gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852

Verzenddatum
12 DEC. 2023

Cluster	Projecten
Contactpersoon	mevrouw Marianne Filius
Telefoon	0900 1852
Uw brief	nvt
Ons kenmerk	X.2023.06771
Bijlage(n)	Rapport Bouwmonitor Woningbouw 1 juli 2023
Onderwerp	Informatie over de Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2023

Geachte heer, mevrouw,

Vanuit de motie 'BVR wonen, tweemaal per jaar' informeren wij u tweemaal per jaar over de voortgang van de woningbouw in onze gemeente. Met de Bestuurlijke voortgangsrapportage Wonen (BVR) en Bouwmonitor met peildatum 1 januari 2023 hebben wij in maart 2023 beide producten ter informatie aan de gemeenteraad aangeboden. De informatie uit de BVR is sindsdien nauwelijks gewijzigd en/of meer actuele input van derden is nog niet ontvangen. Tegelijk met de Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2024 ontvangt u de eerstvolgende BVR Wonen. Tussentijds zal er een Bouwmonitor met als peildatum 1 januari 2024 worden opgesteld.

Doel
De grote woningbouwopgave op de korte en de (middel)lange termijn en de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een compleet, betrouwbaar en vergelijkbaar beeld van de plancapaciteit voor woningbouw. Deze informatie vormt tevens de basis voor het gesprek binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave en voor afspraken met de provincie Noord-Holland (PNH) en het Rijk (onder andere Woondeal MRA). Bovendien wordt de informatie gebruikt door diverse regionale en landelijke partijen (overheid én markt) via de Monitor Plancapaciteit voor hun planning (bijvoorbeeld Netbeheerder Liander en het waterschap).

Methodiek
In deze brief geven wij een nadere duiding van de informatie uit de Bouwmonitor. Daarin allereerst een terugblik op de ontwikkelingen in 2023 per 1 juli 2023. Elk half jaar toetsen we de prognoses die in de voorgaande monitor zijn opgenomen en stellen we u op de hoogte van eventuele afwijkingen en inzichten. Daarna volgt een vooruitblik op 2024 en verder.

Marktsituatie
De situatie op de woningbouwmarkt leidt er dit jaar toe dat binnen de totale MRA het aantal vergunde bouwvergunningen met 40% daalt ten opzichte van het een jaar geleden verwachte aantal aanvragen. Daarnaast zien we dat het ontwikkel- en bouwtempo ook omlaag gaat. Ook onze gemeente ontkomt niet aan deze ontwikkelingen. Gevolg hiervan is echter nog niet dat de afspraken over onze inspanningsverplichting uit de MRA Woondeal (7398129) niet nagekomen kunnen worden. Het aantal op te leveren woningen (13.400 woningen tot en met 2030) lijkt vooralsnog nog steeds haalbaar.

Deze Bouwmonitor (peildatum 1 juli 2023) brengt de meest actuele geprognosticeerde woningproductiecijfers in onze gemeente in beeld. Marktpartijen geven aan dat er minder woningen worden opgeleverd dan begin dit jaar nog verwacht. Deze wijzigingen zijn verwerkt in deze Bouwmonitor.

Daarnaast merken we dat de voorbereidingen voor nieuwbouwontwikkelingen ook wat trager verlopen en meer gefaseerd (projecten worden opgedeeld in kleinere deelprojecten) dan eerder het geval was. De gestegen rente, personeelstekort in de bouw en hogere bouwkosten spelen daarbij een belangrijke rol.

Voor het aanjagen van de realisatie van nieuwbouw die dreigt stil te vallen ten gevolge van de huidige bouwcrisis heeft het Rijk extra middelen beschikbaar gesteld in de vorm van een Startbouwimpuls (SBI) subsidie. Daarmee kunnen projecten ondanks economische tegenwind met name in 2024 starten. Wij hebben een negental aanvragen ingediend die volgens deze randvoorwaarden in aanmerking komen (8356428).
Op 20 november 2023 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) met een kamerbrief aan de Tweede Kamer laten weten in alle provincies en in 145 gemeenten projecten te hebben gehonoreerd. Er is getoetst op drie criteria, te weten de juridische hardheid, efficiency (gevraagde bijdrage per woning) en de snelheid van start bouw. In onze gemeente zijn de aanvragen voor twee projecten gehonoreerd, namelijk Nieuw-Vennep, Bolskwadrant en Hoofddorp, Hydepark, blok 21 voor een bedrag van € 2.745.586 (inclusief BTW) voor 262 woningen.
Voor een zevental projecten met in totaal 934 woningen is de subsidieaanvraag niet gehonoreerd. Wij inventariseren mogelijke planningsconsequenties van het niet honoreren van deze projecten en zullen u hierover in de volgende Bouwmonitor informeren.

Daarnaast heeft de Tweede Kamer op 24 oktober 2023, met het vrij maken van € 175 miljoen, de basis gelegd voor een zogeheten doorbouwgarantiefonds waarbij een nog op te richten stichting straks niet verkochte woningen gaat afnemen tegen een gereduceerde prijs. Ontwikkelaars betalen de stichting als ze van de afnamegarantie gebruik willen maken en kunnen tijdens de bouw proberen de woningen tijdens de bouw alsnog te verkopen. Lukt dat niet, dan neemt de stichting ze over en gaat deze de woningen verkopen. Eventuele winsten of verliezen komen dan ten goede van of voor rekening van het Rijk.

De Tweede Kamer vindt ook dat er meer écht betaalbare koopwoningen moeten worden gebouwd, met een verkoopprijs van onder de 250.000 euro. Om dat te bereiken is een motie aangenomen om dit als voorwaarde op te nemen bij bouwsubsidies en woonafspraken.

De gemeenteraad heeft moties aangenomen over het bouwen in Rijsenhout, nu de reservering van de tweede Kaagbaan is vervallen. De woningbouwaantallen voor Rijsenhout zijn in deze Bouwmonitor nog niet opgehoogd. Dit omdat we nog in een verkennende fase zitten voor deze

ontwikkeling en er op 1 juli 2023 nog geen sprake was van een officieel (woningbouw)project en bijbehorende planning.

Ontwikkelingen woningvoorraad 2023 - 2040
Van 2022 tot en met 2030 wordt nu het maximaal aantal op te leveren woningen ingeschat op 17.890 woningen (plancapaciteit). Als we een marge hanteren waarmee we rekening houden met vertraging en uitval – 130% capaciteit benodigd om tot 100% productie te komen - komen we op 13.930 opleveringen tot en met 2030. De verwachte productie vanaf 2023 tot en met 2030 zal het grootst zijn in achtereenvolgens Hoofdorp, Nieuw-Vennep, Badhoevedorp, Lisserbroek en Cruquius (Wickevoort). We verwijzen voor verdere informatie over deze werkwijze naar de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023. Daarin wordt nadere informatie gegeven over werkwijze, terminologie en verbeelding van de focus- en potentiegebieden.

In Haarlemmermeer West behoren Nieuw Vennep West, Cruquius Zwaanshoek tot de zogeheten potentiegebieden en Lisserbroek tot focusgebied (nota Investeringsstrategie Schaalsprong wonen, 7736120). Met BZK, het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W), PNH, Vervoersregio Amsterdam (VRA) en marktpartijen wordt er sinds begin dit jaar onderzocht wat de haalbaarheid is van woningbouwontwikkeling. Daarbij is in deze Bouwmonitor er vooralsnog van de volgende volgordelijkheid uitgegaan: als eerste wordt gestart met woningbouw in Lisserbroek, vervolgens parallel hieraan stapsgewijs ook in Nieuw Vennep West, mede ook in afwachting van de realisatie van de verdubbeling van de Bennebroekerweg. Woningbouwontwikkeling in Cruquius Zwaanshoek sluit hier dan (later) op aan. Dit is een eerste en voorlopige inschatting van een mogelijke fasering, deze is echter nu nog in onderzoek in bovengenoemd proces.

Het college heeft in het coalitieakkoord opgenomen dat er in deze collegeperiode minimaal 3.000 woningen worden opgeleverd. Deze bouwmonitor laat zien dat dit aantal nog steeds mogelijk is. Ook onze inspanningsverplichting uit de MRA Woondeal om 13.400 woningen op te leveren tot en met 2030 lijkt nog steeds haalbaar.

Kijkend naar de volledige planvoorraad van 30.280 woningen tot en met 2040 zou dit een productie van ruim 23.000 woningen kunnen betekenen. Dit sluit aan op de ambitie van het college om tot 2040 minimaal 20.000 woningen te bouwen in Haarlemmermeer waarvan minimaal 50% in de categorie betaalbaar. De woningbouwproductie sluit daarmee ook goed aan bij het woonbeleid.

Prognose 2023
Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2023 wordt voorzien op 813 woningen. Dat zijn er 80 meer dan er vorig jaar werden opgeleverd. Begin dit jaar was de verwachting dat er 1.091 woningen zouden worden opgeleverd. De woningen die dit jaar worden opgeleverd zijn/worden voornamelijk gerealiseerd in Hoofddorp Hydepark, Badhoevedorp Centum (Quatrebras B en C) en Nieuw-Vennep (Pionier Bols, Westerdreefkwartier) en 163 woningen kleinschalige woningbouw.

Daarnaast is in 2023 naar verwachting gestart met de bouw van 1.200 woningen, het grootste gedeelte hiervan zijn appartementen. Deze zullen de komende jaren opgeleverd worden. De bouw van appartementen heeft gemiddeld een bouwtijd van twee tot drie jaar.

Dit jaar is 25% van de opgeleverde woningen een woning in het betaalbare segment. Dit aantal is lager dan de afgesproken 50%. Dit komt door de programmeringen van de ontwikkelaars in

grotere ontwikkelingen waar wij zelf geen invloed op hebben en oude contractafspraken. De projecten waarin nu gebouwd wordt bestaan veelal wel uit 50% betaalbare woningen. De komende jaren zien we daar het resultaat van.

