



**Gemeente  
Haarlem**



## **Rapportage Woningbouw Haarlem 2021**

*(peildatum februari 2021)*

Afdeling Wonen  
ECDW

# Inhoudsopgave

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <br>                                                                     |           |
| <b>1. Inleiding</b>                                                      | <b>5</b>  |
| <br>                                                                     |           |
| <b>2. Beleid, kaders en uitgangspunten</b>                               | <b>6</b>  |
| 2.1 Haarlems perspectief                                                 | 6         |
| 2.2 Metropoolregio Amsterdam (MRA)                                       | 8         |
| 2.3 Provincie Noord-Holland                                              | 9         |
| 2.4 Regio Zuid-Kennemerland/ IJmond                                      | 9         |
| <br>                                                                     |           |
| <b>3. De ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad</b>           | <b>12</b> |
| 3.1 Ontwikkelingen woningvoorraad                                        | 12        |
| 3.2 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel                            | 14        |
| 3.3 Ontwikkeling nieuwbouwwoningvoorraad per segment en woningtype       | 16        |
| 3.4 Effecten beleidsmaatregelen/kaders realisatie woningen middensegment | 18        |
| 3.5 De productie in regionaal perspectief                                | 18        |
| <br>                                                                     |           |
| <b>4. Plancapaciteit Haarlem</b>                                         | <b>20</b> |
| 4.1 Plancapaciteit Haarlem                                               | 20        |
| 4.2 Verwachte aantal opgeleverde woningen 2016 tot en met 2025           | 20        |
| 4.3 Ontwikkelzones                                                       | 22        |
| 4.4 Totale plancapaciteit                                                | 23        |
| <br>                                                                     |           |
| <b>5. Conclusies</b>                                                     | <b>24</b> |
| <br>                                                                     |           |
| <b>6. Begrippen, bronnenlijst en colofon</b>                             | <b>25</b> |

# Samenvatting

## Behoefte en ambitie

- De druk op de (regionale) woningmarkt blijft onverminderd groot. Op basis van ramingen naar de woningbehoefte dienen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond bijna 7.700 woningen te worden gebouwd in de periode 2019-2025. Van Haarlem wordt de toevoeging van netto minimaal 4.200 woningen verwacht in deze periode. De ambitie is echter een toevoeging van 10.000 woningen in de periode 2016 tot en met 2025, waarvan 4000 in het sociale segment.

## Gerealiseerde groei

- De bruto groei van de woningvoorraad in 2020 is 954 woningen. Deze is opgebouwd uit 590 nieuwbouwwoningen en 364 overige toevoegingen” (zoals (kantoor)transformatie en woningsplitsing). Bruto groei minus sloop en overige onttrekkingen (53+136) betekent een netto groei in 2020 van 765 woningen. Dit aantal is net iets lager (39 woningen) dan in 2019.
- De categorie “overige toevoegingen” neemt al jaren een substantieel deel van de groei van de voorraad voor zijn rekening, maar is het afgelopen jaar, met 280 woningen minder, flink gedaald. In 2019 was deze bijdrage nog 62% van de bruto toevoegingen, in 2020 is dit gezakt naar 38%. De verwachting is dat hier het aangescherpte splitsingsbeleid voor een belangrijk deel aan ten grondslag ligt..
- In 2020 zijn 590 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 196 in het segment sociale huurwoningen (dat zijn er 160 meer dan in 2019). Dat komt neer op een aandeel van 33% van het totaal aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Van de nieuwbouwhuurwoningen vielen er 131 in de categorie middenhuur (middenhuur laag en hoog samen is 40% van het aantal huurwoningen en 22% van het totaal aantal opgeleverde woningen).
- Waar tot en met 2017 Noord en Schalkwijk de grootste groeiers onder de stadsdelen waren, is de groeifocus de laatste jaren verschoven naar Oost en Schalkwijk.

## Plancapaciteit en haalbaarheid Haarlemse bouwambitie

- De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 bedraagt 10.000 woningen. In de periode 2016 tot en met 2020 is de woningvoorraad met bijna 3.500 gegroeid. Op basis van de huidige woningbouwplannen is, voor de periode 2021 tot en met 2025, een groei mogelijk van nog eens ca 8.800 woningen. De ervaring leert echter dat circa 30% van de woningbouwplannen niet volgens planning wordt gerealiseerd. Daarnaast kunnen we op dit moment nog niet inschatten wat de invloed van het coronavirus zal zijn op de toekomstige planontwikkeling en op de langere termijn. Tot op heden is de impact van het coronavirus op de woningmarkt nog beperkt. De vraag is groter dan het aanbod en de prijzen stijgen (bron: Gemeentelijke Corona Impact Monitor februari 2021). De inschatting voor nu is hiermee, dat met de huidige plancapaciteit en de overige toevoegingen binnen de groei van de woningvoorraad, de realisatie van de ambitie van een toevoeging van netto 10.000 tot eind 2025 woningen nog steeds haalbaar lijkt.
- De omvang van de woningbouwplannen voor de periode 2021 tot en met 2025 bestaat uit ca 8.800 woningen. Op de peildatum (februari 2021) is voor ruim 7.530 woningen bekend in welk segment zij vallen, voor bijna 1.270 woningen nog niet. De verdeling binnen de plancapaciteit tot en met 2025 zit op dit moment nagenoeg op de streefpercentages (40% sociaal, 39% middelduur, 21% vrije sector). Vooral het percentage sociale huur is flink gestegen ten opzichte van het beeld van de woningmarktrapportage van 2020. Toen was dat 31%. Wel moet worden opgemerkt dat circa een vijfde deel hiervan vervangende

nieuwbouw is. In de Haarlemse plancapaciteit tot en met 2025 staan op dit moment 2.825 sociale huurwoningen gepland. Hiervan kunnen er op basis van een slagingskans van 70% ca. 2.450 als min of meer hard worden bestempeld. Wanneer hier ook geprognostiseerde sloop van wordt afgetrokken, is het beeld dat er in deze periode min of meer 1.900 woningen als “harde” netto toevoegingsprognose kunnen worden bestempeld.

Omdat in de periode 2016-2020 maar beperkt sociale huurwoningen aan de Haarlemse woningvoorraad zijn toegevoegd (74 extra over deze vijf jaarsperiode), lopen we netto nog achter op de ambitie van 4000 extra sociale huurwoningen. De verwachting is wel dat dit na 2025 wordt ingelopen. In de periode 2026-2030 staan er in de plancapaciteit namelijk circa 2500 sociale huurwoningen geprogrammeerd.

- Haarlem telt acht ontwikkelzones. Voor de periode 2021 tot en met 2025 is in de ontwikkelzones voorzien in de oplevering van 5.222 woningen. 3.577 woningen zijn op locaties buiten de ontwikkelzones gepland.
- De totale plancapaciteit per februari 2021 bedraagt ongeveer 16.500 woningen. De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. Voor de ambitie 2021 tot 2030 waarin we, in lijn met de behoefte, koersen op een toevoeging van tussen de 10.000 en 12.000 woningen, lijkt deze plancapaciteit vooralsnog voldoende.

#### Haarlem in de regio

- Op regionaal MRA-niveau blijken in 2020 slechts 10.394 woningen te zijn opgeleverd. Hierbij moet nog wel worden opgemerkt dat er waarschijnlijk nog een correctie komt op de cijfers vanuit Amsterdam van minimaal 3.000 woningen meer. Alleen in de regio Zuid-Kennemerland ligt de productie in 2020 hoger dan voorgaande jaren. Haarlem is voor bijna 95% verantwoordelijk voor dit aandeel. De netto toevoeging van 765 woningen ligt in lijn met de productiedoelstelling op het afsprakeniveau Zuid-Kennemerland/IJmond. Ook ligt het in de lijn der verwachting dat Haarlem daarmee kan voldoen aan de afspraak van een toevoeging van tenminste 4.200 woningen in de periode 2019-2025 zoals die met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is overeengekomen.
- De gemiddelde regionale MRA-productie over de periode 2016-2020 ligt een stuk lager dan de regionale doelstelling van 17.500 woningen per jaar. De inzet moet blijven op de realisatie van woningen en aanpak van knelpunten en creëren van de juiste randvoorwaarden. Verder blijkt dat de boeg golf van projecten waarbij de planning doorschuift groter wordt. De grote vertrager is op regionale schaal hieronder is de stikstofproblematiek. Dit speelt als vertragende factor bij de Haarlemse planontwikkeling op dit moment nog nauwelijks. Daar is de grootste vertragende factor, zo blijkt uit de ervaringen van de gemeentelijke procesmanagers, de financiële haalbaarheid die onder druk staat door onder andere de parkeernormering en de hogere kosten van binnenstedelijk bouwen.

#### Hoe verder

- Het behalen van de Haarlemse woningtoevoegingsambitie gebeurt niet als vanzelf. Haarlem moet alles op alles moet zetten om woningbouwplannen door te laten gaan en aantallen waar mogelijk te handhaven. Met een ontwikkelingsgerichte focus richten we ons daarom op de realisatie van alle reële woningbouwkanalen in de komende jaren, binnen alle ontwikkelzones en ook op de goed en snel ontwikkelbare en haalbare woningbouwplannen in de overige delen van de stad.

Via het Actieplan versnelling woningbouw (2020/0485204) en het binnenhalen van de impuls gelden voor de zones Europaweg en Zuidwest is hiertoe in 2021 al veel bereikt, maar de acties uit dit actieplan zullen ook de komende tijd met verve moeten worden doorgetrokken en uitgevoerd. Het nog meer binnenhalen van aanvullende rijks- provinciale en/of MRA-middelen om de haalbaarheid te vergroten kan hiertoe bijdragen. Verder is het belangrijk om in het kader van veel voorkomende vertragingsfactoren, samen met de ontwikkelende partijen aan zowel de markt of corporatiekant, verder te verkennen hoe er op stedelijk niveau beter kan worden samengewerkt ten behoeve van de woningbouwversnelling. Ook zal met betrekking tot de mobiliteits- en parkeernormeringsvraagstukken soms gezocht en uitgeweken moeten worden naar andersoortige, maar kwalitatief goede, oplossingen.

# 1. Inleiding

Deze rapportage woningbouw Haarlem 2021 laat zien hoeveel woningen in de afgelopen jaren zijn toegevoegd en onttrokken aan de Haarlemse woningvoorraad. Daarnaast geeft de rapportage een beeld 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. Ook wordt een doorkijk gegeven met betrekking tot de aanvullende ambitie uit de geactualiseerde woonvisie voor de periode tot en met 2030.

