijvoorbeeld als woningen zijn veranderd in kantoorruimte of winkels. Het overgrote merendeel bestaan echter uit samenvoegingen 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. Door strengere eisen te stellen aan de kwaliteit zullen 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. De stijging die in 2019 is te zien (toevoegingen anderszins) zou verklaard kunnen worden doordat men de aanpassing van de verordening nog voor wilde zijn en daarom nog snel een vergunning heeft aangevraagd.

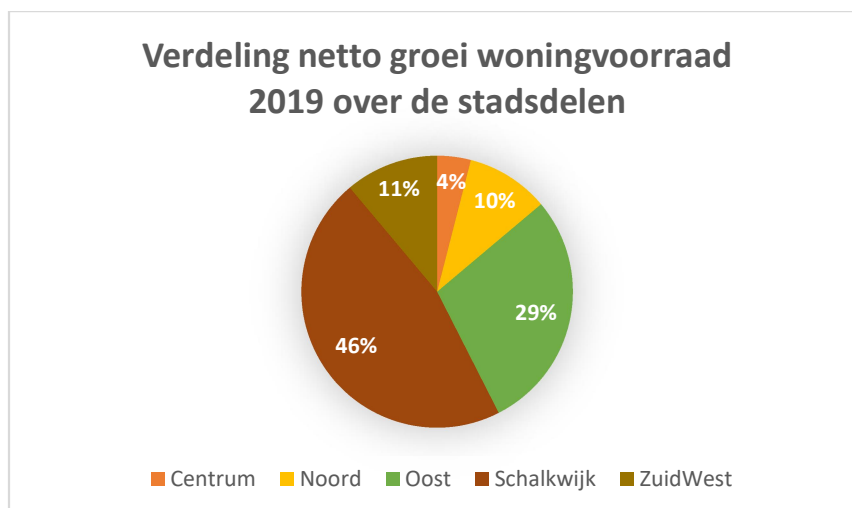
2.2 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel

In figuur 3 is te zien welke ontwikkelingen per stadsdeel hebben plaatsgevonden in de woningvoorraad in 2019. In Schalkwijk is de netto groei van de woningvoorraad met ruim 371 woningen het grootst. Het belangrijkste deel van de groei komt (nipt) door de 'toevoegingen anderszins'. Ook in Oost is de toevoeging met name aan de 'overige toevoegingen' te danken.



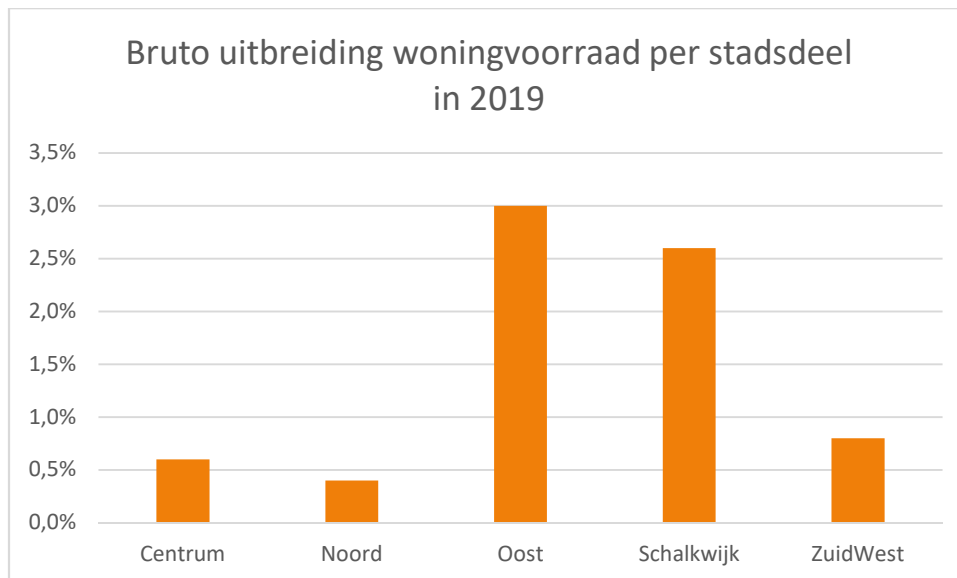
Figuur 3 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel 2019 (Bron: CBS)

