



**Gemeente
Haarlem**



Rapportage Woningbouw Haarlem 2018

(peildatum 1 januari 2018)

26 maart 2018

Joeri van der Lee, Norbert Broenink
ECDW

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1. Inleiding	7
1.1 Definities	7
1.2 Leeswijzer	9
2. Woningbouwopgaven	10
2.1 Opgave RAP Zuid-Kennemerland / IJmond van 2016 tot en met 2020	10
2.2 Haarlemse opgave	11
2.3 De geactualiseerde (regionale) woningvraag	12
3. Ontwikkelingen van de Haarlemse woningvoorraad tot 2018	16
3.1 Historische productie	16
3.2 Groei woningvoorraad in 2017	18
4. Plancapaciteit Haarlem	23
4.1 Woningbouwprojecten in 2018	23
4.2 Plancapaciteit voor de periode van de Woonvisie (2018-2025)	27
4.3 Overall plancapaciteit (periode tot en met 2040)	31
5. Bronnenlijst en colofon	32

Samenvatting

- De bruto groei van de woningvoorraad in 2017 is 1.192 woningen. De netto groei bedraagt het aantal netto toegevoegde woningen in Haarlem. In 2017 bedraagt de netto groei, de bruto groei (1.192) minus de sloop en onttrekkingen (209 + 224) = 759 woningen.
- Dit aantal is hoger dan voorgaande jaren (gemiddeld bruto groei 760 woningen per jaar). Voor een belangrijk deel (45%) wordt de bruto groei veroorzaakt door “toevoegingen anderszins” (door transformatie van kantoren en woonvorming: het creëren van meer woningen binnen een bestaande woning).
- Het zwaartepunt van de groei in 2017 lag in stadsdeel Zuidwest (35%) en Noord (29%). Op de middellange termijn (2018-2025) verplaatst het zwaartepunt van de bouwproductie naar stadsdelen Schalkwijk en Oost.
- De vraag naar woningen is en blijft groot. Haarlem is een populaire woonstad waardoor veel mensen naar Haarlem willen verhuizen. Daarnaast verandert de samenstelling en het aantal huishoudens. Beide factoren leiden er toe dat de woningbehoefte hoog blijft. Op regionale en lokale schaalniveau lijkt de plancapaciteit voldoende, maar door planuitstel kunnen tijdelijk tekorten ontstaan. Dat kan leiden tot schaarste-effecten. In Haarlem is de vraag naar woningen tot en met 2020 in lijn met de plancapaciteit. Er blijft altijd een verschil tussen de vraag uit de prognose en de woningvoorraad in de gemeente. Bij een tekort aan woningen, zoals nu in Haarlem, is de behoefte groter dan de voorraad. De plancapaciteit en productie valt binnen de bandbreedte van de inspanningsverplichting uit het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020.
- De gewenste groei op de middellange termijn (2017 tot en met 2025) bedraagt 7.500 woningen (Woonvisie) Met ca. 7.000 woningen aan plancapaciteit voor 2018 – 2025 en het aantal gerealiseerde woningen in 2017, is deze opgave haalbaar. Op de middellange termijn wordt in de stadsdelen Oost en Schalkwijk bruto ca. 64% van de stedelijke bouwproductie gerealiseerd. Ten westen van het Spaarne in de stadsdelen zijn de percentages Zuidwest: 14%, Noord: 16% en Centrum: 6%.
- De plancapaciteit tot en met 2025 bestaat voor bijna 53% uit appartementen en ca. 32% grondgebonden woning. Van 15% is het woning type nog onbekend.
- Voor de middellange termijn valt op dat ongeveer evenveel huurwoningen (34%) zijn gepland als koop (39%). Van 27% is het type woning nog onbekend. De 34% aan huurwoningen bestaat voor 27% uit sociale huur en 7 % uit middel dure \ dure huur. In totaal worden tot en met 2025 naar verwachting 1.900 – 2.100 sociale huurwoningen gerealiseerd (behoefte = 1.900). De Woonvisie Haarlem 2017-2020 heeft als doelstelling geformuleerd om de sociale huurwoningvoorraad van corporaties te laten stijgen met 1200 woningen. Daartoe moeten minimaal 1900 sociale huurwoningen worden bijgebouwd.
- In de periode tot en met 2025 worden sociale huurwoningen vooral in Oost en Schalkwijk toegevoegd. Dit is (nog) niet conform de geformuleerde ambitie van de Woonvisie. In de Woonvisie is opgenomen dat van de beoogde 1900 te bouwen sociale huurwoningen er 1200 aan de westkant van de stad worden gerealiseerd. Bij de overall plancapaciteit tot en met 2040 is zichtbaar dat de meeste sociale huurwoningen worden toegevoegd in de stadsdelen Noord en Zuidwest. Dit is een duidelijke verschuiving ten opzichte van de periode tot 2025, de doelstellingen van de Woonvisie worden daarmee later dan beoogd behaald.

- Voor de termijn 2018 tot 2040 is de huidige plancapaciteit 13.000 – 15.000 woningen. Om de bestaande woningdruk te verminderen is op den duur meer plancapaciteit nodig. Het mogelijke aandeel sociale huurwoningen hierbinnen bedraagt 3.500 – 3.700 woningen.

1. Inleiding

Voor u ligt de rapportage woningbouw Haarlem 2018. Deze rapportage geeft inzicht in het aantal en type opgeleverde en onttrokken (inclusief gesloopte) woningen in de afgelopen jaren en geeft een prognose voor de periode tot 2025 voor Haarlem. De provincie Noord-Holland stelt jaarlijks een monitor woningbouw op waarin een prognose van het aantal gewenste woningen is opgenomen. Ook vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt aandacht besteed aan de monitoring van de woningbehoefte, plancapaciteit en woningbouwproductie. Deze monitors zijn van belang om te beoordelen of de productie en plannen aansluiten bij de ambities van stad en regio. Waar passend wordt naar deze monitors verwezen.

Disclaimer

De cijfers zoals opgenomen in de getoonde tabellen en grafieken zijn grotendeels afkomstig van externe bronnen en zijn een momentopname (peildatum 1-1-2018). Aan de gepresenteerde cijfers in deze rapportage kunnen daarom geen rechten ontleend worden

1.1 Definities

In de rapportage worden, tenzij expliciet vermeld¹, de volgende definities gehanteerd:

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 op € 597,30, voor meerpersoonshuishoudens op € 640,14.
Appartement	aparte woning in een gedeelte van een gebouw. Vaak gesitueerd in een gebouw met meerdere woningen. Appartementen zijn vaak gelijkvloers en gestapeld.
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.
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens ligt op € 710,68 (peildatum 1/8/2017). Woningen die tot en met dit bedrag worden verhuurd worden aangemerkt als sociale huurwoning 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;
Plancapaciteit	aantal woningen in (bestaande) plannen. Betreft zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, hard of zacht. Het betreft alleen 'harde' plancapaciteit als de planologische procedures zijn doorlopen.
Planuitstel	het aantal woningen in plannen dat niet doorgaat of doorschuift naar de toekomst als gevolg van (onvoorziene) knelpunten. Er is bij de gepresenteerde gegevens geen rekening gehouden met planuitstel. We sluiten daarmee aan op de systematiek die de provincie en gemeente Amsterdam hanteert.
RAP	<u>Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020: De regio geeft thuis!</u> (raad, 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:	<p>Categorie sociale huur: categorie huurwoningen waarbij de maximale huurprijs €710,68- bedraagt (liberalisatiegrens, prijspeil 2017). Voor woningen in de sociale sector wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Er is sprake van gereguleerde huur en huurbescherming;</p> <p>Categorie middeldure huur: huurwoning met een maandelijkse huur tussen de €710,68 en €950. In de Woonvisie worden woningen met een maandelijkse huur tussen €950,- en €1.200,- als dure middeldure huur gedefinieerd. Deze categorie wordt in de plancapaciteit echter niet geregistreerd en wordt daarom in deze rapportage niet behandeld.</p> <p>Categorie dure huur: huurwoning met een maandelijkse huur vanaf €950,- (zie opmerking eerder over dure middeldure huur).</p> <p>Categorie betaalbare koop: koopwoning waarvan de prijs overeenkomt met de categorie indeling uit de Woonvisie. De vrij op naam (v.o.n.) prijs bedraagt maximaal €215.000,-</p>

Categorie middeldure koop: Koopwoning met een prijsstelling tussen de €215.000,- en €350.000,- v.o.n.

Categorie dure koop: Koop woning vanaf €350.000,- v.o.n.

Woonvisie

Woonvisie Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis (raad, maart 2017)

1.2 Leeswijzer

In deze rapportage wordt stilgestaan bij de woningbouwopgave op provinciaal-, regionaal- en lokaal niveau om daarna in te zoomen op de veranderingen in Haarlem, de gerealiseerde woningbouwproductie, de beschikbare plancapaciteit en hieraan gekoppeld de verwachte nieuwbouwproductie en toevoegingen aan de woningvoorraad.

In hoofdstuk 2 is de woningbouwopgave opgenomen waarbij wordt ingezoomd op de regionale afspraken uit het Regionale Actie Programma wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond 2016 t/m 2020, de Woonvisie en de laatste behoefteeraming. In hoofdstuk 3 staat de ontwikkeling van de woningvoorraad in Haarlem tot en met 2017 centraal. Hoofdstuk 4 gaat in op de verwachte woningbouwproductie van 2018 en de jaren erna, tot en met 2025 en tot en met 2040.