Zowel de provincie Noord-Holland als de Metropoolregio Amsterdam (MRA) stellen jaarlijks diverse monitors op. De provincie Noord-Holland kijkt vooral naar de gebouwde woningen in relatie tot de 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 woningbouwplannen 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 2021). Aan de gepresenteerde cijfers kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2. Beleid, kaders en uitgangspunten

### 2.1 Haarlems perspectief

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

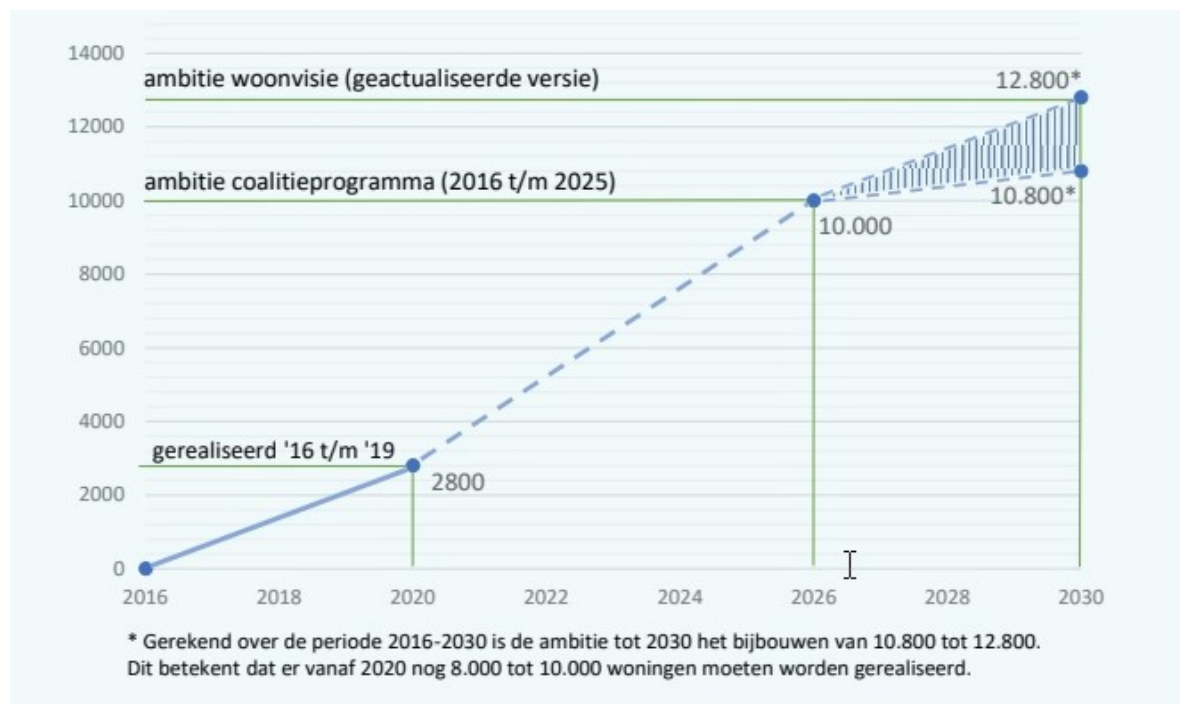
Al in de Woonvisie 2017-2020 'Doorbouwen aan een (t)huis' is het signaal van de grote druk op woningmarkt vertaald naar een groter woningbouwprogramma dan op basis van de woningbehoefte nodig is. De daarin aangekondigde groei van de woningvoorraad met 7.500 woningen tot en met 2025 is in 2018 met het 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.

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

De woonvisie 2021-2025 "Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis" (maart 2025) actualiseert de thema's van de vorige woonvisie 2017- 2020 (2017/47534) en scherpt ze aan waar nodig. De thema's zijn: beschikbaarheid, betaalbaar wonen, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid, vitale en veerkrachtige wijken en samenwerking. Per thema worden de visie en ambitie voor de langere termijn (tot 2030) en de uitvoeringsagenda tot 2025 aangegeven.

Met betrekking tot de bouwambitie tot en met 2030 wordt het volgende aangegeven:

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



Figuur 2:: Bouwambitie tot en met 2030

#### Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment

De ambities uit het coalitieakkoord ‘Duurzaam Doen’ zijn in de nota ‘Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment’ (2018/273161) verder geconcretiseerd. Voor de woningbouwopgave is een segmentering naar prijsklasse vastgelegd. Tabel 3 geeft deze segmentering weer. Deze segmentering is gebaseerd op de verdeling 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrije sector/overig. Deze segmentering wordt vaak aangeduid als ‘40-40-20’. Tabel 2 geeft de prijssegmenten aan op basis van prijspeil 2021.

| Segmenten                         | Deelsegmenten                                     | € kale huur per maand/koop prijs               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 40%                               | sociale huur tot 2e aftoppingsgrens<br><b>28%</b> | tot € 633,25                                   |
|                                   |                                                   | € 633,25 - € 678,66                            |
|                                   | sociale huur tot liberalisatiegrens<br><b>12%</b> | € 678,66 - € 752,33                            |
| 40%                               | lage middeldure huur en -koop<br><b>24%</b>       | € 752,33 - € 1039,90<br>< € 267.857            |
|                                   | hoge middeldure huur en -koop<br><b>16%</b>       | € 1039,90 - € 1391,94<br>€ 267.857 - € 388.929 |
| vrije sector/overig<br><b>20%</b> | vrije sector huur en koop<br><b>20%</b>           | vanaf € 1391,94/<br>vanaf € 388.929            |

Tabel 2 Verdeling woningbouwopgave 2016-2025 over de verschillende prijssegmenten, prijspeil januari 2021.

### Actieplan versnelling woningbouw

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

| Actie                                                                                                                                                                                     | Stand van zaken eind 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Optimalisatie Haarlems Ruimtelijk Planproces door de functie van de startnotitie als kaderstellend en richtinggevend document voor ontwikkelingen te versterken.                       | Een startnotitie wordt inmiddels standaard bij projecten opgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. Organisatie stadstafels over projectvoorstellen om zo de belangen van gemeente en initiatiefnemers eerder op elkaar af te stemmen en gezamenlijk snel tot gedragen projecten te komen. | Stadstafels lopen als pilot. De eerste stadstafels zijn succesvol verlopen en worden gewaardeerd. Naast de stadstafels voor projecten zijn er ook de samenwerkingstafels op stadsdeelniveau, met als doel om corporaties en marktpartijen dichter bij elkaar te brengen. Hier maakt corona de outcome minder effectief, omdat netwerken lastig is via teams. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Bundeling van ruimtelijke kaders door waar nodig in het kader van de versnelling bewust en overwogen af te wijken van de procesgang. Een nog aan te nemen coördinatieverordening moet ervoor zorgen dat de Raad vervolgens niet iedere keer een apart besluit moet nemen voor het kunnen toepassen van de coördinatieregeling op ruimtelijke procedures (het gaat in deze regeling om de mogelijkheid bundeling van procedures vergunningaanvragen in een procedure voor geheel). | De verordening is in de raad van 26 november 2020 vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. Snellere vergunningverlening door inzet van supervisors ruimtelijke kwaliteit waardoor toetsing sneller kan plaatsvinden en door bij de ontwikkelzones Oostpoort, Europaweg en Zuidwest vergunningsaanvragen met voorrang in behandeling te nemen en af te handelen.                                                                                                                                                                                                              | Er is in 2020 een begin gemaakt met het aantrekken van supervisors.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. Focus op de 3 zones waar de hoogste toegevoegde waarde kan worden gerealiseerd Europaweg, Oostpoort en Zuidwest door daar prioriteit (capaciteit en financiën) te geven aan projecten waarmee het woningbouwprogramma en de gewenste woningmix versneld kunnen worden gerealiseerd met behoud van de bestaande kwaliteit.                                                                                                                                                         | Via de inzet van dedicated teams bij de gemeente wordt de capaciteit en inzet bij deze zones geoptimaliseerd. Dit gebeurt zonder dat de kansen die zich op korte termijn voor sociale nieuwbouw buiten deze 3 zones voordoen over het hoofd worden gezien. In aanvulling hierop zijn in de prestatieafspraken voor de corporaties een aantal reeds lopende projecten benoemd. Hiermee is ook voor deze projecten de capaciteit en inzet gewaarborgd. |
| 6. Meer verantwoordelijkheden en eigenaarschap bij markt door meer gebruik te maken van de deskundigheid en capaciteit van marktpartijen en externe ontwerp- en adviesbureaus. Haarlem geeft kaders mee voor ontwikkeling, maar beperkt zich vaker tot de 'wat-vraag'.                                                                                                                                                                                                               | De afweging wordt per project/plot/ontwikkeling gemaakt. Voor gebiedsontwikkeling Oostpoort en Zuidwest wordt in ieder geval gekoerst op meer inzet en verantwoordelijkheid bij marktpartijen. Ook het project Delftplein is een succesvolle pilot waarbij de gemeente meer toetst op hoofdlijnen.                                                                                                                                                   |
| 7. Capaciteit op orde door gericht portfoliomanagement en inzet dedicated teams voor Oostpoort, Europaweg en Zuidwest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Portfoliomanagement is in ontwikkeling en dedicated teams zijn ingesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8. Versneld verhogen slagkracht uitvoeringsorganisatie om impulsaanvragen te kunnen opstellen en waarmaken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zie 5 en 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9. Gemeentelijke bijdragen: Extra investeringsruimte, reserve groei, reserve ongedeelde stad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Is geregeld in het investeringsprogramma behorende bij de programmabegroting 2021. Impulsaanvragen voor extra investeringsruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10. Gebruik maken van het Besluit Impuls Versnelling Woningbouw door voor 3 zones aanvragen in te dienen (Oostpoort, Europaweg en Zuidwest).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Impulsgelden Europaweg zijn in 2020 toegekend. Oostpoort en Zuidwest zitten in de aanvraagprocedure voor de tweede tranche. Zuidwest is inmiddels ook toegekend.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 2.2 Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is economisch sterke regio met een grote druk op de woningmarkt. De MRA wil een inclusieve en duurzame regio zijn die voorbereid is op de toekomst en dat vereist een betaalbare en toegankelijke woningmarkt, evenwichtige spreiding van divers en betaalbaar woningaanbod voor verschillende inkomensgroepen, een toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving.

Voor de periode 2017 – 2040 is geraamd dat er behoefte is aan 230.000 extra woningen. Tot 2025 zijn er ruim 100.000 extra woningen nodig. Focus hierbij ligt op de realisatie van voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio. Om dit te bereiken is alle plancapaciteit in de MRA nodig en is er inmiddels een goede inhoudelijke en programmatische samenwerking.

Deze samenwerking krijgt vorm via het [Jaarprogramma Wonen in de MRA 2020](#) met de volgende strategische opgaven:

- Realiseren en behouden van divers en betaalbaar woningaanbod en voldoende instroom- en doorstroomkansen voor diverse groepen, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Met een evenwichtige spreiding binnen de MRA en behoud van leefbare, aantrekkelijke steden en kernen.
- Aanjagen woningproductie (15.000 woningen per jaar) en gebiedsontwikkeling korte termijn.
- Afstemming woningbouwopgave in samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven, met focus op de Sleutelgebieden.

Via diverse activiteiten en trajecten werkt de MRA aan deze opgaven, te weten:

- [Woondeal MRA](#) met het Rijk, met onder meer afspraken over woningproductie en over borgen van de betaalbaarheid;
- Versnelling woningbouw: [Actieprogramma woningproductie MRA 2018-2025](#);
- Uitvoering [Sleutelgebieden](#).

## 2.3 Provincie Noord-Holland

### *Woningbouwprogrammering en regionale afstemming*

Om de provinciale belangen uit de [omgevingvisie NH2050](#) te borgen heeft de provincie de [Omgevingsverordening NH2020](#) opgesteld. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Een belangrijk aspect in de verordening is dat de woningbouw regionaal wordt afgestemd. Belangrijke pijlers hierbij zijn de bevolkingsprognose en de woningbehoeften. Deze wijzigen met enige regelmaat. Binnen de regio wordt jaarlijks bekeken of actualisatie noodzakelijk is.

In 2020 heeft de provincie ook de [Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025](#) vastgesteld. Dit is opvolger van de provinciale woonvisie 2015-2020 “Goed wonen in Noord-Holland”. Het is de actieagenda van het woonbeleid, het geeft de ambitie, doelstelling en uitgangspunten hieronder weer en het beschrijft de speerpunten en richtinggevende principes van de Provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar.

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Zij ziet wonen als een integrale verstedelijkingsopgave. Via zorgvuldigruimtegebruik en het versterken de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk moeten de keuzes worden gemaakt voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio.

Dit door ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking. De maatwerkafspraken worden dan vervolgens weer vastgelegd in de regionale woonakkoorden. De provincie ziet ook heel nadrukkelijk een rol voor zich weggelegd in het aanjagen van de bouwproductie. Dit door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.

Daarbij geeft de provincie gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke woningbouwplannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.

## 2.4 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. In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond zijn een aantal opgaven op het vlak van wonen te benoemen (bron: Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025):

- Een actueel woningtekort en een nog sterk groeiende woningbehoefte, onder meer aan betaalbare woningen;
- Een vergrijzende bevolking die zo lang mogelijk zelfstandig zal blijven wonen;

- Verschillende (zorg)doelgroepen die een urgente behoefte hebben aan (betaalbare) zelfstandige huisvesting;
- Een duurzame ontwikkeling van nieuwe en bestaande wijken, waarbij draagvlak van de bewoners nodig is.

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.

De inhoudelijke onderlegger voor deze samenwerking is eind 2020 weer opnieuw vastgelegd in de [Zuid-Kennemer agenda](#). Daarin geven de gemeenten binnen Zuid-Kennemerland aan dat ze willen inspelen op de behoefte aan meer woningen en meer werkgelegenheid voor hoogopgeleide inwoners. Ook hebben de gemeenten zich gecommitteerd aan het gegeven dat de regio een plek moet zijn voor iedereen. De regio is van oudsher divers en inclusief en de vergrijzing, groei van eenpersoonshuishoudens en grote vraag naar sociale huurwoningen vragen om een gezamenlijk beleid voor zorg en wonen. Daarom hebben de gemeenten met de regio IJmond afgesproken dat er in het nieuwbouwprogramma minimaal dertig procent sociale huur wordt gerealiseerd. Dit is vervolgens ook nog concreet vastgelegd in de “Regionale afspraken over een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad”, maart 2019 en het nieuwe regionale Woonakkoord (het vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020).

In het Regionale woningbouwprogramma staat de afspraak dat Haarlem in de periode 2019 t/m 2024 tenminste nog netto 3884 woningen toevoegd (was ca 5.500 voor de periode 2017 t/m 2024). Ook in het Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025, Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio, hebben de gemeenten in regio Zuid-Kennemerland-IJmond afspraken gemaakt over de verdeling van de regionale woningbouwopgave. Zo heeft er, op basis van de meest recente woningbehoeftecijfers uit het rapport ‘[Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond, op basis van WiMRA](#) (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam) 2019’ (RIGO, sept. 2020) een actualisatie van de woningbouwprogrammering plaats gevonden.

Het rapport laat zien dat de regionale opgave voor de periode 2019 – 2025 is berekend op bijna 8.000 woningen. De opgave voor Haarlem bedraagt voor deze periode op basis van woningbehoefteonderzoek minimaal 4.200 woningen (NB. In de vorige Woningbouwrapportage was dit 5.500 voor de periode 2017-2025). Tabel 1 geeft inzicht in de ontwikkeling van de additionele woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond voor de periode 2019 – 2040.

| toename aantal huishoudens |         |            |        |        |
|----------------------------|---------|------------|--------|--------|
|                            | Haarlem | overig ZKL | IJmond | totaal |
| 2019-2025                  | 4.100   | 1.200      | 2.800  | 8.150  |
| 2019-2030                  | 8.000   | 1.450      | 4.100  | 13.500 |
| 2019-2040                  | 13.250  | 1.800      | 6.300  | 21.350 |

| toename woningbehoefte |         |            |        |        |
|------------------------|---------|------------|--------|--------|
|                        | Haarlem | overig ZKL | IJmond | totaal |
| 2019-2025              | 4.200   | 1.050      | 2.450  | 7.700  |
| 2019-2030              | 8.200   | 1.200      | 3.750  | 13.150 |
| 2019-2040              | 13.000  | 1.600      | 5.900  | 20.500 |

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Tabel 1.: Ontwikkeling aantal benodigde woningen regio Zuid-Kennemerland-IJmond 2019 – 2040

In het Woonakkoord is afgesproken dat om aan de toekomstige groei te voldoen, het nodig is dat de woningvoorraad in de periode 2019-2030 wordt uitgebreid met 13.150 woningen (= netto gemiddeld 1200 woningen per jaar). Daarbij ligt de focus op realisatie van het merendeel van de opgave de eerste vijf jaren, omdat de groei van de behoefte dan het grootste is.

Haarlem kiest ervoor om meer te willen bouwen dan de hier geschetste behoefte. Dit heeft te maken met de verhoudingsgewijs hoge vraagdruk. Dit leidt tot grotere prijsstijgingen en langere wachttijden in de (sociale) huursector. Uit de Raming woningbehoefte van 2020 blijkt namelijk dat in Haarlem verhoudingsgewijs meer mensen een woning zoeken dan dat er mensen een woning achterlaten.

In de onderstaande figuur wordt herkomst achter de vraag naar woningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond vergeleken. In de figuur is te zien dat de vraag in de omringende gemeente vooral lokaal is, maar dat de druk op de Haarlemse woningmarkt ook voor een aanzienlijk deel afkomt van de vraag uit Amsterdam. Dit maakt dat de vraagdruk in Haarlem aanzienlijk hoger.



Bron: WiMRA2019, bewerking RIGO

Figuur 1: Herkomst van de vraag van doorstromers binnen de MRA die zoeken in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

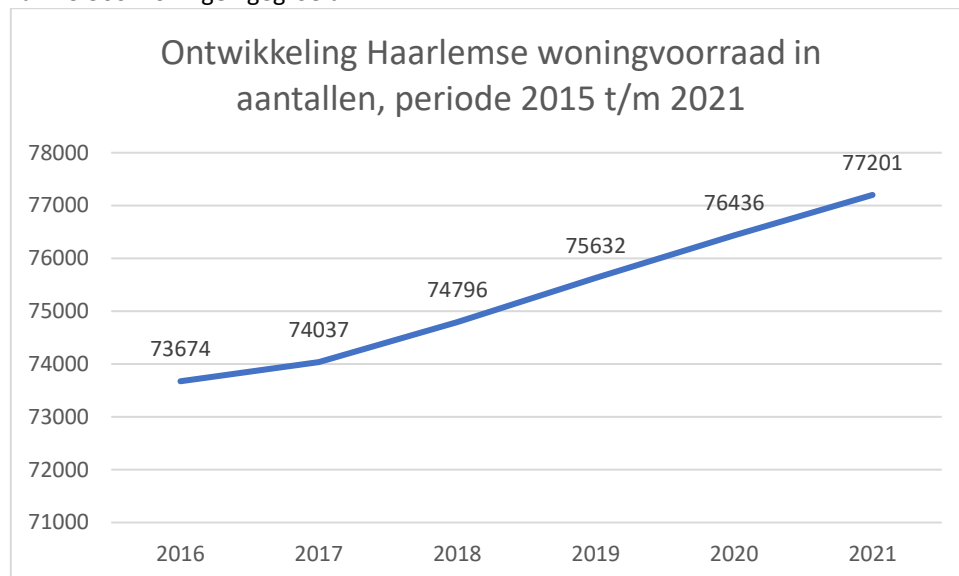
Uit het WiMRA 2019 blijkt verder dat Haarlem onder gezinnen een grote aantrekkingskracht heeft. Vanuit deze optiek zou het voor de hand liggen woningen toe te voegen voor deze doelgroep. Maar daar staat tegenover dat iets meer dan de helft van de woningvoorraad in Haarlem bestaat uit eengezinswoningen, terwijl het aantal eenoudergezinnen (8%) en stellen met kinderen (26%) beduidend lager ligt. Met de nieuwbouwopgave en het gegeven dat deze binnen de stadsgrenzen plaatsvindt, ligt het voor de hand vooral in te zetten op nieuwbouw van appartementen.