Figuur 4 bevestigt nog eens dat het aandeel van Schalkwijk in de groei van de woningvoorraad in 2019 relatief groot was. De aandelen van de andere stadsdelen in de totale groei, waren ongeveer even groot.



Figuur 4 Verdeling groei woningvoorraad 2019 over stadsdelen (Bron: CBS)

De bruto groei van 1.035 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 2019 was.



Figuur 5 Relatieve bruto groei van de woningvoorraad per stadsdeel in 2019 (Bron: CBS)

In de stadsdelen Schalkwijk en Oost is de bruto groei met 2,6% respectievelijk 3,0% een stuk hoger dan de bruto groei van de hele Haarlemse woningvoorraad.

2.3 Ontwikkeling woningvoorraad per segment

In tabel 6 is weergegeven hoe de opgeleverde nieuwbouwwoningen uit 2019 zijn verdeeld over de segmenten huur en koop en over de woningtypen eengezinswoningen (egz) en meergezinswoningen (mgz). 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.

Segment	Sociaal	Laag midden	Hoog midden	Vrije sector
Eengezinswoning	14	0	0	63
Meergezinswoning	25	144	85	61
<i>Totaal</i>	<i>39</i>	<i>144</i>	<i>85</i>	<i>124</i>

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

In 2019 zijn 39 sociale huurwoningen opgeleverd van de in totaal 392 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Dat komt neer op een aandeel van 10%. De 392 opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn te verdelen in 77 eengezinswoningen en 315 meergezinswoningen. De verhouding is 20:80.

3. 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 2020 en de tijdshorizon van de 'Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma': 2016 tot en met 2025. Voor de jaren 2016 tot en 2019 is gebruik gemaakt van de reeds gerealiseerde 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 2020

Er is een inschatting gemaakt van de verwachte opleveringen in 2020. Op basis van lopende projecten wordt verwacht dat er dit jaar in totaal in Haarlem 590 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 2020 wordt geschat op 150 tot 250. De geschatte netto groei van de woningvoorraad bedraagt 740 tot 840 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 2020 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 2020 wordt opgeleverd ligt met 35% in de buurt van het streefpercentage van 40%, maar dit is niet het gevolg van het voorgeschreven coalitieprogramma maar betreft een groot project van woningcorporatie Elan (ontwikkeling al gestart voor totstandkoming coalitieprogramma).

Segmenten	Aantal woningen	Verdeling	Beleid
Sociale huur	207	35%	40%
Middensegment laag	11	2%	24%
Middensegment hoog	176	30%	16%
Vrije sector	196	33%	20%
Totaal	590	100%	100%

Tabel 7 Verwachte nieuwbouwproductie 2020 (=opleveringen) verdeeld over segmenten (Bron: monitor plancapaciteit)

Aan de verwachte nieuwbouwproductie voor 2020 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.

Verwachte aantal opgeleverde woningen 2016 tot en met 2025

In tabel 8 zijn de woningen opgenomen die zijn opgeleverd in 2016, 2017, 2018 en 2019 en de verwachte opleveringen voor de periode 2020 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 2020 is nog sprake van een aantal op te leveren nieuwbouwwoningen dat vergelijkbaar is met de aantallen in de afgelopen vijf jaren. Vanaf 2021 is een duidelijke stijging te zien. 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 – 2019) en woningbouwplannen (inclusief kantoortransformaties) (2020 – 2025)		
Jaar	Aantal	Status
2016	363	Gerealiseerd
2017	759	Gerealiseerd
2018	837	Gerealiseerd
2019	803	Gerealiseerd
2020	590	Gepland
2021	1702	Gepland
2022	1699	Gepland
2023	1609	Gepland
2024	1051	Gepland
2025	2025	Gepland
Totaal	11.438	Gerealiseerd en gepland