Voor Hydepark, blok 7, 8 en 9 maken wij de kanttekening dat wij zeer recent de eerste signalen hebben ontvangen dat de oplevering, die voor de laatste maanden van dit jaar gepland stond, mogelijk net over de jaargrens zal gaan vallen (januari 2024 in plaats van december 2023) door kleine vertragingen in het bouwproces. Op peildatum 1 juli was hier nog geen sprake van, het is daarom ook niet terug te zien in de cijfers van de Bouwmonitor. Of de oplevering in dit of in volgend jaar valt kunt u terugvinden in de Bouwmonitor met peildatum 1 januari 2024.

Prognose 2024, 2025 en verder
Het is positief dat er in 2023 meer woningen zijn/worden opgeleverd dan in het jaar daarvoor. Ook voor de komende jaren worden meer opleveringen voorzien. De prognoses voor 2024 en 2025 zijn respectievelijk oplevering van 805 en 2.180 woningen. Dit lijkt vooralsnog realistisch want in de meeste projecten is de bouw al gestart.

Op dit moment werken we aan 104 woningbouwprojecten. We hebben een totale plancapaciteit van 17.890 woningen, waarvan 16.690 in de focusgebieden en 1.200 in de potentiegebieden voor de periode 2023 tot en met 2030. Voor de periode 2031 tot en met 2040 staan in de focusgebieden 2.720 woningen gepland en een plancapaciteit van 10.410 woningen in de potentiegebieden. In totaal betreft dit voor de focus- en potentiegebieden samen tot 2040 een plancapaciteit van ruim 30.000 woningen.

Ontwikkelingen in kleinschalige woningbouw
In 2022 zijn er 163 woningen opgeleverd via kleinschalige woningbouw. Met de nota van B&W temporisering woningbouwprojecten (770555) hebben we aangegeven dat we sinds medio 2022 in verband met capaciteitsproblemen en onvoldoende middelen geen nieuwe kleinschalige woningbouwprojecten in behandeling hebben genomen. Inmiddels is de temporiseringsmaatregel voor de kleinschalige woningbouwprojecten weer opgeheven. Op dit moment lopen er tot 2030 48 kleinschalige woningbouwprojecten met in totaal 885 woningen.

Jaarlijks leveren gemiddeld zeven á acht kleinschalige projecten tussen de 100 en 200 woningen op. De kleinschalige woningbouwproductie is dit jaar (2023) iets lager en draagt bij met circa 15% van de woningproductie voor dit jaar. In 2019, 2020, 2021 en 2022 schommelde dit rond de 20% van de totale nieuwbouwproductie. We verwachten een piek in de productie vanuit de kleinschalige woningbouw in het jaar 2025.

Planstatus
Kijkend naar de periode tot en met 2030, waarvoor we met de Woondeal-afspraken een inspanningsverplichting van 13.400 opgeleverde woningen hebben afgesproken, dan blijkt dat hiervan 9.100 woningen vallen in een categorie die kan worden bestempeld als 'hard'. We duiden hiermee de zekerheid van de plannen door te kijken naar de juridische status, zoals vermeld in de bijgewerkte planningslijst. Daarbij wordt gekeken of er reeds een vastgesteld bestemmingsplan is, of er al een omgevingsvergunning is verleend en of er een anterieure overeenkomst is getekend. Bij 3.700 woningen die onder deze 'harde' plannen vallen is er daarnaast ook al een omgevingsvergunning verleend.

Knelpunten
Wanneer we kijken naar alle plannen (hard en zacht), dan zien we dat bij 90% de plannen momenteel een of meer knelpunten in de planvorming worden genoemd die kunnen leiden tot

vertraging. De belangrijkste drie knelpunten zijn: de financiële haalbaarheid, de afhankelijkheid van het particuliere initiatief, en een tekort aan ambtelijke capaciteit. De plannen waar geen knelpunten worden genoemd zijn grotendeels al in uitvoering of gaan zeer binnenkort van start (2023 t/m 2025). Er zijn momenteel signalen dat personeelstekort in de bouw en een stijging van de bouwkosten een belangrijke aandachtspunten zijn die de financieringsmogelijkheden van projecten beïnvloeden.

Betaalbaar Wonen
De huidige verwachting is dat er ongeveer 810 woningen worden opgeleverd in 2023. Van deze woningen is 11% sociale huur, 8% middenhuur en 6% betaalbare koop, samen 25% van het totaal. De percentages die worden opgeleverd in één jaar zijn doorgaans geen goede afspiegeling van het voorgenomen gemeentelijke woningprogramma.

Zoals we ook zien in de cijfers van 2022 is het op jaarbasis niet altijd mogelijk de in het beleid vastgelegde 50% betaalbare woningen te behalen vanwege beleidsafspraken in het verleden en faseringsplanningen van ontwikkelaars waar wij als gemeente weinig invloed op hebben. Belangrijk hier is om te blijven monitoren en waar mogelijk te sturen op een gemiddelde van 50% betaalbaar van het totale aantal woningen over de volledige periode (2022 tot en met 2030). Dit werken we ook uit met de woningcorporaties in de prestatieafspraken voor het aandeel sociale huurwoningen.

Natuurinclusief Bouwen en houtbouw
Op 8 juli 2021 is de Motie 'Haarlemmermeer gaat voor natuurinclusief bouwen!' aangenomen door de gemeenteraad. De gangbare praktijk is nu (sinds het voorjaar van 2023) om bij nieuwe ontwikkelingen te adviseren om natuurinclusieve maatregelen aan te brengen, zoals bijvoorbeeld nestvoorzieningen. Uit een eerste snelle inventarisatie blijken er twee projecten te zijn waarin natuurinclusief gebouwd wordt (Wickevoort en Pionier-Bolsterrein). In de volgende Bouwmonitor (peildatum 1 januari 2024) zullen wij hier nog meer specifiek op doorvragen, er is nog geen compleet beeld te geven op dit moment.

Houtbouw wordt op dit moment toegepast in zeven geplande projecten tot 2030. Voor de periode tot en met 2030 staan op dit moment 792 houtbouwwoningen gepland.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Rapport

Bouwmonitor woningbouw juli 2023

Gemeente Haarlemmermeer



Bouwmonitor woningbouw juli 2023

Gemeente Haarlemmermeer

Datum:	22 november 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Haarlemmermeer
Contactpersonen:	Marianne Filius; m.filius@haarlemmermeer.nl
	Martine van Bergen; bergenm@haarlemmermeer.nl
Nadere inlichtingen:	Hans van der Reijden; Hans.vander.Reijden@rigo.nl; 06-20637567
Mede auteurs/ analyse:	Sander ten Hove; Sander.ten.Hove@rigo.nl
	Dennis van Tintelen; D.van.Tintelen@haarlemmermeer.nl
	Anna Vrieler; Anna.Vrieler@rigo.nl
Projectnummer:	P47070
Fotografie (voorblad):	Kees van der Veer

RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

Inhoud

Inleiding 1

1 De ontwikkeling van de woningvoorraad 2022 2

2 De planvoorraad 3

2.1 Planvoorraad naar periode en programma 4

2.2 De planning is bijgesteld 8

2.3 De status van de plannen 10

3 De planvoorraad naar woningtype 11

3.1 Prijssegmenten in de plannen 11

3.2 Appartementen versus grondgebonden 12

3.3 Houtbouw 13

3.4 Zorgwoningen 13

3.5 Natuurinclusief bouwen 14

4 Knelpunten bij de planontwikkeling en productie 15

Bijlage 1 Samenvatting projectenlijst 17

Inleiding

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft het college met de motie 'BVR wonen' van 18 juni 2020 verzocht om tweemaal per jaar informatie te geven over de voortgang in de woningbouw en de planning van woningbouwprojecten in de gemeente. Dit gebeurt middels de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen (BVR). De BVR is gebaseerd op de uitkomsten uit de Bouwmonitor. In dit rapport worden de uitkomsten uit de Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2023 beschreven.

De basis voor de Bouwmonitor is de zogenaamde gemeentelijke projectenlijst woningbouw. Dit betreft een actueel overzicht van alle woningbouwplannen binnen de gemeente. In de lijst staat onder meer informatie over de totaal beschikbare woningbouwcapaciteit, de planstatus (zacht/hard), de planning, de verschillende kenmerken van de woningbouwplannen (wat er wordt gebouwd) en de eventuele knelpunten die spelen bij de voortgang.

De grote woningbouwopgave op de korte en de (middel)lange termijn en de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een compleet, betrouwbaar en vergelijkbaar beeld van de plancapaciteit voor woningbouw. Deze informatie vormt tevens de basis voor het gesprek binnen de Metropoolregio Amsterdam over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, en voor afspraken met de Provincie en het Rijk (o.a. Woondeal MRA). Bovendien wordt de informatie gebruikt door diverse regionale en landelijke partijen (overheid én markt) via de Monitor Plancapaciteit voor hun planning (bijv. Netbeheerder Liander en het waterschap).

Methodiek update gemeentelijke projectenlijst

De informatie voor deze rapportage komt voort uit de gemeentelijke projectenlijst woningbouw. De volgende stappen zijn ondernomen om deze lijst actueel te maken:

- De projectmanagers die verantwoordelijk zijn voor de betreffende bouwprojecten dienen middels een Exceltool plangegevens te controleren en zo nodig aan te passen. Deze tool is in de vorige inventarisatieronde vernieuwd en nu ook online beschikbaar gesteld aan de projectmanagers.
- De projectenlijst is gecontroleerd en bij onduidelijkheden/inconsistenties is er met een aantal projectleiders via de mail en telefonisch contact geweest.
- Ook is er als laatste slag nog bij een aantal projecten een aantal keer goed gekeken of de planning niet te optimistisch is. Dit heeft er in een aantal gevallen tot het bijstelling van de planning.
- De projectenlijst is relatief goed ingevuld. Zo zien we in vergelijking met andere gemeenten dat de prijssegmenten goed worden ingevoerd.