## 3. De ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad

### 3.1 Ontwikkelingen woningvoorraad

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

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



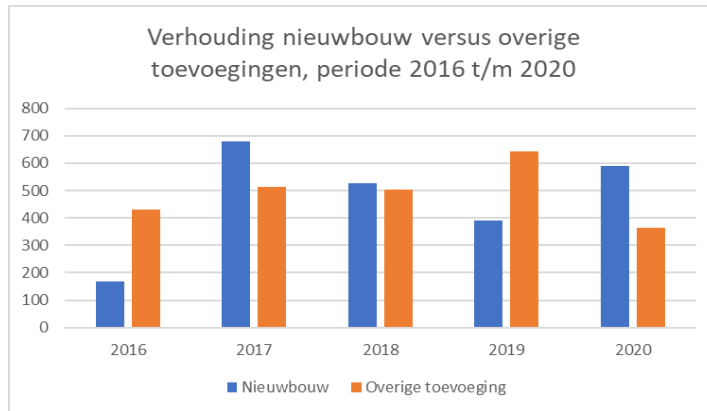
Figuur 3: Ontwikkeling Haarlemse woningvoorraad, (bron: CBS, 2021)

De ambitie van de gemeente 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 gemiddelde wordt echter in de periode 2016 tot en met 2020 nog niet behaald. De afgelopen jaren ligt de gemiddelde toevoeging, d.w.z. het netto aantal toegevoegde woningen, zo rond de 800 woningen. Wel kan worden geconstateerd dat de bruto groei (het saldo toevoegingen) op dit gemiddelde zit.

| Periode | Saldo toevoegingen | Saldo onttrekkingen | Netto Saldo voorraad |
|---------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 2016    | 604                | -241                | 363                  |
| 2017    | 1192               | -433                | 759                  |
| 2018    | 1031               | -194                | 837                  |
| 2019    | 1040               | -236                | 804                  |
| 2020    | 954                | -189                | 765                  |
| Totaal  | 4821               | -1293               | 3528                 |

Tabel 3: saldo toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad in de periode 2016-2020 (bron: CBS, 2021)

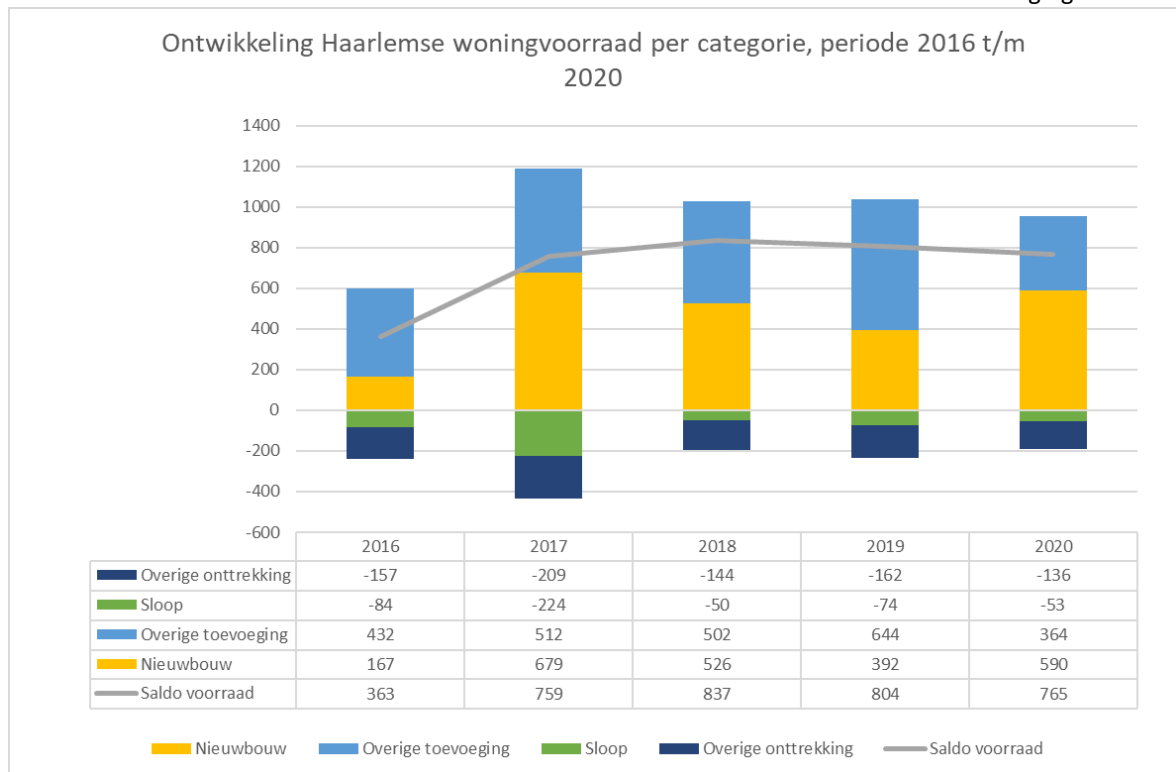
De resterende netto opgave per 1 januari 2021 bedraagt nog ruim 6.472 woningen, te realiseren in vijf jaren (is gemiddeld nog 1.295 woningen per jaar).



Het saldo toevoegingen uit tabel 3 is opgebouwd uit “nieuwbouw” en “overige toevoegingen.”

Figuur 4 geeft inzicht in de verhouding tussen de opgeleverde woningen in de categorieën ‘nieuwbouw’ en ‘overige toevoegingen’. In de periode 2016-2020 zijn ongeveer 4.821 woningen opgeleverd. Iets meer dan de helft hiervan (2.454 woningen) bestond uit ‘overige toevoegingen’. Dit aandeel was in 2016 en 2019 substantieel groter dan de nieuwbouw, maar vormt in 2020 nog slechts 38% van de toevoegingen.

Figuur 4: Verhouding nieuwbouw-overige toevoegingen (bron: CBS, 2021)



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

In figuur 5 zijn alle toevoegingen (boven 0) en onttrekkingen (onder 0) te zien voor de periode 2016 tot en met 2020. De grijze lijn geeft de ontwikkeling van het saldo aan.

#### Ontwikkelingen binnen de nieuwbouw

De nieuwbouwproductie laat een grillig verloop zien, maar is het afgelopen jaar flink gestegen. Haarlem heeft voor projectontwikkelaars en beleggers een aantrekkelijke woningmarkt om in te investeren. Ook de Haarlemse woningcorporaties geven aan, naar kunnen van hun investeringscapaciteit, maximaal te willen bijdragen.

De verwachting is dat deze stijgende trend, gezien het aantal woningen dat op dit moment in aanbouw is, maar ook gezien alle gemeentelijke inspanningen om de woningbouw te versnellen, de komende jaren verder zal stijgen.

### Overige toevoegingen

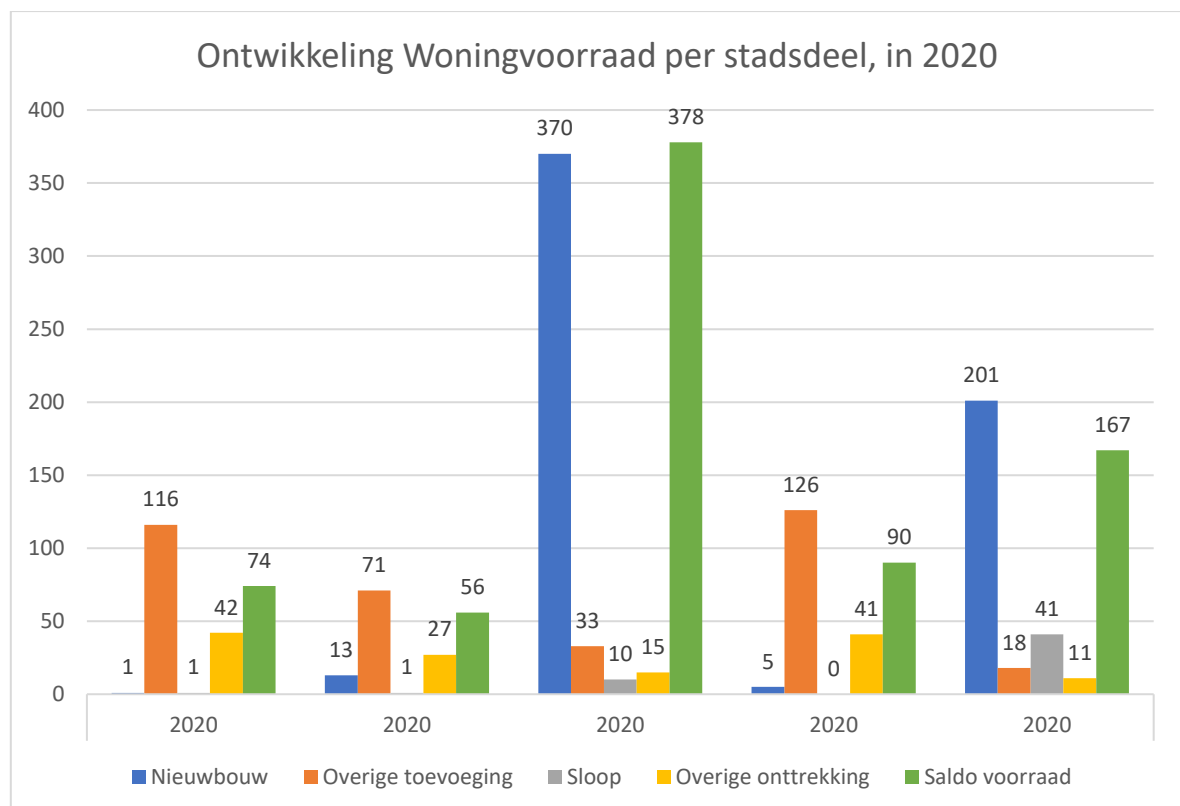
De overige toevoegingen (ontstaan via bijv. splitsing van eengezinswoningen of transformatie van kleine binnenstedelijke bedrijfspanden) vormen al jaren een belangrijk onderdeel van de groei van de woningvoorraad. Dit aandeel neemt al jaren een substantieel deel van de groei van de voorraad voor zijn rekening, maar is het afgelopen jaar, met 280 woningen minder, wel flink gedaald. De verwachting is dat hier het aangescherpte [splitsingsbeleid](#) voor een belangrijk deel aan ten grondslag ligt.

### Onttrekkingen

Het CBS onderscheidt twee vormen van onttrekking: sloop en overige onttrekkingen. Sloop van woningen is soms nodig om nieuwbouw te kunnen realiseren. Dit zien we vooral in herstructureringsgebieden, bij projecten van woningcorporaties. 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 jaarlijks gemiddeld ca. 150 woningen aan de voorraad onttrokken door samenvoeging. In 2020 bedroeg het aantal woningen dat door 'overige onttrekkingen' verdwijnt 136.

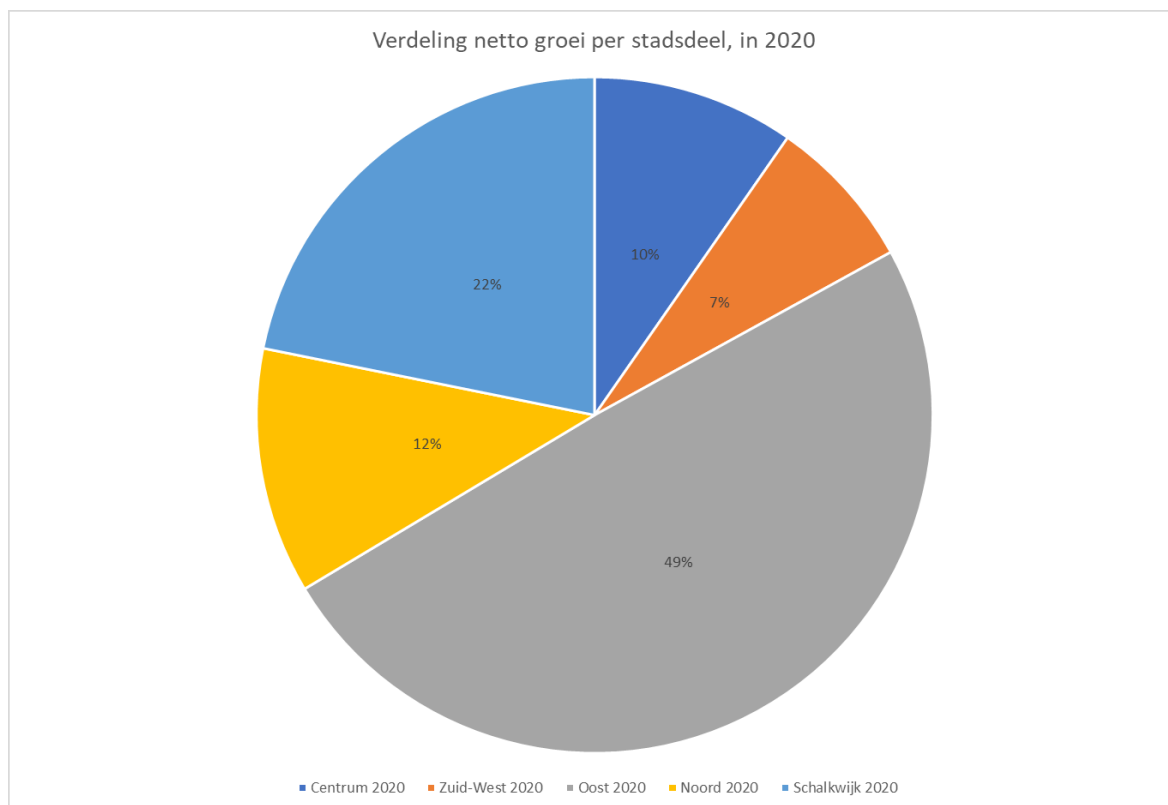
## 3.2 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel

In figuur 6 is te zien welke ontwikkelingen per stadsdeel hebben plaatsgevonden in de woningvoorraad in 2020. In stadsdeel Oost is de netto groei van de woningvoorraad met ruim 378 woningen het grootst. Het belangrijkste deel van de groei komt door de 'nieuwbouw' aldaar. Ook in Schalkwijk is de toevoeging met name aan de 'nieuwbouw' te danken. Dit is een wijziging ten opzichte van vorig jaar toen de overige toevoegingen in beide stadsdelen nog voor de grootste groei zorgde.

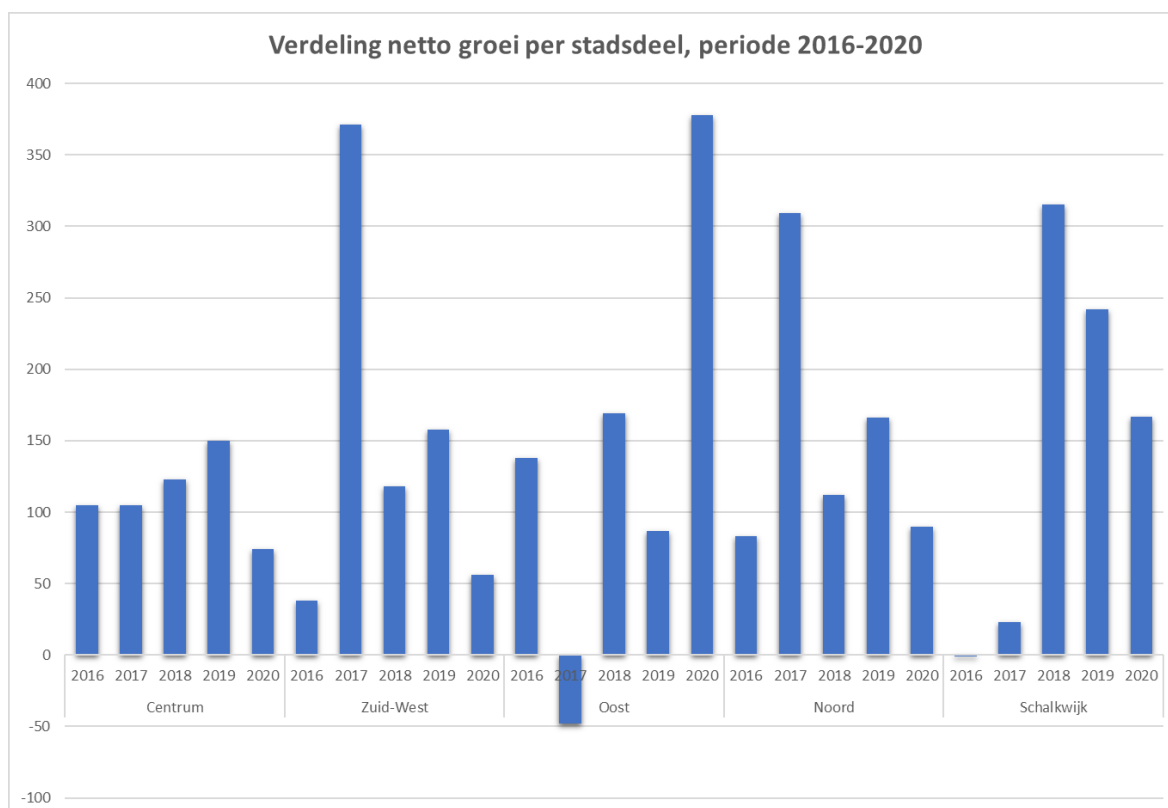


Figuur 6 Ontwikkeling woningvoorraad per stadsdeel 2020 (Bron: CBS)

Figuur 7 bevestigt nog eens dat het aandeel van Oost in de groei van de woningvoorraad in 2020 relatief groot was. Schalkwijk is een goede tweede en de aandelen van de andere stadsdelen in de totale groei, waren ongeveer even groot.



Figuur 7 Verdeling groei woningvoorraad 2020 over stadsdelen (Bron: CBS)

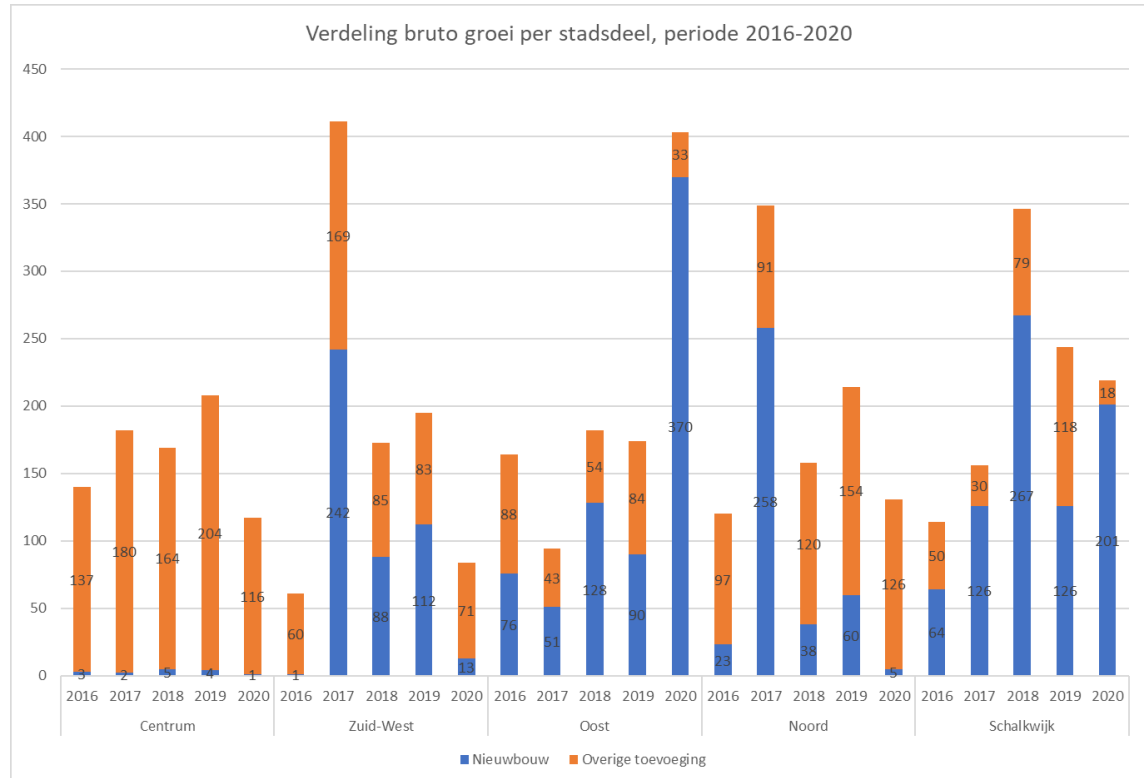


Figuur 8 Verdeling netto groei per stadsdeel in de periode 2016 t/m 2020 (Bron: CBS)

Waar tot en met 2017 Noord en Schalkwijk de grootste groeiers onder de stadsdelen waren, is de groeifocus de laatste jaren verschoven naar Oost en Schalkwijk. Mogelijk hangt dit samen met de versterkte focus op planontwikkeling in de ontwikkelzones aldaar. Al de komende jaren ook de productie in de

ontwikkelzones in de andere stadsdelen zuidwest en Noord weer opgang zullen komen zal er sprake zijn van een meer gebalanceerde groei per stadsdeel.