2. Woningbouwopgaven

Demografische ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, vergrijzing en de trek naar de stad vanuit omliggende gemeenten, maken het woonbeleid (gemeente)grensoverschrijdend. Afstemming met de regio is daarom noodzakelijk. Er wordt binnen de regio Zuid-Kennemerland-IJmond intensief samengewerkt en ontwikkelingen worden gemonitord. De samenwerking heeft tot het tweede Regionaal Actie Programma wonen-regio Zuid Kennemerland/IJmond geleid (vastgesteld in 2016). De samenwerkende gemeenten (hierna RAP-regio²) bestaan uit de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude³, Heemstede, Zandvoort (samen de subregio Zuid-Kennemerland) en de gemeenten Beverwijk, Heemskerk, en Velsen (samen de subregio IJmond). Daarnaast neemt de samenwerking in de Metropool Regio Amsterdam (MRA), de woningbouwregio waar Haarlem deel van uit maakt, steeds meer toe. Zowel inhoudelijk als programmatisch is de samenwerking geïntensiveerd. Zo is het Woonwensenonderzoek (WiMra) dit jaar voor het eerst voor de gehele MRA regio uitgevoerd.

In Haarlem is begin 2017 de Woonvisie Haarlem 2017-2021 vastgesteld, waarin de woningbouwopgave voor Haarlem voor de periode 2017 tot 2025 is vastgesteld op 7.500 woningen. In juni 2017 heeft de provincie Noord-Holland een nieuwe bevolkingsprognose en woningbehoefteraming opgesteld. In paragraaf 2.3 wordt hierop ingegaan.

2.1 Opgave RAP Zuid-Kennemerland / IJmond van 2016 tot en met 2020

In het kader van het RAP is op basis van provinciale bevolkingsprognoses en woningbehoefteraming (Prognose 2015-2040:Concentratie in steden) voor de periode 2016 t/m 2020 een bouwprogramma bepaald.

Tabel 1 Woningbouwprogramma 2016 t/m 2020.

Gemeente	-20%	Bouwprogramma 2016 t/m 2020	+20%
Beverwijk	538	673	808
Bloemendaal	472	590	708
Haarlem	3.306	4.133	4.960
Haarlemmerliede c.a.	123	154	185
Heemskerk	433	541	649
Heemstede ⁴	543	679	815
Velsen	698	872	1.046
Zandvoort	366	458	550
Totaal		8.100	

(Bron: Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland / IJmond 2016 t/m 2020, pag. 30)

² Eerste RAP betrof de periode 2011 tot en met 2015.

³ Haarlemmerliede-Spaarnwoude en Haarlemmermeer gaan vanaf 2019 samen verder als één gemeente. Haarlemmerliede-Spaarnwoude zal in de komende RAP-periode vanaf 1 januari 2019 niet langer deel uitmaken van de RAP-regio Zuid Kennemerland/IJmond.

⁴ Monitor plancapaciteit. De plancapaciteit voor Heemstede was niet opgedeeld in opleverjaren. De totale plancapaciteit is daarom naar rato (49%) van de andere gemeenten toegewezen aan de planperiode 2016-2020.

Bovenstaande tabel geeft het kwantitatieve woningbouwprogramma weer voor de periode tot en met 2020 zoals opgenomen in het RAP. Voor de totale regio Zuid-Kennemerland / IJmond is berekend dat het regionale woningbouwprogramma tot met 2020 ca. 8.100 woningen omvat. Het aandeel dat Haarlem hierin heeft is ca. 4.130 woningen (51% van het totaal). Bij elke gemeente is een marge van -20% tot +20% opgenomen.

Met de aanwezige druk op de woningmarkt in de regio, is een bouwprogramma van 8.100 woningen voor de regio in de periode 2016 t/m 2020 als minimaal noodzakelijk beschouwd om de groei van huishoudens op te vangen. Te meer omdat nog geen rekening is gehouden met bestaande fricties. In het RAP staan naast het kwantitatieve opgave ook de gewenste ontwikkelrichtingen van de prijssegmenten (figuur 2).

Figuur 1 Ontwikkelingsrichting gewenst regionaal bouwprogramma per segment.

2016-2020		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Haarlemmerliede c.a.	Heemskerk	Heenstede	Velsen	Zandvoort	Regio
Gewenst Bouwprogramma		673	590	4.133	154	541	679	872	458	8.100

Ontwikkelingsrichting per segment		Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Haarlemmerliede c.a.	Heemskerk	Heenstede	Velsen	Zandvoort	Regio
Huur	Sociaal	↑	→	↗	↑	→	→	→	→	↗
	Vrije sector	↗	→	↗	↗	→	→	→	→	↗
Koop	Betaalbaar	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗	↑	↑
	Middelduur	↑	↗	↑	↑	↑	↑	↑	↗	↑
	duur	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↑	↑	↑

Huur	
→	Per saldo geen afname van de voorraad (0%)
↗	Per saldo een lichte procentuele toename van de voorraad (0%-10%)
↑	Per saldo een sterke procentuele toename van de voorraad (11%-20%)

Koop	
→	Per saldo geen afname van de voorraad (0%)
↗	Per saldo een lichte procentuele toename van de voorraad (0%-25%)
↑	Per saldo een sterke procentuele toename van de voorraad (>25%)

(Bron: RAP 2016 tot en met 2020)

2.2 Haarlemse opgave

In de Woonvisie is een doorvertaling gemaakt van het RAP en de ambities van de Haarlemse gemeenteraad naar de Haarlemse opgave voor de periode 2016 t/m 2020 en 2016 t/m 2025. Rekening houdend met de wens om bestaande fricties op de woningmarkt te verminderen is in de Woonvisie de ambitie opgenomen om in de periode 2016 t/m 2020 de woningvoorraad met 4325 toe te laten nemen en in de periode 2016 tot en met 2025 in totaal naar toename van 7500 woningen te streven. De toename komt tot stand door nieuwbouw en door toevoegingen anderszins (waaronder functieverandering, transformatie, woningvorming in bestaande woningen). De opgave betekent een gemiddelde woningproductie van 850-900 woningen per jaar.

De Woonvisie heeft de volgende gewenste onderverdeling naar segmenten van de toename van de voorraad opgenomen:

Tabel 2 Gewenste toevoeging woningvoorraad 2016 -20125 naar categorie

Categorie	Aantal
Sociale huur < aftoppingsgrens	1.330
Sociale huur > aftoppingsgrens	570
Lage middeldure huur € 710, 68 - € 950,- / Lage middeldure koop < € 215.000,-	2.000
Hoge middeldure huur € 950,- € 1.200,- Hoge middeldure koop €215.000,- - € 350.000,-	2.150
Dure huur > € 1.200,- Dure koop > € 350.000,-	1.450
Totaal	7.500

(Bron: gemeente Haarlem (Woonvisie))

De Woonvisie geeft aan dat tot en met 2025 1.900 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Hiervan zijn 700 woningen ter compensatie van toekomstige sloop, verkoop en liberalisatie. De andere 1.200 woningen dienen als uitbreiding van de huidige sociale voorraad van corporaties. In het oostelijke deel van de stad is het uitgangspunt dat het absolute aantal sociale huurwoningen niet meer afneemt en dat locaties worden gezocht om 700 sociale huurwoningen toe te voegen. Alleen in Boerhaavewijk, Meerwijk en de Slachthuiswijk is toename van het aantal sociale huurwoningen niet gewenst. De gewenste woningdifferentiatie wordt bereikt door duurdere woningen toe te voegen.

2.3 De geactualiseerde (regionale) woningvraag

Het aantal huishoudens groeit en de (regionale) woningvraag neemt toe.

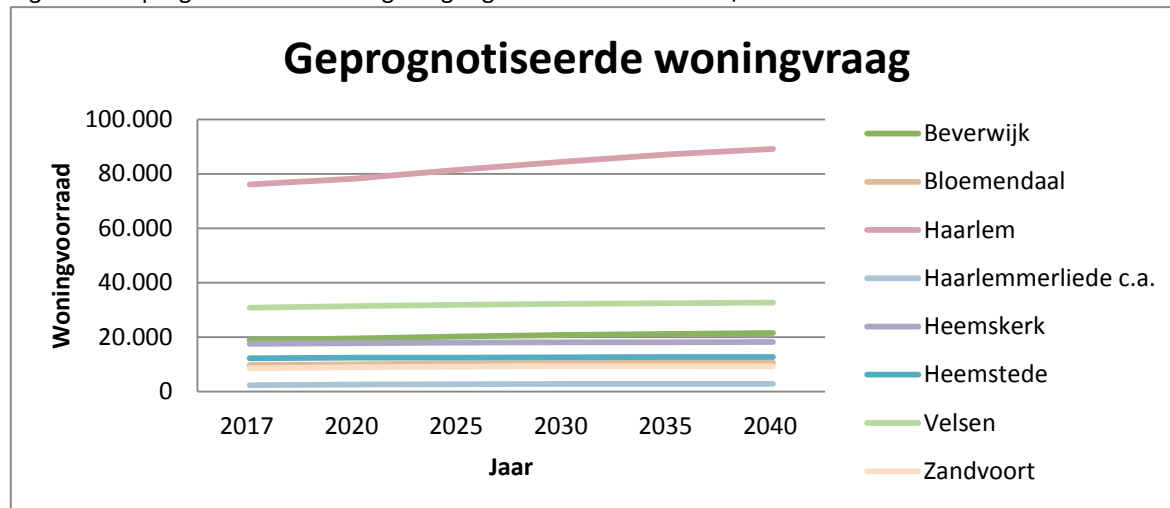
De afspraken in het Regionaal Actie Programma en de ambities in de Woonvisie komen voort uit de provinciale prognose 2015-2040 Concentratie in Steden. In 2017 is door de provincie een nieuw prognose vastgesteld. De (demografische) voorspellingen van de provincie Noord Holland (bron: [Prognose 2017 – 2040, Bevolking, huishoudens en woningbehoefte](#), juli 2017) geven inzicht in de ontwikkeling van het aantal huishoudens en voorspelt de regionale woningbehoefte.