1 De ontwikkeling van de woningvoorraad 2022

De woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer is gegroeid tot ruim 66.660 woningen eind 2022. De groei van de woningvoorraad is voor het overgrote deel toe te schrijven aan nieuwbouw. Daarnaast groeit de voorraad ook als gevolg van zogeheten overige toevoegingen zoals transformatie van bestaande bebouwing. Er worden ook woningen onttrokken aan de voorraad door onder andere sloop (zie tabel 1).

Tabel 1 Ontwikkelingen woningvoorraad naar jaar (CBS)*

Jaar	Voorraad 1 jan	Toevoegingen		Afname Sloop/ontrekking	Saldo groei	Voorraad einde periode
		Nieuwbouw	Overig			
2018	62.979	**474**	145	-88	531	63.511
2019	63.511	**704**	63	-82	685	64.195
2020	64.195	**1.025**	51	-59	1.071	65.214
2021	65.214	**638**	33	-49	623	65.840
2022	65.840	**774**	91	-46	819	66.659
Eerste helft 2023 (incl. juli)	65.840	**141**	24	-25	141	65.981

Volgens het CBS bedroeg de nieuwbouw 774 woningen in 2022. Kijken we naar de opgave die de projectmanagers hebben opgegeven in de Bouwmonitor, dan zien we dat er in totaal 733 woningen zijn opgeleverd in 2022. Een verklaring voor het verschil hiertussen is dat het CBS het aantal in gebruik genomen woningen registreren. De projectmanagers registreert de datum van oplevering. **Op basis van CBS registraties kunnen we concluderen dat de nieuwbouwproductie het afgelopen jaar (2022) hoger is uitgevallen dan het jaar daarvoor (+136 woningen)**.



Tudorpark (Hoofddorp)

Locaties waar het afgelopen jaar (2022) relatief veel woningen zijn opgeleverd zijn: Tudorpark (Hoofddorp), Badhoevedorp Centrum (Quatrebras B), Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve (Cruquius) en de Oosterdreef Flexwoningen (Nieuw-Vennep). Zie ook tabel 2.

*Tabel 2 Nieuwbouw in 2022 naar (deel) plan in aantallen**

Projectnaam	Plaats	Programma	Nieuwbouw 2022
Tudorpark	Hoofddorp	Parken	236
BHD-Centrum, Quatrebras B	Badhoevedorp	Badhoevedorp Centrum	168
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius	Overig projecten (meer dan 50 woningen)	62
Oosterdreef Flexwonen	Nieuw-Vennep	Overig projecten (meer dan 50 woningen)	60
Groeneweg-Woudweg	Vijfhuizen	Overig Kleinschalig (40 of minder woningen)	35
Tudor Gardens fase N en Z	Hoofddorp	Parken	33
Stationsweg 10, Vestiagebouw	Hoofddorp	Overig Kleinschalig (50 of minder woningen)	32
Dennenlaan 14-16	Zwanenburg	Overig Kleinschalig (50 of minder woningen)	25
Boseilanden	Hoofddorp	Overig Kleinschalig (50 of minder woningen)	24
Sportveldweg 1	Nieuw-Vennep	Overig Kleinschalig (50 of minder woningen)	19
Hanepoel 61-65	Zwaanshoek	Overig Kleinschalig (50 of minder woningen)	15
Wilgenlaan	Zwanenburg	Overig Kleinschalig (50 of minder woningen)	8
BHD-Centrum, Quatrebras A	Badhoevedorp	Badhoevedorp Centrum	7
Hillegommerdijk 359	Beinsdorp	Overig Kleinschalig (50 of minder woningen)	5
Spaarne-Buiten, incl waterwoningen	Spaarndam	Overig projecten (meer dan 50 woningen)	4
Subtotaal: Overig Kleinschalig (50 of minder woningen); 8 projecten			163
Totaal			**733**

**naast het aantal gaan we in paragraaf 3.1 ook in op de prijssegmenten van de opgeleverde woningen in 2022.*

2 De planvoorraad

Momenteel kent de gemeente Haarlemmermeer **104 (deel-)woningbouwprojecten**. Deze zijn alle meegenomen in deze Bouwmonitor, en staan in de gemeentelijke projectenlijst woningbouw. Voor ieder plan is een inschatting gemaakt wanneer de woningen worden opgeleverd en hoe het bouwprogramma is opgebouwd (zoals het aandeel sociaal en andere prijsklassen, zie paragraaf 3.1). Deze planning en het bouwprogramma zijn niet altijd zeker. De fasering in de tijd is in de praktijk immers lastig te voorspellen, mede als gevolg van onvoorziene knelpunten (zie hoofdstuk 4), de afhankelijkheid van het initiatief, de productiemogelijkheden van de bouwende partijen en de marktomstandigheden. Ook kunnen er plannen afvallen, vertragen en bijkomen. De planningslijst wordt daarom halfjaarlijks geactualiseerd om onder andere deze veranderingen te kunnen monitoren.

We presenteren in dit rapport de belangrijkste veranderingen ten opzichte van de situatie begin 2023. We nemen daarbij het onderstaande in acht:

- We kijken naar de periode 2022 tot en met 2030 (MRA Woondeal) en tot en met 2040 (Coalitieakkoord 2022 - 2026);
- In aansluiting op hetgeen de provincie en het ministerie van Binnenlandse Zaken hanteert presenteren wij hier de cijfers over de planvoorraad als verwachte opleveringen. Dit sluit ook aan op de MRA Woondeal waar het gaat om de behoefte om tot en met 2030, 13.400 woningen op te leveren.
- We gaan ervan uit dat er, zoals gepresenteerd in de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023, minimaal 130 procent plancapaciteit nodig is om vertraging op te vangen en om tot 100 procent van de productiebehoefte te kunnen komen (zie kader 1 op pagina 6);
- Aansluitend op de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023 maken we een onderscheid tussen focusgebieden en potentiegebieden.

In bijlage 1 is een samenvatting van de projectenlijst opgenomen.



Woningbouw in het Tudorpark (Hoofddorp)

2.1 Planvoorraad naar periode en programma

Wanneer we uitgaan van de opgegeven capaciteit in de geactualiseerde projectenlijst zien we dat momenteel een resterende capaciteit wordt geschat op rond de 31.800 woningen tot en met 2040.

De gemeente als totaal

Voor de periode 2022 tot en met 2030 wordt een aantal op te leveren woningen momenteel geschat op 17.890 opleveringen (zie tabel 3, 4 en 5). Deze planning komt neer op rond de 2.000 opgeleverde woningen gemiddeld per jaar. Dit illustreert de toename van de bouwambitie, aangezien dit aantal aanzienlijk hoger is dan het aantal opleveringen in de afgelopen twee jaar (rond de 700 woningen per jaar). Vanaf 2025 zou volgens de huidige inschattingen het aantal opleveringen substantieel gaan toenemen naar meer dan 2.000 woningen per jaar. De komende jaren, dus al vanaf dit jaar, zien we dat dat het aantal in aanbouw genomen woningen hoger ligt dan het aantal opleveringen. Dit is uiteraard ook noodzakelijk om in de periode daarna tot meer opleveringen te komen.

Wanneer we een marge hanteren waarmee we rekening houden met vertraging en uitval komen we op 13.930 opleveringen tussen 2022 tot en met 2030. Dit is terug te zien in de blauwe kolommen in de volgende tabellen 3, 4 en 5. We gaan er bij deze marge net als de provincie vanuit dat er 130% capaciteit nodig ten behoeve van 100% productie (zie ook uitleg kader 1, p. 7).

Tabel 3 De geschatte (potentiële) capaciteit in projecten naar verwachte periode oplevering en start bouw

	Gepland aantal woningen vanaf 2023:							Periode: 2022 t/m 2030		
	Aantal (deel) projecten	Totaal 2023 t/m 2040	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	Opgeleverd 2022	2022 t/m 2030 totaal (=130%)	(=100%)*
Oplevering	105	30.280	810	800	2.180	13.360	13.130	730	17.890	13.930
gemiddeld per jaar		*1.680*	*810*	*800*	*2.180*	*2.670*	*1.310*	*733*	*1.990*	*1.550*
Start bouw	104	29.790	1.270	2.280	2.360	11.740	12.140	733	19.650	15.290
gemiddeld per jaar		*1.655*	*1.270*	*2.280*	*2.360*	*2.348*	*1.214*	*733*	*2.180*	*1.700*

**zie kader 1 p. 7*

De verwachte opleveringen voor de periode 2022 t/m 2030 ligt hoger dan de MRA Woondeal van 13.400 op te leveren woningen. Dit is ook het geval indien we de genoemde marge hanteren voor uitval en vertraging namelijk 13.930 woningen (blauwe cijfers in de tabellen).

Waar wordt gebouwd

De plannen voor de komende tijd zorgen voor nieuwbouw in verschillende kernen verspreid over de gemeente. De verwachte productie vanaf 2023 zal het grootst zijn in achtereenvolgens Hoofdorp, Nieuw-Vennep, Lisserbroek en Cruquius. In onderstaande tabellen wordt op gelijke wijze als in tabel 3 gekeken naar de verwachte opleveringen naar periode. Er wordt in deze tabellen echter een indeling gemaakt naar gebieden, programma en kern. In bijlage 1 is een samenvattend overzicht opgenomen van alle individuele woningbouwprojecten.



