

## Conceptverslag van de raadsmarkt Actualisatie Woonvisie Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad, d.d. 22 september 2016

**Aanwezige raadsleden:** de heer Berkhout (GroenLinks), de heer Bloem (SP), de heer Garretsen (SP), de heer De Groot (D66), de heer Hulster (Actiepartij), mevrouw Schopman (PvdA en voorzitter), mevrouw Van der Smagt (VVD), de heer Visser (ChristenUnie)

**Voorts aanwezig:** mevrouw Hillege (beleidsadviseur), de heer Van der Lee, mevrouw Langenacker (wethouder)

**Verslag:** mevrouw Van de Belt

De **voorzitter** opent de raadsmarkt om 17.45 uur en heet iedereen welkom.

Mevrouw Philomeen Hillege verzorgt de presentatie. Doel van de actualisatie van de Woonvisie is de raad te informeren over het proces en de te maken keuzes. Bij diverse gremia wordt input opgehaald en dat geldt ook voor deze raadsmarkt. Het gaat onder andere om de relatie van de Woonvisie tot de Woningwet; daarover is deze week een brief van wethouder Langenacker gekomen. Eerst volgt een terugblik naar de uitgangspunten van de huidige Woonvisie en de ontwikkelingen sindsdien, vervolgens informatie over het proces van actualisatie, dan de thema's en een uitdieping van twee thema's.

### *Woonvisie en Woningwet*

Vorig jaar is de nieuwe Woningwet in werking getreden die tot veel veranderingen op het werkkterrein van de corporaties heeft geleid. Hun kerntaak is strak afgebakend: het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen. Daardoor moeten corporaties hun bezit splitsen in twee takken: sociale huuractiviteiten en niet-commerciële activiteiten, DAEB en niet-DAEB (Dienst Algemeen Belang). Corporaties moeten een redelijke bijdrage leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en dat gebeurt door een jaarlijks uit te brengen bod op de Woonvisie. Op basis van dat bod volgt een uitnodiging tot het maken van prestatieafspraken. Daaruit blijkt het belang van die actuele Woonvisie want dat vormt de basis van al de activiteiten. Daar ligt de taak van de gemeente. Voorts kan de gemeente zienswijzen geven op voornemens van de corporaties en de gemeente voert een markttoets uit voor niet-DAEB-activiteiten. De rol van de huurdersvertegenwoordiging is versterkt: die is een gelijkwaardige partner in de cyclus voor prestatieafspraken, informatieverstrekking en verantwoording en die brengt zienswijzen in bij diverse activiteiten van de corporaties.

De huidige Woonvisie Haarlem duurzame, ongedeelde stad stamt uit 2012. De grote lijn geldt nog steeds: vasthouden aan grote stedelijke vernieuwing in Haarlem-Oost en Schalkwijk. De crisis was in 2012 nog volop aan de gang en dat noopte tot kijken naar wat er nog mogelijk was. Uitgangspunt was in nieuwbouw 30% sociale woningbouw (huur en koop) te realiseren. Daarbij ging het om huur beneden de liberalisatiegrens (710 euro) en koop tot 215.000 euro.

Daarop volgde het coalitieprogramma met toevoeging van middeldure huur en koop, wijken en buurten kunnen verschillen, een redelijke termijn voor het vinden van een betaalbare woning en de garantie dat van de totale huur een percentage van 30% sociale huur blijft.

Sinds 2012 laat de landelijke woningmarkt een herstel zien en er is nieuwe wetgeving gekomen. De decentralisaties en de omslag van intramuraal naar extramuraal doen een groter beroep op de sociale voorraad; er is een Huisvestingswet gekomen, een Huisvestingsverordening en de Woningwet.