Ten opzichte van de prognose uit 2015 blijkt dat het aantal inwoners in 2040 in de provincie sterker toeneemt dan verwacht (3,2 miljoen ten opzichte van 3,1 miljoen in 2015). Ook de verdeling van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens verdeeld over de provincie is gewijzigd. Aanpassingen in de prognose van de woningbehoefte komen voort uit veranderingen in woningbezetting en huishoudsamenstelling, het later uit huis gaan van thuiswonende kinderen, de aanpassing van het leenstelsel van studenten, verwerking van definitiewijziging voor de intramurale/ institutionele bevolking, de invoering van BAG en het verwerken van woonvoorkeuren uit het onderzoek WoOn 2015. Daarnaast geeft de provincie aan dat de prognose de vraag wil laten zien, maar ook een enigszins realistische inschatting wil geven. In de prognose van 2017 is het verwachte tempo iets naar beneden bijgesteld ten opzichte van 2015.

Onderstaande figuren 2 en 3 en tabel 3 laten zien dat in alle gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een groei wordt verwacht. De Haarlemse indicatieve woningbehoefte (per 1 juni 2017) wordt geraamd op ca. 14.300 woningen in de periode 2017 - 2040. Daarbij moet het huidige tekort dat fricties veroorzaakt worden toegevoegd.

De aantrekkingskracht van de regio is groot en de provincie verwacht dat de komende jaren de aantrekkingskracht ook groot blijft. Er is een wisselwerking tussen groei van de bevolking, groei van de woningvoorraad en de geprognoteerde ontwikkeling van de woningbehoefte (zie ook kader). Bij een lagere groei zal de prognose van de woningbehoefte afnemen, maar de druk op de regionale en lokale woningmarkt toenemen.

Figuur 2: Geprognoteerde woningvraag regio Zuid Kennemerland/IJmond.



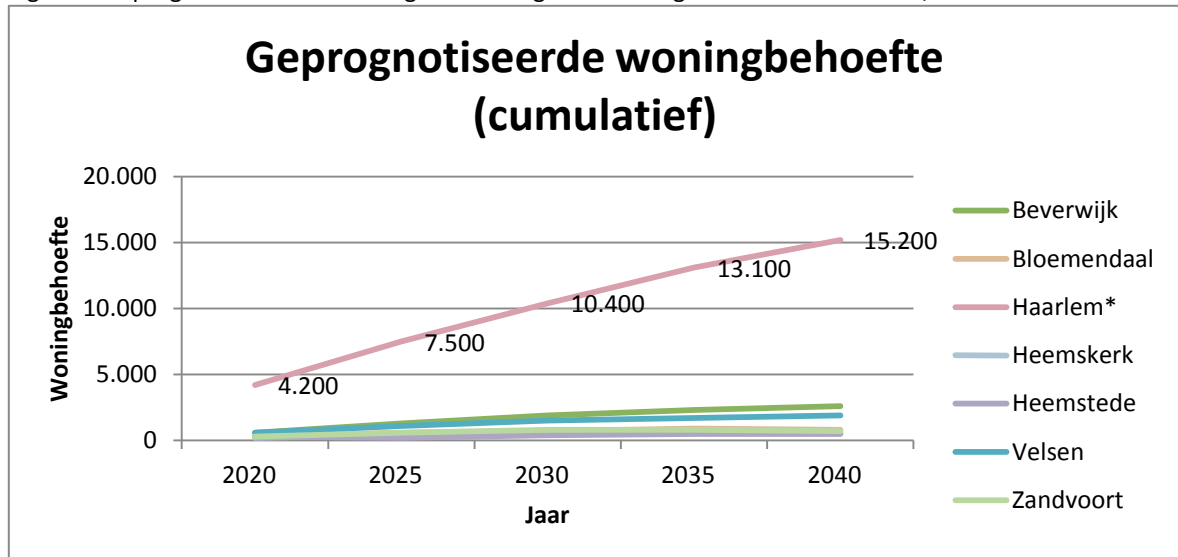
(Bron: bevolkingsprognose 2017 - 2040, provincie Noord-Holland, bewerking Haarlem)

Tabel 3 Geprognoteerde woningbehoefte regio Zuid Kennemerland/IJmond.

Jaar	Gemeente							Totaal
	Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	
2017	18.930	9.750	76.060	17.580	12.230	30.770	8.640	172.770
2020	19.510	10.010	78.200	17.820	12.490	31.390	8.930	178.350
2025	20.210	10.330	81.540	18.020	12.450	31.870	9.200	183.620
2030	20.810	10.470	84.420	18.120	12.650	32.260	9.460	188.190
2035	21.210	10.640	87.130	18.150	12.750	32.470	9.430	191.780
2040	21.520	10.580	89.190	18.210	12.760	32.670	9.360	194.290

(Bron: bevolkingsprognose 2017 - 2040, provincie Noord-Holland, bewerking Haarlem)

Figuur 3 Geprognoteerde absolute groei woningbehoefte regio Zuid Kennemerland/IJmond.



(Bron: bevolkingsprognose 2017 - 2040, provincie Noord-Holland)

Provinciale prognose 2017 – 2040: Bevolking, huishoudens en woningbehoefte

In 2012 heeft de provincie de lijn ingezet naar vraaggestuurd bouwen. In de provinciale prognoses is in eerste instantie gekeken naar de woonplaatsvoorkeur van de bevolking. Vervolgens is gekeken naar de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, de Structuurvisie Noord-Holland 2040, en het provinciale woonbeleid waarin de vraag van de toekomstige bewoners leidend is. Om inzicht te krijgen in de 'eigen behoefte' van een regio is een migratiesaldo-0 scenario opgesteld. Via een fictief hoog bouwprogramma (uitgaande van vraag-gestuurd bouwen), waardoor bestaande tekorten op de woningmarkt geen rol spelen, zijn de verhuisvoorkeuren in beeld gebracht. Op basis van deze analyses is een binnenlands migratiesaldo op gemeentenniveau vastgesteld. Het model berekent vervolgens via natuurlijke aanwas en buitenlandse migratie de bevolkingssamenstelling die wordt vertaald naar huishoudens en woningbehoefte. Uit deze prognose volgt dat de komende periode met name in het zuidelijke deel van de provincie, waaronder de regio Zuid Kennemerland/IJmond, sprake zal zijn van een sterke bevolkings- en huishoudengroei. Dat leidt tot een grote vraag naar woningen.

De prognose geeft een beeld van de verwachte ontwikkeling en het is aan de besturen van gemeenten in de regio om dit te vertalen naar een woningbouwprogramma. De uiteindelijke keuze voor de hoeveelheid te bouwen woningen en de locatie hiervan ligt bij de gemeenten. Er blijft hierdoor altijd een verschil tussen de vraag uit de prognose en de woningvoorraad in de gemeente. Bij een tekort aan woningen, zoals nu in Haarlem, is de behoefte groter dan de voorraad. In deze rapportage hanteren we voor de woningvoorraad CBS-cijfers. Voor de ambitie van het bouwprogramma wordt uitgegaan van de woningbehoefte uit de provinciale prognose.

Actualiseren woningbouwprogrammering.

In het RAP en de aanvullende Regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020 in het kader van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (2018/1440) hebben de regiogemeenten, waaronder Haarlem, afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en de actualisatie daarvan. De provincie Noord-Holland heeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld om, daar waar nodig en noodzakelijk, regels te stellen teneinde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, juridisch te borgen. Belangrijk aspect in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is dat de woningbouw regionaal wordt afgestemd. De woningbouwprogrammering is gebaseerd op de bevolkingsprognose. Halverwege 2018 als de recente bevolkingsprognoses en uitkomsten van het regionale woonwensenonderzoek beschikbaar zijn, wordt het regionale woningbouwprogramma geactualiseerd als daar aanleiding toe is. Met deze afspraken wordt uitvoering gegeven aan de Provinciale woonvisie 2010-2020 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

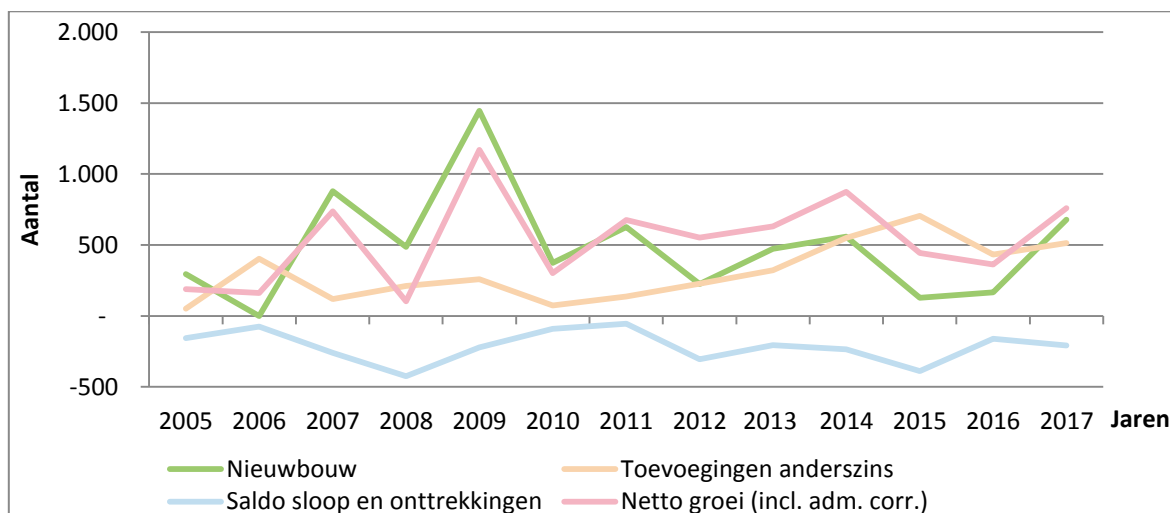
3. Ontwikkelingen van de Haarlemse woningvoorraad tot 2018

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Haarlem tussen 2005 en 2018. 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 correcties⁵ uitgevoerd door het CBS.