Woningbouw in Quatrebras (Badhoevedorp)

*Tabel 4 Aantal verwachte opleveringen naar verwachte periode oplevering; Indeling Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023***

	Aantal (deel) projecten	Gepland aantal woningen vanaf 2023: Totaal 2023 t/m 2040	Totaal 2023 t/m 2025	Totaal 2026 t/m 2030	Totaal 2031 t/m 2040	Periode: 2022 t/m 2030 Opgeleverd 2022	2022 t/m 2030 totaal (=130%)	(=100%)*
Focusgebieden:								
Nieuw-Vennep	2	2.000	140	1.000	860	0	1.140	870
Hoofddorp Parken	5	2.830	360	1.670	790	269	2.300	1.830
Hoofddorp Noord	2	1.100	0	700	400	0	700	540
Hoofddorp Stadscentrum	8	1.610	170	1.240	200	0	1.410	1.080
Hyde Park	16	4.330	1.640	2.520	170	0	4.160	3.200
Badhoevedorp centrum	7	580	430	150	10	175	750	620
Wickevoort	1	510	310	200	0	62	570	450
Spoorzone fase 1	2	1.580	0	1.580	0	0	1.580	1.220
Lisserbroek fase 1	2	2.500	0	2.220	280	0	2.220	1.710
Overig projecten meer dan 50 won.	8	750	110	640	0	88	840	660
Overig Kleinschalig (50 won. of minder)	45	890	640	240	0	139	1.020	820
totaal focusgebieden	**98**	**18.670**	**3.790**	**12.160**	**2.720**	**733**	**16.690**	**13.000**
Potentiegebieden:								
Nieuw Vennep West	1	3.000	0	500	2.500	0	500	380
Cruquius Zwaanshoek	1	1.000	0	0	1.000	0	0	0
Post van Krayenhoff	1	700	0	700	0	0	700	540
Spoorzone fase 2	2	5.810	0	0	5.810	0	0	0
Lisserbroek fase 2	1	1.100	0	0	1.100	0	0	0
totaal potentiegebieden	**6**	**11.610**	**0**	**1.200**	**10.410**	**0**	**1.200**	**920**
Totaal (focus- & potentie)	**104**	**30.280**	**3.790**	**13.360**	**13.130**	**733**	**17.890**	**13.930**

** Zie kader 1 p. 7*

*** De indeling is gebaseerd op hetgeen we ook hanteren in de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023. De indeling is inmiddels niet helemaal een op een te vergelijken. Zo valt het plan 'Rooseveltpark (De President)' tegenwoordig in het gebied "De Parken" en niet meer in "Spoorzone". Tevens definiëren we de subgroep 'Kleinschalige projecten' iets anders (zie ook tabel 6, p. 7).*



Bouwwerkzaamheden bij Hyde Park

Tabel 5 Aantal verwachte opleveringen naar periode per 1 juli 2023 naar kern

Kern	Aantal (deel) projecten	Gepland aantal woningen vanaf 2023: Totaal 2023 t/m 2040	Totaal 2023 t/m 2025	Totaal 2026 t/m 2030	Totaal 2031 t/m 2040	Periode: 2022 t/m 2030 Opgeleverd 2022	2022 t/m 2030 totaal (=130%)	(=100%)
Abbenes	1	10	10	0	0	0	10	10
Badhoevedorp	10	700	480	220	10	175	880	720
Beinsdorp	1	0	0	0	0	5	10	10
Cruquius	4	2.240	340	900	1.000	62	1.300	1.010
Haarlemmerliede	1	0	0	0	0	0	0	0
Halfweg	2	60	10	50	0	0	60	50
Hoofddorp	49	17.790	2.400	8.020	7.370	325	10.745	8.340
Lisserbroek	3	3.600	0	2.220	1.380	0	2.220	1.710
Nieuwerbrug	1	20	20	0	0	0	20	20
Nieuw-Vennep	19	5.670	430	1.880	3.360	79	2.390	1.860
Rijsenhout	1	20	20	0	0	0	20	20
Spaarndam	2	20	0	20	0	4	20	20
Vijfhuizen	3	50	50	0	0	35	90	80
Weteringbrug	1	10	10	0	0	0	10	10
Zwaanshoek	3	20	20	0	0	15	40	30
Zwanenburg	3	60	0	60	0	33	90	80
Eindtotaal	**104**	**30.280**	**3.790**	**13.360**	**13.130**	**733**	**17.890**	**13.930**

*Zie kader 1 p. 7

Kleine projecten

Het overgrote deel van de woningbouwcapaciteit zit in de grotere gebiedsonwikkelinglocaties die voor een groot deel in de regionale bouwopgave zullen voorzien. Dit neemt niet weg dat er ook gebouwd wordt op de wat kleinere locaties met een totale omvang van 50 of minder woningen. Vooral in de kleinere woonkernen mede om te voorzien in de lokale behoefte.

In tabel 2 in hoofdstuk 1 zagen we al dat er in 2022 op acht van dergelijke kleinere locaties in totaal 163 woningen zijn opgeleverd (22% van dat jaar). In tabel 6 op de volgende pagina is te zien dat er momenteel nog eens 48 kleine projecten op stapel staan. Hiervan zijn er drie onderdeel van een groter gebiedsontwikkelingsproject. We zien dat in veel woonkernen enkel gebouwd wordt op dergelijke relatief kleine locaties.



Woningbouw in Abbenes

Tabel 6 Kleine plannen (50 woningen of minder); Aantal verwachte opleveringen periode 2023 t/m 2030 naar kern

Plaats	Capaciteit 2023- t/m 2030	**Kleine projecten 50 woningen of minder:**			Overige kleine (deel) projecten <=50 woningen ; **onderdeel van programma**		
	woningen	projecten	woningen	aandeel van totale capaciteit tot 2030	projecten	woningen	
Abbenes	7	1	7	100%			
Badhoevedorp	693	2	47	7%	2*	64	9%
Beinsdorp	1	1	1	100%			
Cruquius	1.235	1	29	2%			
Haarlemmerliede	3	1	3	100%			
Halfweg	59	1	5	8%			
Hoofddorp	10.426	11	203	2%	1*	24	0,2%
Lisserbroek	2.222	-	-	-			
Nieuwerbrug	22	1	22	100%			
Nieuw-Vennep	2.305	14	390	17%			
Rijsenhout	23	1	23	100%			
Spaarndam	21	1	17	81%			
Vijfhuizen	52	3	54	104%			
Weteringbrug	6	1	6	100%			
Zwaanshoek	22	3	22	100%			
Zwanenburg	56	3	56	100%			
Eindtotaal	**17.153**	**45**	**885**	**5%**	**3**	**88**	**0,5%**

* Badhoevedorp-Centrum: BHD-Centrum, Centrumlocatie-West & locatie-Oost

**Hoofddorp Stadscentrum: Emma-Locatie

Kader 1: Schatting en correctie voor vertraging (n.a.v. tabel 3 t/m 6)

Het gaat bij alle cijfers om een geschat aantal. Omdat in veel woningbouwplannen veranderingen optreden, worden hier afgeronde aantallen gegeven. We willen benadrukken dat door de onzekerheden rondom de planning, een voorbehoud gemaakt dient te worden op de getoonde uitkomsten.

We laten in dit rapport een bandbreedte zien. We sluiten hiermee aan op de gehanteerde methode zoals ook gebruikt in de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023. Dit is een redelijk veilige methode om een overschatting van de capaciteit te voorkomen. Op basis van ervaringen in de planningen van de provincie Noord-Holland geldt **de vuistregel dat er minimaal 130 procent plancapaciteit nodig is in om vertraging of uitval op te vangen en om tot 100 procent van de productiebehoefte te kunnen komen** (Zie ook paragraaf 2.2 'De planning is bijgesteld'). Een andere reden dat we kiezen voor deze methode is om te voorkomen dat er met verschillende cijfers wordt gecommuniceerd.

Ter info: In eerdere versies van de Bouwmonitor was een bandbreedte aangegeven die uitging van ongeveer 15% (uitstel/uitval) en +5% (versnelling en nieuwe initiatieven) ten opzichte van de geschatte capaciteit op enig moment. Ook wordt er voor intern gebruik binnen de gemeente gebruik gemaakt van een zogenaamde waarschijnlijkheidswaarde, berekend op basis van de hardheid van het plan.

2.2 De planning is bijgesteld

Vergeleken met de inzichten van begin dit jaar zien we een afname van de productiecapaciteit van 1.500 woningen voor de periode tot en met 2030 (zie tabel 7). Dit wordt veroorzaakt doordat per saldo meer projecten later tot opleveringen gaan komen dan eerder verwacht, en dus doorschuiven naar de periode na 2030. Voor het saldo in de periode 2023 t/m/ 2030 zijn daarbij de belangrijke verschuivingen:

> Doorschuiven naar na 2030

- Hoofddorp Noord 1e fase restcapaciteit na eventuele aanpassing afrit N201
- Cruquius - Zwaanshoek

< naar periode voor 2030 (was grotendeels na 2030)

- Binnenturfspoor gebiedsontwikkeling (Lisserbroek)
- Lisserbroek Noord

Voor nog eens 44 andere projecten is de planning eveneens 1 of 2 jaar doorgeschoven. In tabel 7 en figuur 1 is het effect te zien in aantallen.

Kijken we tot en met 2030 per jaar dan zien dat het aantal opleveringen vooral de komend jaren tot en met 2027 naar beneden is bijgesteld (zie figuur 1).

*Tabel 7 Aantal verwachte opleveringen naar jaar per1 juli 2023 en verschil met begin dit jaar (*blauwe cijfers zie kader 1)*

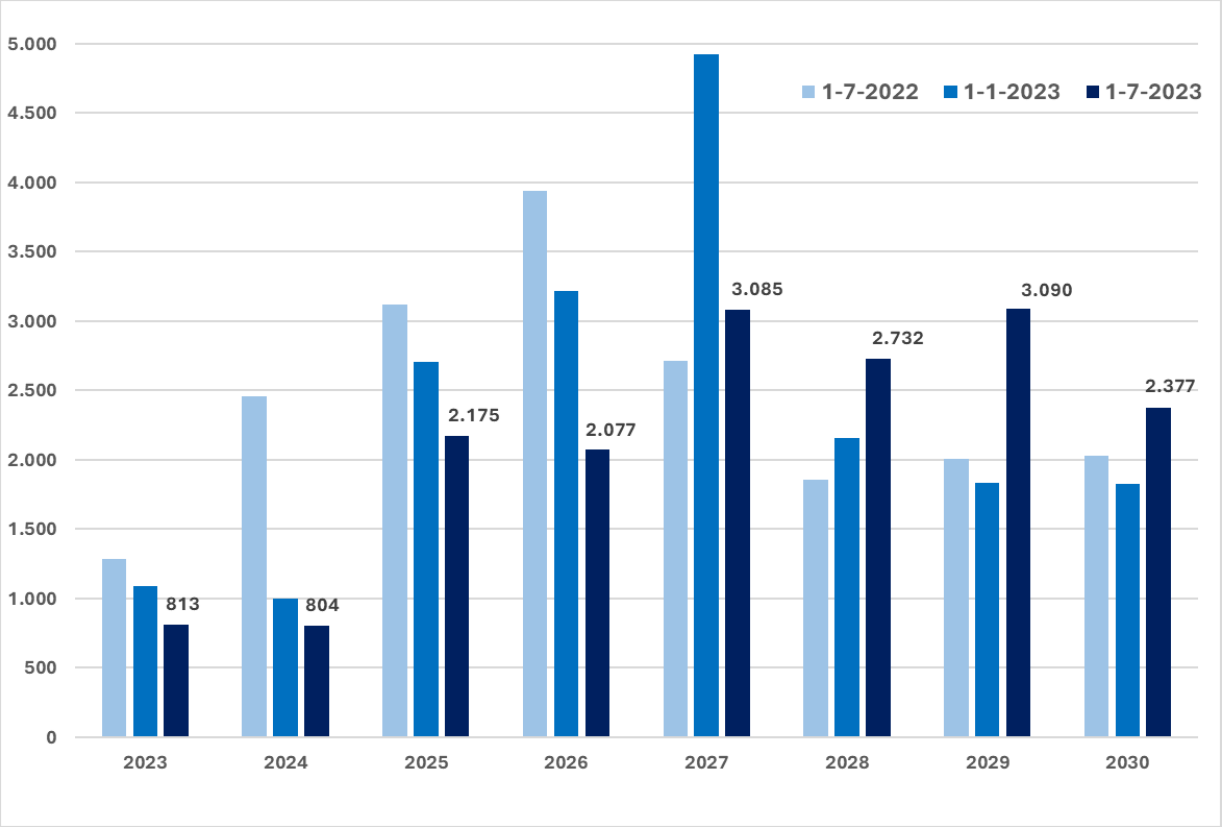
meting	Gepland aantal woningen vanaf 2023: Aantal (deel) projecten	Totaal vanaf 2023	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	Periode: 2022 t/m 2030 Opgeleverd 2022	2022 t/m 2030 totaal (=130%)	(=100%)*
per **1 jan** 2023	105	31.830	1.090	1.030	2.730	13.850	13.130	733	19.430	15.120
per **1 juli** 2023	104	30.280	810	805	2.180	13.360	13.130	733	17.890	13.930
verschil	-1	**-1.500**	**-280**	**-225**	**-550**	**-490**	0	-	**-1.540**	**-1.190**

Van belang is om te realiseren dat het doorschuiven van de verwachte opleveringen verder in de tijd niet alleen het afgelopen half jaar heeft plaatsgevonden. Dit is bijvoorbeeld ook te zien in figuur 1 waarin we ook een heel jaar terugkijken. Dit fenomeen, ook wel “de boeggolf” “genoemd komt in alle (bouw-)gemeenten voor. De relatief grote verwachte toename ligt hierbij doorgaans drie of vier jaar vanaf moment nu maar schuift ieder jaar toch weer verder door. Dit heeft vooral te maken met een tegenvallende productie op een deel van de locaties die niet goed tevoren kan worden voorzien. Pas op het moment dat dit wel in beeld is kan de planning bijgesteld worden. Dat we hier te maken hebben met een vaker voorkomend fenomeen, neemt niet weg dat er continue aandacht dient te zijn voor de actuele specifieke oorzaken om een zo realistisch mogelijke planning te maken en eventueel bij te stellen (zie ook H4 knelpunten).



Woningbouw in Quatrebras (Badhoevedorp)

Figuur 1 Aantal verwachte opleveringen naar jaar; voor drie meetmomenten)





Woningbouw in SpaarneBuiten

2.3 De status van de plannen

Niet alle plannen die momenteel in de pijplijn zitten, zijn al definitief en klaar voor de toekenning van een omgevingsvergunning. We kunnen een indicatie geven van de zekerheid van de plannen door te kijken naar de juridische status, zoals vermeld in de bijgewerkte planningslijst. Daarbij wordt gekeken of er al een omgevingsvergunning is verleend en of er reeds een anterieure overeenkomst is ondertekend.

Als we ons richten op de **periode tot en met 2030**, waarvoor de Woondeal-afspraken van toepassing zijn, dan blijkt dat 44% van de capaciteit die deel uitmaakt van de focusgebieden momenteel valt onder een 'hard' plan, wat neerkomt op 6.900 woningen. Bij meer dan de helft van de harde plannen is al een omgevingsvergunning verleend, het betreft hier 3.700 woningen (zie ook tabel 8 en figuur 2).

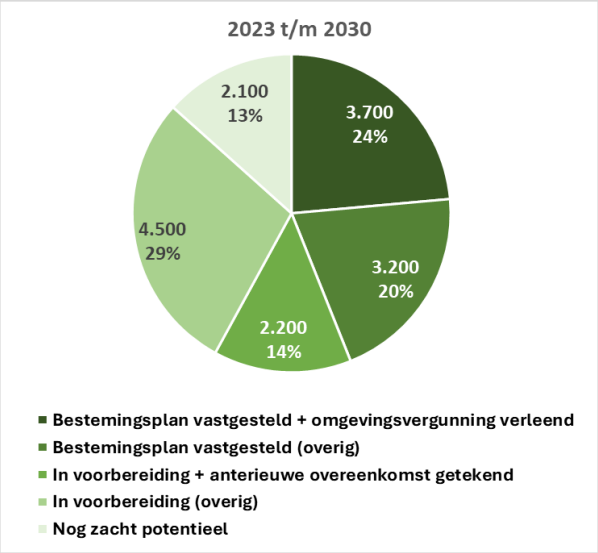
Het overgrote deel van de resterende woningen, gepland voor oplevering tot en met 2030, bevinden zich in de fase van planvoorbereiding (43%). Een goed indicatie voor de zekerheid van deze planen is het moment dat er een anterieure overeenkomst is getekend.

Tabel 8 De status van de projecten gepland voor de periode tot 2030 (focus- en potentiegebieden samen)

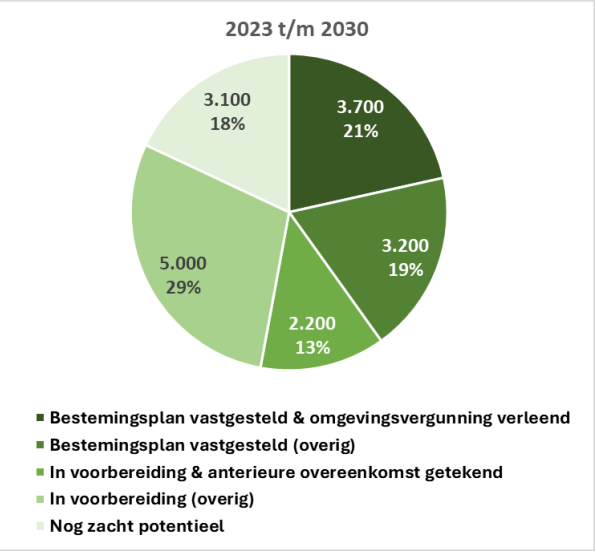
Juridische status plan	aantal plannen	*waarvan:* Anterieure overeenkomst vastgesteld	Bouwvergunning verleend	Aandeel van totaal aantal woningen 2023 t/m 2030
Hard; vastgesteld	51	40	28	40%
In voorbereiding	36	16		42%
Zacht	12	1		18%
totaal	99	57	28	100%

Figuur 2 De capaciteit in plannen naar planstatus 2023 t/m 2030 (hoe groener hoe zekerder)

Focusgebieden



Focus- en potentiegebieden



3 De planvoorraad naar woningtype

3.1 Prijssegmenten in de plannen

In het Collegebesluit betaalbaar wonen Haarlemmermeer van 23 november 2021 is onder meer opgenomen dat:

- Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar (sociale huur, middenhuur tot €1.000 en koop tot de NHG-grens van €355.000 in 2022);
- Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen een huurprijs heeft die ligt onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 in 2022);
- De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden 135% van de liberalisatiegrens (iets meer dan €1.000 huur per maand) bedraagt;
- De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden de NHG-grens (€355.000 in 2022) bedraagt.

De huidige (rijks-)definitie voor 'betaalbaar' is huur tot €1.000 euro en koop tot aan €355.000. Deze grens tot €355.000 door het Rijk sinds begin dit jaar losgekoppeld van de NHG-grens en zal dus niet meer als vanzelfsprekend meebewegen.

Het afgelopen jaar (2022)

Het afgelopen jaar zijn in de gemeente Haarlemmermeer 38% sociale huur, 2% middenhuur (< €1.000) en 2% koop tot €355.000 opgeleverd (zie tabel 9).

Tabel 9 Aantal opgeleverde sociale huurwoningen opgeleverd in 2022

plaats	project	sociale woningbouw 2022
Hoofddorp	Tudorpark	106
Hoofddorp	Stationsweg 10, Vestiagebouw	32
Hoofddorp	Tudor Gardens fase N en Z	10
Nieuw-Vennep	Oosterdreef Flexwonen	60
Vijfhuizen	Groeneweg-Woudweg	35
Totaal		**243**

Het aandeel betaalbaar kwam in 2022 neer op 42% (dat is de som van de sociale huur- en middenhuur plus de koopwoningen tot 355.000 euro). Het aandeel betaalbare woningen lag dus nog lager dan de beleidsdoelstelling. Dit komt mede omdat het bouwprogramma deels een resultaat is van overeenkomsten die al eerder zijn gesloten en waarin lagere percentages waren afgesproken. Tevens was het bij een aantal grote projecten noodzakelijk om af te wijken van het toenmalige beleid. Zo waren de ontwikkelkosten voor Quatrebras (Badhoevedorp) hoog vanwege de omlegging van de A9 en de vernieuwing van het verkeersknooppunt Badhoevedorp. Dit maakte het financieel noodzakelijk om voornamelijk vrijesectorwoningen te laten bouwen.

Betaalbaarheid in de plannen

In de plannen is nagenoeg 31% van de woningen sociale huur, 10% middenhuur en 10% koop tot €355.000. Samen is dit 51% wat dus gelijk staat aan de gemeentelijke doelstelling van minimaal 50% betaalbare woningen. In de Woondeal MRA van maart 2023 wordt uitgegaan van 30% sociaal en het streven van tweederde betaalbaar maar er dit is een inspanningsverplichting onder voorwaarden opgenomen, waaronder financiële middelen van het Rijk.

Tabel 10 Indicatie aandeel woningen naar prijssegment (exclusief woningen waarvan de prijsklassen nog niet bekend zijn

	2022	2023*	periode 2023-2040
Huur: Sociaal (huur tot €808)	**38%**	**11%**	**31%**
Midden huur laag: vanaf de sociale huurgrens tot €850 per maand	0,5%	0%	7%
Midden huur hoog: vanaf €850 tot €1.000 per maand	2%	8%	3%
Huur > €1.000 per maand	0%	0%	17%
koop: tot €355.000	2%	6%	10%
koop: (€355.000 €450.000)	3%	0%	5%
koop: (€450.000)	54%	75%	27%
Totaal	100%	100%	100%
Betaalbaar: sociaal + huur tot 1.000 + koop tot 355.000	**42%**	**25%**	**51%**

**Zie ook kader 2.*

Kader 2: Toelichting bij verwachte opleveringen in 2023 (n.a.v. tabel 10)

De prijsklassen die worden opgeleverd in één jaar zijn doorgaans geen afspiegeling van het voorgenomen gemeentelijk bouwprogramma. Zeker niet op planniveau. Dit komt omdat in het ene jaar andere plannen of gedeelten van plannen (segmenten) aan bod komen dan bijvoorbeeld het daaropvolgende jaar.

De huidige inschatting is dat in 2023, 108 betaalbare woningen zouden worden opgeleverd:

- 68 sociale huurwoningen:
  - Pionier-Bols, Westerdreef 9, Argo 40 woningen
  - Hoofddorp-Noord 1e fase, Hoofdweg 581-583 28 woningen
- 48 middeldure huurwoningen - €1.000:
  - Pionier-Bols, Westerdreef 9, Argo 40 woningen
  - Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve 8 woningen
- 39 betaalbare koop woningen <€355.000:
  - Pionier-Bols, Westerdreef 9, Argo 35 woningen
  - Hyde Park I BLOK 7.8.9 4 woningen

Op enkele locaties in Hyde Park en enkele kleine locaties zullen dit jaar vooral dure koopwoningen worden opgeleverd.

3.2 Appartementen versus grondgebonden

Ongeveer 81% van de geplande woningbouw is een appartement en 19% een grondgebonden woning. De plannen in het stadcentrum en stationsgebied bestaan voor 100% uit appartementen.

Tabel 11 Aandeel appartementen naar gebied

Gebied	Appartementen	Grondgebonden
BADHOEVEDORP	57%	43%
HAARLEMMERMEER-MIDDEN-WEST	13%	87%
HAARLEMMERMEER-NOORD	52%	48%
HAARLEMMERMEER-OOST-SCHIPHOL	0%	100%
HAARLEMMERMEER-ZUID-WEST	65%	35%
HOOFDDORP	71%	29%
HOOFDDORP-CENTRUM-NOORD	100%	0%
Eindtotaal	**81%**	**19%**

3.3 Houtbouw

In het Green Deal convenant Houtbouw is het streven opgenomen dat in 2025 één op de vijf nieuwe woningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van hout is. Het convenant Houtbouw is op 21 oktober 2021 door meer dan 80 organisaties ondertekend, waaronder de gemeente Haarlemmermeer.

In de gemeente Haarlemmermeer maakt houtbouw onderdeel uit van de plannen. Aan de projectmanagers wordt gevraagd aan te geven hoeveel van de geplande woningen in houtbouw worden uitgevoerd. Momenteel geldt dat voor zeven projecten (zie tabel 12).

Van 4% van de geplande woningen tot 2030 is vooralsnog sprake van houtbouw. We dienen er echter rekening mee te houden dat dit ook niet voor alle plannen al bekend is of al afgesproken. Vooral dat laatste kan pas in een gevorderd planproces.

Tabel 12 Aantal woningen in houtbouw nu reeds bekend naar plan en kern/plaats

Plaats	Project	Houtbouw		omvang plan
Hoofddorp	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	500	32%	1.583
Lisserbroek	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	100	7%	1.500
Lisserbroek	Lisserbroek Noord	100	7%	1.400
Nieuw-Vennep	Bolle Olifant	42	100%	42
Zwanenburg	Hart van-ZWB, Oude MAVO	18	100%	18
Cruquius	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	17	2%	752
Badhoevedorp	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	15	56%	27
Totaal		**792**		

3.4 Zorgwoningen

In het Manifest ‘Samen leven, wonen en zorgen in Haarlemmermeer’ en het onderzoek Huisvestingopgave wonen met zorg van 2020, wordt onder meer gesproken over de opgave met betrekking tot “zelfstandige zorgwoningen”. Dit zijn zelfstandige woningen die bestemd en geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Het beleidsuitgangspunt van de gemeente is dat 4% van de nieuwbouwproductie een zorgwoning is.

Er zijn momenteel negen plannen opgenomen in de projectenlijst die (deels) bestaan uit zelfstandige of onzelfstandige zorgwoningen (zie tabel 13). Het gaat om 492 zelfstandige zorgwoningen en om 145 onzelfstandige zorgwoningen. Het is niet altijd duidelijk voor wanneer deze woningen gepland staan. Indien de zelfstandige zorgwoningen voor 2030 ontwikkeld worden komen we op 2,7% van de geplande productie in de periode tot 2030. Tellen we daar de onzelfstandige woningen bij op, dan komen we uit op 3,5% geplande productie in de periode tot 2030.

Tabel 13 Aantal zorgwoningen in reeds bekend naar plan en kern/plaats

Plaats	Project	Zorgwoningen		
		Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
Hoofddorp	Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	50		50
Hoofddorp	Lincolnpark, 2e fase (circulair)		75	75
Hoofddorp	Bornholm, Eijkenhove, **Herontwikkeling** woonzorgcentrum	260		260
Hoofddorp	Ijweg 1031, Dagelijksleven		20	20
Nieuw-Vennep	Pionier-Bols	80		80
Nieuw-Vennep	Ijweg 1762	35		35
Lisserbroek	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	54	27	81
Lisserbroek	Lisserbroek Noord	46	23	69
Spaarndam	Nijestraat Dokter W.	17		17
Totaal		**492**	**145**	**637**

3.5 Natuurinclusief bouwen

Op 8 juli 2021 is de Motie ‘Haarlemmermeer gaat voor natuurinclusief bouwen!’ aangenomen door de gemeenteraad. Met natuurinclusief bouwen wordt bedoeld dat er bij nieuwbouw aandacht wordt besteed aan biodiversiteit op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving. Voorbeelden zijn groene daken, nestvoorzieningen of foerageergebieden. De raad acht dit van belang voor onder andere een gunstiger (micro)klimaat in de gemeente en een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De gemeente Haarlemmermeer heeft momenteel geen (beleids-)kader waaruit verplichtingen voortvloeien in relatie tot natuurinclusief bouwen. Wel zijn er uitgangspunten of streefbeelden geformuleerd, zoals in de Natuurvisie 2040. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er situaties waarin verplicht natuurinclusief moet worden ontwikkeld of gebouwd omdat er beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit is het geval voor het Pionier-Bolsterrein. Uit de Bouwmonitor komt naar voren dat er natuurinclusief wordt gebouwd op Landgoed Wickevoort.

Bij natuurinclusief bouwen spelen knelpunten, zoals de financiële haalbaarheid ervan. De uitgangspunten voor groen sneuvelen vaak om de exploitatie van een project rond te kunnen krijgen. Omdat er geen verplicht beleid ligt, komt de medewerking voor natuurinclusief bouwen terug op de bereidheid van de ontwikkelende partij. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt sinds het voorjaar van 2023 geadviseerd om voorzieningen aan te brengen, zoals nestvoorzieningen. In de volgende Bouwmonitor (peildatum 1 januari 2024) wordt specifiek uitgevraagd naar natuurinclusief bouwen.



Woningbouw in Wickevoort

4 Knelpunten bij de planontwikkeling en productie

Bij bijna alle bouwprojecten spelen er op enig moment knelpunten die tot vertraging kunnen leiden. Dit is geen verontrustende constatering. De aanpak van knelpunten is een belangrijk onderdeel binnen het planproces.

Aan de gemeentelijke projectmanagers is per plan gevraagd welke knelpunten er op dit moment spelen, die volgens hun inschatting (kunnen) leiden tot (ernstige) vertraging.

Een belangrijke opmerking vooraf is dat het signaleren van knelpunten die kunnen leiden tot vertraging altijd een momentopname betreft. Knelpunten die tot vertraging leiden zijn zeker niet altijd ver tevoren in het planproces te voorzien en daarom niet altijd al te benoemen. Knelpunten die voor een project op dit moment spelen zijn sterk afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt.

Doorgaans meerdere knelpunten te overwinnen

Wanneer we kijken naar alle harde en zachte plannen, dan zien we dat bij het merendeel van de plannen (90%) momenteel een of meer knelpunten in de planvorming worden genoemd die kunnen leiden tot vertraging (tabel 14).

Voor het overgrote deel van de plannen geldt dat er 1 tot 3 knelpunten worden genoemd die volgens de huidige inzichten tot vertraging kunnen leiden. Het zijn vooral de wat kleinere (deel)plannen waar maar 1 of 2 knelpunten spelen. Kijken we naar het aantal woningen, dan zien we dat bij een relatief groot deel van de geplande capaciteit meerdere knelpunten in de betreffende plannen spelen. Dit komt omdat het vooral de grotere locaties zijn waar momenteel meerdere zaken spelen. De plannen waar geen knelpunten worden genoemd zijn grotendeels al in uitvoering of gaan zeer binnenkort van start (2023 t/m 2025).

We dienen er rekening mee te houden dat ook tijdens de uitvoering knelpunten kunnen optreden die tot vertraging kunnen leiden. Zo zijn er signalen dat momenteel personeelstekort in de bouw en een stijging van de bouwkosten een belangrijk aandachtspunt zijn (waarover hieronder meer). Naarmate plannen verder in de tijd liggen worden er meer knelpunten genoemd. Knelpunten die worden voorzien worden verwerkt in de planning of de risicoanalyse. Afhankelijk van de ingeschatte kans van het optreden van deze knelpunten, worden de knelpunten daadwerkelijk verwerkt in de fasering dan wel genoemd in de risicoparagraaf van het project.

Tabel 14 Aantal genoemde knelpunten met een risico voor vertraging per plan en het aantal woningen dat daarmee gemoeid is

Aantal knelpunten per project		Aantal projecten		Totaal aantal woningen in projecten met knelpunt
0 geen knelpunten	→	**12** projecten bestaande uit totaal:	→	**560** woningen
1 knelpunt bij:	→	**19** projecten bestaande uit totaal:	→	**1.180** woningen
2 knelpunten bij:	→	**14** projecten bestaande uit totaal:	→	**910** woningen
3 knelpunten bij:	→	**21** projecten bestaande uit totaal:	→	**10.900** woningen
4 knelpunten bij:	→	**16** projecten bestaande uit totaal:	→	**5.770** woningen
5 knelpunten bij:	→	**9** projecten bestaande uit totaal:	→	**3.570** woningen
6 knelpunten bij:	→	**4** projecten bestaande uit totaal:	→	**770** woningen
7 knelpunten bij:	→	**6** projecten bestaande uit totaal:	→	**3.490** woningen
8 knelpunten bij:	→	**1** project bestaande uit:	→	**1.860** woningen
9 knelpunten bij:	→	**1** project bestaande uit:	→	**340** woningen
12 knelpunten bij:	→	**1** project bestaande uit:	→	**2.500** woningen

Veel genoemde knelpunten op dit moment

Tabel 15 geeft een overzicht van het aantal plannen en aantal woningen waarbij een van de genoemde knelpunten speelt die zorgen voor vertraging. Verreweg het meest wordt de **financiële haalbaarheid,** de **afhankelijkheid van het particuliere initiatief**, en **een tekort aan ambtelijke capaciteit genoemd**.

Naast de hoeveelheid plannen met een bepaald knelpunt(en) is het even zo belangrijk of misschien wel belangrijker om te bezien hoeveel woningen er gemoeid zijn per type knelpunt. Daarom hebben we ook het aantal woningen opgenomen dat gemoeid is per type knelpunt naar geplande periode in tabel 15.

We zien dat er relatief veel woningen gemoeid zijn bij plannen waar de hiervoor genoemde knelpunten spelen (financiële haalbaarheid, de afhankelijkheid van het particuliere initiatief, en een tekort aan ambtelijke capaciteit). Daarnaast zien we dat infrastructuur veel impact heeft op een groot aantal woningen. Infrastructuur is vooral randvoorwaardelijk voor het al of niet doorgaan van een bouwlocatie. De allocatie van middelen om deze knelpunten en randvoorwaarden (tijdig) op te lossen hebben relatief veel impact op het voorkomen van vertraging in kwantitatieve zin. Ook is het van belang om bij prioritering te bezien welke knelpunten vooral de productie op korte of lange termijn beïnvloeden. Te zien is dat bijvoorbeeld het hoge aandeel woningen dat gemoeid is met infrastructurele knelpunten vooral zit in plannen na 2030. Er is dus nog tijd om die knelpunten op te lossen. Andersom is het aan te bevelen om goed te kijken naar de knelpunten die spelen voor woningen die op korte termijn gepland staan. Er is immers minder tijd over om deze knelpunten aan te pakken. Juist de bouwkosten en de daarmee samenhangend de financiële haalbaarheid zien we op dit moment ook terug bij plannen die gepland zijn voor de korte termijn.

Tabel 15 Genoemde actuele knelpunten met een risico voor vertraging; aantal plannen en het aantal woningen dat er mee gemoeid is (er kunnen meerdere knelpunten spelen in een project)

	Aantal projecten waar knelpunt speelt	Aantal woningen in plannen waar knelpunt speelt *periode:* totaal 2023 t/m 2040	2023 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040
Aanleg infrastructuur / Ontbrekende ontsluiting	16	22.170	560	8.660	12.950
Financiële haalbaarheid	38	19.110	1.450	10.400	7.270
Afhankelijk van particulier initiatief	64	18.180	2.320	9.470	6.390
Tekort aan ambtelijke capaciteit	26	12.510	950	7.010	4.540
Overig Milieu (bv: luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	15	11.360	90	3.830	7.450
Samenwerking gemeente en bouwende partijen	11	10.550	170	3.960	6.420
Stikstof	12	10.320	170	3.580	6.570
Stijging van de bouwkosten	21	7.450	1.270	5.120	1.060
Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	19	7.330	700	2.720	3.910
Parkeernorm	17	6.470	910	3.470	2.100
Andere plannen of regelgeving (bv: Prov verordening, Bro)	14	6.020	100	2.860	3.050
Afhankelijkheid planning ander woningbouwproject	9	4.940	-	3.040	1.900
Bezwaar omwonenden	21	4.570	910	1.760	1.900
Stroom/ Capaciteit energienet	12	3.680	700	2.580	400
Politiek draagvlak (gemeenteraad/gemeentelijk beleid)	2	2.520	-	620	1.900
Veranderende gemeentelijke (beleids)kaders en opvattingen	2	2.520	20	600	1.900
Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit	1	1.860	-	1.000	860
Uitgangspunten planning gewijzigd	5	1.630	70	1.360	200
Afhandelen uitplaatsing/planschade	1	210	-	210	-
Bodemverontreiniging	6	130	70	60	-
Gebrek aan marktdruk	2	60	30	30	-

Opmerking bij capaciteit energienet: Na goed overleg met Liander is aangegeven dat alle woningbouwplannen in Haarlemmermeer (focus en potentie) die in de planning staan een aansluiting in principe geen probleem vormt. Capaciteitsproblemen zorgen wel voor lange doorlooptijden bij aanvragen en aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen.

Bijlage 1 Samenvatting projectenlijst

plaats	gebied	nr	project	totaal t/m 2040	2023	2024	2025	2026-2030	2031-2040	sociaal	midden huur	koop tot 355.000	markt	onbek
Abbenes	Kleinschalig	510	Dr. Heijelaan Abbenes	7	7	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp	Badhoevedorp-centrum	839	BHD-Centrum, Quatrebras D	186	0	43	143	0	0	22%	8%	0%	70%	0%
Badhoevedorp	Badhoevedorp-centrum	841	BHD-Centrum, Centrumlocatie-West	37	0	0	37	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp	Badhoevedorp-centrum	842	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Midden	71	0	0	0	71	0	0%	51%	0%	49%	0%
Badhoevedorp	Badhoevedorp-centrum	843	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	27	0	0	12	15	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp	Badhoevedorp-centrum	845	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Noord	67	0	0	0	60	7	36%	0%	0%	0%	64%
Badhoevedorp	Badhoevedorp-centrum	862	BHD-Centrum, Quatrebras B	32	32	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp	Badhoevedorp-centrum	863	BHD-Centrum, Quatrebras C	163	65	0	98	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp	Kleinschalig	823	Sloterweg 22	26	0	0	26	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp	Kleinschalig	857	Keplerstraat 2	21	21	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp	Overig projecten (>50 won.)	875	Jan van Gentstraat	70	0	0	0	70	0	0%	0%	30%	70%	0%
Beinsdorp	Kleinschalig	504	Hillegommerdijk 359	1	1	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Cruquius	Cruquius - Zwaanshoek	404	Cruquius - Zwaanshoek	1.000	0	0	0	0	1.000	30%	10%	10%	50%	0%
Cruquius	Kleinschalig	419	Oudekruisweg 33-37 Achterzijde (voorz	29	0	0	29	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Cruquius	Post van Krayenhoff	402	Post van Krayenhoff, Bennebroekerdijk	700	0	0	0	700	0	30%	20%	0%	50%	0%
Cruquius	Wickevoort	424	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	506	8	124	175	199	0	37%	17%	42%	29%	--
Haarlemmerliede	Kleinschalig	991	Penningsveer, 4 d.e.f.	3	0	0	3	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Halfweg	Kleinschalig	916	Houtrakkerweg 39	5	0	0	5	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Halfweg	Overig projecten (>50 won.)	907	Sectorpark	54	0	0	0	54	0	56%	0%	0%	44%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp Stadscentrum	158	Trom-gebouw, Dik Tromplein (Deining /	136	0	0	0	136	0	32%	22%	0%	46%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp Stadscentrum	164	Binnenweg e.o.	400	0	0	0	200	200	30%	20%	0%	50%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp Stadscentrum	165	SEM-gebouw 'Aprisco	280	0	0	0	280	0	0%	0%	30%	70%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp Stadscentrum	166	Burgemeester van der Willigenlaan 40-	122	0	0	0	122	0	30%	20%	0%	49%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp Stadscentrum	171	Centrumzicht en Parkzicht	340	0	0	0	340	0	30%	20%	0%	50%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp Stadscentrum	187	Emma-locatie	24	0	0	0	24	0	0%	0%	100%	0%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp Stadscentrum	205	Hoofdweg 634-640, (vm Cassino)	238	0	0	100	138	0	50%	0%	0%	50%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp Stadscentrum	280	The Concourse, Concourslaan-Tuinweg	69	0	0	69	0	0	0%	0%	51%	0%	49%
Hoofddorp	Hoofddorp-Noord (1e fase)	102	Hoofddorp-Noord 1e fase (AM locatie, H	600	0	0	0	600	0	30%	20%	0%	50%	0%
Hoofddorp	Hoofddorp-Noord (1e fase)	127	Hoofddorp-Noord 1e fase (restcap afrit	500	0	0	0	100	400	30%	10%	10%	50%	0%
Hoofddorp	Hyde Park	125	Hyde Park VI BLOK 15	132	0	0	0	132	0	30%	20%	50%	0%	0%
Hoofddorp	Hyde Park	145	HydePark, van Herk, blok 11.12	198	0	0	0	198	0	24%	36%	0%	40%	0%
Hoofddorp	Hyde Park	146	HydePark, Msolutions blok 21	150	0	0	0	150	0	30%	0%	20%	0%	50%
Hoofddorp	Hyde Park	147	HydePark I BLOK 7.8.9	233	233	0	0	0	0	0%	0%	11%	89%	0%
Hoofddorp	Hyde Park	148	HydePark II BLOK 29	406	0	0	406	0	0	0%	0%	2%	36%	62%
Hoofddorp	Hyde Park	149	HydePark III BLOK 13.16	310	0	310	0	0	0	0%	0%	10%	90%	0%
Hoofddorp	Hyde Park	150	HydePark IV BLOK 1.5.14	390	0	0	0	390	0	0%	0%	15%	35%	50%
Hoofddorp	Hyde Park	151	HydePark Va BLOK 22	305	0	0	0	305	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp	Hyde Park	152	HydePark Vb BLOK 27	124	0	0	124	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Hoofddorp	Hyde Park	154	HydePark, Msolutions blok 20	280	0	0	0	280	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp	Hyde Park	155	HydePark VI BLOK 19	167	0	0	0	167	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp	Hyde Park	157	HydePark VII BLOK 18.7.8.9b	463	0	0	0	463	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp	Hyde Park	159	Hyde Park VIII BLOK 30	161	0	0	0	161	0	100%	0%	0%	0%	0%
Hoofddorp	Hyde Park	161	HydePark IX BLOK 3.4	563	0	0	563	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Hoofddorp	Hyde Park	167	HydePark RPD BLOK 10	275	0	0	0	275	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp	Hyde Park	208	HydePark Va BLOK 28	170	0	0	0	0	170	20%	20%	0%	60%	0%
Hoofddorp	Kleinschalig	105	Ijweg 1031, Dagelijksleven	20	0	0	20	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Hoofddorp	Kleinschalig	120	JC Beetslaan 99-133	40	0	40	0	0	0	80%	0%	0%	20%	0%
Hoofddorp	Kleinschalig	121	JC Beetslaan 163	10	0	0	0	10	0	0%	0%	50%	50%	0%
Hoofddorp	Kleinschalig	175	Dik Trom Nieuwb. Projectmn	30	0	0	0	30	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp	Kleinschalig	203	Parklaan 2 – Hoofdweg 684	14	0	14	0	0	0	0%	100%	0%	0%	0%
Hoofddorp	Kleinschalig	213	IJweg naast 1190	9	0	9	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Hoofddorp	Kleinschalig	217	Woningen PAX Winkelcentrum	29	0	0	0	29	0	0%	0%	0%	100%	0%
Hoofddorp	Kleinschalig	259	Benelite / Kwikfit	24	0	24	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp	Kleinschalig	267	Hoofdweg 774 (Kerkgebouw)	9	0	9	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp	Kleinschalig	271	niet openbaar	6	0	0	6	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Hoofddorp	Kleinschalig	272	niet openbaar	12	0	12	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Hoofddorp	Overig projecten (>50 won.)	211	Bornholm, Eijkenhove, Herontwikkeling	225	0	0	0	225	0	30%	20%	0%	50%	0%
Hoofddorp	Overig projecten (>50 won.)	282	Boslaan / Kruisweg	84	0	0	84	0	0	31%	0%	0%	0%	69%
Hoofddorp	Overig projecten (>50 won.)	428	Boseilanden	33	0	1	17	15	0	0%	0%	0%	97%	3%
Hoofddorp	Parken	202	Rooseveltpark (De President)	338	0	0	0	338	0	30%	20%	4%	46%	0%
Hoofddorp	Parken	232	Zuidrand, Zuidtangent, R-net, (d9)	180	0	0	0	180	0	30%	20%	0%	50%	0%
Hoofddorp	Parken	240	Zuidrand, Victoriapark Ymere (d10)	434	0	0	73	361	0	40%	29%	0%	30%	0%
Hoofddorp	Parken	244	Tudorpark	291	200	91	0	0	0	30%	5%	7%	56%	2%
Hoofddorp	Parken	264	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	1.583	0	0	0	792	791	21%	12%	11%	56%	0%
Hoofddorp	Spoorzone fase 1 en 2	106	Graan voor Visch Zuid	2.800	0	0	0	800	2.000	30%	10%	10%	50%	0%
Hoofddorp	Spoorzone fase 1 en 2	119	Van Heuven Goedhartlaan	1.500	0	0	0	480	920	30%	10%	10%	50%	0%

plaats	gebied	nr	project	totaal t/m 2040	2023	2024	2025	2026-2030	2031-2040	sociaal	midden huur	koop tot 355.000	markt
Lisserbroek	Lisserbroek fase 1	520	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	1.351	0	0	0	1.300	51	30%	1%	20%	49%
Lisserbroek	Lisserbroek fase 1	530	Lisserbroek Noord	1.153	0	0	0	922	231	30%	0%	0%	0%
Lisserbroek	Lisserbroek fase 2	535	Lisserbroek fase 2	1.100	0	0	0	0	1.100	0%	0%	0%	0%
Nieuwerbrug	Kleinschalig	714	Vijfhuizerdijk 204 NWB	22	0	0	22	0	0	0%	0%	0%	100%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	306	Madeliefstraat	19	0	0	19	0	0	0%	0%	0%	100%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	308	Venneperweg 383	17	0	0	17	0	0	0%	0%	0%	100%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	310	Hoofdweg 1410 (naast ijsbaan)	20	0	0	20	0	0	0%	0%	0%	0%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	345	Sarabande Flexwonen	28	28	0	0	0	0	100%	0%	0%	0%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	346	Hoofdweg 1243, Zuiderdreef 4a	25	25	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	347	Hoofdweg 1428	17	0	17	0	0	0	0%	0%	0%	100%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	359	Ijweg 1762	35	0	0	35	0	0	0%	0%	0%	100%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	364	Ijweg 1255	30	0	0	30	0	0	0%	0%	0%	100%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	365	IJweg 1455-1457	26	0	0	0	26	0	0%	0%	0%	0%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	371	IJweg 1435 Elisabeth Hoeve	17	0	0	17	0	0	0%	0%	0%	0%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	372	IJweg 1316 Hoek Ijweg-Bennebroekrewe	26	0	0	0	26	0	0%	0%	0%	0%
Nieuw-Vennep	Nieuw Vennep West	351	Nieuw Vennep West	3.000	0	0	0	500	2.500	30%	10%	10%	50%
Nieuw-Vennep	Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	302	Pionier-Bols	1.864	0	0	0	1.000	864	31%	10%	9%	50%
Nieuw-Vennep	Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	312	Pionier-Bols, Westerdreefkwartier, Wes	136	136	0	0	0	0	29%	29%	26%	15%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	332	Nieuwe Kom, Marktgebouw	45	0	0	0	45	0	0%	44%	0%	56%
Nieuw-Vennep	Overig projecten (>50 won.)	334	Nieuwe Kom, Kop C1, C2	70	0	0	0	70	0	0%	37%	0%	63%
Nieuw-Vennep	Overig projecten (>50 won.)	337	Nieuwe Kom, Kop C-Rand	209	0	0	0	209	0	40%	28%	0%	32%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	342	Veldbloemstraat	43	0	43	0	0	0	100%	0%	0%	0%
Nieuw-Vennep	Kleinschalig	369	Bolle Olifant	42	0	42	0	0	0	0%	0%	26%	74%
Rijsenhout	Kleinschalig	615	Willem Maarsehof 23 Won RSH	23	23	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%
Spaarndam	Kleinschalig	901	Nijestraat Dokter W.	17	0	0	0	17	0	0%	0%	0%	100%
Spaarndam	Overig projecten (>50 won.)	903	Spaarne-Buiten, incl waterwoningen	4	4	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%
Vijfhuizen	Kleinschalig	705	Vijfhuizerdijk 60 Molensloot	22	0	0	22	0	0	0%	0%	0%	0%
Vijfhuizen	Kleinschalig	760	Spieringweg 468	30	30	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%
Vijfhuizen	Kleinschalig	761	Vijfhuizerweg, naast 805	2	0	0	0	0	2	0%	0%	0%	100%
Weteringbrug	Kleinschalig	514	Huigsloterdijk 76 en 85	6	0	6	0	0	0	0%	0%	0%	100%
Zwaanshoek	Kleinschalig	613	Hanepoel 174-196	3	0	0	3	0	0	0%	0%	0%	100%
Zwaanshoek	Kleinschalig	627	Gerbrant Meussweg/ achter Bennebroel	17	0	17	0	0	0	0%	0%	0%	100%
Zwaanshoek	Kleinschalig	628	Bennebroekerdijk nabij 37	2	0	2	0	0	0	0%	0%	0%	100%
Zwanenburg	Kleinschalig	723	Hart van-ZWB, Oude MAVO	18	0	0	0	18	0	0%	0%	0%	100%
Zwanenburg	Kleinschalig	727	Dennelaan 75-77 De Vos	8	0	0	0	8	0	0%	0%	0%	100%
Zwanenburg	Kleinschalig	729	Hart van-ZWB, Brandweerkazerne	30	0	0	0	30	0	100%	0%	0%	0%

RĪGA