### *Specifiek voor Haarlem*

Specifiek voor Haarlem geldt dat er gesproken wordt van een verhitte woningmarkt met stijgende prijzen en stijgende wachttijden. De woningproductie valt nog binnen de afgesproken kaders, het RAP (Regionaal Actie Programma), maar veel is via transformatie gerealiseerd. Ongeveer zeshonderd woningen per jaar zijn toegevoegd. Zeker het afgelopen jaar is flink gewerkt aan verbetering van de transformatie in wijken en dan met name in Haarlem-Oost. 2008/2009 laat een piek zien in de

nieuwbouw, maar ook in de transformatie. De crisis is pas een paar jaar later bij de oplevering van woningen zichtbaar.

Er is behoorlijk wat aanvullende besluitvorming geweest de afgelopen vier jaar. Aanvullende uitgangspunten voor de Woonvisie 2012-2016 zijn de raad in januari voorgelegd en ook qua duurzaamheid is er een schepje bovenop gekomen. Het behoud van het aantal sociale huurwoningen is absoluut van belang. Voor de zomer heeft de raad het RAP IJmond vastgesteld. Het college heeft daarvoor de Haarlemse bouwopgave geformuleerd: de komende vier jaar worden er ruim 4000 en daarna ruim 3500 woningen per jaar toegevoegd.

Verschillende moties zijn relevant voor de Woonvisie, bijvoorbeeld de motie die zorgt voor meer financiële transparantie bij de woningcorporaties. De corporaties zullen de raad uitnodigen daarin inzicht te geven. Ook het Rijk heeft stappen gezet om gemeenten/corporaties bestedingsruimte te geven. De gemeenten moeten beoordelen of de bijdrage van corporaties redelijk is. Verder zijn er nog moties bij de Kadernota 2016 vastgesteld waarbij het college met concrete aantallen moet komen voor woningen voor jongeren en senioren. Het college moet ook inzetten op verkorting van de wachttijden bij sociale huurwoningen. Dan is er nog de motie Toekomstwijk, die vraagt te experimenteren met nieuwe woonvormen. Daarvoor stelt de gemeente kaders bij de locatieontwikkeling. Het is aan de raad om dat bij het plan van eisen voor de locaties vast te stellen.

#### *Doelen weinig veranderd*

Omdat de doelen uit de vigerende visie Duurzaam en ongedeeld grotendeels gelijk zijn, kan de gemeente er nog mee voort. Wel vragen recente ontwikkelingen om aanscherping van onderdelen, dus een actualisatie en daarbij gaat het om de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, ongedeelde stad, doelgroepen, woningbouwproductie en -programma, verbetering en verduurzaming. Per thema worden de trends en ontwikkelingen in de visie opgenomen evenals de doelen en ambities voor de langere termijn – 2030 – en de agenda voor komende vier jaar.

Aan een digipanel is een aantal vragen voorgelegd waaronder de vraag wat men de belangrijkste thema's vindt. Daaruit kwam naar voren dat een verbetering van het bestaande beleid als het belangrijkste werd gezien net als de noodzaak om te bouwen, vooral in de betaalbare sector. Er zijn diverse werksessies geweest met corporaties en met huurders, en met marktpartijen volgen die nog. Er komen nog inspiratiebijeenkomsten met externe partijen. En nu is er deze raadsmarkt om raadsleden te informeren. De gemeente sluit op andere beleidsterreinen aan bijvoorbeeld in het kader van de toekomstvisie. Parallel loopt een proces van het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurders. De corporaties hebben een bod uitgebracht op basis van de huidige Woonvisie en op die basis worden de gesprekken gevoerd.

Het is de bedoeling de raad de conceptwoonvisie in november/december voor te leggen. Dan moet die nog wel de inspraak in. Prestatieafspraken komen eerder: voor 15 december moeten corporaties hun prestatieafspraken naar de minister sturen.

#### *Thema's ongedeelde stad, doelgroepen, flexibilisering woningmarkt*

Ongedeelde stad. De vraag ligt voor of er nu wel of niet een tweedeling qua werk, inkomen, onderwijs, sport en wonen in de stad is. Kopers hebben de afgelopen jaren te maken met lagere rente en dus lagere woonlasten, huurders met stijgende huren. Een buurtmonitor op stadsdeelniveau laat een aantal domeinen zien die meer of minder attentie vragen. In Schalkwijk laten de buurten veel rood zien: dat betekent een noodzaak om aandacht te besteden aan wonen, bewonersparticipatie, inkomen, veiligheid en ruimte. Het aantal corporatiewoningen is in bepaalde wijken veel groter. Ook in Haarlem-Oost is sprake van waardevermeerdering van alle woningen. Dat heeft ook te maken met de vernieuwingsprojecten. De doelen en ambities voor 2030 zijn het streven naar een goed en gedifferentieerd woonmilieu voor alle bewonersgroepen in Haarlem. Dat kan op gespannen voet staan met de combinatie van een voldoende sociale woonvoorraad. Dit kan worden opgelost door sociale huur toe te voegen in wijken met minder sociale huur, door kaders te benoemen voor het behoud van de bestaande sociale huur die er nu is. Er is een behoorlijke transformatieslag geweest en de vraag is of men daarmee nog verder moet. Als een woning 400.000 euro kan opbrengen, moet die dan in de sociale huur blijven of kan de corporatie die investeringsruimte beter anders inzetten?

Het is aan het college om prestatieafspraken te maken. Volgens de planning komen de prestatieafspraken langs de raad alvorens het college tekent. Daarbij liggen de volgende vraagstukken voor: hoe kan de raad toetsen of aan de kaders wordt voldaan; hoe moet de gemeente omgaan met sociale huur in West? Daarover gaat de gemeente wel degelijk het gesprek aan met de corporaties. Toevoeging van sociale huur aan de westkant heeft financiële en planologische consequenties en die worden nu in kaart gebracht. Er kan sprake zijn van planschade (lagere grondopbrengsten) en van aanpassing van bestemmingsplannen. Natuurlijk zit er een relatie tussen prijs en kwaliteit. Het zal om kleine woningen gaan. Datzelfde geldt ook voor de kaders voor behoud. Misschien is het mogelijk meer markt toe te voegen door transformatie van sociale huur. Corporaties mogen alleen in sociale huur ontwikkelen en dan komen er meer woningen terug dan er nu staan. Als het in West niet haalbaar blijkt, dan moet er misschien aan de oostkant meer komen. Doorgaans realiseren marktpartijen een andere prijs-kwaliteitverhouding dan corporaties. Er wordt hard gewerkt aan het vlekkenplan en daarbij gaat het om de posities in de stad die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Daarbij moeten ook de consequenties helder worden. Dat vlekkenplan komt nog naar de raad.

### *Thema doelgroepen*

Bevolkingsgroei is het meest zichtbaar in de groep alleenstaanden en daarvan vormen 65+'ers de grootste groep. Onderzoek naar woonmogelijkheden voor gezinnen en senioren op de sociale huurwoningmarkt laat zien dat het grootste aandeel ingeschrevenen uit alleenstaanden bestaat, dat de slaagkansen voor senioren relatief hoog zijn en dat de slaagkansen voor gezinnen mogelijk onder druk staan. Er zijn nieuwe eisen om met lagere inkomens lagere huren toe te wijzen. Er wordt weinig gereageerd op seniorenwoningen. Vermoedelijk zijn alleenstaanden actiever dan gezinnen bij het zoeken naar een woning. Of bij gezinnen is de nood zo hoog, dat ze veel accepteren. Tweeverdieners zitten al snel boven de inkomensgrens – 34.000 euro – voor een sociale huurwoning. Senioren hebben een hogere slaagkans op een sociale huurwoning. Er zijn ook behoorlijk wat seniorenwoningen. Men reageert minder en maakt behoorlijk snel kans op een seniorenwoning. De oorzaak is onbekend. Zijn de woningen niet aantrekkelijk, moeten mensen een huursprong maken? De prognose is dat veel meer ouderen in hun koopwoning blijven. De nieuwe groep ouderen heeft meer te besteden. Mensen blijven langer zelfstandig thuis wonen en voor mensen met een zorgbehoefte zijn voldoende passende woningen nodig plus een zodanige infrastructuur dat ouderen in hun buurt naar keuze kunnen blijven wonen. De transformatie van de voorraad voor kleinere huishoudens moet zorgen voor voldoende gedifferentieerd aanbod voor verschillende huishoudtypen. In de actualisatie wordt afgekoerst op voorraad en aanbod vrijkomende woningen per jaar en daarmee wordt op wachttijd gestuurd. Ongeveer 3% van de woningen per jaar kent dan een nieuwe bewoner. Dat zegt iets over doorstroming (in heel Zuid-Kennemerland).