3.1 Historische productie

Haarlem beschikt per 1 januari 2018 over 74.037 woningen. De nieuwbouwproductie laat over de gehele periode een grillig beeld zien. De overige toevoegingen (toevoegingen anderszins w.o. transformatie, woningvorming e.d.) laat een rustiger verloop zien en neemt een toenemend aandeel van de groei van de voorraad voor zijn rekening. Om de plancapaciteit in retrospectief te plaatsen, wordt in deze paragraaf een toelichting gegeven over de ontwikkelingen van de woningvoorraad in Haarlem in de periode 2005 tot 2018.

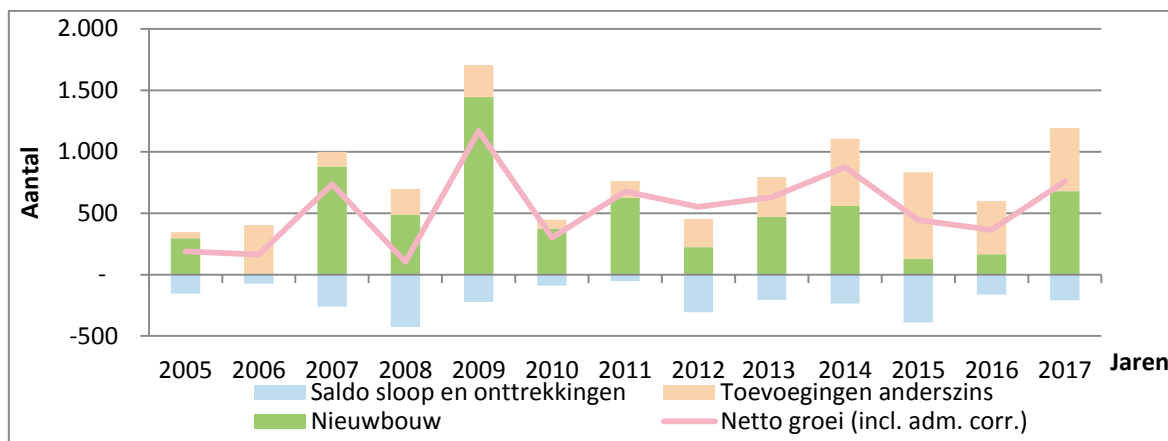
Figuur 4 Ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad tussen 2000-2017



(bron: CBS)

⁵ De verschillen tussen de berekende voorraad en de voorraadcijfers uit de CBS-woningstatistiek worden aangeduid als administratieve correcties. De grootste correctie heeft plaatsgevonden ten tijde van de omzetting naar de BAG. Omdat onbekend is in welke categorieën de verschillen zijn ontstaan, worden de administratieve correcties verwerkt naar rato van de samenstelling van de voorraad.

Figuur 5 Ontwikkelingen binnen de Haarlemse woningvoorraad tussen 2000-2017



(bron: CBS)

Nieuwbouwproductie stijgt weer sinds 2015.

In figuur 4 valt op dat de nieuwbouwproductie in Haarlem sterk is toegenomen tussen 2006 en 2010. Tussen 2005-2010 zijn gemiddeld 580 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd, tegen gemiddeld 400 woningen in de periode daarna. Dat is enigszins te verklaren omdat in 2009 een administratieve correctie⁶ heeft plaatsgevonden. De belangrijkste redenen zijn echter de crisis en de beperkte mogelijkheden van de corporaties door bijv. de verhuurdersheffing. Het dieptepunt in de nieuwbouwproductie lag met 127 nieuwbouwwoningen in 2015. Daarna is de productie weer toegenomen. In 2017 lag de productie ruim boven het gemiddeld.

Tabel 4 Ontwikkelingen binnen de woningvoorraad tussen 2005 en 2018 (bron: CBS)

Woningvoorraad en mutaties in Haarlem (Bron: CBS)							
perio- de	Woning- voorraad ⁷ per 1 jan.	Toevoegingen		bruto groei	Afname		groei (incl adm.corr.)
		Nieuw- bouw	anderszins		sloop	onttrekking	
2005	67.134	295	50	345	134	22	189
2006	67.323	-	402	402	-	75	162
2007	67.485	880	119	999	228	33	736
2008	69.402	486	212	698	376	49	103
2009	69.505	1.446	259	1.705	165	58	1.169
2010	70.674	374	74	448	68	22	302
2011	70.976	627	136	763	4	50	677
2012	71.173	224	228	452	222	83	552
2013	71.725	472	321	793	90	116	631
2014	72.356	559	549	1.108	60	176	874
2015	73.230	127	705	832	138	251	444
2016	73.674	167	432	599	157	5	363
2017 ⁸	74.037	679	513	1.192	209	224	759

⁶ De productie moest in verband met het Besluit Lokatiegebonden Subsidies in 2009 in zijn totaal worden weergegeven. De piek in 2009 wordt veroorzaakt doordat in dat jaar de opleveringen die tot en met 2008 zijn gerealiseerd zijn verdisconteerd.

⁷ i.v.m. de herijkingen van de woningvoorraad door het CBS, is deze in 2008 met 1.181 toegenomen en in 2011 met 480 afgenomen

⁸ 2017 betreft voorlopige cijfers

Netto groei woningvoorraad neemt toe sinds 2005.

De netto groei van de woningvoorraad wordt bepaald door de nieuwbouwproductie en de toevoegingen anderszins (transformatie, splitsen, functiewijziging) te verminderen met het aantal onttrokken (samenvoegingen, functiewijzigingen) en gesloopte woningen en eventuele correcties vanuit het CBS. Over de periode 2005 tot en met 2017 is de woningvoorraad in Haarlem met in totaal 6.900 woningen toegenomen (netto groei incl. correcties).

Aantal gesloopte en onttrokken woningen sinds 2005 redelijk constant.

Door onttrekking en sloop worden woningen aan de voorraad onttrokken. Figuur 4 en 5 laten het verloop over de afgelopen periode zien. Tussen 2005 en 2018 varieert het aantal gesloopte woningen en andere onttrekkingen van jaar tot jaar. Gemiddeld zijn dit per jaar 200 woningen. In 2017 met 433 woningen ligt het aantal ruim boven het gemiddelde. Een verklaring voor de stijging van het aantal onttrekkingen is op basis van deze cijfers lastig. Deels kan het gaan om administratieve onttrekkingen zoals het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen, of bij het samenvoegen van woningen waarbij eerst geregistreerd wordt dat de woning wordt onttrokken.

Toevoegingen anderszins 40% van totale bruto toename woningvoorraad.

Bijna 39% (4.000 toevoegingen anderszins woningen tegen 6.300 nieuwbouw) van de bruto toename van de woningvoorraad is in de periode van 2005 tot en met 2017 toe te schrijven aan transformatie van vastgoed (= verandering van gebruiksfunctie) of het vormen van appartementen in bestaande woningen en andere panden. Toevoegingen anderszins hebben, net als bij andere steden in de provincie, een relatief groot aandeel in de toename van de woningvoorraad (bron: Monitor Woningbouw 2017 Provincie Noord-Holland). De toename in Haarlem is toe te schrijven aan projecten en initiatieven in- en rond het centrum, waaronder Wonen boven Winkels, transformatie van kantoren en het bouwkundig splitsen van woningen (woningvorming). De jaren 2006 en 2009 lieten een daling zien. Sinds 2010 is een groei waar te nemen. Voor de toekomst wordt rekening gehouden met een relatief sterke groei van toevoegingen door transformatie doordat een aantal grotere transformatie projecten opgeleverd zullen worden zoals bijvoorbeeld het RWS gebouw (Schipholweg).

3.2 Groei woningvoorraad in 2017

In deze paragraaf wordt de groei van de woningvoorraad in 2017 in Haarlem en in de vijf stadsdelen nader verkend. Deze wordt bepaald door nieuwbouw en toevoegingen anderszins. Naast het aantal opgeleverde woningen, wordt ook zo mogelijk onderscheid gemaakt naar prijssegment, eigendom en woningtype.

Bruto groei in 2017 hoger dan gemiddeld.

Vanaf 2005 tot 2017 bedraagt de gemiddelde bruto groei van de woningvoorraad ca. 760 woningen per jaar (de piek als gevolg van de correctie in 2009 buiten beschouwing latend). In 2017 was de bruto groei relatief hoog ten opzichte van het gemiddelde en kwam uit op 1.192 woningen. Hieronder een overzicht van de belangrijkste locaties (grotere projecten)

Tabel 5 Opgeleverde woningen in 2017 uit nieuwbouw (grote projecten)

Projectlocatie	Stadsdeel	Aantal nieuwe woningen (projectomvang>10)
Anna Kaulbachstraat (DSKIII)	Oost	19
Leonard Springerlaan e.o. (Groene linten)	Oost	30
Spijkerboorweg (hoek Briandlaan)	Schalkwijk	124
Blauwe Tramstraat e.o.(Remise)	Zuidwest	237
Pieter van Musschenbroekstraat (AWVN, Stack)	Zuidwest	111
Botterboulevard (Land in Zicht)	Noord	99
Dijkzichtlaan (Delftplein)	Noord	159

Netto groei van de woningvoorraad in 2017 nog niet conform ambitie Woonvisie.