Tabel 8 Indicatie op te leveren nieuwbouwwoningen 2020 tot en met 2025 en gerealiseerde toevoegingen aan de woningvoorraad (Bron: CBS en monitor plancapaciteit)

Sloop

Voor een aantal projecten zullen woningen gesloopt worden voordat nieuwbouw mogelijk is. Naast de plancapaciteit van bijna 8.600 woningen voor de periode 2020 tot en met 2025 staan plannen voor de sloop van ruim 957 woningen. Ten aanzien van de sloopplannen geldt de aanname dat dit voornamelijk sociale huurwoningen betreft.

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 8.676. Voor ruim 6.600 woningen is bekend in welk segment zij vallen op basis van de informatie uit februari 2019. Van de overige bijna 2.076 woningen is (nog) niet bekend tot welk segment zij behoren.

Segmenten	Verdeling	Beleid
Sociale huur	31% ³	40%
Middensegment laag	19%	24%
Middensegment hoog	26%	16%
Vrije sector	24%	20%

Tabel 9 Verwachte segmentering 2020-2025 voor 6.600 van de 8.676 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 50% 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 2.076 woningen waarvan nu nog onbekend is in welk segment zij vallen. Dat is 24% van de plancapaciteit. Voor deze 2.076 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

In de 'Brief van van Spijk' uit november 2017 (2017/503092) zijn de ontwikkelzones aangewezen als belangrijkste pijlers onder een gebiedsgerichte woningbouwprogrammering. In 2019 en begin 2020 is er voor elke zone een ontwikkelvisie opgesteld en vastgesteld door de raad. De ontwikkelvisie geeft de kaders waarbinnen de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Het grootste deel van de woningbouwopgave van 10.000 woningen zal in de ontwikkelzones worden gerealiseerd

Stadsdeel	Ontwikkelzone	Indicatie aantal woningen	Plancapaciteit: inschatting opleveringen 2020-2025
Oost	Spaarnesprong	530	465
Oost	Oostpoort	1.100	75
Schalkwijk	Schipholweg	1.980	429
Schalkwijk	Europaweg	2.760	1858
Noord	Planetenlaan – Orionweg	560	140
Noord	Spaarndamseweg	650	283
Zuidwest	Zijlweg	620	0
Zuidwest	Spoorzone Zuidwest (OZZW)	2.100	1.128
Totaal		10.300	4.378

Tabel 10 Overzicht aantal woningen per ontwikkelzone en plancapaciteit 2020 tot en met 2025

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 2020 tot en met 2025 gebouwd kan worden. In februari 2020 bedroeg de plancapaciteit ruim 8676 woningen voor deze periode. Daarvan liggen er 4378 woningen in de ontwikkelzones. 4.298 woningen zijn gepland op locaties buiten de ontwikkelzones.

³ Het is nog niet mogelijk om het segment sociale huur nader onder te verdelen

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.17.000 woningen.

4. Conclusies

De woningbouwplannen van de gemeente Haarlem voor de periode 2016 tot en met 2025 gaan uit van 11.438 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 2019 is de woningvoorraad met bijna 2.800 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 9.000 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.

De totale plancapaciteit per februari 2020 bedraagt ongeveer 17.000 woningen. De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw.

5. Bronnenlijst en colofon

Bronnenlijst

- Plancapaciteit monitor;
- CBS, ontwikkeling woningvoorraad;
- Buurtmonitor Haarlem;

Colofon

Titel	Rapportage Woningbouw Haarlem 2020
Datum	Maart 2020
Peildatum woningbouwcijfers	Februari 2020

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
1 maart 2020

Tekst Femke Tol (ECDW)

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl