

Onderwerp Vaststellen Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis"	
Nummer	2021/25829
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	M.H. de Graaf - Smit/ P.T.H. Hillege
Telefoonnummer	023-5113613/ 023-5115038
Email	m.d.graaf@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het college heeft op 15 december 2020 de concept- woonvisie 2021-2025 vrijgegeven voor inspraak. De woonvisie geeft richting aan het woonbeleid op de lange termijn tot 2030 en handvatten voor de uitvoering ervan in de periode 2021-2025. Voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersvertegenwoordiging is actueel woonbeleid noodzakelijk.</p> <p>In de periode 17 december 2020 t/m 27 januari 2021 heeft de concept-woonvisie ter inzage gelegen. Hierop zijn 19 reacties gekomen. De woonvisie 2021-2025 wordt op hoofdlijnen ondersteund. In een Nota van Antwoord zijn de inspraakreacties van een reactie voorzien en is aangegeven op welke punten de concept-woonvisie is gewijzigd. Daarnaast is de concept-woonvisie op een aantal punten aangepast naar aanleiding van de bespreking van het concept in de commissie ontwikkeling van 7 januari jl.</p> <p>Het hoofddoel van het woonbeleid is een duurzaam (t)huis te bieden aan een breed scala van doelgroepen in vitale en veerkrachtige wijken van Haarlem. Het toevoegen van betaalbare en duurzame woningen is hier voor een randvoorwaarde. Samen met de corporaties, marktpartijen huurders-vertegenwoordiging, zorgaanbieders en andere partijen in de stad en regio willen we de ambities realiseren met de activiteiten die zijn opgenomen in de uitvoeringsagenda. Deze visie geeft input aan de Omgevingsvisie en omgevingsplannen van Haarlem.</p>
Behandelaar voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> • Startnotitie: Start actualisatie woonvisie Haarlem met uitvoeringsagenda 2021-2024 (2020/459470) in raadsvergadering van 17 september 2020. • Vaststellen concept-woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025 "Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis" en vrijgeven voor inspraak



De woonvisie gaat gepaard met een uitvoeringsagenda.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 “Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis” vast te stellen.
2. Bij de eerstvolgende bestuursrapportage de resterende gelden uit de reserve Wonen te onttrekken voor uitvoering van de activiteiten opgenomen in de uitvoeringsagenda voor 2021.
3. De activiteiten voor 2022 en verder, opgenomen in de uitvoeringsagenda, te betrekken in de afwegingen bij de kadernota.

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is om meer, betaalbaarder en energiezuiniger woningaanbod in de Haarlemse wijken te realiseren voor verschillende woningzoekenden samen met betrokken partners, zodat de wijken vitaal en veerkrachtig blijven. Op basis van de woonvisie en uitvoeringsagenda worden afspraken gemaakt met partijen, worden kaders aan initiatiefnemers meegegeven en worden ondersteunende activiteiten ontwikkeld (ondersteuning, regelgeving, kennisdelen).

4. Argumenten

1. De woonvisie heeft ter inzage gelegen en de 19 ingekomen reacties zijn verwerkt.

Bij de totstandkoming van de concept-woonvisie is gebruik gemaakt van de resultaten van participatie op relevante beleidsdocumenten, zoals de Toekomstvisie, Groei van Haarlem, de ontwikkelzones, de Omgevingsvisie en de woonvisie uit 2017. De meest relevante stakeholders (corporaties, marktpartijen en huurdersvertegenwoordiging) zijn gericht om input gevraagd. Voorafgaand aan het opstellen van de concept-woonvisie zijn de thema's bepaald in een startnotitie (2020/459470). De concept-woonvisie en uitvoeringsagenda heeft van 17 december t/m 27 januari 2021 (digitaal) ter inzage gelegen. Aanvullend hebben diverse betrokken partijen (waaronder de wijkraden, corporaties, huurdersvertegenwoordiging, marktpartijen en zorgaanbieders) een verzoek gekregen om te reageren. Uit de inspraakreacties blijkt dat de woonvisie en uitvoeringsagenda op hoofdlijnen ondersteund wordt. De ingekomen reacties, het antwoord van het college en wijziging van de concept-woonvisie is weergegeven in bijlage E. In algemene zin wordt de inzet op het toevoegen van meer woningen onderschreven. De stijging van de prijzen en de wachttijd voor een sociale huurwoning baren zorgen. Vanuit een aantal insprekers worden zorgen geuit of de gestelde bouwambitie wel kan worden behaald (wijkraden, corporaties). Zo is de bouwambitie verder toegelicht en zijn enkele tabellen aangescherpt.