### *Mogelijk agenda 2021*

Aandacht dient er te zijn voor langer zelfstandig thuis wonen; beschermd wonen en maatschappelijke opvang, huisvesting statushouders, verbetering doorstroom ouderen sociale huur en specifieke maatregelen voor groepen uit de laagste inkomensgroepen. Binnen die 34.000 euro is nog een groep die in aanmerking komt voor huurtoeslag en volgens de nieuwe Woningwet moet die groep in woningen worden gehuisvest met een maximale huur van 618 euro voor kleine huishoudens en 670 euro voor grotere huishoudens. Nul op de meter heeft de aandacht en kan helpen om passende woonlasten te bewerkstelligen.

### *Doorstroomwet*

De onlangs aangenomen Doorstroomwet richt zich op een meer flexibele woningmarkt. Ook bij jongeren wordt actief gekeken of ze inmiddels carrière hebben gemaakt en kunnen doorstromen naar een ander type woning. Andere woonvormen komen op: woning delen (gebeurt nu bij statushouders), Airbnb (nog geen hot item in Haarlem, wel in Amsterdam), een groter vrije-sectorhuuraanbod. Gezien de huidige aantallen is de prioriteit niet heel hoog om uit airbnb als gemeente geld te genereren. Overigens heeft de gemeente wel een beeld van het aantal studentenwoningen, maar niet van de aantallen kamerverhuur – uiteindelijk ook een vorm van woningdelen.

Het doel van meer flexibiliteit is natuurlijk de beschikbare woonruimte maximaal te benutten, maar aan tijdelijke huurcontracten kleeft ook minder zekerheid.

*N.a.v. vragen*

Het onderzoek komt eerdaags beschikbaar en wellicht kan de commissie dat met de wethouder bespreken. Daarbij is een tijdpad ook van belang.

In de woningbouwregio zijn 25 doelstellingen van de RAP voorbijgekomen. Er is al wel weer een RAP gekomen.

De commissie is nieuwsgierig naar het kale bod van de corporaties voordat het college daarin een slag maakt. Mocht dat beschikbaar zijn, dan ontvangt de raad dat graag. Volgens de aanwezige corporaties vormt dat geen probleem.

Huurdersorganisaties zitten nu ook aan tafel en zijn als volwaardige partij hierbij van het begin af aan betrokken geweest. Vorig jaar is in een werkgroep met de gemeente, huurders en corporaties het proces vastgesteld om elk jaar prestatieafspraken te maken. De corporaties bepalen eerst hun aantallen, dan wordt dat vastgelegd in de prestatieafspraken waarbij de biedingen bij elkaar komen. Men is ook in gesprek over de verkoop bij corporaties. Snel verkopen leidt tot afname van de voorraad en het vergt nu eenmaal tijd voordat er is bijgebouwd. Tijdsdruk vormt een belangrijke factor. Huurdersverenigingen krijgen ondersteuning van de gemeente en van corporaties en ze mogen indien nodig externe deskundigheid inhuren. Afspraken over het algemeen sociaal plan lagen er al.

De aanwezigen bedanken mevrouw Hillege en de heer Van der Lee voor de presentatie.