In de Woonvisie is een prognose gemaakt van het aantal nieuwe woningen dat aan de voorraad moet worden toegevoegd om de geformuleerde ambitie van 4.300 extra woningen in de periode 2016 tot en met 2020 en 7.500 woningen tot en met 2025 te halen. Om dit aantal te realiseren, moeten er netto gemiddeld 850 woningen per jaar worden toegevoegd. De netto toevoeging in 2017 bedraagt de bruto groei (1.192) minus de sloop en onttrekkingen (209 + 224): 759 woningen. In 2017 is het aantal nog niet conform de ambitie in de Woonvisie.

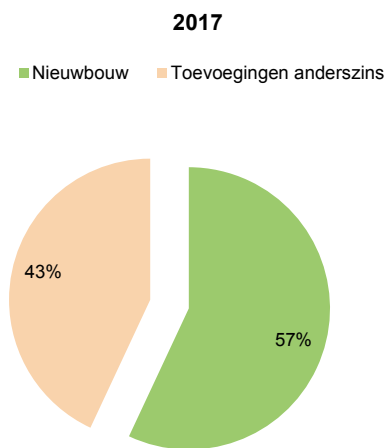
Woningtoevoegingen in lijn van het RAP.

In 2016 heeft Haarlem zich, via vaststelling van het RAP, verbonden aan de afspraak om tot en met 2020 4.130 nieuwe woningen te realiseren. Sinds vaststelling van het RAP zijn bruto 1.790 nieuwe woningen gekomen (846 uit nieuwbouw en 945 toevoegingen anderszins). Dat is 43% van de opgave. Met nog 3 jaar te gaan wordt de opgave als realistisch beoordeeld.

Bruto groei door transformatie, splitsingen e.d. (toevoegingen anderszins).

Van de bruto groei, gemeten over de periode 2005 tot 2017, zijn gemiddeld 490 woningen (57%) gerealiseerd via nieuwbouw en 347 (43%) via transformaties en woningvorming (bouwkundig splitsen). In de jaren 2015 en 2016 is de bruto groei van de woningvoorraad vanwege de lage nieuwbouwproductie vooral toe te schrijven aan transformatie en woningvorming in bestaande panden.

Figuur 6 Verhouding nieuwbouw/ toevoegingen anderszins in 2017 (bron: CBS)

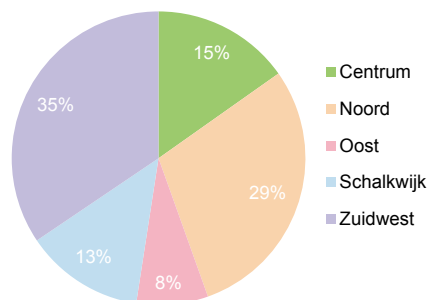


Zwaartepunt groei 2017 in stadsdeel Zuidwest .

In onderstaande figuur staat de totale toevoeging uit nieuwbouw en toevoeging anderszins uitgesplitst naar stadsdeel. Het grootste percentage is in het stadsdeel oost met 35%.

Figuur 7 procentuele verdeling naar stadsdeel (bron: CBS)

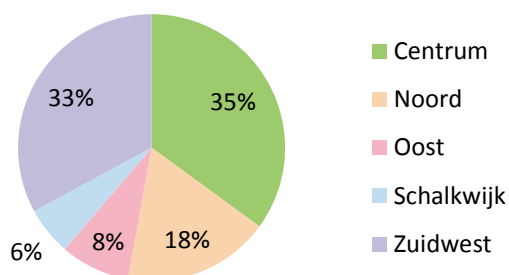
Woningtoevoegingen uit nieuwbouw en toevoeging anderszins (2017)



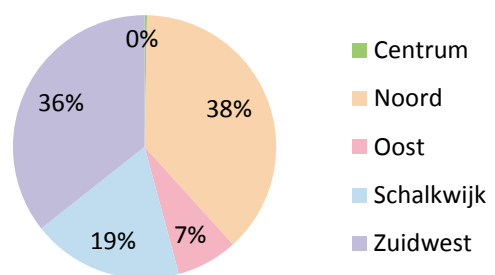
Figuur 8 Links: procentuele verdeling andere toevoegingen in 2017 naar stadsdeel

Rechts: procentuele verdeling nieuwbouw in 2017 naar stadsdeel

Toevoegingen anderszins



Nieuwbouw



(bron: CBS)

Relatief zijn de meeste woningen in stadsdeel Zuidwest gerealiseerd. Dat is opvallend omdat de beschikbare locaties in dat stadsdeel beperkt voor handen zijn. De bruto groei in dit gebied is mede toe te schrijven aan de oplevering van de Remise.

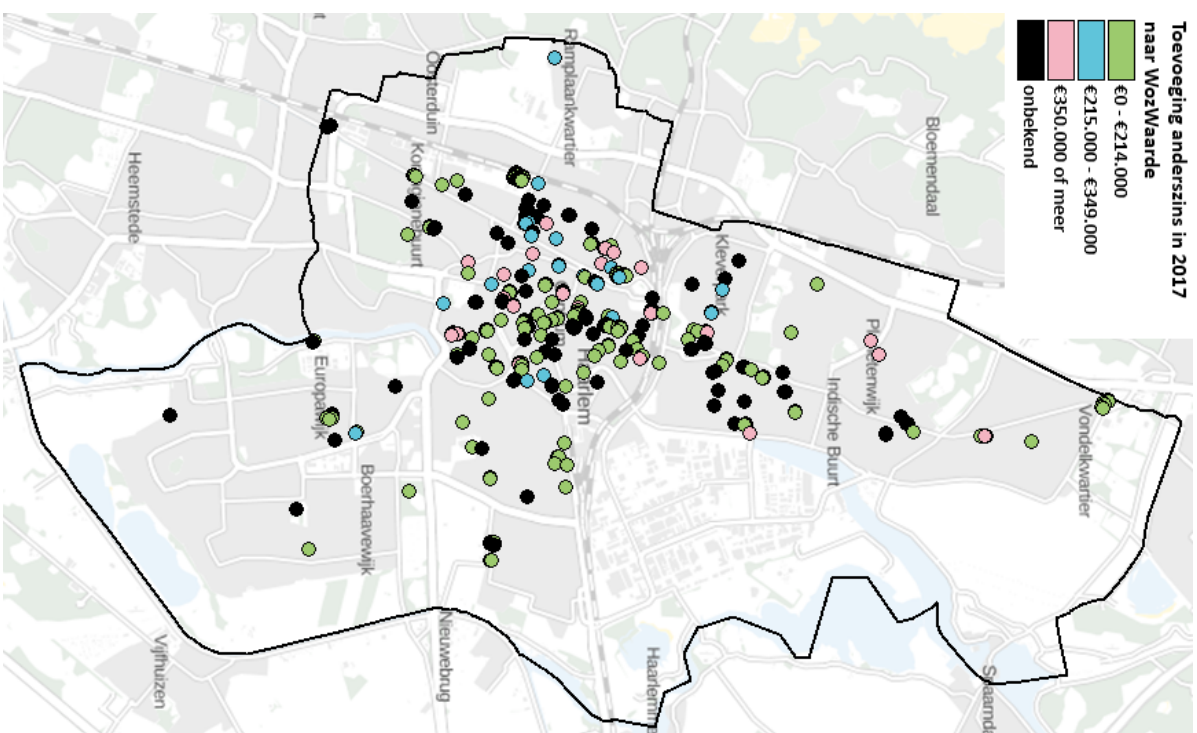
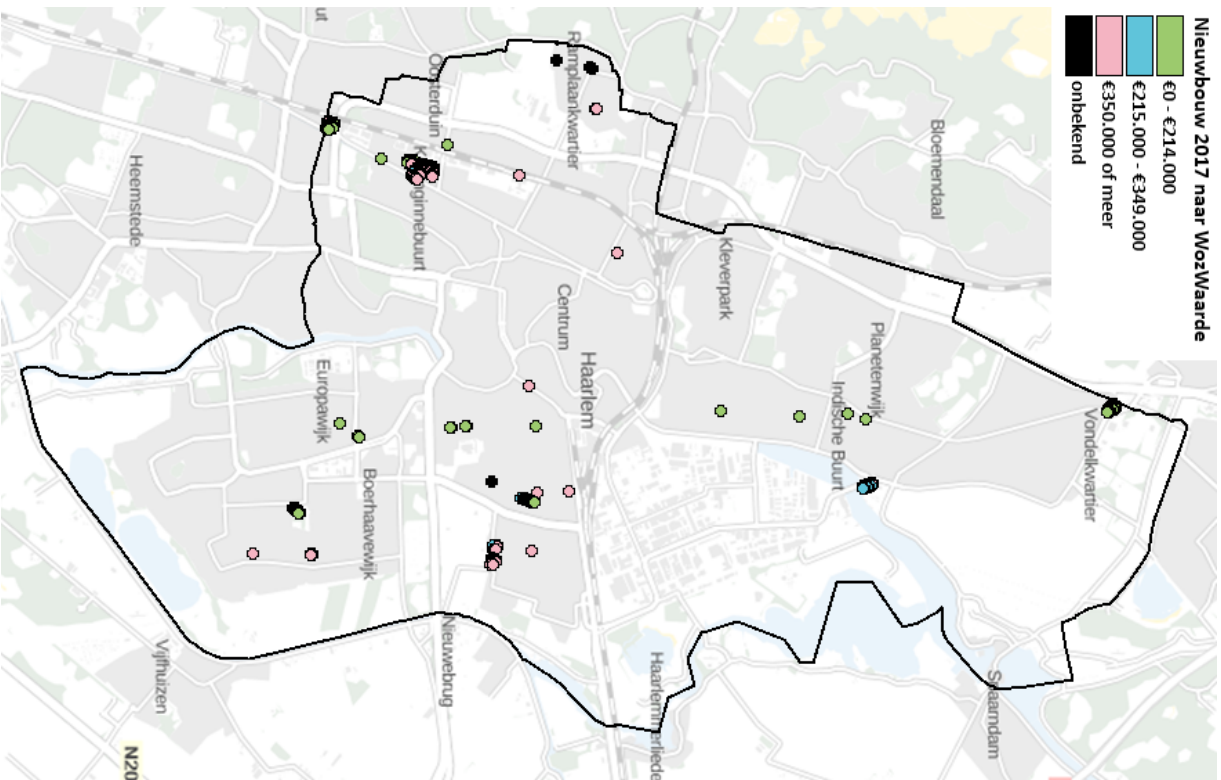
Verder valt op dat, ondanks het monumentale- en centrum stedelijke karakter van het centrum, waardoor overwegend sprake is van toevoegingen anderszins, toch 15% van de bruto groei in het Centrum is gerealiseerd. In de stadsdelen Oost en Schalkwijk zijn tot slot relatief weinig woningen opgeleverd. Dit zegt overigens niets over de potentie (plancapaciteit) aan woningen voor de komende jaren. In het volgende hoofdstuk zal verder ingegaan worden op de plancapaciteit.

Toevoegingen sociaal – middelduur – duur in 2017.

Op dit moment is het niet mogelijk om voor 2017 op basis van de metagegevens van Cosensus⁹ een goede indicatie te geven over de segmentering van nieuwe woningen. Omdat Cocensus geen informatie uitlevert over eigendom en gebruikers kan niet opgemaakt worden welk deel van de nieuwe woningen wordt verhuurd of is verkocht. In deze rapportage wordt daarom volstaan met een visueel overzicht van woningen naar WOZ prijsklasse (van zowel koop als huurwoningen) en een overzicht van nieuwe corporatiewoningen. Als de productie over de stad wordt verdeeld naar betaalbaar – middelduur – duur, wordt duidelijk dat de ambities voor de ongedeelde stad uit de Woonvisie nog niet worden gerealiseerd. Aan de westzijde van de stad worden weliswaar veel betaalbare woningen toegevoegd, echter de bijdrage sociale huurwoningen van corporaties is nog niet gerealiseerd. De nieuwe woningen zijn als volgt over de stadsdelen verdeeld:

⁹ Cocensus verzorgt de uitvoering van gemeentelijke belasting en belastingaanslagen.

Figuur 9 verdeling naar prijscategorie over de stadsdeel over de bruto groei (links: nieuwbouw, rechts toevoegingen anderszins)



4. Plancapaciteit Haarlem

Dit hoofdstuk geeft een prognose voor de nieuwbouwproductie / de plancapaciteit van woningen in de toekomst. Daarin wordt zo veel als mogelijk inzicht geboden in de verdeling naar eigendom, type, en prijssegment. In de paragrafen van dit hoofdstuk is onderscheid gemaakt naar de korte termijn, het jaar 2018, de periode van de Woonvisie en een overall beeld van de plancapaciteit. In de plancapaciteit is 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 in de tijd toeneemt. De cijfers voor de eerste jaren zijn beter te voorspellen omdat de plannen over het algemeen 'hard' zijn.

Planuitlet

Uit het verleden blijkt dat niet alle woningen worden opgeleverd in de jaren dat zij geprognostiseerd waren. De redenen hiervoor zijn divers, zo kan bijvoorbeeld een tegenvallende verkoop reden zijn dat het project niet (geheel) of later wordt opgeleverd. Doordat planprocedures langer lopen kan de gestarte bouw vertraging oplopen, of de gereedmelding vindt veel later plaats.

Een inschatting is gemaakt 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 planuitlet. We sluiten daarmee aan op de systematiek die de provincie Noord-Holland hanteert.

4.1 Woningbouwprojecten in 2018

Tabel 6 verdeling bruto plancapaciteit 2018 naar prijscategorieën (absoluut)

	Stadsdeel					
Segment	Centrum	Noord	Oost	Schalkwijk	Zuidwest	Eindtotaal
Sociale huur	-	50	220	190	30	490
Middeldure huur	-	-	20	-	20	40
Dure huur	-	-	-	-	-	-
Betaalbare koop	10	-	30	-	90	130
Middensegment koop	10	120	60	-	10	190
Dure Koop	-	-	30	10	50	100
Onbekend	50	10	-	260	10	330
Totaal	70	180	360	460	210	1.280

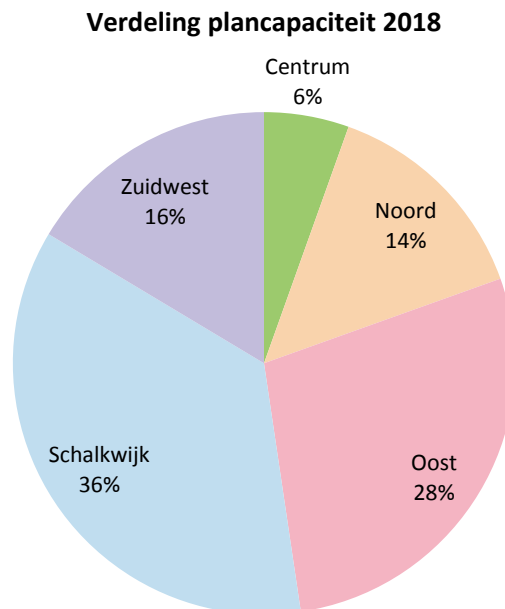
Geplande opleveringen.

Op basis van lopende projecten wordt verwacht dat er dit jaar in totaal Haarlem bruto ca. 1.100 – 1.300 woningen worden toegevoegd. De tabel is gebaseerd op de projecten waarvan komend jaar een bijdrage wordt verwacht.

Zwaartepunt woningbouwproductie 2018 in stadsdeel Oost.

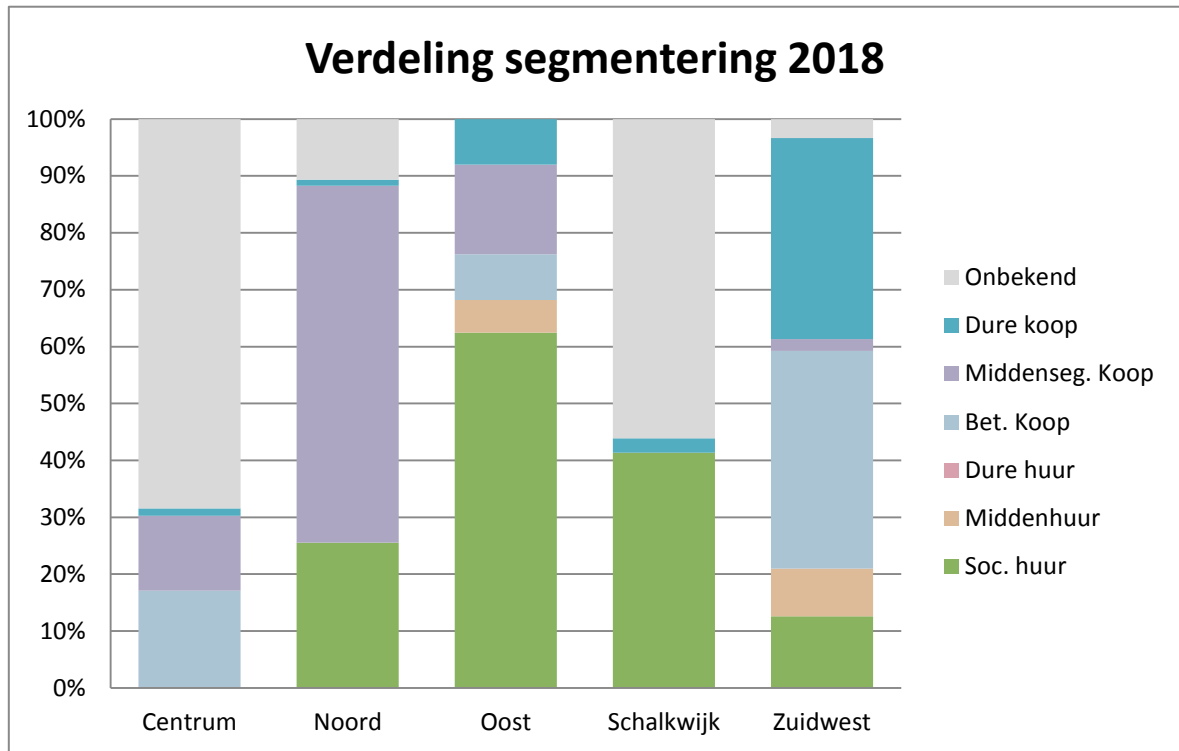
In onderstaande figuur wordt een verdeling van de woningbouwplannen naar stadsdeel getoond.

Figuur 10 Verwachte opleveringen 2018 naar gebied



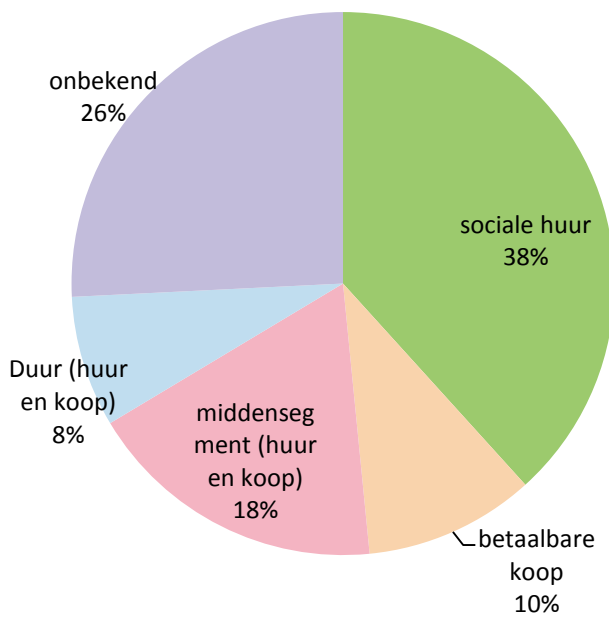
In eerdere rapportages woningbouw werd al een verschuiving van de bouwproductie geconstateerd naar Oost en Schalkwijk. De huidige cijfers bevestigen dat beeld. Op de lange termijn zal de productie vooral naar Schalkwijk verplaatsen. (In [paragraaf 4.3](#) wordt een doorkijk gegeven voor de middellange en lange termijn). In het centrum worden komend jaar vooral bestaande objecten omgevormd tot woningen. Dit zijn meestal projecten met een beperkte omvang.

Figuur 11 verdeling bruto plancapaciteit 2018 naar prijscategorieën (absoluut)



Figuur 12 verdeling naar prijscategorie (2018)

Bruto groei naar segment



Ambities 'ongedeelde stad' in 2018.

Vanuit het principe van de ongedeelde stad uit de Woonvisie wordt gestreefd naar het toevoegen van meer woningen in de segmenten middelduur en duur aan de oostzijde van de stad. Hoewel er nog een groot deel onbekend is wordt verwacht dat de ambities voor de ongedeelde stad komend jaar gerealiseerd worden.

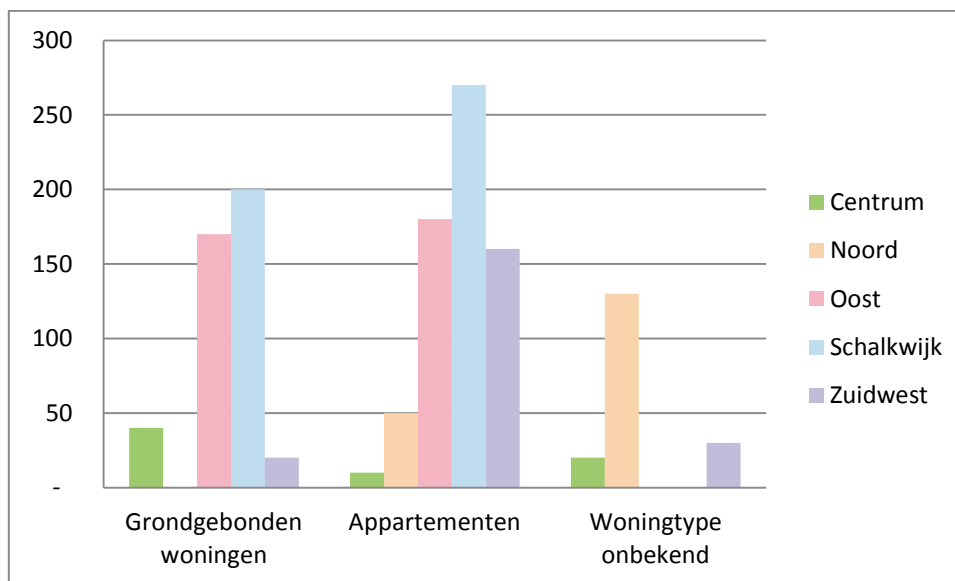
62% van de bruto groei 2018 is appartement.

In onderstaande tabel is de bruto productie voor 2018 verdeeld naar woningtype en stadsdeel. De verwachting is dat van de opgeleverde woningen in 2018 in totaal 62% uit appartementen zal bestaan.

Tabel 7 verdeling naar woningtype over de stad Haarlem

	Stadsdeel					
Woningtype	Centrum	Noord	Oost	Schalkwijk	Zuidwest	Eindtotaal
Grondgebonden woningen	40	-	170	200	20	420
Appartementen	10	50	180	270	160	680
Woningtype onbekend	20	130	-	-	30	180

Figuur 11 verdeling naar woningtype naar stadsdeel



Het aandeel appartementen blijft ten opzichte van vorig jaar ongeveer gelijk. De productie van appartementen is komend jaar relatief gelijkmatig over de stad verdeeld.

Circa 110 nultredenwoningen in 2018

Een deel van de appartementen die in 2018 worden gerealiseerd voldoet waarschijnlijk als nultredenwoning. Deze woningen zijn namelijk zowel extern (vanaf de straat) als intern (keuken, badkamer, toilet, woon- en 1 slaapkamer) te bereiken zonder traplopen. Omdat een klein deel van de nieuwe complexen geen lift bevat (vanuit bouwbesluit niet verplicht bij complex drie lagen of minder) zal het werkelijke aantal nultredenwoningen iets minder bedragen.

4.2 Plancapaciteit voor de periode van de Woonvisie (2018-2025)

Deze paragraaf geeft voor de periode 2018 tot en met 2025 (resterende periode Woonvisie) een prognose voor het te verwachte aantal woningen per stadsdeel / wijk verdeeld naar eigendom, type en prijssegment. Voor de woningbouwprojecten in de beschreven periode is het woningbouwprogramma gedeeltelijk bekend. Naarmate de tijd vordert, neemt de informatie over de projecten af. Dit geldt vooral voor het prijssegment en in mindere mate voor de verdeling van woningtype en eigendom.

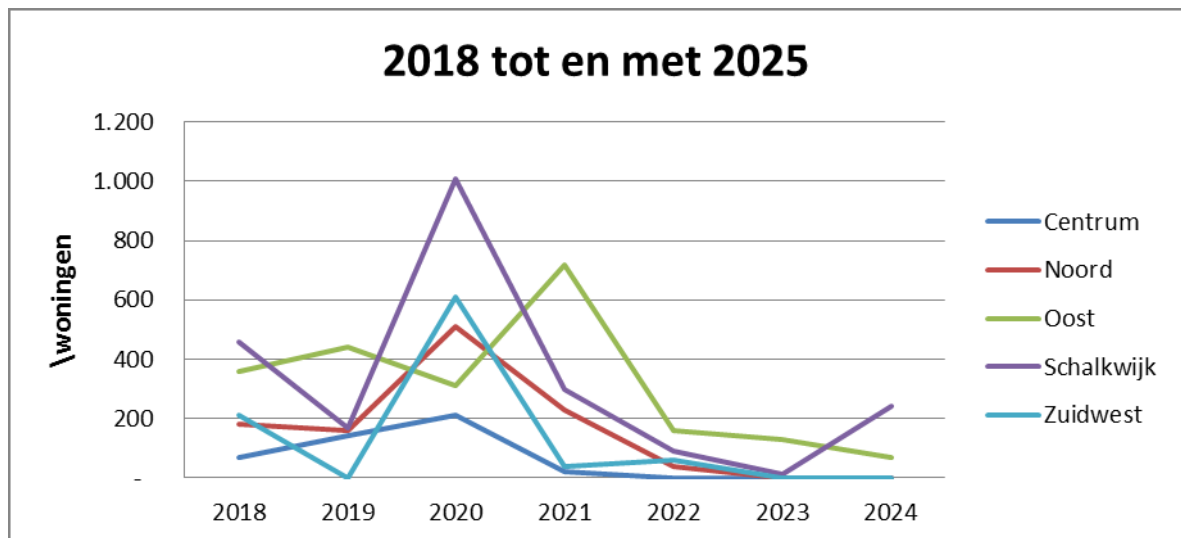
Tabel 8 Plancapaciteit gemeente Haarlem (incl. kantoortransformaties).

Jaar	Eindtotaal
2018	1.280
2019	890
2020	2.620
2021	1.310
2022	350
2023	140
2024	310
2025	-
Eindtotaal	6.900

Totale plancapaciteit licht toegenomen

Uit tabel 8 volgt dat de Haarlemse plancapaciteit (het aantal woningen in bestaande plannen) bestaat uit ca. 7.000 woningen voor de resterende periode van de Woonvisie. In figuur 13 en tabel 9 staat de plancapaciteit in aantallen uitgesplitst naar Stadsdeel.

Figuur 12 plancapaciteit per stadsdeel (periode 2018 tot en met 2025)



Tabel 9 plancapaciteit per stadsdeel (periode 2018 tot en met 2025)

	Stadsdeel					
Segment	Centrum	Noord	Oost	Schalkwijk	Zuidwest	Eindtotaal
Sociale huur	-	360	720	510	270	1.860
Middeldure huur	-	30	300	-	20	350
Dure huur	-	60	10	-	-	70
Betaalbare koop	100	30	770	110	310	1.320
Middensegment koop	100	340	140	320	10	910
Dure Koop	60	70	60	170	70	430
Onbekend	180	240	160	1.140	250	1.960
Totaal	440	1.130	2.160	2.250	930	6.900

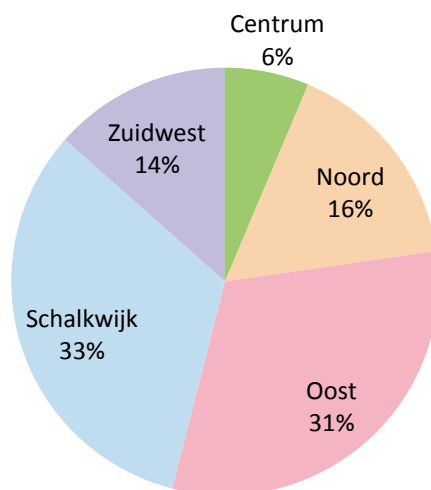
Plan capaciteit Oost Haarlem – West Haarlem tot en met 2025.