2. De Woonvisie is op een paar punten aangepast op basis van de bespreking bij de commissie

Bij de bespreking van de concept-visie in de commissie ontwikkeling van 7 januari jl. zijn vragen gesteld en een aantal suggesties gedaan voor verduidelijking. In bijlage F is opgenomen welke wijzigingen zijn doorgevoerd en zijn antwoorden op enkele resterende vragen van commissieleden opgenomen die niet meer aan de orde waren gekomen.

3. De woonvisie 2021-2025 geeft invulling aan programmabegroting en coalitieprogramma.

De woonvisie geeft uitvoering aan programma 4.1. Duurzame Stedelijke Ontwikkeling (meer, betaalbaarder en energiezuiniger aanbod van woningen). De actualisatie van de woonvisie en uitvoeringsagenda bouwt voort op de woonvisie 2017. Het coalitieprogramma “Samen Doen” en andere vastgestelde beleidsnota’s op het gebied van bouwen, wonen en duurzaamheid (waaronder de nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” (2018/273161)). De woonvisie 2021-2025 brengt het beleid van de afgelopen jaren bijeen. Ten opzichte van eerder vastgesteld beleid is de planhorizon van de bouwambitie doorgetrokken van 2025 naar 2030, worden ambities en in te zetten instrumenten voor verschillende doelgroepen geformuleerd en wordt de uitvoeringsagenda voor de komende jaren vastgesteld. In de uitvoeringsagenda is opgenomen waar de komende jaren verdere uitwerking en invulling aan zal worden gegeven (wanneer middelen beschikbaar zijn). Daarbij wordt in toenemende mate de samenwerking met partners in de stad en de regio gezocht.

4. De woonvisie is kaderstellend voor corporaties en andere ontwikkelende partijen

De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties met hun activiteiten een bijdrage moeten leveren aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeenten waarin zij actief zijn. Actueel beleid is een randvoorwaarde om met corporaties afspraken te kunnen maken over hun bijdrage. De woonvisie dient daarnaast als kader voor nieuwe initiatieven en geeft richting aan ontwikkelende partijen om zo de gewenste woningbouwplannen te kunnen voorbereiden. De geactualiseerde woonvisie zal kaderstellend zijn voor het bod van woningcorporaties voor de komende jaren en daarmee de basis vormen voor meerjarige prestatieafspraken.

5. De woonvisie sluit aan bij het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond (2021/614).

De provincie Noord-Holland heeft 16 maart 2020 de provinciale Woonagenda vastgesteld. Daarin is opgenomen dat regiogemeenten met de provincie een Woonakkoord (als opvolger van de Regionale Actie programma’s wonen) kunnen sluiten over de realisatie van gezamenlijke woondoelen. De gemeenten uit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond en provincie hebben afgelopen maanden met de provincie Noord-Holland doelen en afspraken geformuleerd over o.a. toevoegen van (sociale huur en middensegment) woningen, binnenstedelijk bouwen, stimuleren van passend wonen voor senioren en sociale energietransitie. De afspraken sluiten aan bij de Woonvisie en vice versa. Het woonakkoord wordt tegelijkertijd voorgelegd aan de gemeenteraad.

6. De geactualiseerde bouwambitie sluit aan bij de vastgestelde ambities in het coalitieprogramma, de behoefte- en het actieplan versnellen woningbouw



Op basis van het coalitieprogramma is in 2018 de groei-ambitie voor de periode 2016 t/m 2025 vastgesteld op 10.000 woningen. De omvang van de woningvoorraad is tussen 2016 t/m 2019 met bijna 2.800 woningen gegroeid (rapportage Woningbouw Haarlem 2020 (2020/254747)). Vasthoudend aan de ambitie uit 2018 resteert voor de periode 2020 t/m 2025 nog een gewenste groei van 7.200 woningen (gemiddeld 1.200 woningen per jaar). De rapportage woningbouw uit 2020 laat zien dat, conform de planning van projecten, er in de periode 2020 t/m 2025 bijna 8.600 woningen in de plancapaciteit zijn opgenomen voor deze periode. Naast deze plancapaciteit staan plannen voor de sloop van ruim 957 woningen. Voor heel Haarlem gaat het om 17.000 woningen waarvan 10.000 woningen, in de ontwikkelzones opgeleverd kunnen worden. Op basis van de recente raming van de woningbehoefte, de beschikbare plancapaciteit in ontwikkelzones (10.000 woningen), en daarbuiten (7.000) en de inzet op versnelling van de woningbouw, is de ambitie voor de periode 2020 tot 2030 een groei van 8.000 - 10.000 woningen. Op basis van de uitgangspunten van het woningbouwprogramma zouden hiervan 3.200 tot 4.000 woningen in de groei van de voorraad sociale huurwoningen terecht moeten komen.

7. Betere bescherming en benutting van de bestaande woningvoorraad draagt bij aan verbetering woningaanbod en leefbaarheid

We willen een toename en betere aansluiting van het woningaanbod op de woningvraag in Haarlem, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De woningvoorraad groeit door, door woningen toe te voegen. Dat gebeurt voornamelijk door nieuwbouw, maar ook door functieverandering, bouwkundige woningsplitsing en door woningen aan of op te bouwen in de bestaande woningvoorraad. Er is nader onderzoek nodig om meer inzicht in de aard van de toevoeging te krijgen. De balans en relatie tussen groei in de bestaande bebouwing en de nieuwbouw vraagt de komende jaren meer aandacht. We willen instrumenten in (blijven) zetten zoals de huisvestingsverordening (met de vergunningsplicht voor woningvormen en omzetten) in combinatie met aandacht voor druk op de openbare ruimte (leefbaarheid) en behoud van schaarse woonruimte. De (toekomstige) toepasbaarheid van invoeren van opkoopbescherming of verhuurvergunningen worden in beeld gebracht, net als de omvang en aard van problematiek bij huurders in de particuliere sector en de voor- en nadelen van de veranderende woningvoorraad door op- en aanbouwen.

8. De ambitie voor verschillende doelgroepen sluit aan bij trends en vraag vanuit de samenleving en het raadsinitiatief (ver)bouw aan een levensloopbestendig/ vergrijzingsproof Haarlem

De wens is dat inwoners zolang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Op basis van het woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA" (WiMRA) 2019 ([2020/544714](#)), is een extra verdiepingsslag gemaakt van de woningvraag en ontwikkeling van woonvormen voor ouderen (bijlage B). Inwoners kunnen langer zelfstandig thuis wonen met ambulante ondersteuning of in alternatieve (samen) woonvormen. Dit betekent een groter beroep op reguliere woningen en een prangende vraag naar een diversiteit aan woonvormen. Er is een verschuivende vraag naar bijzondere en alternatieve woonvormen en er zijn kansen om hierin te voorzien (bijvoorbeeld transformatie zorgvastgoed). Een aantal organisaties op het terrein van zorg vragen in hun

inspraakreactie aandacht voor de opgaven voor kwetsbare groepen, en een actieve rol en regie vanuit de gemeente. Voor het wonen-programma voor ouderen willen we aansluiten bij de opgaven voor zware zorg via de uitwerking van het raadsinitiatief “(ver)bouw aan een levensloopbestendig/vergrijzingsproof Haarlem!” (2020/ 998231).

9. De actuele inzichten en ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid zijn verwerkt.

Op het gebied van duurzaamheid gaan de ontwikkelingen snel. Er ontstaan nieuwe technieken en ook in de wet- en regelgeving worden steeds nieuwe mogelijkheden en verplichtingen gecreëerd. Het klimaatakkoord is in 2019 ondertekend. Dit geeft meer richting om Haarlem van het aardgas af te krijgen. Daarnaast heeft de gemeenteraad de doelstelling Haarlem aardgasvrij en Circulair in 2040 vastgesteld. Klimaatadaptie en natuur-inclusief spelen een steeds grotere rol in de gebouwde omgeving. We ondersteunen bewoners voor wie de energietransitie financieel of technisch lastig is, door projecten op te zetten voor deze sociale energietransitie. We werken met woningcorporaties, bewoners en andere partijen in de stad aan toekomstbestendige woningen en laten de stad goed achter voor volgende generaties.

10. De actualisatie geeft richting aan de gebiedsopgaven voor de verschillende stadsdelen

In de woonvisie 2017-2020 zijn uitgangspunten vastgesteld voor de verschillende bouwprogramma's en accenten voor de verschillende stadsdelen. In de actualisatie zijn op basis van vastgesteld beleid van afgelopen jaren en geconstateerde ontwikkeling de gebiedsopgaven aangepast. We zien dat er zorgen zijn bij een aantal complexen over de leefbaarheid en de veerkracht, de komende jaren willen we met corporaties gericht kijken naar de mogelijkheden van verbetering van de situatie. De gebiedsopgaven zoals opgenomen in de woonvisie krijgen een plek in de integrale gebiedsopgave en gebiedsprogramma's.

11. De woonvisie is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie Haarlem

De Omgevingsvisie Haarlem is de basis voor het Omgevingsplan Haarlem, dat in plaats komt van alle bestemmingsplannen. De Omgevingsvisie is een globale en integrale visie, gericht op de lange termijn en vooral gericht op doelen voor een uiteindelijke staat van de fysieke leefomgeving. De woonvisie Haarlem beschrijft concreter de doelen en ambities voor het wonen in Haarlem, en laat via de uitvoeringsagenda zien hoe deze tot stand gebracht kunnen worden. Het vormt daarmee een bouwsteen voor de Omgevingsvisie Haarlem. Onderdelen van uitwerking van de woonvisie (bijvoorbeeld in relatie tot de bestaande voorraad) krijgen nadere uitwerking in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

12. Financien

Bij de vaststelling van de woonvisie 2017 is besloten om, voor de uitvoering van het bijbehorende programma, middelen beschikbaar te stellen uit de ISV-reserve Wonen (voortkomend uit Rijksmiddelen ten behoeve van woningbouw en stedelijke vernieuwing). De middelen zijn ingezet voor o.a. exploitatie herstructureringsprojecten, woonsteunpunt Transvaalbuurt, handhaving van splitsingsregels, onderzoeks- en advieskosten (particuliere verhuur, WiMRA), samenwerkingstafels



nieuwbouw, monitor plancapaciteit, actieplan woonwagenstandplaatsen, energiecoaches, verhuisregeling Ouder Worden en Prettig Wonen etc. Het restant van de reserve is per 1/1/2021 circa € 213.000,-. Met dit besluit kan dit bedrag worden ingezet om de geplande activiteiten uit het uitvoeringsprogramma van 2021 uit te voeren. Het betreft o.a. handhavingscapaciteit, opstellen stadsdeal ouderenhuisvesting, uitvoeren actieplan woonwagenstandplaatsen, juridisch advies bovenwettelijke verduurzaming, onderzoek aard van "overige toevoegingen", onderzoek verbetering kwetsbare complexen en prestatieafspraken (zie bijlage G, begroting).

13. Beleidsevaluatie

De uitvoeringsagenda van de woonvisie wordt gekoppeld aan de programmabegroting 4.1. en zal jaarlijks gemonitord worden, waardoor de woonvisie actueel blijft. Daarbij zullen effecten van Corona en aansluiting bij de omgevingsvisie worden meegenomen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Voor de realisering van het woningbouwprogramma heeft de gemeente betrokken partijen nodig.

De gemeente bouwt zelf geen woningen. De gemeente faciliteert, stimuleert initiatieven, mobiliseert partijen en sluit coalities om samen de gestelde ambities te bereiken. Hiervoor maakt de gemeente o.a. prestatieafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging en nodigt partijen uit om te investeren. Het functioneren van de woningmarkt is verder afhankelijk van de economische situatie.

2. De effecten van corona zijn nog niet bekend.

Op dit moment is het nog niet duidelijk welk invloed de huidige coronacrisis op de woningmarkt zal hebben. Duidelijk is wel dat deze crisis effect zal hebben op de economische omstandigheden, voornamelijk zijn effecten op de woningmarkt nog niet zichtbaar geworden. Tegelijkertijd is wel duidelijk dat ook met een economische crisis het woningtekort zal blijven. De actualisatie richt zich zoveel mogelijk op onderwerpen die los van economische omstandigheden uitwerking behoeven, zoals bijvoorbeeld de thema's: doelgroepen, wonen en zorg en duurzaamheid.

3. Proces Omgevingsvisie kan tot accentverschuiving leiden

Naast de Omgevingsvisie blijft een concreet woonprogramma nodig. Gelijktijdig met het opstellen van de woonvisie wordt er binnen de organisatie gewerkt aan de Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie brengt de diverse beleidsterreinen samen en is een visie op hoofdlijnen. De woonvisie is een voortzetting en aanscherping van de huidige woonvisie uit 2017. De hoofdlijnen, visie en ambities van de woonvisie is directe input voor de Omgevingsvisie. Een woonvisie is tevens nodig als basis voor corporaties om een bod uit te brengen en prestatieafspraken te maken. Mocht toch blijken dat de directe afstemming en keuzes binnen het proces van de Omgevingsvisie uiteindelijk niet overeenkomen met de uitgangspunten van de woonvisie, dan kan dit tot een mogelijke accentverschuiving gaan leiden. Gezien de intensieve samenwerking op beide dossiers wordt dit niet verwacht.

4. Sturingsmogelijkheden zijn begrensd

De gemeente is zelf geen eigenaar, initiatiefnemer of ontwikkelaar van woningen, maar formuleert wel een aantal ambities. Om de ambities te realiseren, zetten we instrumenten in op het gebied van stimuleren, faciliteren, kennisdelen, regelgeving en financiële ondersteuning. De mogelijkheden en reikwijdte van de inzet van het instrumentarium is echter begrensd. Er is sprake van afhankelijkheid van de inzet en medewerking van ander partijen, economische en andere omstandigheden.

5. De Rijksregelgeving beïnvloedt de uitvoering van de woonvisie.

De realisering van de ambities in de op te stellen woonvisie met uitvoeringsagenda wordt beïnvloed door de Rijksregelgeving. Het heeft invloed op de mogelijkheid van bouwen en ook de snelheid waarmee woningbouwprojecten gebouwd kunnen worden. Daarnaast kan de Rijksregelgeving ons helpen om bijvoorbeeld de bestaande woningvoorraad efficiënt en doelmatig te benutten, zoals de mogelijkheid om het opkoopverbod te gaan instellen.

6. Realisatie van de uitvoeringsagenda is mede afhankelijk van beschikbaarheid van middelen en betrokkenheid van partners

Uitvoering van de visie en agenda is mede afhankelijk van de inzet van corporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, andere partijen en bewoners in de stad en regio. Het gaat hierbij om het nemen van initiatieven, het inzetten van budgetten en capaciteit en het delen van risico's.

De financiële positie van corporaties in Haarlem verbetert, maar de investeringsruimte is door maatregelen zoals de verhuurdersheffing beperkt. Samenwerking met markt- en zorgpartijen om de geformuleerde doelstellingen te behalen, is daarom essentieel. Voor het stimuleren, ondersteunen, en uitwerken van regelgeving zet de gemeente ambtelijke beleids capaciteit in.

7. Realisatie van de uitvoeringsagenda is afhankelijk van beschikbare gemeentelijke middelen..

Veel van de activiteiten uit het uitvoeringsprogramma worden uitgevoerd door inzet van beschikbare (beleids)capaciteit. Voor een aantal activiteiten is aanvullend budget benodigd. Voor de periode na 2021 zijn er in de gemeentelijke meerjarenbegroting geen middelen opgenomen.

Hoewel er structureel uitvoering wordt gegeven aan de woonvisie is er geen structureel budget geraamd in de begroting (structureel benodigd bedrag voor uitvoering woonvisie is circa € 230.000 op jaarbasis (zie bijlage G)). Vanaf 2022 zijn geen middelen meer beschikbaar om lokaal woonbeleid uit te kunnen voeren. Het uitvoeren van activiteiten na 2021 is daarom onder voorbehoud van financiële middelen, waarover bij de kadernota besloten zal worden.

Voor een aantal activiteiten zijn naast capaciteit ook financiële middelen nodig waarvoor nog geen dekking is vanaf 2022 (deze zijn in de uitvoeringsagenda aangegeven). In de woonvisie is daarom een voorbehoud opgenomen voor het uitvoeren van deze activiteiten.

Hierbij verkennt het college nadrukkelijk de mogelijkheden voor cofinanciering met andere programma's van binnen en buiten de gemeente, zoals (subsidie) regelingen van Provincie Noord-Holland, de MRA, de Rijksoverheid en/of publiek-private financieringsmogelijkheden.



6. Uitvoering

Na vaststelling in de gemeenteraad zal de woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 breed verspreid worden en kenbaar gemaakt worden aan de media. De woonvisie wordt geplaatst op de Haarlemse website. Er wordt uitvoering gegeven aan de activiteiten zoals opgenomen in de agenda, waaronder het maken van meerjarige (prestatie)afspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging voor 2022 en verder.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- A. Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis".
- B. Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis",
Achtergrond informatie.
- C. Samenvatting Woonvisie en uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025
- D. Samengevoegde inspraakreacties (geanonimiseerd).
- E. Nota van Antwoord van inspraakreacties
- F. Overzicht resterende opmerkingen en aanpassingen naar aanleiding van bespreking in de commissie van 7 januari 2021.
- G. Begroting bij uitvoeringsagenda Woonvisie Haarlem vanaf 2021-2025.