De bruto groei van de totale Haarlemse woningvoorraad in 2020 van 954 woningen (zie tabel 3, pag. 14) komt neer op een relatieve bruto groei van de woning woningvoorraad met 1,2%. Figuur 9 toont voor elk stadsdeel hoe groot de relatieve bruto groei in de periode 2016 tot en met 2020 was.



Figuur 9 Verdeling bruto groei van de woningvoorraad per stadsdeel, periode 2016 t/m 2020 (Bron: CBS)

In het stadsdeel centrum wordt de bruto groei over de hele periode bijna volledig gevormd door overige toevoegingen. In de andere stadsdelen is het beeld meer gemengd.

In het stadsdeel en Oost is de bruto groei in 2020 met 3,7% respectievelijk flink een stuk hoger dan de bruto groei van de hele Haarlemse woningvoorraad.

### 3.3 Ontwikkeling nieuwbouwwoningvoorraad per segment en woningtype

De verdeling 40% sociaal-40% middelduur-20% overig/duur 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. Voor projecten aan de westkant die buiten de ontwikkelzones worden gerealiseerd geldt een verdeling van 40% sociale huur/betaalbaar-40% middelduur-20% overig of 50% betaalbaar sociale huur-50% overig.

In tabel 4 is weergegeven hoe de opgeleverde nieuwbouwwoningen uit 2020 zijn verdeeld over de segmenten huur en koop en over de woningtypen eengezinswoningen (egw) en meergezinswoningen (mgw). Ook is een uitsplitsing gemaakt naar de opleveringen per stadsdeel (NB. Stadsdeel Noord ontbreekt omdat daar geen woningen zijn opgeleverd).

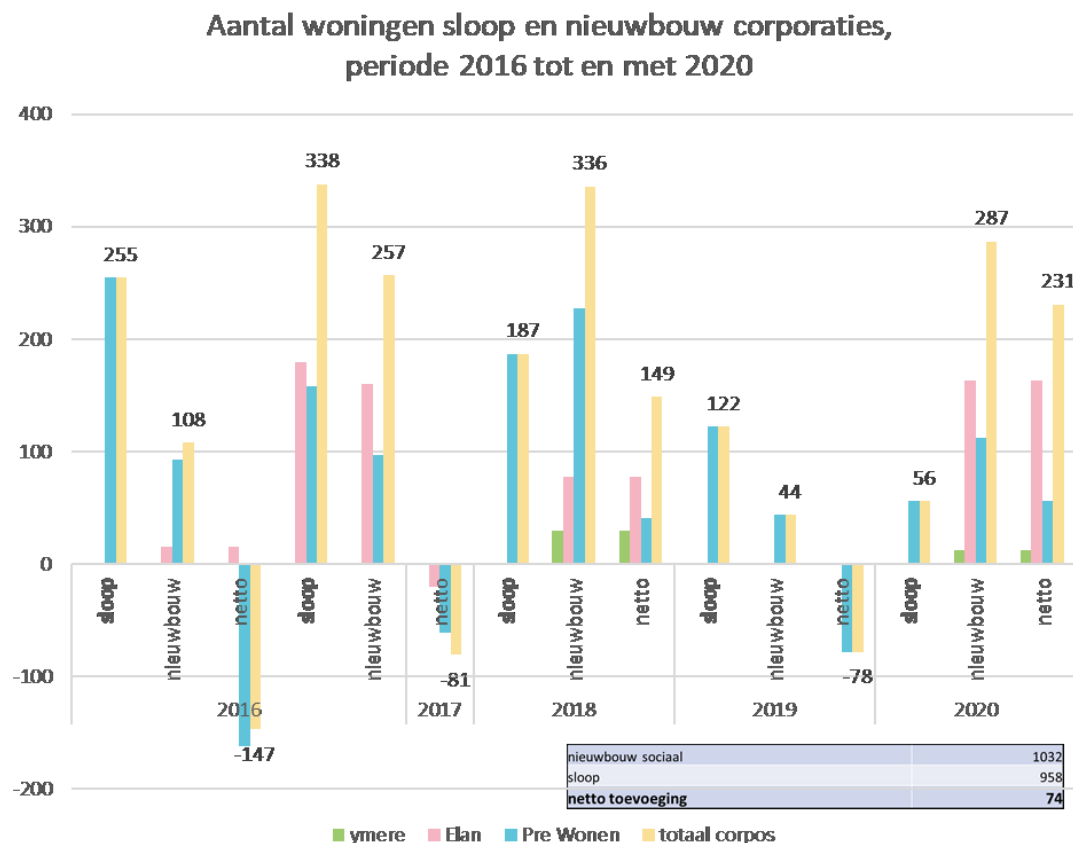
Het is niet mogelijk om een goede indicatie te geven over de segmentering van de overige woningen die zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit heeft te maken met het verbod om informatie over eigendom te koppelen aan informatie over gebruikers. Ook is geen informatie beschikbaar over de segmentering bij sloop en bij overige onttrekkingen. Daardoor is het niet mogelijk om de netto ontwikkeling van de sociale woningvoorraad goed te bepalen.

| Nieuwbouw  | totaal | mgw | egw | huur | koop | Betaalbaar/<br>sociaal | midden | Vrij/duur |
|------------|--------|-----|-----|------|------|------------------------|--------|-----------|
| Centrum    | 10     | 10  | 0   | 0    | 10   | 0                      | 10     | 0         |
| Oost       | 370    | 269 | 101 | 248  | 122  | 184                    | 100    | 86        |
| Zuidwest   | 86     | 0   | 86  | 77   | 9    | 12                     | 44     | 30        |
| Schalkwijk | 124    | 100 | 24  | 0    | 124  | 0                      | 99     | 25        |
| totaal     | 590    | 379 | 211 | 325  | 265  | 196                    | 253    | 141       |
|            |        | 64% | 36% | 55%  | 45%  | 33%                    | 43%    | 24%       |

Tabel 4: Verdeling opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2020 naar segment en woningtype en per stadsdeel (Bron: Woningmarktmonitor gemeente Haarlem)

In 2020 zijn 196 sociale huurwoningen opgeleverd van de in totaal 590 opgeleverde nieuwbouwwoningen (dat zijn er 160 meer dan in 2019). Dat komt neer op een aandeel van 33% van het totaal aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Van de nieuwbouwhuurwoningen vielen er 131 in de categorie middenhuur (middenhuur laag en hoog samen is 40% van het aantal huurwoningen en 22% van het totaal aantal opgeleverde woningen). De opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn verder te verdelen in 211 eengezinswoningen en 379 meergezinswoningen. De verhouding is 36:64. In 2019 was dit 80:20, hiermee zien we het effect van de binnenstedelijke verdichting.

De meeste woningen zijn opgeleverd in stadsdeel Oost. Daar werden 370 woningen toegevoegd. Een groot project hierbinnen was het project Hof van Leijh van woningcorporatie Elan Wonen. Er werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd in stadsdeel Noord.



Figuur 10: Aantal woningen sloop en nieuwbouw woningcorporaties periode 2016 tot en met 2020 (Bron: opgave Haarlemse woningcorporaties)

In Figuur 10 is te zien dat in de periode 2016 tot en met 2020 de Haarlemse sociale huurwoningvoorraad netto met 74 woningen is gegroeid. Dit verhoudingsgewijs lage aantal heeft onder andere te maken met de maatschappelijke context destijds en de daarbij behorende pijplijn aan woningbouwplannen. Bij de corporaties lag toen vooral de focus op renovatie en op herstructureringsplannen met sloop/nieuwbouw. Op dit moment ligt de focus niet alleen meer op renovatie, vernieuwing, maar vooral ook op het vergroten van de beschikbaarheid via uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen.

Uit de monitor plancapaciteit januari 2021 blijkt verder dat van de nieuwbouw 11% werd opgeleverd in ontwikkelzone Zuidwest, 9% in Spaarnesprong en 48% in de zone Schipholweg (is incl. Hof van Leijh). De overige 32% werd elders in de stad gerealiseerd.

### **3.4 Effecten beleidsmaatregelen/kaders realisatie woningen middensegment**

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

Dit gaat echter niet vanzelf. Via anterieure overeenkomsten, waarin de spelregels uit de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment met ontwikkelaars worden vastgelegd (o.a. aantallen, verkoopvoorwaarden en verhuurvereisten) en in 2021 mogelijk ook via ook de huisvestingsverordening of bestemmingsplannen (zelfbewoning en toewijzing) kan de gemeente sturing geven met betrekking tot dit aanbod op de Haarlemse woningmarkt.

Hoewel er mogelijk al vragen over de voortgang en de werking bestaan, kan er op dit moment met betrekking tot de resultaten en effecten van deze sturing en kaderstelling nog niets worden terug gerapporteerd. De eerste anterieure overeenkomsten waarin dit soort afspraken ook nadrukkelijk onderdeel van zijn, moeten nog worden of zijn net ondertekend. Oplevering van deze woningen zal dan op zijn vroegst te verwachten zijn in de periode 2022-2023. Daarnaast wordt ook de besluitvorming om de uitgangspunten uit de doelgroepenverordening een formele juridische basis te geven via de huisvestingsverordening of via bestemmingsplannen op zijn vroegst pas eind 2021 verwacht.

### **3.5 De productie in regionaal perspectief**

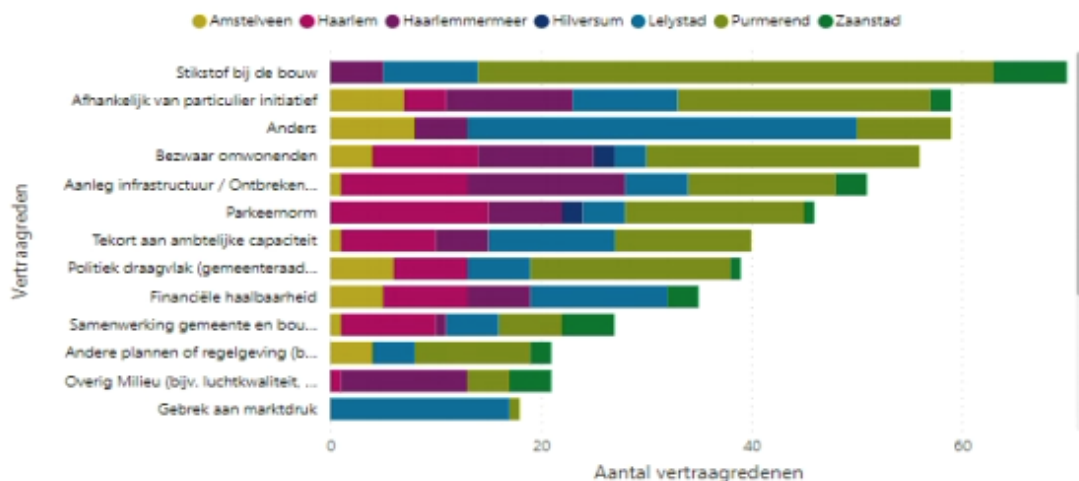
Begin 2020 stond in de plannings van gemeenten binnen de MRA om dat jaar 19.000 woningen in aanbouw te nemen. Uit de MRA notitie "Voortgang woningproductie en aanpak knelpunten, februari 2021" blijkt dat er in de regio in 2020 slechts 10.394 woningen zijn opgeleverd. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de cijfers van Amsterdam administratief niet kloppen, dus dat het productieaantal daar waarschijnlijk gezien de projecten die in 2019 in aanbouw zijn genomen nog minimaal zal verdubbelen.

| Nieuwbouw+transformatie | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Amsterdam               | 5.882  | 5.579  | 9.040  | 6.518  | 3.060  |
| Amstelland-Meerlanden   | 1.370  | 1.335  | 1.831  | 2.651  | 2.094  |
| Zaanstreek Waterland    | 1.115  | 1.064  | 1.163  | 1.573  | 1.152  |
| Zuid-Kennemerland       | 467    | 1.103  | 864    | 690    | 1.019  |
| IJmond                  | 639    | 230    | 457    | 720    | 288    |
| Gooi en Vechtstreek     | 1.251  | 1.105  | 786    | 1.378  | 1.023  |
| Almere/ Lelystad        | 993    | 1.883  | 2.026  | 2.282  | 1.758  |
| MRA totaal              | 11.717 | 12.299 | 16.167 | 15.812 | 10.394 |

Bron: CBS En MRA-notitie Voortgang woningproductie en aanpak knelpunten, februari 2021

De meeste deelregio's laten een daling zien ten opzichte van 2019, met uitzondering van Zuid-Kennemerland waar de productie in 2020 juist wat hoger ligt. Haarlem heeft hier met de bruto toevoeging van 954 woningen een belangrijk aandeel in. Deze ligt in lijn met de productiedoelstelling op het afsprakeniveau Zuid-Kennemerland/IJmond.

Wanneer wordt gekeken naar de de hele 5-jaarsperiode, ligt de productie in 2020 voor de meeste deelregio's aardig gemiddeld. Dat neemt niet weg dat het een stuk lager is dan de regionale doelstelling van 17.500 woningen per jaar, en inzet moet blijven op de realisatie en aanpak van knelpunten en creëren van de juiste voorwaarden. Aangegeven wordt dat de boeggolf van projecten waarbij de planning doorschuift wordt groter.



Figuur 11: vertraagredenen woningbouwprojecten, bron MRA feb 2021

Verder blijkt dat de boeggolf van projecten waarbij de planning doorschuift groter wordt. De grote vertrager is op regionale schaal hieronder is de stikstofproblematiek. Dit speelt echter niet of nauwelijks in Haarlem. De grote vertrager op regionale schaal is de stikstofproblematiek. Dit speelt als vertragende factor bij de Haarlemse planontwikkeling op dit moment nog nauwelijks. Daar is de grootste vertragende factor, zo blijkt uit de ervaringen van de gemeentelijke procesmanagers, de financiële haalbaarheid die onder druk staat door onder andere de parkeernormering en de hogere kosten van binnenstedelijk bouwen.

Verkenning van de Provincie Noord-Holland laten wel zien dat als gevolg van de stikstofproblematiek, mogelijk in de toekomst ook in Haarlem nadere aanvullende maatregelen moeten worden genomen. Het gesprek om te onderzoeken in hoeverre dit voor Haarlem noodzakelijk is, wordt op dit met de Provincie gevoerd.

## 4. Plancapaciteit Haarlem

### 4.1 Plancapaciteit Haarlem

Dit hoofdstuk geeft de prognose van de nieuwbouwproductie van woningen in de komende jaren op basis van de plancapaciteit. Waar mogelijk wordt inzicht geboden in de verdeling naar prijssegment. Er is onderscheid gemaakt in het jaar 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 woningbouwplannen. Het begrip 'woningbouwplannen' is zeer breed. Het varieert van een eerste idee tot een vastgesteld bestemmingplan. Op basis van een bestemmingsplan worden omgevingsvergunningen verleend. Zodra de woning is opgeleverd, valt de woning uit de plancapaciteit. De plancapaciteit is een goede maat om te voorspellen *hoeveel* woningen kunnen worden gerealiseerd. Het is niet goed mogelijk om te voorspellen *wanneer* woningen worden gerealiseerd. De plancapaciteit is geen planningsinstrument.

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

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

### 4.2 Verwachte aantal opgeleverde woningen 2016 tot en met 2025

In tabel 7 zijn de woningen opgenomen die zijn opgeleverd in 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020 en de verwachte opleveringen voor de periode 2021 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 2021, neemt het aantal geplande nieuwbouw woningen toe ten opzichte van 2020 (was 590). Deze stijging neemt toe naarmate de tijdshorizon oploopt. Daarbij moet wel worden vermeld dat hoe verder de blik vooruit, hoe minder zeker de aantallen zijn. De praktijk leert dat tijdens de planvorming nog veel kan veranderen. Daardoor is het niet mogelijk om een precieze prognose te doen over de groei van de woningvoorraad.

| Gerealiseerde toevoegingen (nieuwbouw en 'toevoegingen anderszins' minus sloop en overige ontrekkingen) aan woningvoorraad (2016 – 2020) en geplande opleveringen woningbouwplannen (2021 – 2025) |               |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| Jaar                                                                                                                                                                                              | Aantal        | Status                         |
| 2016                                                                                                                                                                                              | 363           | Gerealiseerd                   |
| 2017                                                                                                                                                                                              | 759           | Gerealiseerd                   |
| 2018                                                                                                                                                                                              | 837           | Gerealiseerd                   |
| 2019                                                                                                                                                                                              | 804           | Gerealiseerd                   |
| 2020                                                                                                                                                                                              | 765           | Gerealiseerd                   |
| 2021                                                                                                                                                                                              | 874           | Gepland                        |
| 2022                                                                                                                                                                                              | 1307          | Gepland                        |
| 2023                                                                                                                                                                                              | 2464          | Gepland                        |
| 2024                                                                                                                                                                                              | 1050          | Gepland                        |
| 2025                                                                                                                                                                                              | 3104          | Gepland                        |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                                                                     | <b>12.327</b> | <b>Gerealiseerd en gepland</b> |

Tabel 7 Indicatie op te leveren nieuwbouwwoningen 2021 tot en met 2025 en gerealiseerde toevoegingen aan de woningvoorraad 2016 tot en met 2020 (Bron: CBS en monitor plancapaciteit)

Voor de periode 2026 tot en met 2030 is er vervolgens nog een plancapaciteit van 7.654 woningen.

### Sloop

Voor een aantal projecten zullen woningen gesloopt worden voordat nieuwbouw mogelijk is. Naast de plancapaciteit van ca. 8.800 woningen voor de periode 2021 tot en met 2025 staan plannen voor de sloop van ca. 700 woningen. Ten aanzien van de sloopplannen geldt de aanname dat dit voornamelijk sociale huurwoningen betreft.

### Segmentering

Tabel 8 geeft een doorkijk 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 8.800. Voor ruim 7.530 woningen is bekend in welk segment zij vallen op basis van de informatie uit februari 2021. Van de overige bijna 1.270 woningen is (nog) niet bekend tot welk segment zij behoren.

| Segmenten                         | Verwachte segmentering 2021 tot en met 2025 voor 7.530 van de 8.800 geplande woningen | Beleid                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Sociale huur (aftoppingsgrens)    | 24% (= 63% van soc. Huur)                                                             | 40% (wv 70% van sociale huur tot aftoppinggrens) |
| Sociale huur (liberalisatiegrens) | 14% (= 37% van soc. Huur)                                                             |                                                  |
| Sociale koop                      | 3%                                                                                    |                                                  |
| Middensegment laag                | 15%                                                                                   | 24%                                              |
| Middensegment hoog                | 24%                                                                                   | 16%                                              |
| Vrije sector                      | 21%                                                                                   | 20%                                              |

Tabel 8 Verwachte segmentering 2021-2025 voor 7.530 van de 8.800 geplande woningen (Bron: monitor plancapaciteit)

De verdeling binnen de plancapaciteit tot en met 2025 zit op dit moment op de streefpercentages. Vooral het percentage sociale huur/sociale koop is flink gestegen ten opzichte van het beeld van de woningmarktrapportage van 2020. Toen was dat 31%. Wel moet worden opgemerkt dat circa een vijfde deel hiervan vervangende nieuwbouw is.

In de Haarlemse plancapaciteit tot en met 2025 staan op dit moment 2.825 sociale huurwoningen gepland. Hiervan kunnen er op basis van een slagingskans van 70% ca. 2.450 als min of meer hard worden bestempeld. Wanneer hier ook geprognostiseerde sloop van wordt afgetrokken, is het beeld dat er in deze periode min of meer 1.900 woningen als "harde" netto toevoegingsprognose kunnen worden bestempeld. Veel van deze geplande sociale huurproductie in de periode 2021-2025 is nog buiten de ontwikkelzones (46%).

Omdat in de periode 2016-2020 als gevolg van een corporatiefocus op sloop/nieuwbouwprojecten en renovatie maar beperkt sociale huurwoningen aan de Haarlemse woningvoorraad zijn toegevoegd (74 extra over deze vijf jaarsperiode), lopen we netto nog achter op de ambitie van 4000 extra sociale huurwoningen. De verwachting is wel dat dit, als alle plancapaciteit in de monitor wordt benut, na 2025 wordt ingelopen. In de periode 2026-2030 staan er in de plancapaciteit namelijk circa 2500 sociale huurwoningen geprogrammeerd.

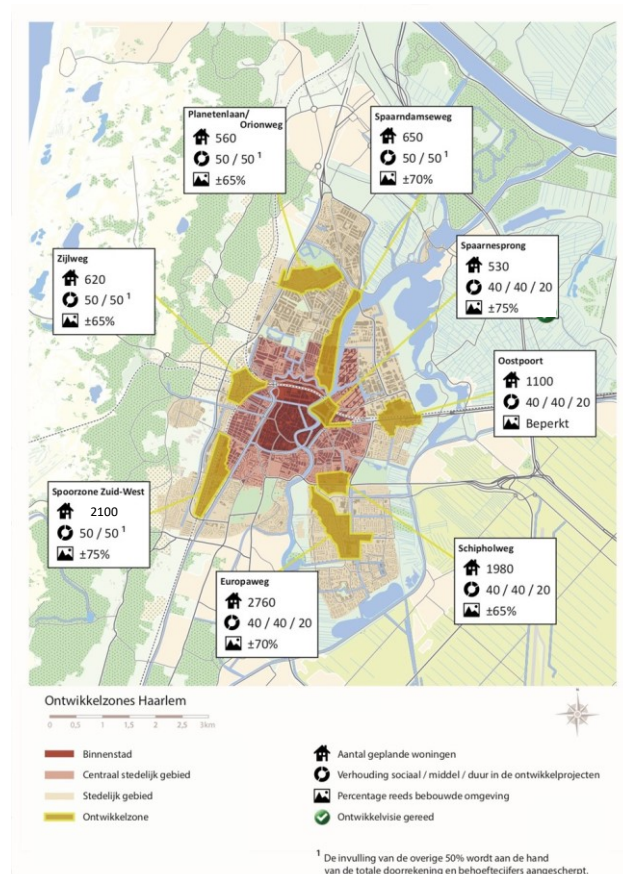
Ook is in tabel 8 te zien dat er nog net iets te weinig woningen onder de aftoppingsgrens zijn gepland. Vorig jaar werd dit nog niet gemonitord. De komende jaren zal over de ontwikkeling hierbinnen nader worden gerapporteerd.

Verder moet bij de verdeling in tabel 8 worden vermeld dat het voor grote delen nog een indicatie is. Voor veel plannen is nog geen anterieure overeenkomst afgesloten. De plannen kunnen daarmee nog veranderen. Ook dient nog rekening te worden gehouden met de 1.270 woningen waarvan nu nog onbekend is in welk segment zij vallen. Dat is 15% van de plancapaciteit. Voor deze 1.270 woningen vindt maximale inspanning plaats om ook hier de segmentering 40-40-20 te realiseren. Tevens zullen ook in de komende jaren woningen worden gerealiseerd in de categorie 'toevoegingen anderszins', wat ook de verhouding kan wijzigen. Hierop kan de gemeente echter in beginsel niet sturen en zijn ook geen segmenteringen bekend, maar de afname in 2020 is mogelijk wel het gevolg van aangescherpte regelgeving met betrekking tot splitsing.

## 4.3 Ontwikkelzones

Haarlem heeft acht ontwikkelzones aangewezen waarbinnen de woningbouwplannen de komende jaren voor een groot deel moeten worden gerealiseerd. Voor deze zones hebben we in 2019 en 2020 samenhangende ontwikkelvisies vastgesteld.

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



| Overzicht aantal woningen per ontwikkelzone en plancapaciteit 2020 tot en met 2025 |                              |                                                    |                    |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Stadsdeel                                                                          | Ontwikkelzone                | Geplande<br>aantal aantal<br>woningen in<br>visies | Opgeleverd in 2020 | Plancapaciteit: inschatting<br>opleveringen 2021-2025 |
| Oost                                                                               | Spaarnesprong                | 530                                                | 55                 | 410                                                   |
| Oost                                                                               | Oostpoort                    | 1.100                                              |                    | 75                                                    |
| Schalkwijk                                                                         | Schipholweg                  | 1.980                                              | 124                | 305                                                   |
| Schalkwijk                                                                         | Europaweg                    | Minimaal 3000                                      |                    | 2487                                                  |
| Noord                                                                              | Planetenlaan –<br>Orionweg   | 560                                                |                    | 60                                                    |
| Noord                                                                              | Spaarndamseweg               | 650                                                |                    | 822                                                   |
| Zuidwest                                                                           | Zijlweg                      | 620                                                |                    | 0                                                     |
| Zuidwest                                                                           | Spoorzone Zuidwest<br>(OZZW) | 2.100                                              | 65                 | 1.063                                                 |
| <b>Totaal</b>                                                                      |                              | <b>10.540</b>                                      | <b>244</b>         | <b>5.222</b>                                          |

Tabel 9 Overzicht aantal woningen per ontwikkelzone en plancapaciteit 2020 tot en met 2025

In tabel 9 is de relatie te zien tussen het aantal woningen per ontwikkelzone en de reeds beschikbare plancapaciteit op basis waarvan in de periode 2021 tot en met 2025 gebouwd kan worden. In februari 2021 bedroeg de plancapaciteit ruim 8.799 woningen voor deze periode. Daarvan liggen er 5.222 woningen in de ontwikkelzones. 3.577 woningen zijn gepland op locaties buiten de ontwikkelzones.

| Segmentering woningbouwprogramma in ontwikkelzones, periode 2021 tot en met 2025 |            |                    |                    |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Ontwikkelzone                                                                    | sociaal    | middensegment laag | middensegment hoog | vrije sector |
| Europaweg                                                                        | 30%        | 20%                | 41%                | 9%           |
| Oostpoort                                                                        | 40%        | 0%                 | 60%                | 0%           |
| Orionweg / Planetenlaan                                                          | 0%         | 0%                 | 0%                 | 0%           |
| Schipholweg                                                                      | 0%         | 0%                 | 0%                 | 100%         |
| Spaarndamseweg e.o.                                                              | 72%        | 3%                 | 0%                 | 24%          |
| Spaarnesprong                                                                    | 90%        | 0%                 | 5%                 | 5%           |
| Zuidwest                                                                         | 27%        | 21%                | 23%                | 29%          |
| <b>Totaal</b>                                                                    | <b>40%</b> | <b>16%</b>         | <b>28%</b>         | <b>16%</b>   |

Tabel 10 Segmentering woningbouwprogramma in ontwikkelzones, periode 2021 tot en met 2025

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

## 4.4 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.16.650 woningen.

## 5. Conclusies

De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 uit het coalitieprogramma 2018-2022 bedraagt 10.000 woningen. Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1.000 woningen per jaar. In de periode 2016 tot en met 2020 is de woningvoorraad met bijna 3.500 gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2021 tot en met 2025 een groei mogelijk van nog eens ca 8.800 woningen. De ervaring leert dat circa 30% van de woningbouwplannen niet volgens planning wordt gerealiseerd. Verder zal bovenop de nieuwbouwplannen nog een aantal woningen worden toegevoegd in de categorie 'toevoegingen anderszins'.

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat we op dit moment nog niet kunnen inschatten wat de invloed van het coronavirus zal zijn op de toekomstige planontwikkeling en op de langere termijn. Tot op heden is de impact van het coronavirus op de woningmarkt nog steeds beperkt. De vraag is groter dan het aanbod en de prijzen stijgen (bron: Gemeentelijke Corona Impact Monitor februari 2021/NVM, 2021).

De inschatting voor nu is hiermee, dat met de huidige plancapaciteit en de overige toevoegingen binnen de groei van de woningvoorraad, de realisatie van de ambitie van een toevoeging van netto 10.000 woningen tot eind 2025 nog steeds haalbaar lijkt. Ook zal worden voldaan aan de opgave van 4.200 toe te voegen woningen in de periode 2019 tot en met 2024 zoals die met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is overeengekomen.

Echter, het behalen van de ambitie gebeurt niet als vanzelf. Haarlem moet alles op alles moet zetten om woningbouwplannen door te laten gaan en aantallen waar mogelijk te handhaven. Met een ontwikkelingsgerichte focus richten we ons daarom op de realisatie van alle reële kansen voor de komende jaren, dus binnen alle zones en ook op de goed en snel ontwikkelbare en haalbare woningbouwplannen in de overige delen van de stad.

Via het Actieplan versnelling woningbouw (2020/0485204) en het binnenhalen van de impuls gelden voor de zones Europaweg en Zuidwest is hiertoe in 2021 al veel bereikt, maar de acties uit dit actieplan zullen ook de komende tijd met verve moeten worden doorgetrokken en uitgevoerd. Het nog meer binnenhalen van aanvullende rijks- provinciale en/of MRA-middelen om de haalbaarheid te vergroten kan hiertoe bijdragen. Verder is het belangrijk om in het kader van veel voorkomende vertragingfactoren, samen met de ontwikkelende partijen aan zowel de markt of corporatiekant, verder te verkennen of er op stedelijk niveau beter kan worden samengewerkt ten behoeve van die versnelling. Ook zal met betrekking tot de mobiliteits- en parkeernormeringsvraagstukken soms gezocht en uitgeweken moeten worden naar andersoortige, maar kwalitatief goede, oplossingen.

De totale plancapaciteit per februari 2021 bedraagt ongeveer 16.500 woningen. De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. Voor de ambitie 2021 tot 2030 waarin we, in lijn met de behoefte, koersen op een toevoeging van tussen de 10.000 en 12.000 woningen, lijkt deze plancapaciteit voorals nog voldoende.

## 6. Begrippen, bronnenlijst en colofon

### Begrippen

In de rapportage worden, tenzij expliciet vermeld<sup>1</sup>, de volgende begrippen gehanteerd:

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

<sup>1</sup> 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.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planuitstel</b>           | Het aantal woningen in woningbouwplannen dat niet doorgaat of doorschuift naar de toekomst als gevolg van (onvoorziene) knelpunten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>RAP</b>                   | <a href="#">Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020: De regio geeft thuis!</a> (raad, 2016/196212 juni 2016)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Toevoeging anderszins</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Woning</b>                | De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik (ten minste 14 m <sup>2</sup> ), 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.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Woonakkoord</b>           | In het <a href="#">Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025</a> , Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio (feb 2021), dat is opgesteld in samenwerking met de Provincie, wordt aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting de regio op wil en hoe partijen hier gezamenlijk aan gaan werken. Het Woonakkoord vormt de uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie en Woonagenda. De regiogemeenten werken met de provincie via het Woonakkoord samen om een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio te blijven, waarvoor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is. |
| <b>Woningbouwsegment:</b>    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Woonvisie</b>             | <a href="#">Woonvisie Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis</a> (raad, 2017/47534, maart 2017).<br>Woonvisie 2021-2025: Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis (raad, 2021/25829, maart, 2021)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### Bronnenlijst

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

#### Colofon

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Titel                       | Rapportage woningbouw Haarlem 2021 |
| Datum                       | Maart 2021                         |
| Peildatum woningbouwcijfers | Februari 2021                      |

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,  
**1 april 2021**

Tekst Anco van der Veen (ECDW)

---

Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
Tel. 14 023

[haarlem.nl](https://www.haarlem.nl)