Uit tabel 9 blijkt dat naar verwachting tot en met 2025 in de stadsdelen Oost en Schalkwijk bruto ca. 64% van de stedelijke bouwproductie wordt gerealiseerd. Ten westen van het Spaarne worden in de stadsdelen Zuidwest 14%, Noord 16% en het Centrum 6% van de stedelijke bouwproductie gerealiseerd. Het valt op (zie onderstaande diagram) dat de beide ‘helften’ van Haarlem tot en met 2025 redelijk in balans zijn omdat de nieuwbouwproductie voornamelijk in Oost en Schalkwijk wordt gerealiseerd en de productie ten westen van het Spaarne bestaat uit het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen (toevoegingen anderszins).

In de periode tot en met 2025 worden sociale huurwoningen vooral in Oost en Schalkwijk toegevoegd. Dit is nog niet conform de geformuleerde ambitie van de Woonvisie

Figuur 13 plancapaciteit naar stadsdeel (periode 2018 – 2025)

Verdeling plancapaciteit 2018 - 2025



Evenveel huur-als koopwoningen.

Opvallend is dat ongeveer evenveel huurwoningen(34%) zijn gepland als koop (39%). Van 27% is het woningtype nog onbekend. Aan een aantal bekende plannen weten we dat beleggers voor het (midden)segment huur definitief de weg naar Haarlem gevonden hebben. De verwachting is dat deze woningen vooral vallen in het middeldure huursegment. Hierbij kan echter ook een kanttekening gemaakt worden. Met name voor het middensegment geldt dat deze niet vanzelf voor deze categorie behouden blijven. Tabel 11 laat de verdeling over de stadsdelen zien.

Tabel 10 Bruto groei naar segment tot en met 2025

Bruto groei naar segment	
sociale huur	1.860
betaalbare koop	1.320
middensegment (huur en koop)	1.260
Duur (huur en koop)	500
onbekend	1.960
Totaal	6.900

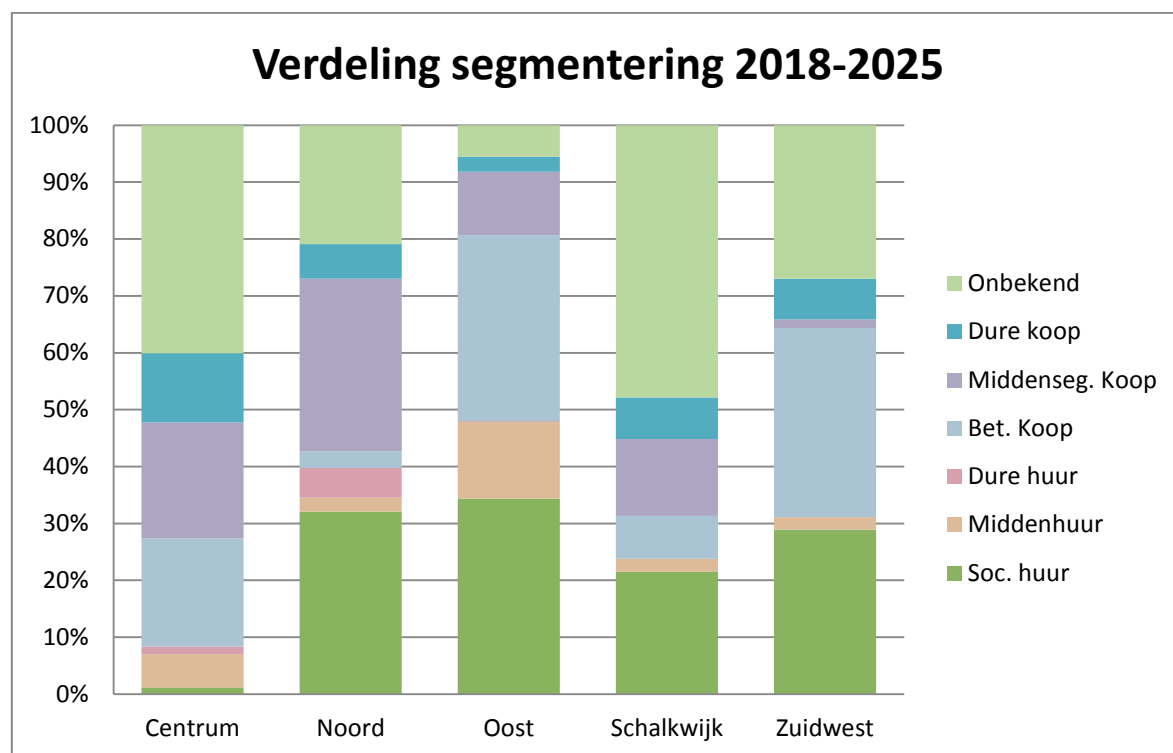
Een speerpunt van de Woonvisie is het streven dat in de periode 2017 tot en met 2025 op stedelijk niveau 1.200 woningen extra sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties worden toegevoegd. Er zijn daarnaast nog afname van 700 woningen in geplande herstructurering te compenseren. Uit tabel 10 blijkt dat met de bekende plancapaciteit er potentieel is om bruto 1900 sociale huurwoningen te realiseren. Een deel van deze bruto toevoeging (rond de 400 woningen)in deze plancapaciteit wordt door private partijen ontwikkeld en behelst planaanbod waarvan wordt verwacht dat dit zonder extra sturende maatregelen tot stand komt. Voor een ander deel zal gerichte sturing nodig zijn om dit aanbod bij de projecten te realiseren.

Voor een deel van de plancapaciteit is het nog onbekend in welke segmenten de woningen worden ontwikkeld. Wanneer er sprake is van een benodigde bestemmingsplanwijziging worden per project vastgesteld voor de gewenste woningbouwontwikkeling. De kaders worden gebaseerd op de (gebiedsgerichte) doelstellingen van de Woonvisie, gemaakte afspraken en haalbaarheid.

Tabel 11 Bruto groei naar segment per stadsdeel (periode 2018 - 2025)

	Soc. huur	Middenhuur	Dure huur	Bet. Koop	Middenseg. Koop	Dure koop	Onbekend
Centrum	1%	6%	1%	19%	20%	12%	40%
Noord	32%	2%	5%	3%	30%	6%	21%
Oost	34%	13%	0%	33%	11%	3%	6%
Schalkwijk	21%	2%	0%	8%	13%	7%	48%
Zuidwest	29%	2%	0%	33%	2%	7%	27%
Eindtotaal	27%	6%	1%	19%	14%	6%	27%

Figuur 16 Plan capaciteit naar eigendom en prijsklasse (periode 2018 - 2025)



4.3 Overall plancapaciteit (periode tot en met 2040)

Voor de overall 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 voor de periode 2018-2040 van ca.13.000 – 15.000 woningen. Uit onderstaande overzicht blijkt dat de capaciteit zich vooral in Schalkwijk en Zuid-West bevindt.

Rond de 2000-2500 woningen van dit totaal bestaat uit sociale huurwoningen waarvan in de planning of gestelde kaders sociale huur is opgenomen, cq de kans op realisatie groot is. Een groot deel betreft nieuwbouw van corporaties op reeds bestaande locaties. Voor rond de 1000 -1500 woningen is de verwachting dat het mogelijk is om via het ruimtelijk instrumentarium of via de uitgifte van gemeentelijk eigendom het aantal sociale huurwoningen te laten stijgen zodat de totale plancapaciteit voor sociale huur tot 2040 uitkomt op 3500-3700 woningen.

Daarnaast is er nog een groot deel van de plancapaciteit waarvan nog geen indicatie is van het haalbare of gewenste segment.

Tabel 12 plancapaciteit per stadsdeel (periode 2018 tot en met 2040)

	Stadsdeel					
Segment	Centrum	Noord	Oost	Schalkwijk	Zuidwest	Eindtotaal
Sociale huur	-	1.100	860	570	1.080	3.620
Middeldure huur	10	30	300	-	20	360
Dure huur	-	60	10	-	-	70
Betaalbare koop	110	40	770	170	310	1.400
Middensegment koop	120	570	140	380	120	1.330
Dure Koop	70	120	60	370	70	690
Onbekend	210	840	730	3.290	1.090	6.170
Totaal	520	2.760	2.870	4.780	2.690	13.640

Bij de overall plancapaciteit tot en met 2040 is zichtbaar dat de meeste sociale huurwoningen worden toegevoegd in de stadsdelen Noord en Zuidwest. Dit is een duidelijke verschuiving ten opzichte van de periode tot 2025 en is in lijn met de Woonvisie.

5. Bronnenlijst en colofon

Bronnenlijst

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

Colofon

Titel	Rapportage Woningbouw Haarlem 2018
Datum	Maart 2018
Peildatum	1 januari 2018
woningbouwcijfers	

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
26 maart 2018

Tekst: Joeri van der Lee, Norbert Broenink,

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl