B & W-nota

Portefeuille mw. M. Rietdijk	
Auteur M.V. van Baarsen / J. Kromkamp	
Telefoon 511 3556 E-mail: m.baarsen@haarlem.nl	
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2006/1	
Te kopiëren: bijlage A: woonvisie	
B & W-vergadering van 24 januari 2006	

Onderwerp
Woonvisie Haarlem

Bestuurlijke context

Eind 2004 heeft het college van B&W opdracht gegeven tot het opstellen van een woonvisie voor Haarlem (zie SO/BD/2004/571 en Cie/2004/927). De kaderstelling en de te behandelen thema's zijn voorjaar 2005 door het college van B&W vastgesteld en besproken met de Commissie Stedelijke Ontwikkeling (zie SO/BD/2005/79, Cie/2005/282, SO/BD/2005/749 en Cie/2005/663).

Participatie en inspraak

De woonvisie is in 2005 onderwerp geweest van een intensief participatietraject. Met de partners in de stad (o.a. wijkraden, huurdersverenigingen, VAC, corporaties) is aan de hand van stellingen gediscussieerd over de inhoudelijke accenten die de woonvisie zou moeten krijgen. De concept woonvisie is in december 2005 met externe partners besproken in de projectgroep woonvisie. Het concept werd door de deelnemers op hoofdlijnen onderschreven. De woonvisie is na vaststelling door het college van B&W voorgelegd voor inspraak.

De woonvisie

De woonvisie definieert de rol die de gemeente speelt op het beleidsterrein wonen. De gemeente kiest er voor samen met de partners in de stad – corporaties, ontwikkelaars, huurders en eigenaar/ bewoners – vorm en uitvoering te geven aan het wonen in Haarlem. De gemeentelijk regie kent twee vormen:

1. *Initiëren en stimuleren*: de gemeente mobiliseert haar partners actief tot de uitvoering van gemeentelijk beleid;
2. *Faciliteren en mogelijk maken*: de gemeente maakt initiatieven van derden - die passen in het gemeentelijk beleid – mogelijk en ondersteunt deze.

De woonvisie definieert een viertal speerpunten van gemeentelijk beleid:

1. *Meer*: Haarlem zet (als belangrijkste speerpunt) in op vergroting van de woningvoorraad, zodat meer Haarlemmers een woning kunnen vinden;
2. *Beter*: Haarlem zet in op verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad, zodat meer Haarlemmers in een betere woning kunnen wonen;
3. *Dynamisch*: Haarlem zet in op meer beweging op de woningmarkt, waardoor meer Haarlemmers in staat zijn de woning die zij wensen ook daadwerkelijk te vinden.
4. *Betaalbaar*: Haarlem zet in op behoud van voldoende betaalbare woningen voor die mensen die een duurdere woning niet kunnen betalen.

BIJLAGE A: Aanbiedingsbriefwethouder Rietdijk namens het college van B&W
BIJLAGE B: 'Woonvisie Haarlem: meer, beter, dynamisch en betaalbaar'

B&W-besluit:

1. Het college van B&W besluit de woonvisie vast te stellen; deze voor te leggen voor inspraak en de Commissie Stedelijke Ontwikkeling hierover te informeren.
2. Communicatieparagraaf: De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de portefeuillehouder geeft perstoelichting.
3. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie SO hierover een advies heeft uitgebracht.

Gemeente Haarlem

Mimi Rietdijk
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, Stedelijke- en Stadsvernieuwing en Coördinatie Grotestedenbeleid

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Datum
Kenmerk
Contactpersoon
Doorkiesnummer
Onderwerp

Geachte leden van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling,

De rol van de gemeente op het terrein van de Volkshuisvesting is in de afgelopen jaren sterk veranderd en wijzigt nog steeds. Het belang van het Wonen in Haarlem is echter onverminderd groot. Deze woonvisie vormt de vertaalslag van de gewijzigde gemeentelijke rol enerzijds en het grote belang van een goed Haarlems woonklimaat en een goed functionerende woningmarkt anderzijds.

Meer
Met de woonvisie kiest Haarlem allereerst voor woningproductie. Er *moeten* in Haarlem meer woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de grote vraag naar nieuwe woningen. Dat dit geen gemakkelijke opgave is, is genoegzaam bekend. De Haarlemse woningbouw kan alleen plaatsvinden in de bestaande stedelijke omgeving. Haarlem is immers vol en stuit bij nieuwbouw op de eigen gemeentegrenzen. Het feit dat het niet makkelijk is in Haarlem een versnelling van de woningproductie te realiseren, mag ons er echter niet van weerhouden om ons uiterste best te doen om woningen te bouwen die Haarlem zo hard nodig heeft. Gezien deze noodzaak, en gezien de lastige condities waaronder in Haarlem de woningproductie moet plaatsvinden, staat het bouwen van *meer* woningen in deze woonvisie op de eerste plaats.

Beter, dynamisch en betaalbaar
Meer woningen bouwen is echter niet voldoende. De woningvoorraad moet ook *beter*. Beter door slechte corporatiewoningen te vervangen door nieuwe en ruimere woningen. Beter door te zorgen voor sociaal-economische menging van buurten. En beter door functiemenging en door welzijn en zorg naar de mensen toe te brengen. Daarnaast moet er ook meer dynamiek komen op de woningmarkt. Wanneer de woningmarkt in beweging is, hebben immers meer Haarlemmers de kans om de woning te vinden die hen past. Meer dynamiek op de woningmarkt mag echter niet ten koste gaan van de inwoners van Haarlem die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Met de woonvisie kiest Haarlem ook voor het beschermen van die groepen in de samenleving, die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Ook voor deze Haarlemmers moeten voldoende woningen beschikbaar blijven. Wonen moet, ook in Haarlem, *betaalbaar* blijven.

Investeerders verleiden en afspraken maken
Haarlem bouwt zelf geen woningen. De corporaties opereren meer en meer bovenlokaal en lopen niet meer aan de leiband van ministerie of gemeente. De rol van de gemeente bij de woningproductie is daarmee fundamenteel anders dan in het verleden. In de huidige constellatie komt het er op aan partijen te verleiden in Haarlem woningen te bouwen. En om hen te verleiden die woningen te bouwen die

Haarlem nodig vindt. En het komt er op aan met partijen afspraken te maken, zodat er voldoende betaalbare woningen zijn in Haarlem en er meer dynamiek ontstaat op de woningmarkt.

Participatie en inspraak
Deze woonvisie is in 2005 onderwerp geweest van een intensief participatietraject. Met de partners in de stad (o.a. wijkraden, huurderverenigingen, VAC, corporaties) is uitgebreid gediscussieerd over de inhoudelijke accenten van de woonvisie. Ook in de Commissie Stedelijke Ontwikkeling is de woonvisie onderwerp van gesprek geweest. De concept woonvisie is in december 2005 nogmaals voorgelegd aan de partners in de stad. Onze partners onderschrijven de speerpunten van gemeentelijk beleid in de woonvisie.

De woonvisie is na vaststelling door het college van B&W voorgelegd voor inspraak. Het college van B&W biedt thans de woonvisie ter vaststelling aan de Raad aan. Eerst bent u echter aan zet. Graag bespreek ik met u of deze woonvisie een goede vertaling is van wat wij in Haarlem willen bereiken op het gebied van het Wonen.

Ik kies in ieder geval nadrukkelijk voor een andere gemeentelijke rol. Ik kies ook voor *'meer, beter, dynamisch en betaalbaar'*. Ik hoop dat u met mij – en met de partners in de stad – tot dezelfde keuze komt.

Met vriendelijke groet,

Mimi Rietdijk

Raadsstuk	
B&W datum	24 januari 2006
Sector/Afd	SO/BD
Reg.nr(s)	06/
Onderwerp	**Woonvisie Haarlem 2006-2012**

Aan de Raad van de gemeente Haarlem,

1. Inleiding

Eind 2004 heeft ons college opdracht gegeven tot het opstellen van een woonvisie voor Haarlem. De kaderstelling en de te behandelen thema's zijn voorjaar 2005 door ons vastgesteld en besproken met de Commissie Stedelijke Ontwikkeling (zie SO/BD/2005/79, Cie/2005/282, SO/BD/2005/749 en Cie/2005/663).

2. De woonvisie

De woonvisie definieert de rol die de gemeente speelt op het beleidsterrein wonen. De gemeente kiest er voor samen met de partners in de stad – corporaties, ontwikkelaars, huurders en eigenaar/ bewoners – vorm en uitvoering te geven aan het wonen in Haarlem. De gemeentelijk regie kent twee vormen:

3. *Initiëren en stimuleren*: de gemeente mobiliseert haar partners actief tot de uitvoering van gemeentelijk beleid;
4. *Faciliteren en mogelijk maken*: de gemeente maakt initiatieven van derden - die passen in het gemeentelijk beleid – mogelijk en ondersteunt deze.

De woonvisie definieert een viertal speerpunten van gemeentelijk beleid:

5. *Meer*: Haarlem zet (als belangrijkste speerpunt) in op vergroting van de woningvoorraad, zodat meer Haarlemmers een woning kunnen vinden;
6. *Beter*: Haarlem zet in op verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad, zodat meer Haarlemmers in een betere woning kunnen wonen;
7. *Dynamisch*: Haarlem zet in op meer beweging op de woningmarkt, waardoor meer Haarlemmers in staat zijn de woning die zij wensen ook daadwerkelijk te vinden.
8. *Betaalbaar*: Haarlem zet in op behoud van voldoende betaalbare woningen voor die mensen die een duurdere woning niet kunnen betalen.

3. Participatie en inspraak

De woonvisie is in 2005 onderwerp geweest van een intensief participatietraject. Met de partners in de stad (o.a. wijkraden, huurdersverenigingen, VAC, corporaties) is aan de hand van stellingen gediscussieerd over de inhoudelijke accenten die de woonvisie zou moeten krijgen. De concept woonvisie is in december 2005 met externe partners besproken in de projectgroep woonvisie. Het concept werd door de deelnemers op hoofdlijnen onderschreven. De woonvisie is na vaststelling door ons college voorgelegd voor inspraak.

4. Procedure

Over de Woonvisie hebben wij het advies ingewonnen van de commissie Stedelijke Ontwikkeling. Haar advies van 9 februari jl. ligt voor uw leden ter inzage.

De Woonvisie is na vaststelling door ons college voorgelegd voor inspraak. De inspraakperiode loopt van 27 januari tot en met 10 maart 2006 (6 weken).
De resultaten van de inspraak zullen aan uw Raad kenbaar worden gemaakt.
Indien de inspraakresultaten aanleiding geven tot aanpassing van de Woonvisie dan zal ons college een aangepast voorstel aan uw Raad voor leggen.

Gelet op uw kaderstellende rol verzoeken wij u:

De beleidskaders voor de komende jaren op het terrein van het Wonen vast te stellen door in te stemmen met de Woonvisie Haarlem 2006-2012, onder voorbehoud van een mogelijke aanpassing van de Woonvisie naar aanleiding van de inspraakreacties.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. W.J. Sleddering	mr. J.J.H. Pop

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeesters en wethouders van 24 januari 2006

Gelezen het advies van commissie SO van 9 februari 2006

Besluit:

De beleidskaders voor de komende jaren op het terrein van het Wonen - vastgelegd in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 - vast te stellen, onder voorbehoud van een mogelijke aanpassing van de Woonvisie naar aanleiding van de inspraakreacties.

Gedaan in de vergadering van 15 februari 2006

De griffier, De voorzitter,

Woonvisie Haarlem 2006-2012

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1:	*"Meer, beter, dynamisch en betaalbaar"*	*pag.*
Hoofdstuk 2:	*Meer; woningproductie*	*pag.*
Hoofdstuk 3:	*Beter; duurzaam goed wonen*	*pag.*
Hoofdstuk 4:	*Dynamisch; bevordering doorstroming*	*pag.*
Hoofdstuk 5:	*Betaalbaar*	*pag.*
Hoofdstuk 6:	*De maatregelen op een rij*	*pag.*

Bijlagen:

- *Over de Haarlemse woningmarkt*
- *Over accenten van beleid; resultaten stadsgesprekken*
- *Een terugblik op: "wonen zolang de voorraad strekt"*
- *Over het structuurplan; kansen om te bouwen*
- *Over functiemenging; kansen om te verdichten*
- *Geraadpleegde bronnen*

Hoofdstuk 1. "Meer, beter, dynamisch en betaalbaar"

1.1 De rollen zijn veranderd

Haarlem kiest voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. In plaats van het stellen van beperkingen, moeten er juist kansen worden gecreëerd. Ontwikkelingsplanologie in plaats van toelatingsplanologie. Haarlem gaat ondernemende partners stimuleren en faciliteren en zo de dynamiek op de woningmarkt versterken.

De rol van de gemeentelijke overheid op het beleidsterrein wonen is ingrijpend veranderd. Het idee van centrale beleidsmatige sturing is vervangen door een interactief model, waarin de overheid slechts één van de spelers is. Stedelijke vernieuwing kenmerkt zich vandaag de dag door interactie; door coalities met partners en marktpartijen worden samen de gestelde doelen bereikt.

Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw is sprake van een terugtredende overheid op het terrein van de volkshuisvesting. Corporaties zijn vergaand verzelfstandigd, subsidies grotendeels verdwenen. De gemeente heeft geen dominantie positie meer op de grondmarkt. Verwervingskosten lopen sterk op. Milieufactoren spelen een grotere rol. Sinds de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) nemen ontwikkelaars de ruimte tot grote bouwactiviteiten in de marktsector. Er zijn nieuwe instrumenten ontstaan, zoals publiekprivate samenwerking en grondruil.

Inmiddels worden de corporaties steeds groter en werken in toenemende mate regionaal of landelijk. Ze bouwen volop voor de verkoop en richten zich meer op de woonomgeving. Ook combineren ze de bouw van woningen met aandacht voor zorg en welzijn. Commerciële verhuurders timmeren aan de weg met luxe dure huurappartementen en wijzen op concurrentie vanuit de sociale sector. Ook stellen zij de invloed van lage huurprijzen op de doorstroming en de flexibiliteit van de markt aan de orde.

1.2 Modernisering en marktwerking

Woningvoorziening wordt in toenemende mate gezien als een marktproces. Modern woonbeleid is vooral gericht op marktregulering. Op de (koop)woningmarkt komt door vraag en aanbod een prijs tot stand. Ook de huurwoningmarkt is in principe afhankelijk van productie, vraag en de bereidheid (mogelijkheid) van huishoudens om de huur op te brengen. De gemeente moet ruimte bieden aan ontwikkelaars en corporaties om de in de woonvisie vastgelegde doelen waar te maken. Ontwikkelaars moeten concurreren om de beste locaties.

Corporaties hebben -aldus VROM- een brede zorg voor het wonen, ook voor huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren (dit is: de lage inkomensgroep en huishoudens die bijzondere zorg behoeven). Bouw, verhuur, onderhoud, renovatie en verkoop van huurhuizen, waarvoor structureel beschermende huurprijsregels gelden, zijn volgens VROM toegestaan met staatssteun. Dit geldt ook voor de aanpak van sociale maatregelen zoals buurtbeheer, of het realiseren van vastgoed voor scholen of zorginstellingen. Voorkomen moet echter worden dat staatssteun gaat naar activiteiten die corporaties in concurrentie met de markt doen.

De gemeente heeft een rol bij het reguleren en stimuleren van de markt. Het gaat er daarbij om, uit oogpunt van schaarste en specifieke verdeelproblemen, toe te zien op gelijke kansen en de zorg voor zwakke groepen en urgent woningzoekenden. De woonvisie is *het* instrument van de gemeente om partners te laten weten om welke doelen het gaat en welke inspanningen daarvoor nodig zijn.

1.3 Haarlem kiest

In deze woonvisie kiest Haarlem voor: *meer, beter, dynamisch en betaalbaar.*

- Tegenover het (landelijk, provinciaal, regionaal en stedelijk) woningtekort zet Haarlem voor de komende jaren sterk in op productie.

- Tegenover verschraling en eenzijdigheid kiest Haarlem voor vernieuwing, differentiatie, toegankelijkheid en leefbaarheid.

- Tegenover de huidige starheid van de woningmarkt zoekt Haarlem naar meer dynamiek en mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen.

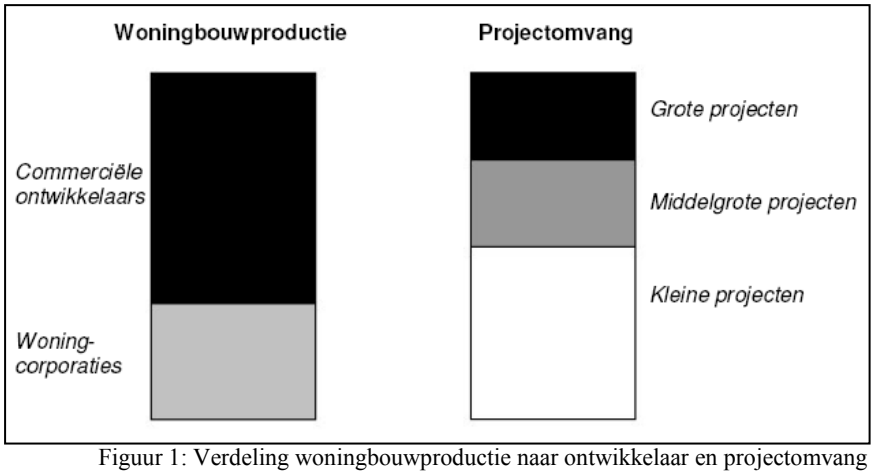
- Tegenover marktwerking, het vrijgeven van de huren voor een deel van de voorraad (liberalisatie) en de mogelijke dreiging van sociaal economische segregatie zet Haarlem in op sociaal economische gemengdheid van buurten, op behoud van de kernvoorraad, regulering van de introductie van marktconforme huren en de verkoop van huurwoningen.

Hoewel de vier speerpunten een sterke onderlinge samenhang vertonen, staat *meer* niet voor niets vooraan. Vooral de vergroting van het aanbod en versnelling van de productie staan in Haarlem hoog op de agenda. Samen met de direct aangrenzende regio ligt het streven op 10% uitbreiding van de woningvoorraad. In het binnenstedelijk gebied is de opgave voor de komende tien jaar een toename van 7% van de huidige voorraad. De Haarlemse ambitie ligt op circa 7.000 woningen. Waarvan ruim 4.000 *uitbreiding* in de komende *vijf* jaar.

Productie staat voorop, maar niet op zichzelf. Naast productie zet Haarlem in op duurzaamheid, verbetering van het leefklimaat en de combinatie van wonen met zorg. Haarlem wil meer beweging op de woningmarkt (doorstroming), zodat meer huishoudens komen te wonen in een voor hun situatie geschikte woning. Ook wil Haarlem afspraken maken met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen.

1.4 Partners aan zet

De gemeente bouwt zelf geen woningen. Dat doen corporaties en marktpartijen. Van alle nu bekende nieuwbouwplannen wordt ca eenderde door corporaties gerealiseerd en ca tweederde door commerciële ontwikkelaars.



Figuur 1: Verdeling woningbouwproductie naar ontwikkelaar en projectomvang

Bij een kwart van de voorgenomen woningproductie is sprake van gemeentelijk grondeigendom. Voor de helft van de projecten (ruim 40% van de productie) is de grond in eigendom van derden. Bij de grotere projecten (circa 33% van de woningproductie) is vaak sprake van locaties waar de gemeente ook een grondpositie heeft. Het gaat hier dan met name om knooppunten en gebiedsontwikkelingen uit het structuurplan.

1.5 Samenwerking

Zoals de gemeente voor de woningproductie afhankelijk is van haar partners, zo hebben die partners ook de gemeente nodig. Bestemmingsplan, bouwvergunning, infrastructuur en openbare ruimte worden door de gemeente gerealiseerd. In de nieuwe verhoudingen draait dan ook alles om samenwerking; om een scherp besef van wie ertoe doen, wat ertoe doet en welke coalitie vitaal genoeg is om de woningproductie op gang te krijgen.

Die samenwerking betreft niet alleen corporaties en ontwikkelaars. Het gaat ook om particulieren (verbouw, opbouw, splitsing), huurders (kernvoorraad, leefomgeving, betaalbaarheid), bewonersorganisaties, omwonenden (inspraak en bezwaar) en woningzoekenden.

Een moderne overheid stuurt op hoofdlijnen, organiseert concurrentie en zorgt voor een open verantwoording naar de burger. Voor het beleidsterrein wonen betekent dit kaders stellen, de markt haar werk laten doen en het versterken van de positie van huurders, bewoners en woningzoekenden.

1.6 Verantwoordelijkheid

Ook al bouwt de gemeente niet zelf, ze is er wel voor verantwoordelijk dat er gebouwd kan worden. De gemeente heeft in ieder geval een duidelijke verantwoordelijkheid wat betreft:

- Het mogelijk maken van vernieuwing, verandering en verbetering (ontwikkelingstaak);
- Het mogelijk maken en beschermen van een duurzaam, goede woonklimaat (beheerstaak);
- Het mogelijk maken en zorgen voor een goede verdeling van schaarse ruimte en woonruimte (verdeeltaak);
- Het houden van toezicht op wetten, regels, en afspraken en de bescherming van belangen;
- De zorg voor de doelgroep van beleid, voor bijzondere groepen en maatschappelijke taken (wonen, werken, zorg).

1.7 Gemeentelijke regie

Gemeentelijke regie gaat over de aard, intensiteit en wijze waarop de gemeente haar taken en verantwoordelijkheden oppakt. In het bijzonder over de wijze waarop de gemeente samenwerkt met haar partners.

Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- Een *actieve* opstelling c.q. een actief woonbeleid; dat wil zeggen: hoe mobiliseert de gemeente partners tot de uitvoering van gemeentelijk beleid en in
- Een *faciliterende* opstelling c.q. een faciliterend woonbeleid; dat wil zeggen: hoe ondersteunt en begeleidt de gemeente initiatieven van derden.

Actief beleid ("van binnen naar buiten") betekent initiatieven nemen en organiseren. De gemeente staat aan het roer en bepaalt wie, wat, wanneer en waar gaat doen. Faciliterend beleid ("van buiten naar binnen") betekent openstaan voor initiatieven van anderen; met de bereidheid partners te ondersteunen en met de ander samen te werken. De partner komt met plannen en de gemeente maakt deze mogelijk.

1.8 Een regionale markt, een regionale aanpak

De woningmarkt houdt zich niet aan gemeentegrenzen. Gemeentegrenzen spelen een afnemende rol in de keuze van de burger op de woningmarkt en steeds minder in de plannen van partners. Belangrijke partners werken al langer regionaal, provinciaal en zelfs landelijk en zoeken naar kansen en mogelijkheden in een ruimer perspectief dan de afzonderlijke gemeenten. Het is van toenemend belang te doen en denken alsof er geen grenzen bestaan en te zoeken naar regionale oplossingen en samenwerking over de gemeentegrenzen. Haarlem moet, als onderdeel van de Noordvleugel van de Randstad, samen met anderen ook buiten haar grenzen zoeken naar middelen en mogelijkheden om de vraagstukken op het beleidsterrein wonen aan te pakken.

Daarvoor is regionale afstemming en samenwerking nodig. Een gezamenlijke aanpak in bestaand regionaal verband en of in de vorm van ad hoc samenwerking biedt extra ontwikkelkansen en de mogelijkheid tot het zo goed mogelijk benutten van bestaande infrastructuur en het behoud van draagvlak voor (regionale) voorzieningen. Dat is meer dan alleen planologische afstemming en samenwerking, maar kan ook gaan om regionaal grondbeleid, grondprijsbeleid, en het gezamenlijk aanpakken van projecten.

1.9 Stadsdiscussie

Er is met betrokken partners uitvoerig en intensief van gedachten gewisseld over de inzet, de richting en de belangrijkste thema's van deze woonvisie. Er zijn stadsgesprekken gehouden om burgers en maatschappelijke organisaties de kans te geven de opzet en richting van deze woonvisie van meet af aan mee richting te geven. De Raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling is in een speciale bijeenkomst uitgenodigd om aan de hand van stellingen de kaders voor de ontwikkeling van de lokale woonvisie te bepalen. De nu voorliggende woonvisie is echter *geen* verslag van dit doorlopen traject, noch van de gevoerde discussie. De woonvisie Haarlem 2006-2012 is het resultaat van de discussie. Deze woonvisie gaat over de op basis van alle discussie uiteindelijk gekozen centrale opgaven en de daarop te baseren acties.

1.10 Kaders en hoofdlijnen

Haarlem kiest voor een bondige woonvisie gericht op productie en resultaten. Haarlem beperkt zich, zoals het een moderne overheid betaamt, in deze woonvisie tot de kaders en hoofdlijnen en laat de details van de uitvoeringspraktijk over aan de uitvoerders. Wanneer uitvoerders duidelijke kaders krijgen, dan kan de invulling aan hen worden overgelaten. Zij weten als geen ander met welke problemen zij worden geconfronteerd en hoe zij die creatief kunnen oplossen. Uitvoerders (instellingen en organisaties) moeten zich verantwoorden naar de burger en in competitie met elkaar.

Deze woonvisie geeft aan waar voor Haarlem de prioriteiten liggen en wat Haarlem van haar partners verwacht. De woonvisie is geen concreet investeringsplan. De afspraken hierover met de corporaties zijn vastgelegd in twee separate overeenkomsten, die momenteel worden herzien. Het *convenant* tussen gemeente en corporaties regelt o.a. het beschikbaar stellen van locaties en grondprijsafspraken. De *raamovereenkomst transformatie Haarlemse woonwijken* regelt programma, investeringen en projectmatige samenwerking in de samen met de gemeente uit te voeren herstructureringsopgave

Zo het er op dit moment naar uitziet wordt de lokale woonvisie een door het Rijk verplicht instrument voor het beleidsterrein wonen. Wanneer de door het Rijk te stellen voorwaarden dit vereisen zal de woonvisie terzake moeten worden aangepast. Om recht te doen aan de aan de visie ten grondslag liggende discussie, ontwikkelingen en omstandigheden treft u bij deze visie ook enkele beknopte bijlagen aan. Elk hoofdstuk sluit af met een aantal voornemens en concrete acties. Waar de visie zich beperkt tot goede voornemens wil Haarlem samen met haar partners op zoek naar de geëigende acties om de gestelde doelen te bereiken.

Deze woonvisie is vooral een uitnodiging!

Haarlem vraagt haar partners te investeren in de productie van nieuwe woningen, in de verbetering van kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving, in de bevordering van de doorstroming en de betaalbaarheid van de woningvoorraad.

Hoofdstuk 2. Meer; woningproductie

2.1 Woningtekort

Provinciaal, regionaal en lokaal is sprake van een groot woningtekort. Er zijn te weinig woningen om te voorzien in de huidige woningbehoefte. De provincie wil daarom de productie opschroeven en ervoor zorgen dat in Noord Holland vanaf 2007 minstens 12.000 woningen per jaar worden gebouwd. De overheden in de Noordvleugel streven naar een toevoeging van 60.000 woningen, waarvan het grootste deel in Amsterdam. Het streekplan voor Noord-Holland Zuid stelt de bouwopgave tot 2020 voor Zuid Kennemerland op 10.000 woningen, waarvan in ieder geval circa 7.000 binnenstedelijk. Op basis van eigen ambities, rijkstaakstellingen en de Noordvleugel heeft Haarlem voor de komende 20 jaar een binnenstedelijke bouwopgave van circa 7.000 woningen, waarvan circa 4000 in de periode tot 2010. Het streekplan ziet voor onze regio ook een uitbreiding van circa 3000 woningen in de Haarlemmermeer en, over de provinciegrens heen, in de Bollenstreek.

Woningbouw ambities:	*Provincie*	12.000 woningen *per jaar* vanaf 2007
	Noordvleugel:	60.000 woningen (langere termijn)
	Streekplan:	10.000 woningen Zuid Kennemerland (tot 2020)
(Deze opgaven zijn niet cumulatief, maar overlappen	*Haarlem:*	7.000 woningen Binnenstedelijk (4.000 uitbreiding tot 2010)

Figuur 2: Woningbouw ambities Haarlem en (ruime) omgeving

2.2 Druk op de markt

In Haarlem is de druk op de koopmarkt en huurmarkt hoog. De voorraad woningen groeide het laatste decennium gering. Haarlem hoorde jaren lang tot de steden met een bijzonder lage woningproductie. De schaarste is in alle segmenten voelbaar. Vanaf 2003 zien we in Haarlem weer een stijging in de productie. Op dit moment telt Haarlem circa 20.000 woningzoekenden naar een huurwoning. In 2004 werden door de Woningwinkel bijna 2000 woningen verdeeld. Circa 150 keer betrof het een huishouden met voorrang (vanwege stadsvernieuwing, sociale of medische problematiek.) De gemiddelde zoekduur voor een huur eengezinswoning in Haarlem bedraagt bijna 7 jaar. Voor een flatwoning en andere woningtypen is de zoekduur 6 jaar. Seniorenwoningen hebben een gemiddelde zoekduur van bijna 4 jaar. De belangrijkste oorzaak van beperkte doorstroming is het gebrek aan beschikbare woningen in het middensegment en de achterblijvende productie van nieuwe woningen.

2.3 Economische groei en ondernemersklimaat

Haarlem heeft een duidelijke visie op de toekomst van de stad. Sinds de Toekomstvisie (1999) staan drie speerpunten centraal: de versterking van culturele en toeristische wervingskracht, de versterking van de zakelijke dienstverlening en de versterking van een duurzaam goed woonklimaat in sociaal economisch gemengde wijken. Daarnaast gaat het Haarlem om het aanbrengen van contrasten tussen intensief gebruikte en bebouwde knooppunten tegenover rustige, op een goed woon en leefklimaat ingerichte, gebieden. Op deze manier wil de stad ervoor zorgen dat de motor voor het stedelijk leven blijft functioneren en nog jaren mee kan.

Speerpunten toekomstvisie Haarlem tot 2010:

- Versterking toeristische en culturele wervingskracht
- Versterking zakelijke dienstverlening
- Versterking duurzaam goed woonklimaat in sociaal-economisch gemengde wijken

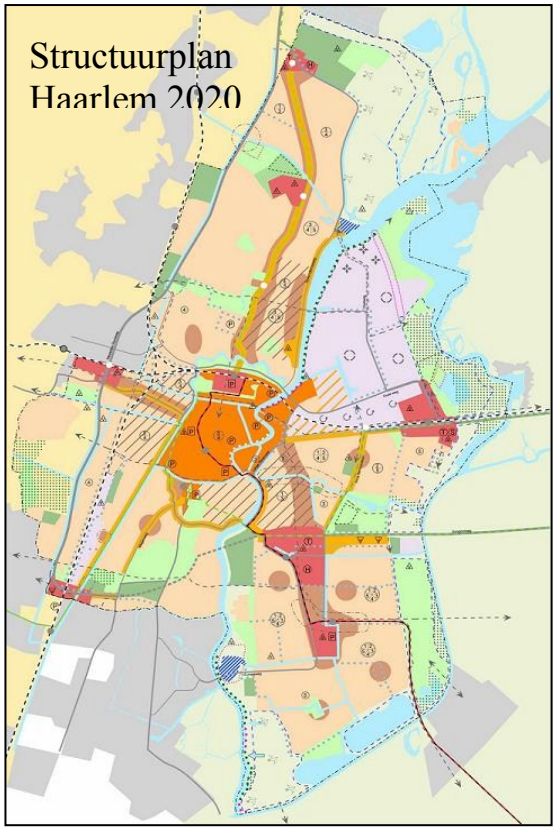
Strategische ligging (IJmond, Schiphol), aantrekkelijk woonmilieu, monumentale binnenstad en kustzone maken Haarlem tot een unieke locatie in de Noordvleugel van de Randstad. Lucht en zeehaven gelieerde bedrijvigheid en kennisintensieve activiteiten zijn voor de internationale concurrentiepositie van de regio belangrijk.

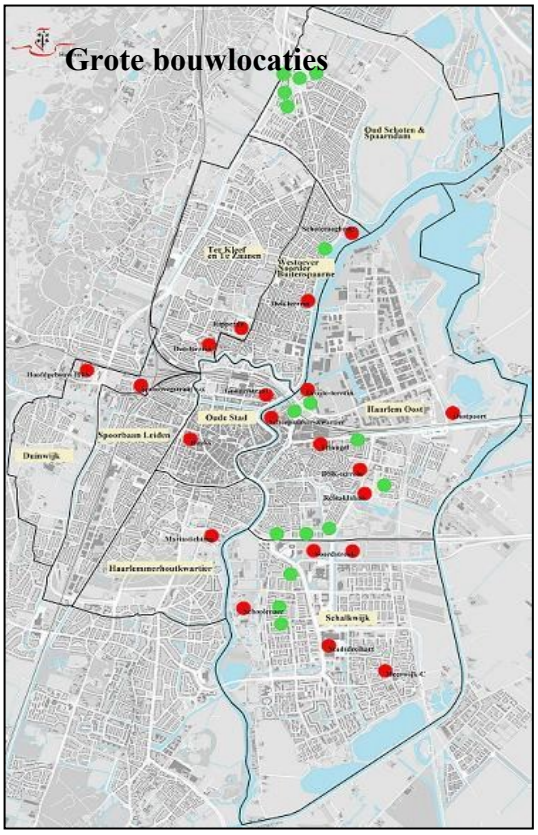
Voor een goed ondernemersklimaat is adequate huisvesting van groot belang. Haarlem wil voorkomen dat draagkrachtige huishoudens uit de stad vertrekken en wil nieuwe koopkracht aantrekken. Omdat woonruimte in het allerduurste segment in de omgeving van de stad voldoende voorradig is, betekent dit voor de Haarlemse bouwopgave een accent op de middeldure en dure prijsklasse (huur en koop) daaronder.

2.4 Ruimte om te bouwen

Haarlem is ruimtelijk bekneld en compact. Het ontbreekt de stad binnen haar grenzen aan fysieke ruimte. Toch is Haarlem ambitieus en is de bouwopgave groot. Naast de bouwopgave van 7.000 woningen gaat het ook om een grote hoeveelheid m^2 kantoren. Er is extra ruimte voor bedrijven nodig. De verbetering van sociale en maatschappelijke voorzieningen vergt ruimte die in de bestaande stad moet worden gevonden. Dat geldt net zo voor de Haarlems ambitie op het gebied van waterhuishouding, groen en de versterking van het verkeersnetwerk. Haarlem moet daarom slim omgaan met de beschikbare ruimte, door meervoudig ruimtegebruik (stapelen) en functiemenging.

Het structuurplan (2005- 2020) voorziet daartoe in 4 kansrijke verandergebieden, 9 stedelijke knopen en 5 ontwikkelzones, waar “door kansen, bedreigingen, inspanningen, demografische ontwikkelingen, interesse van de markt en of activiteiten van bewoners interessante ontwikkelingen mogelijk worden dan wel veranderingen op til staan”.





Figuur 3: Ruimte om te bouwen
Belangrijke ontwikkellocaties zijn in het Structuurplan in rood aangegeven.
Grote bouwlocaties (juni 2005): rood is nieuwbouw, groen is herstructurering.

2.5 Gezinsverdunning en vergrijzing

Haarlem verwacht dat de trend van gezinsverdunning zal doorzetten. Het aantal huishoudens groeit sneller dan de bevolking. Het gemiddelde aantal personen per huishouden blijft dalen (van 2,23 in 1998 tot 2,19 in 2005). Tot 2020 zal het aantal alleenstaanden verder toenemen. Voor een deel betreft die toename oudere alleenstaanden en verbroken relaties van samenwonenden. Het aandeel jongeren en starters op de woningmarkt blijft in landelijke prognoses ongeveer gelijk. Ook willen steeds meer mensen een grotere woning. De gemiddelde woningbezetting neemt al sinds de jaren zeventig af. Waar die toenemende ruimte consumptie ophoudt, is moeilijk vast te stellen.

2.6 Vraag naar kwaliteit

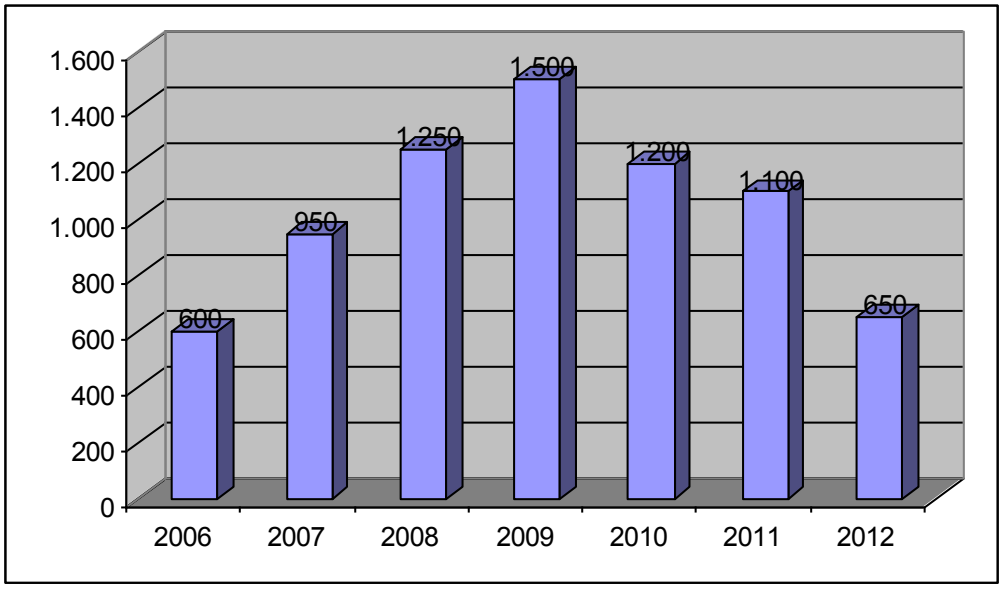
De vraag naar meer kwaliteit en grotere keuze op de woningmarkt is nog steeds actueel, zowel in de koopsector als in de huursector. Recent woningmarktonderzoek laat weliswaar een grotere behoefte aan huurwoningen zien, maar dan gaat het vooral om woningen met voorzieningen voor ouderen en om de duurdere huurwoningen. Op lange termijn blijft de voorkeur voor koop evident. Circa 38% van de ondervraagden in de Omnibusenquete 2005 heeft deze wens. De belangstelling voor het duurste segment van de koopsector is wel iets verminderd. Een kwart van de huurders zou de woning tegen marktwaarde willen kopen. Deze koopwens is vooral te vinden bij huurders in een eengezinswoning en bij huishoudens met een relatief hoog inkomen.

De vraag naar middeldure en dure koopwoningen is relatief groot. In de huursector is de vraag in alle huurklassen groot, zowel naar eengezinswoningen als naar appartementen. De vraag naar koopwoningen is niet afgenomen. De looptijden van de te koop staande woningen liggen beneden het landelijk gemiddelde.

2.7 Nieuwbouwplannen

Haarlem kent geen uitbreidingsgebieden. De nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied; voornamelijk op herontwikkelingslocaties.

De geraamde woningproductie voor de jaren 2006 t/m 2012 betreft circa 130 kleine en grotere projecten. Grote aantallen worden gerealiseerd in Delftwijk, bij de Raaks, Mariastichting, Deo, Ripperda, 023 (noordstrook Schalkwijk), Stadsdeelhart Schalkwijk, EKP-terrein, overbouwing Randweg en diverse locaties in de Spoorzone.



Figuur 4: Raming nieuwbouwproductie 2006-2012

2.8 Woningproductie

Samenvatting redenen woningproductie:

1. Haarlem kiest voor de aanpak van het woningtekort in zowel koop- als huursector.
2. Haarlem kiest voor een dynamische en leefbare stad die haar bewoners aan zich wil binden, nieuwe koopkracht wil aantrekken en adequate huisvesting wil bieden voor een goed ondernemersklimaat.
3. Haarlem kiest voor het op peil houden van het inwoneraantal en het draagvlak voor voorzieningen.
4. Haarlem kiest voor meer kwaliteit en grotere keuze op de woningmarkt.

Haarlem kiest gemeentebreed voor het vergroten van de woningproductie en gaat:

- *Leren van succesvolle ontwikkelingen*.

Bij succesvolle projecten zijn hindernissen in procedures en planontwikkeling soepel opgelost, zijn procedures gelijkgeschakeld, is geanticipeerd op procedures en is er voldoende gecommuniceerd met belanghebbenden. Ieder woningbouwplan kent verschillende vergunningen en procedures. De kans op fouten en onvolkomenheden is relatief groot. Procedures duren lang. Beroepsmogelijkheden van de burger leveren vertraging op. De medewerking van eigenaren kan een struikelblok zijn. VROM wil het aantal wetten en regels reduceren en komen tot één integrale vergunning.

Tijdwinst valt nu al te behalen door procedures op tijd te starten, gelijk te schakelen of te voorkomen (bijv. door middel van actuele bestemmingsplannen.) Ook kan eerder gebruik worden gemaakt van grondbeleid instrumenten als verwerving, voorkeursrecht en onteigening.

- *Zelf initiatieven nemen tot ontwikkeling van kansrijke locaties.*

Het structuurplan is een planologisch sturingsinstrument. Dit plan biedt voldoende mogelijkheden tot eigen initiatief en kansrijke bouwplannen op stedelijke knooppunten en diverse andere aangewezen locaties. Op enkele plekken wordt hoogbouw mogelijk geacht. Haarlem gaat prioriteiten stellen en voortvarend uitvoering geven aan de ontwikkelkansen van het structuurplan.

- *Initiatiefnemers opzoeken, uitnodigen en helpen hun bouwplannen te realiseren.*

Een moderne overheid lokt initiatieven van anderen uit en reageert hier actief op. De samenleving telt krachtige initiatiefnemers en ondernemers die kansen ruiken en proberen te ontwikkelen. Veel plannen bereiken de gemeente in de vorm van de aanvraag om een bouwvergunning, een verzoek tot wijziging van een bestemmingsplan, of een oriënterend gesprek over mogelijkheden en wenselijkheden op een bepaalde locatie. Haarlem stimuleert initiatieven door: ruimte te bieden voor een oriënterend gesprek, het opperen en aanbieden van locaties, versterking van accountmanagement en de bereidheid mee te werken aan een procedure tot wijziging of vrijstelling bestemmingsplanvoorwaarden. Haarlem geeft prioriteit aan plannen met een hoog potentieel rendement. Acquisitie is een logisch onderdeel van een dienstverlenende opstelling en is er op gericht in een vroeg stadium contacten te leggen met initiatiefnemers.

- *De voortgang van de woningbouw bewaken en versnellen.*

Met het rijk en de provincie zijn afspraken gemaakt omtrent de omvang van de woningproductie in Haarlem. In de periode 2005 – 2009 moeten er in Haarlem 5.000 nieuwbouwwoningen (circa 4000 uitbreiding, 1000 vervanging) worden gerealiseerd. Blijft de productie achter, dan wordt Haarlem daarop afgerekend. Om de voortgang te bewaken en te versnellen is de aanjaagfunctie van de Stuurgroep Nieuwbouw versterkt en is een woningbouwregisseur aangesteld.

- *Afspraken maken met de corporaties over het programma woningbouw.*

Het referentieprogramma van de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken houdt in dat er in de periode 2000 tot 2014 in totaal 5.300 woningen via sloopnieuwbouw of herpositionering worden gerealiseerd, waarvan 31%in de koop- en 69% in de huursector.

De herstructureringsprojecten worden voornamelijk gerealiseerd in Schalkwijk, Haarlem-Oost (Zomerzone) en in Delftwijk. Daarnaast kent het convenant wonen separaat afspraken voor nieuwbouw door corporaties buiten de herstructureringsgebieden.

- *Op zoek naar regionale samenwerking en ontwikkelingskansen*

Haarlem onderhoudt een veelheid aan contacten en neemt actief deel in diverse overlegverbanden in de regio en binnen de Noordvleugel. Haarlem levert haar eigen bijdrage aan de woningproductie en stimuleert de omliggende gemeenten tot de bouw van woningen in lagere dichtheid (in zowel de Haarlemmermeer als de Bollenstreek.) Haarlem staat open voor (en nodigt gemeenten in de regio uit tot) projectmatige samenwerking op het gebied van woningbouw en het tot ontwikkeling brengen van locaties in de regio.

- *De positie van woningzoekenden versterken.*

Haarlem heeft een duidelijke visie (en langdurige praktijk) op het gebied van bewonersparticipatie bij initiatieven, beleidsvoornemens en projecten. In het participatieplan wordt o.a. geregeld voor welke vragen en participanten ondersteuning aan de orde is. Haarlem wil de woningzoekende consument (betreft huur en koopwoning) een de mogelijkheid bieden in een vroeg stadium over de ontwikkeling van beleid en bouwlocaties mee te denken en wil hun positie in de procedures versterken.

- *De woningvoorraad uitbreiden door middel van functieverandering en splitsing.*

Haarlem is vanuit oogpunt van leefbaarheid en levendigheid voor menging van woon- en werkfuncties. Kantoor- en winkelfuncties leveren in delen van de stad een bijdrage aan de leefbaarheid en het meervoudig gebruik van de openbare ruimte (parkeerplaatsen). Toch staan, mede door de aanzuigende werking van nieuw ontwikkelde locaties, sommige bedrijfspanden langere tijd leeg, met weinig zicht op een mogelijke verbetering. Haarlem werkt in voorkomende gevallen mee aan functieverandering en omzetting tot woonruimte, tenzij hierdoor de spreiding van kantoor of winkelruimte onder druk komt te staan of een risico van wegdrukken van economische functies wordt versterkt of ontstaat. Haarlem verleent ook haar medewerking aan het splitsen van grote woningen tot meerdere wooneenheden.

Hoofdstuk 3. Beter; duurzaam goed wonen

3.1 Gewilde woonstad

Haarlem is een gewilde woonstad met een uitstekend woonklimaat. Hoewel de woningen over het algemeen klein zijn, zijn de prijzen (per m2) hoog. De vraag naar huurwoningen is groot. De Haarlemse voorraad is weliswaar relatief oud, maar gevarieerd en in grote delen van de stad van goede kwaliteit. De Haarlemse woningvoorraad is in vergelijking tot die van Nederland oud: ruim de helft van de woningen is vooroorlogs (landelijk is dat nog geen kwart.) Slechts 23% dateert van na 1970. Haarlem staat wat betreft aantrekkelijkheid als woonstad in Nederland op de 5de plaats. Haarlem telt weinig binnenstedelijk groen, maar ligt in een prachtige groene omgeving.

Haarlemse woningvoorraad:

50%	50%
Eengezins woningen	**Meergezins woningen**

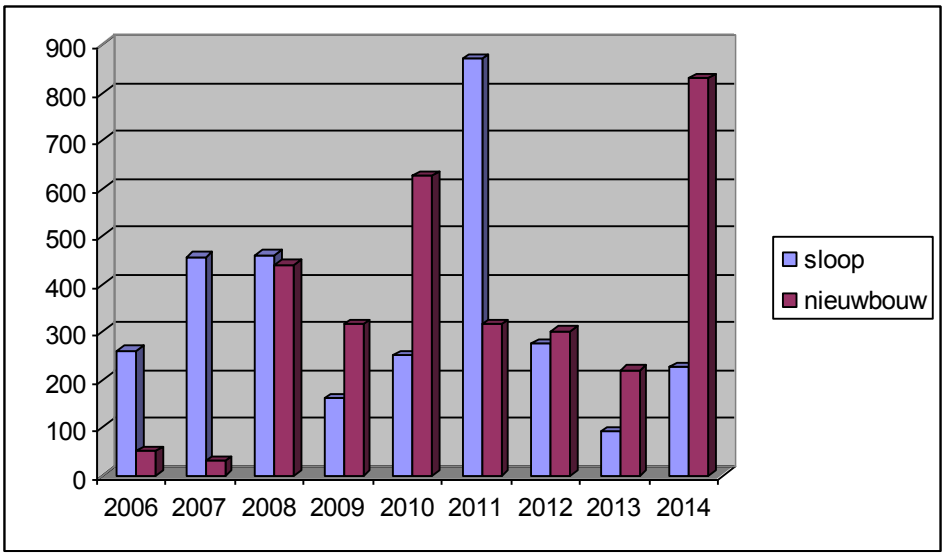
1/3	2/3
Corporatie bezit	**Particulierbezit**

Figuur 5: Verdeling Haarlemse woningvoorraad naar type woning en naar eigenaar

De woningvoorraad bestaat voor ruim de helft uit eengezinswoningen. Tweederde van de voorraad is particulier bezit. Eenderde is corporatie huurwoning. Woonmilieus voor het topsegment zijn in en vooral om de stad volop aanwezig. Het aantal betaalbare woningen is in verhouding tot de omvang van de aandachtsgroep ruim voldoende. Haarlem heeft ook een belangrijke regionale starters functie.

3.2 Herstructurering

Haarlem heeft met de drie Haarlemse corporaties een overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt voor de herstructureringsopgave in de periode 2000 – 2014. Het programma herstructurering omvat de vervanging van circa 3.500 en de 'herpositionering' (renoveren) van ongeveer 1.600 woningen.
Geplande aantallen voor de periode 2006 – 2014:



Figuur 6: Geplande omvang herstructurering

3.3 Duurzaamheid

Haarlem kiest voor duurzame ontwikkeling en bevordert duurzaam bouwen. Duurzame ontwikkeling gaat over de gevolgen van onze manier van wonen, werken, recreëren en bouwen op andere mensen en gebieden en het effect op toekomstige generaties. Bij duurzaamheid gelden wettelijke regelingen (Wet Milieubeheer, Wet bodembescherming, Besluit Luchtkwaliteit etc.) en lokaal beleid op het gebied van energie, water, geluidshinder, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen en het rijden op aardgas.

Voor bestaande woningen heeft duurzaamheid vooral betrekking op verwarming, isolatie en woningverbetering. Voor nieuwbouw is de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) per 1 januari 2006 aangescherpt; nieuwe woningen worden nog energiezuiniger. Onderzoek heeft uitgewezen dat de kosten die gemaakt worden om de EPC norm te realiseren, terugverdiend kunnen worden binnen de levensduur van een woning. De speelruimte van gemeenten om extra eisen te stellen is beperkt. Alle bouwtechnische (minimum) eisen staan in het Bouwbesluit; aanvulling is niet toegestaan. Wel mag Haarlem met bouwpartijen vrijwillig een hoger kwaliteitsniveau afspreken, mits geen misbruik wordt gemaakt van een eventueel monopolie van de gemeente in bijvoorbeeld de gronduitgifte.

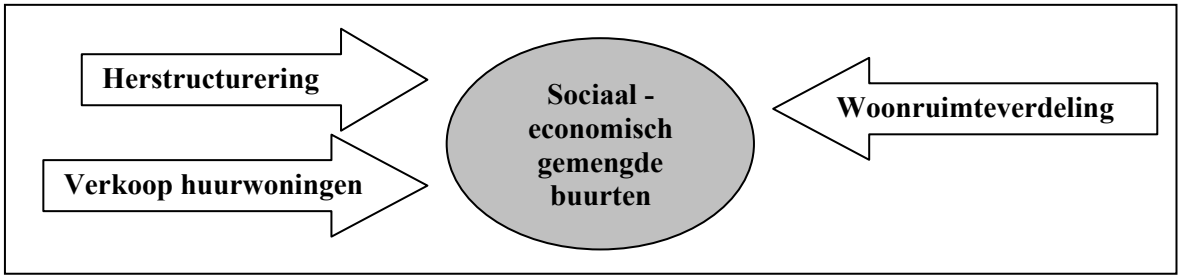
3.4 Duurzaamheid particuliere voorraad

Een onderzoek naar de bouwtechnische kwaliteit van de particuliere woningvoorraad in Haarlem raamt de kosten om de onderzochte voorraad weer in een uitstekende onderhoudstaat te brengen op gemiddeld bijna vierduizend euro per woning. Deze kosten lopen uiteen van rond de duizend euro voor flatwoningen tot boven de zesduizend voor beneden en bovenwoningen. De onderzochte flats blijken er over het algemeen zeer goed bij te staan. In 6% van de gevallen is sprake van een slechte staat van onderhoud. In de Leidsebuurt, Leidsevaartbuurt, Vogelenbuurt en Rozenprieel is de slechte onderhoudstoestand opvallend. Van alle onderzochte woningen bleek een beperkt aantal (50) zo slecht dat ze voor vervangende nieuwbouw in aanmerking komen. De benodigde particuliere investering om alle onderhoudsachterstand in te lopen wordt voor 26.000 woningen, met de nodige voorzichtigheid, geraamd op 100 miljoen euro.

3.5 Sociaal-economische gemengde buurten

Wat betreft de sociaal economische gemengdheid van buurten heeft Haarlem een goede uitgangspositie. In vrijwel alle buurten is sprake van een zekere menging van inkomensgroepen.

Haarlem wil het woonklimaat in sociaal economisch gemengde wijken versterken. De inkomenssturing in de woonruimteverdeling zorgt er echter voor dat een geleidelijk samenbrengen van dezelfde inkomens in een wijk wordt bevorderd. De voorraad betaalbare huurwoningen dreigt in toenemende mate het domein te worden van lage inkomensgroepen. Haarlem wil samen met de corporaties door middel van strategische verkoop van huurwoningen, herstructurering en het versterken van de spreiding van de kernvoorraad een eenzijdige sociaal economische bevolkingsopbouw tegengaan.



Figuur 7: Maatregelen met effect op de sociaal-economische gemengdheid van buurten

Ook wil Haarlem voorkomen dat delen van buurten of complexen gaan fungeren als doorgangshuis. Een te grote verhuisdynamiek leidt tot problemen wat betreft de leefbaarheid en de status van een wijk. Om het vertrek van midden en hoge inkomensgroepen uit de stad een halt toe te roepen moet de

woningvoorraad in de stad worden opgewaardeerd. Sloop en nieuwbouw moet meer diversiteit en kwaliteit opleveren. Ook de verkoop van huurwoningen is een instrument om bewoners die een koophuis kunnen betalen aan de stad te binden.

3.6 Leefbaarheid en woonomgeving

Leefklimaat en leefbaarheid gaan over een veelheid aan factoren: stabiliteit, cohesie, voorzieningen, onderhoud, (inschatting van de eigen) kansen op de woningmarkt, leefstijl en identiteit (samenspel van fysiek uiterlijk, sociaal gedrag en bewonerssamenstelling) van buurten. Stad en buurt veranderen voortdurend; door sloop en nieuwbouw, fysieke veroudering, demografische ontwikkeling, trends en bewust beleid.

Bewoners van Haarlem hebben recht op een zo goed mogelijk onderhouden en opgeruimd publiek domein (openbare ruimte). In Haarlem is het merendeel van de bewoners tevreden met de eigen buurt. Bij verhuizen wil men graag een andere woning in de eigen buurt. Verschillende buurten hebben een uitgesproken eigen identiteit (veelal fysiek, soms sociaal, vaak een combinatie). Versterking van de (positieve aspecten van de) identiteit is een doel van het huidig beleid. Conform de landelijke trend (die zich ook manifesteert in de regio en de provincie) is in Haarlem het oordeel over de leefbaarheid de afgelopen vier jaar iets verslechterd. Gemiddeld is 80% van de bewoners van Haarlem tevreden met de woonomgeving (landelijk 84%).

3.7 Wonen boven winkels

Het stimuleren van wonen boven winkels is onderdeel van het huidig gemeentelijk beleid. Potentiële woonruimte boven winkels wordt vaak gebruikt voor opslag. Soms staat de ruimte leeg. Het probleem voor zelfstandige bewoning is vaak het ontbreken van een eigen opgang. Het gemeentelijk beleid is gericht op uitbreiding van de woningvoorraad, het tegengaan van leegstand en vitalisering van het winkeldomein. In de binnenstad levert het wonen boven winkels een bijdrage aan het bevorderen van sociale veiligheid en controle. Doel van het huidig beleid is het realiseren van 150 wooneenheden, waarvan een groot deel (92 woningen) in de periode t/m 2005. Na 2005 gaat Haarlem de regeling aanpassen.

3.8 Toename aantal inwoners met een niet-westerse achtergrond

Verwacht wordt dat de groep inwoners met een niet-westerse achtergrond blijft groeien. Dit wordt soms als probleem gezien. Autochtone ouderen in de wijk missen de vertrouwde sociale omgeving; voor de inwoners met een niet-westerse achtergrond speelt de sociaal-culturele integratie en de zwarte scholen problematiek. Suburbane woonvoorkeuren wijzen erop dat de trek uit de stad ook onder deze inwoners zal gaan groeien. Hun woonpositie verbetert over het algemeen wel. Stadsvernieuwing, stedelijke vernieuwing en herstructurering werpen hun vruchten af. Verschillen met autochtonen zijn ook minder groot als wordt gekeken binnen dezelfde sociaal-economische en demografische kenmerken. Dan blijkt dat woontevredenheid en woonvoorkeuren bij vergelijkbare groepen nauwelijks verschilt.

3.9 Ouderen

De vergrijzing vormt een uitdaging, omdat de “woonzorgstructuur” hierop moet worden ingericht. Verreweg de meeste ouderen wonen zelfstandig en vaak naar tevredenheid, met uitzondering van ouderen in min of meer problematische wijken, die zich daar niet meer thuis voelen. Ook lijkt het er op dat ouderen eerder anticiperen op een mogelijk afnemende vitaliteit. Van alle bewoners die recentelijk een zogenoemde ‘nul tredenwoning’ (zonder traptreden te bereiken en te bewonen woning) koopwoning betrokken was driekwart nog geen 55 jaar oud (landelijke cijfers). Voor de periode tot 2015 legt Haarlem een accent op de realisatie van zogenoemde nul tredenwoningen (zonder zorg.)

3.10 Wonen, welzijn, zorg

De tijd dat mensen met een zorgbehoefte vooral in instellingen werden opgevangen, ligt achter ons. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Ook wonen meer mensen met lichamelijke, verstandelijke en psychische handicaps zelfstandig. De trend is dat de zorg vermaatschappelijkt. Dit geldt voor diverse groepen van zorgvragers. Een goede gemeentelijke regie – de 'marktmeesterrol' zoals vastgelegd in Sterke Schakels – is hierbij van groot belang.

Uitgangspunt is dat mensen die zorg nodig hebben aan het maatschappelijk leven kunnen blijven deelnemen. Instellingen verlenen steeds meer zorg in de woonomgeving; de gewenste zorg, op de juiste plek, op het juiste moment. De opgave begint bij de woningvoorraad. Haarlem kiest voor gelijkvloerse appartementen en kleinschalige beschermde woonvormen zoals begeleid wonen en groepswonen.

3.11 Stedelijk wonen

De woningbouwactiviteiten in Haarlem zijn vooral gericht op binnenstedelijk bouwen en op herstructurering van bestaande woonwijken. De verwervingskosten en herstructureringskosten van binnenstedelijke locaties zijn dusdanig hoog, dat deze alleen met een grote woningdichtheid te betalen zijn. Binnenstedelijk kan alleen stevig worden bijgebouwd door slim om te gaan met de beschikbare ruimte door meervoudig ruimtegebruik. In Haarlem wordt veel gestapelde bouw ontwikkeld. De op dit moment meest zichtbare behoefte betreft veelal een eengezinswoning. Toch wordt door de vergrijzing en nieuwe woonwensen een groeiende acceptatie van en vraag naar meer stedelijk wonen voorspeld en wordt een verschuiving in de behoefte richting appartementen verwacht.

3.11 Studentenhuisvesting

De schatting van het totale aanbod kamerhuur ligt tussen de 2500 en 3000 eenheden, grotendeels in particuliere handen. De kamernood is in Haarlem beperkt. Ca 30% van de studenten vindt binnen een maand een kamer, 80% binnen een half jaar. Ongeveer 80% van de studenten oordeelt positief over de kwaliteit van hun woonruimte. Wel zijn nieuwe huisvestingsprojecten (voormalige HTS Veldzigtlaan, project Spoorwegstraat) nodig om de stijging in studentenaantallen op te vangen en voor verversing in het aanbod te zorgen. Doorstroming naar betaalbare reguliere vervolghuisvesting blijkt moeilijk.

3.12 Duurzaam goed wonen

Om het duurzaam goed wonen te versterken gaat Haarlem:

- *Actief door met de herstructurering van de bestaande naoorlogse woningvoorraad*

Samen met de corporaties zet Haarlem in op herstructurering van een flink deel van de naoorlogse woningvoorraad. Tot 2010 zullen circa 1650 woningen worden vervangen. Haarlem houdt bij deze veranderingen rekening met de sociale effecten; door integraal aan de slag te gaan, door inzet van welzijnswerk, door versterking van de eigen identiteit en door middel van participatie en inspraak.

- *De sociaal-economische gemengdheid van buurten bevorderen door spreiding van de kernvoorraad*

Haarlem maakt met de corporaties afspraken over behoud en spreiding van de kernvoorraad. Onderdeel hiervan is ook het mogelijk verdunnen van de sociale voorraad in Schalkwijk en Haarlem Oost (door strategische verkoop van huurwoningen) en het waar mogelijk toevoegen van sociale woningen in Noord en West (door huurverlaging, herstructurering en of nieuwbouw)

- *Duurzaamheid en duurzame maatregelen bevorderen.*

Bij alle stedelijke ontwikkeling en bouwplannen zet Haarlem in op het bevorderen van duurzame maatregelen; van optimale fietsroutes tot de toepassing van duurzame energie. Belangrijke onderdelen zijn: de energieprestatiecoëfficiënt, de hinder van bedrijven (functiemenging) en zaken als de

geluidshinder en (in toenemende mate) de luchtkwaliteit.

- *Particuliere huiseigenaars verleiden tot investeringen in de verbetering van hun woning*

Haarlem vindt het belangrijk particuliere investeringen in de woningverbetering uit te lokken. In het beleid kan daarbij een accent worden aangebracht naar buurt of naar woningtype. De zeer succesvolle aanpak van fundering en casco herstel is bijna afgerond. Haarlem telt echter nog woningen waarvan wordt vermoed dat ze op termijn problemen met de fundering kunnen krijgen. Gezien het kleine aantal echt slechte woningen is het opzetten van een organisatie voor herontwikkeling van deze particuliere woningen geen optie. Nieuw beleid zal worden ontwikkeld voor verbetering van het particuliere deel van de woningvoorraad. Hierbij komt het accent te liggen op: aanschrijving bij verwaarlozing, stimulering onderhoud en het geven van informatie en voorlichting.

- *Met de corporaties afspraken maken over het strategisch verkopen van sociale huurwoningen*

In verband met de sociaal-economische gemengdheid van buurten vindt Haarlem de verkoop van huurwoningen belangrijk. Het te koop aanbieden van de huurwoning aan de zittende bewoners is tevens een mogelijkheid bewoners met een middeninkomen aan de wijk te binden. Haarlem maakt hierover met de corporaties afspraken.

- *Bij herstructurering inzetten op verbetering van de fysieke woonomgeving*

Bij de gemeentelijke inspanningen in de herstructureringsopgave staat de woonomgeving centraal. De financiële middelen voor het Grotestedenbeleid zijn, voor het onderdeel wonen, grotendeels bestemd voor de openbare ruimte. De aanpak van de openbare ruimte, vernieuwing, beheer en onderhoud, is van essentieel belang voor de verbetering van de leefbaarheid van buurten.

- *Functiemenging stimuleren en stedelijke knopen ontwikkelen (sociale veiligheid, levendigheid)*

Haarlem stimuleert functiemenging en de ontwikkeling van stedelijke knooppunten en geeft bij de uitwerking van het structuurplan in een ontwikkelingsstrategie aan op welke wijze en met welke inzet partners kunnen worden uitgenodigd hierin initiatieven te ontplooien.

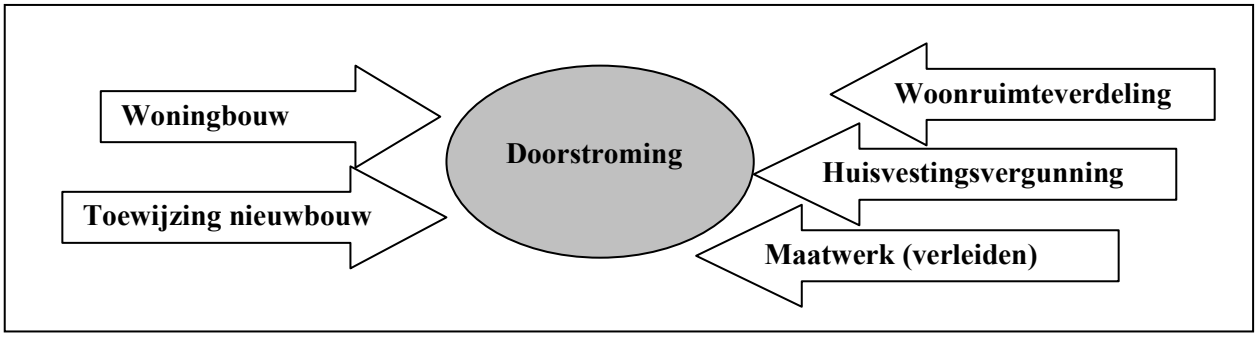
- *De komst van zorg in de wijk en de introductie van de stad in de instelling bevorderen.*

Haarlem zet zich in voor de realisatie van 2500 volledig toegankelijke woningen, bepleit de bouw van woningen met zorgvoorziening en stimuleert de realisering van zorgsteunpunten in de buurt. Bij elk project wordt bezien in hoeverre de realisering van woningen voor zorgvragers mogelijk is. Het gaat hier om rolstoelgeschiktheid van woningen en openbare ruimte, vooral nabij winkels en openbaar vervoer. Het proces van extramuralisering verhoogt de druk op de woningmarkt. Omgekeerd kunnen ook reguliere woningen worden gebouwd op het terrein van zorginstellingen.

Hoofdstuk 4. Dynamisch; bevorderen doorstroming

4.1 Doorstroming

Doorstroming is een belangrijk speerpunt van het Haarlemse woonbeleid. Doorstroming is gericht op een betere afstemming tussen de woningbehoefte van huishoudens en de woningvoorraad. Bij doorstroming gaat het er om stagnatie op de woningmarkt te bestrijden, meer huishoudens naar tevredenheid te laten wonen en de wachtlijsten voor een andere woning te bekorten. Doorstroming betekent dat meer huishoudens een geschikte woning kunnen vinden. Bij doorstroming gaat het zowel om huishoudens die te goedkoop of te duur wonen, als om huishoudens die te klein of te groot wonen. Om de doorstroming te bevorderen werkt Haarlem met de corporaties aan uitbreiding van de voorraad en een gerichte toewijzing van nieuwbouw.



Figuur 8: Maatregelen met effect op de doorstroming

4.2 Starre woningmarkt

Woningen hebben een lange levensduur. De woningmarkt is in Nederland vrij star: het grootste deel van de woningen is bezet, slechts een klein deel komt vrij. Het gedrag van woonconsumenten volgt de levensloop; jongeren verhuizen vaak, na de 35-jarige leeftijd neemt dat af. Huishoudens verhuizen vooral binnen de eigen gemeente en prefereren vooral een eengezinswoning. In heel Nederland hebben huurders een lagere slaagkans dan kopers. In Haarlem is dat sterker het geval. Kopende starters hebben in Haarlem hogere slaagkansen. In Haarlem is de koopwens toegenomen.

4.3 Verhuizen

De wens te verhuizen is in Haarlem hoger dan het landelijk gemiddelde. In vergelijking met Nederland willen vooral starters binnen de gemeente doorstromen. Haarlemse huishoudens die willen verhuizen zoeken iets vaker een koopwoning. De economische stagnatie maakt mensen minder geneigd tot verhuizen. Er is in de periode 1998-2002 aanzienlijk minder verhuisd dan in de jaren voor 1998. De wens tot verhuizen is tussen 1998 en 2000 gedaald; van 1 op de 3 naar 1 op de 4 huishoudens. Bewoners van huurwoningen stromen, ondanks inkomensgroei, niet door naar duurdere huur of koopwoningen.

4.4 Inwonertal

De Haarlemse nieuwbouw vangt vooral de dalende woningbezetting op, die in vergelijking met landelijke cijfers erg laag is. Een groot deel van de Haarlemse huishoudens (43,7 %) bestaat uit één persoon. Aangenomen wordt dat de gemiddelde woningbezetting de komende tien jaar nog licht zal dalen. Ook vertrokken er lange tijd meer mensen uit Haarlem dan er zich vestigden. In Haarlem is de bevolking sinds 1967 afgenomen van ruim 170.000 naar een kleine 147.000 (2005.) Nu de woningproductie stijgt, is mogelijk het dieptepunt bereikt en kan de bevolking weer toenemen naar ongeveer 155.000 in 2008 en 156.000 in 2013.

4.5 Effect goedkope tot middeldure koopwoningen

Uit onderzoek naar het doorstromingseffect van de bouw van goedkope tot middeldure koopwoningen in Haarlem Oost blijkt dat met name de goedkopere koopwoningen het grootste rendement aan verhuisbewegingen tot gevolg hebben. Middeldure woningen genereerden relatief veel doorstroming uit flats, terwijl de goedkope koopwoningen juist meer eengezinswoningen hebben vrij gemaakt. De vrijgekomen woningen waren in de meeste gevallen (81%) sociale huurwoningen. Deze lokale conclusies worden in landelijke publicaties bevestigd.

4.6 Woonruimteverdeling

In een schaarse woningmarkt is het lastig een woning te vinden. Vrijheid van vestiging is een groot goed, maar sturing is nodig om te voorkomen dat kwetsbare groepen kansloos worden. Haarlem hecht aan een rechtvaardige, eerlijke en transparante woonruimteverdeling en werkt hiertoe samen met de regiogemeenten in Zuid Kennemerland en de Haarlemmermeer. De bevoegdheid van de gemeente beperkt zich tot de goedkope koopwoningen en de goedkope en middeldure huurwoningen. Haarlem zet in op vereenvoudiging van de regels voor woonruimteverdeling en herijkt het huidige systeem in samenwerking met de corporaties en de regiogemeenten. De doelstelling is: een efficiënt, rechtvaardig, eerlijk en transparant systeem dat de doorstroming bevordert. Door uitbreiding van de woningvoorraad wil Haarlem de zoekduur verlagen. Het verdelingsysteem zorgt voor een juiste balans tussen behoud van de schaarse woningvoorraad voor woningzoekenden gebonden aan de regio (afschermen van de woningmarkt), urgentie (medisch, sociaal of om redenen van stadsvernieuwing) en het behoud van goedkope woningen voor lage inkomens (door het stellen van inkomenseisen.)

Het is wenselijk dat woningzoekenden voor een groot gebied kunnen overzien wat mogelijkheden, kansen en belemmeringen zijn. Haarlem heeft woningmarktrelaties met Zuid Kennemerland, Velsen, Haarlemmermeer en in mindere mate met Amsterdam. Haarlem zet in op regionale afstemming en toegankelijkheid van de woningmarkt. Wat betreft de toewijzing van huurwoningen werken Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer al samen. Het aanbod koopwoningen is in toenemende mate ook buiten Haarlem (via gratis krant en internet) beschikbaar.

4.7 Weigeringen

Ondanks schaarste en zoekduur blijkt dat de op basis van eigen keuze door de woningzoekende toegewezen woning gemiddeld toch nog rond de vijf keer wordt geweigerd. Dit is een gemiddelde voor de hele stad. In een tweetal gebieden loopt het aantal weigeringen op tot meer dan 10 keer (Centrum en Zuid.) Soms wordt een woning 30 keer geweigerd. Dit leidt ondanks de schaarste tot hoge verdeelkosten en frictieleegstand. Voor een belangrijk deel heeft het aantal weigeringen te maken met zoekduur als prioriteitscriterium in de woonruimte verdeling. Zoekduur leidt tot voorrang en werkt als “kapitaal” dat je verliest zodra je een woning accepteert.

4.8 Huisvestingsvergunning

Om de Haarlemse Woningmarkt af te schermen is in de regio Zuid-Kennemerland voor het betrekken van een woning onder de vastgestelde koop- of huurprijsgrens (respectievelijk 136.134 euro voor koopwoningen en de maximale huursubsidiegrens voor huurwoningen) een huisvestingsvergunning verplicht. Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning moet de koper of huurder ingezetene zijn van de regio of van de gemeente Haarlemmermeer, of een maatschappelijke of economische binding hebben, of behoren tot diegenen die gelijkgesteld zijn aan economisch gebonden. De huisvestingsvergunning toetst naast de binding ook of iemands inkomen passend is bij de woning. Huishoudens met lage inkomens onder de € 2.526 euro bruto per maand mogen op alle woningen reageren. Wanneer het inkomen boven deze inkomensgrens ligt dan mag er alleen gereageerd worden op woningen boven de € 400,-.

4.9 Bevordering doorstroming

Om de doorstroming te bevorderen gaat Haarlem:

- *Bouwen voor de doorstroming ofwel strategisch bouwen.*

Haarlem zet in op realisering van die woningtypen en prijsklassen die de meeste doorstroming genereren: seniorenwoningen en woningen in de goedkope en middeldure huur en koopsector.

- *De regels voor verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunning herzien op doorstroom effect*

Bij de herijking van het systeem van woonruimteverdeling onderzoekt Haarlem de werking van de regels op doorstroom effect. Bijvoorbeeld door het samenvoegen van zoekduur van woningzoekenden die willen gaan samenwonen (voor achterlaten 2 huizen.) Ook wordt onderzocht of het behoud van (een deel van de) zoekduur bijdraagt aan een snellere acceptatie en verhuizing. Ook worden met de corporaties afspraken gemaakt over de woningen die door de corporatie aan de eigen huurders mogen worden toegewezen om herstructurering, doorstroming en maatwerk mogelijk te maken.

- *Maatwerk bieden aan senioren en aan huurders die willen kopen.*

Seniorenwoningen genereren doorstroming. Ouderen willen steeds meer van een eengezinswoning naar een appartement c.q. ouderenwoning verhuizen. De vraag naar ouderenwoningen overstijgt het aanbod. Het aanbod van geschikte woningen moet groter worden. Dit aanbod genereert doorstroming op de woningmarkt. Ook kan de sprong van huur naar koop worden vergemakkelijkt door maatwerk en een vorm van interne makelaardij door de corporatie. Daarnaast kunnen bouwtechnische garanties en of een adequate onderhoudsregeling de stap voor huurders die twijfelen kleiner maken.

Hoofdstuk 5. Betaalbaar

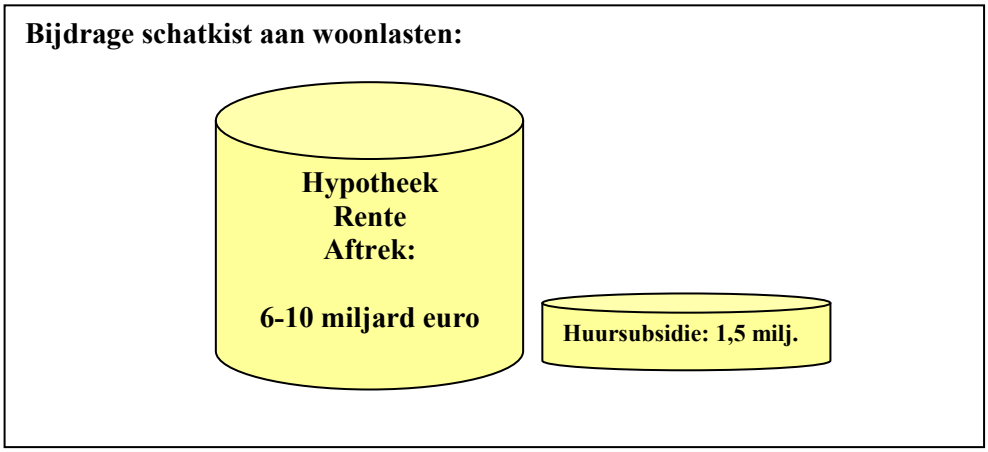
5.1 Doelgroep en voorraad betaalbare woningen

Bijna 30 % van de Haarlemse huishoudens behoort tot de aandachtsgroep (lagere inkomens en huishoudens die bijzondere zorg behoeven) van beleid. In Haarlem is per huishouden behorend tot deze aandachtsgroep in principe circa 1,5 (financieel) bereikbare woning aanwezig. In Nederland is dit 1,4. In Haarlem zijn de woonlasten van zowel huur als koopwoningen hoog vergeleken met de rest van Nederland.

Het aantal echt goedkope huurwoningen neemt af. Het vangnet van huursubsidie kan niet worden gemist; te veel huurwoningen zouden zonder subsidie voor veel huishoudens onbereikbaar worden. De regeling is (aanpassing van grenzen, verlaging voor alleenstaanden en kwaliteitskorting) in de jaren tachtig van de vorige eeuw verschraald. In de periode 1990-2002 is het aandeel huurders met huursubsidie gestegen. Vooral eenoudergezinnen, 65-plussers en arbeidsongeschikten maken relatief veel gebruik van huursubsidie. De huursubsidie is met ingang van 2006 vervangen door een fiscale regeling, de huurtoeslag. De uitgaven aan huursubsidie bedragen landelijk op jaarbasis anderhalf miljard euro.

5.3 Hypotheekrente

Eigenaar bewoners kunnen hypotheekrente uitgaven (beperkt tot 30 jaar) aftrekken van de belasting. Van 1990 tot 2002 steeg het aandeel eigenaar bewoners met een hypotheek landelijk van 76% tot 87%. Met name in de hogere inkomensklassen heeft nagenoeg ieder huishouden een hypotheek. De fiscale regeling kost de staatskas op jaarbasis zes tot tien miljard euro. Het groeiend eigenwoningbezit en de grotere hypotheekbedragen maken het lastig de huidige regeling geheel ongemoeid te laten. Het politieke draagvlak voor beperkende maatregelen in de belastingsfeer wisselt.



Figuur 9: Bijdrage schatkist aan hypotheekrenteaftrek en huursubsidie

5.4 Modernisering huurbeleid en huurliberalisatie

Eind 2004 presenteerde minister Dekker van VROM haar uitwerking van de modernisering van het huurbeleid. De minister wil verhuurders stimuleren meer te investeren in nieuwbouw. In ruil mogen verhuurders hun huurprijzen verhogen. De minister vraagt aan verhuurders een jaarlijkse bijdrage (250 miljoen) voor de bekostiging van de betaalbaarheid van het wonen. Een belangrijk onderdeel van deze plannen is de zogenoemde huurliberalisatie.
Huurliberalisatie betekent dat de verhuurder de vrijheid krijgt de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Puntenstelsel, maximale huurprijs en het jaarlijkse maximale percentage huurverhoging zijn

dan niet van toepassing. Als de huurder bezwaar maakt tegen een huurverhoging, dan kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

Het is de bedoeling 25% van de huurwoningen te liberaliseren. Deze liberalisatie start in 2010, mits in 2009 blijkt dat de spanning op de woningmarkt voldoende is teruggelopen. Dus wanneer corporaties en andere partners voldoende woningen hebben gebouwd. De WOZ waarde van de woning is daarbij bepalend.

Verschillende steden, waaronder Haarlem, hebben krachtig tegen deze plannen geprotesteerd. De zorgen van Haarlem betreffen met name de spreiding van de goedkope voorraad, de voortgang van de herstructurering en de ongerustheid die door de plannen is ontstaan bij huurders over de betaalbaarheid van hun woning. Van de bewoners van de te liberaliseren huurwoningen ontvangt (zo wordt geraamd) circa een kwart huursubsidie (en wordt dus ten dele voor de mogelijke huurstijging gecompenseerd.) Voor een ander deel van de bewoners (met een inkomen boven de huursubsidie maar onder de voormalige ziekenfondsgrens) kan de liberalisatie ernstige koopkracht effecten hebben. Bijna 25% van de huurders van de te liberaliseren woningen is 65 jaar of ouder.

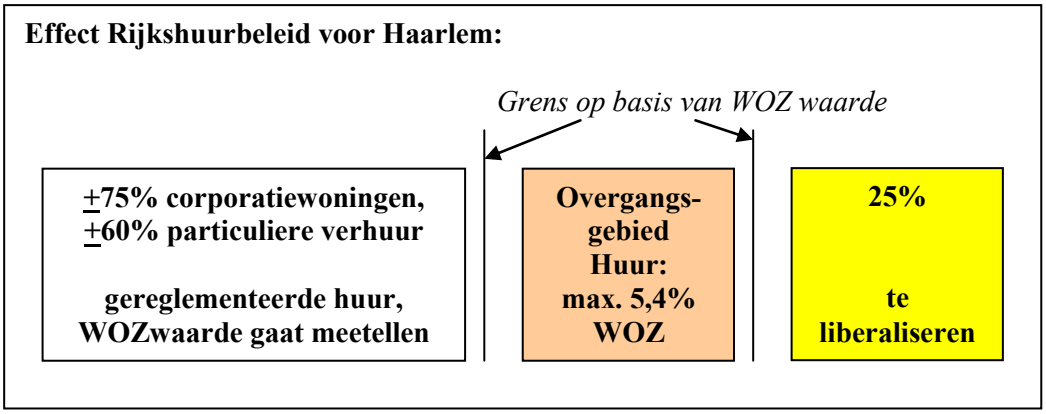
De te liberaliseren corporatie woningen staan vooral in Centrum, Spaarnwouderbuurt, Zijlweg-Oost, Haarlemmer Hout, Patrimonium, Kleverpark Spaarndam en Ramplaankwartier. Percentages lopen uiteen van enkele tientallen procenten tot bijna 100% (in het Kleverpark.) In absolute aantallen gaat naar verwachting het om circa 750 corporatie en ruim 1700 particuliere huurwoningen.

5.5 Huurbeleid

In Haarlem blijft, zo het er nu naar uit ziet, circa driekwart van de corporatiewoningen en 60% van de particuliere huurwoningen vallen onder het regime van de gereglementeerde huur. Het Rijk wil voor deze woningen de WOZ waarde mee laten wegen in de puntentelling ter vaststelling van de maximale huur en de huurverhoging. Het effect van de nieuwe puntentelling op de huren in dit deel van de voorraad is nog niet bekend. Gelet op de hoge WOZ waarden in de Randstad wordt van deze maatregel een stevig huurverhogend effect verwacht.

5.6 Overgangscategorie

Tussen dit gereglementeerde segment van de huurwoningvoorraad en het te liberaliseren deel zit een zogenoemde overgangscategorie (ter grootte van circa 20% van alle huurwoningen). Voor deze woningen is al bekend dat de jaarhuur niet boven de 5,4% van de WOZ waarde mag stijgen. In Haarlem betreft dit circa 5000 corporatie en ruim 1500 particuliere huurwoningen.



Figuur 10: Effect Rijkshuurbeleid voor Haarlem

5.7 Koopsector

In de periode 1981-2002 zijn huurders en eigenaar bewoners steeds meer van elkaar gaan verschillen: In de huursector is een concentratie ontstaan van alleenstaanden en 65-plussers. De koopsector kent meer twee ouder gezinnen. In de huursector is het aandeel lagere inkomensgroepen toegenomen en dat van de hogere inkomensgroepen afgenomen. In de koopsector zien we een toename van hogere inkomens. Veel huishoudens sluiten de laatste jaren (een naar verhouding tot hun inkomen) hoge hypotheek (met een nu historisch lage rente) af. Bijna 20% van alle recente kopers betaalt netto 30% of meer van het salaris aan wonen (landelijke cijfers.) Dat is een verdubbeling ten opzichte van 1990.

Tussen 1990 en 2002 is de verkoopwaarde van bestaande koopwoningen en nieuwe koopwoningen zo ongeveer verdubbeld. Na een decennium van ongekend vertrouwen in economische groei en een steeds grotere bereidheid om te gaan beleggen is de huizenmarkt inmiddels van een aanbieders in een kopersmarkt veranderd met stabiele prijzen.

Koopwoningen	**Huurwoningen**
▪ Meer twee ouder gezinnen ▪ Hogere inkomens	▪ Alleenstaanden ▪ Meer 65 plussers ▪ Lagere inkomens (weinig “scheefwonen”)
▪ Sterk gestegen prijzen ▪ Hogere woonlasten voor nieuwe kopers ▪ Hypotheekrente aftrek ▪ Stap van huur naar koop moeilijker	▪ Huur meer afhankelijk van WOZwaarde ▪ Steeds minder echt goedkope woningen ▪ Belang huursubsidie ▪ Behoud kernvoorraad

Figuur11: Verschillen koop- en huursector (prijspeil juli 2005)

Koopwoningen zijn ook in verhouding tot de groei van de inkomens in de afgelopen periode duurder geworden. Huurwoningen zijn in verhouding tot de inkomensontwikkeling goedkoper geworden. Dit heeft tot gevolg dat minder huishoudens de stap van huur naar koop kunnen of willen maken.

Wat betekent:	**Bij koopwoningen**	**Bij huurwoningen**
Goedkoop	Minder dan 175.000 euro v.o.n.	Tot 474,88 euro huur per maand
Middelduur	Tussen 175.000 en 238.000	Van 474,88 tot 604,72 huur
Duur	Boven de 238.000 euro v.o.n.	Meer dan 604,72 maandhuur

Figuur 12: Gehanteerde grenzen voor categorisering koop- en huurwoningen

5.8 Te goedkoop wonen

De inkomensgrenzen in de woonruimteverdeling schermen de goedkope huurwoningen af ten behoeve van de laagste inkomens. Zo wordt het zogenoemde “scheefwonen” tegen gegaan. Landelijk worden deze inkomensgrenzen echter steeds meer los gelaten. Hogere inkomens kiezen in de regel voor kwaliteit en reageren slechts bij wijze van hoge uitzondering op goedkopere huurwoningen. Onderzocht wordt of deze blokkade op voor de doorstroming (bij een meer marktconforme huur en voldoende kernvoorraad) nog wel noodzakelijk is.

5.9 Garanderen betaalbaarheid

Om de betaalbaarheid waar mogelijk te garanderen gaat Haarlem:

- *Afspraken maken met de corporaties over het behoud van de goedkope voorraad en de invoering van liberalisatie zonder schade aan zittende huurders*

Haarlem maakt met de corporaties afspraken over de betaalbaarheid van de huren, behoud en spreiding van de kernvoorraad en de huurliberalisatie. Haarlem wil dat liberalisatie slechts wordt toegepast bij mutatie en wordt gestuurd op gebiedsniveau. Voor het maken van afspraken met betrekking tot de woningen in de particuliere verhuur ontbreken echter de instrumenten.

- *Sober doelmatig en goedkoop bouwen mogelijk houden*

Naast de bouw van middeldure en dure woningen is er landelijk en lokaal sprake van meer aandacht voor de bouw van goedkopere woningen. De bouw van goedkope huurwoningen is van belang voor de herstructurering en kan bijdragen aan een betere spreiding van de kernvoorraad. De bouw van goedkope koopwoningen maakt het niet alleen starters mogelijk een woning te bemachtigen, maar blijkt ook sterk bij te dragen aan de doorstroming. Wat betreft mogelijkheden om de bouwkosten laag te houden kan vaker worden gezocht naar de bouw van (elders) succesvol gebleken woningen en of de bouw van voorontwikkelde standaardwoningen in een beperkte serie op daarvoor geschikte locaties.

Laatste nieuws Rijkshuurbeleid (januari 2006):

Met ingang van juli 2006 bepaalt de WOZ-waarde de maximale huurstijging en de maximale huurprijsgrens. Is de WOZ-waarde gelijk aan of lager dan de regionaal geldende grens, dan stijgt de huur met inflatie *plus* 1,5%. Is de WOZ-waarde hoger, dan stijgt de huur met inflatie *plus* 2%. Boven de WOZ-waardegrens wordt de maximale huurprijs met 10% verhoogd; de huren voor die woningen mogen 10% verder door stijgen.

In het Woningwaarderingsstelsel (WWS) gaat de WOZ-waarde 20 procent van de maximale huurprijs bepalen. Ook bepaalt de WOZ-waarde of een woning tot het gereguleerde, het overgangs- of het geliberaliseerde huursegment wordt gerekend.

De regionale WOZ-grenswaarden zijn (prijspeil 2003):

Voor de regio’s behorend tot:	WOZ-waarde ≤	WOZ-waarde >
Categorie 1: Ontspannen woningmarkten (bijv. Groningen, Friesland en Zeeland)	€ 130.000	€ 130.000
Categorie 2: Redelijk ontspannen woningmarkten (bijv. Limburg, Overijssel, kop van Noord-Holland)	€ 150.000	€ 150.000
Categorie 3: Meer gespannen woningmarkten (bijv. Noord-Brabant, delen Gelderland, Den Haag)	€ 175.000	€ 175.000
Categorie 4: Gespannen woningmarkten (o.a. Amsterdam, Utrecht en de omliggende regio's)	€ 195.000	€ 195.000
Huurverhogingpercentage:	inflatie + 1,5%	inflatie + 2%

Maximale huurprijsgrens:	WWS	WWS met opslag van 10%
Haarlem maakt waarschijnlijk deel uit van regio categorie 4; de "gespannen woningmarkt". Voor huurtoeslagontvangers geldt, ongeacht de WOZ-waarde van hun woning, een maximale huurstijging van inflatie plus 1,5%.. Ook wordt voor die huurders geen opslag op de maximale huurprijsgrens toegepast.		

Hoofdstuk 6: De maatregelen op een rij

De maatregelen uit deze woonvisie kunnen als volgt worden samengevat:

Speerpunt	***Doel***	***Acties; om het gestelde doel te bereiken gaat Haarlem:***
Meer	*Woningproductie* *(7.000 woningen)*	▪ *Leren van succesvolle ontwikkelingen.* ▪ *Zelf initiatieven nemen tot ontwikkeling van kansrijke locaties.* ▪ *Initiatiefnemers opzoeken, uitnodigen en helpen hun bouwplannen te realiseren.* ▪ *De voortgang van de woningbouw bewaken en versnellen* ▪ *Afspraken maken met de corporaties over het programma woningbouw.* ▪ *Op zoek naar regionale samenwerking en ontwikkelingskansen.* ▪ *De positie woningzoekenden versterken (belangenvereniging?)* ▪ *De woningvoorraad uitbreiden door middel van functieverandering en splitsing.*
Beter	*Duurzaam goed wonen in sociaal economisch gemengde wijken.* *(waaronder 3500 woningen vervanging en 1600 woningen herpositionering)*	▪ *Actief door met de herstructurering van de bestaande naoorlogse woningvoorraad.* ▪ *De economische gemengdheid van buurten bevorderen door spreiding van de kernvoorraad.* ▪ *Duurzaamheid en duurzame maatregelen bevorderen.* ▪ *Particuliere huiseigenaars verleiden tot investeringen in de verbetering van hun woning.* ▪ *Met de corporaties afspraken maken ontrent het strategisch verkopen van sociale huurwoningen.* ▪ *Bij herstructurering inzetten op verbetering van de fysieke woonomgeving.* ▪ *Functiemenging stimuleren en stedelijke knopen ontwikkelen (sociale veiligheid, levendigheid).* ▪ *De komst van zorg in de wijk en de introductie van de stad in de instelling bevorderen.*
Dynamisch	*Doorstroming*	▪ *Bouwen voor de doorstroming ofwel strategisch bouwen bevorderen.* ▪ *De regels voor verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunning herzien op doorstroom effect.* ▪ *Maatwerk bieden aan senioren en aan huurders die willen kopen.*

Betaalbaar	*Voorraadbeleid* *Huurbeleid*	▪ *Afspraken maken met de corporaties over het behoud van de goedkope voorraad en de invoering van liberalisatie zonder schade aan zittende huurders.* ▪ *Sober doelmatig en goedkoop bouwen mogelijk houden.*

Figuur 13: Maatregelen Woonvisie Haarlem 2006-2012

Bijlage: Over de Haarlemse woningmarkt

Inwonertal en bevolkingssamenstelling

Het inwonertal van Haarlem is sinds 1993 met 1,5% gedaald. In andere gemeenten in Nederland steeg het aantal inwoners gemiddeld met 6,3%. Van de inwoners is 15%vijenzestig jaar of ouder (landelijk is dit 13,4%.) De etnische diversiteit is ten opzichte van andere steden gemiddeld. Relatief weinig mensen leven onder de armoedegrens (8,5% tegen 11,3% gemiddeld.)

Op 1 januari 2003 telde Haarlem 147.519 inwoners. Volgens de prognose zal in 2013 de populatie in Haarlem 156.302 bedragen. Dat betekent een stijging van 8.783. Meest opvallende is de toename van het aantal 55-plussers. Het aantal 60 tot 70 jarigen zal de komende jaren fors stijgen. De groep 45-64-jarigen neemt in Haarlem sterk toe. Het aandeel allochtonen is in 2002 in Nederland 17%, in Haarlem 22%. Haarlem telt bij benadering 26 duizend oudere huishoudens (55 jaar en ouder.) Dat is 37 procent van alle huishoudens. Het aandeel toegankelijke woningen (zonder drempels en traplopen) ligt in Haarlem lager dan landelijk.

De woningvoorraad

De woningvoorraad in Haarlem is tussen 1990 en 2002 met ongeveer 3.400 woningen gegroeid. Het gemiddelde woonoppervlak van een woning in Haarlem is laag, terwijl de huizenprijzen in verhouding zeer hoog zijn; alleen Amsterdam is duurder. Eengezins (koop) woningen zijn in Haarlem vaker duur dan in Nederland als geheel. Ook zijn de koopappartementen in Haarlem duurder dan gemiddeld. In de huursector is de opbouw naar eigendom en prijsklasse vergelijkbaar met Nederland als geheel. Op grond van marktanalyses wordt de theoretische vraag naar nieuwbouw woningen in Haarlem geschat op 1600 woningen per jaar. Dit aantal betreft alleen de vraag uit de stad zelf, de vraag uit andere gemeenten (en het aantrekken van nieuwe koopkracht) is hierin niet opgenomen.

Het te liberaliseren segment

In Haarlem zit 75% van de corporatiewoningen en 62% van de particuliere huurwoningen in de categorie woningen die blijven vallen onder de gereglementeerde huur[1]. De overgangscategorie telt 22% van de corporatiewoningen en 18% van de particuliere huurwoningen. De betaalbaarheid van deze woningen staat op termijn onder druk.

In Haarlem maakt ruim 3% van de corporatiewoningen en 19% van de particuliere huur deel uit van de te liberaliseren voorraad.

De particuliere voorraad

De particuliere woningvoorraad bedraagt ruim 45.000 woningen. Dit is 66% van de totale voorraad. De particuliere *huur*sector bestaat uit ruim 9.100 grotendeels vooroorlogse woningen. Het overgrote deel is in handen van kleine verhuurders. Slechts een beperkt deel is eigendom van pensioenfondsen en beleggingsmaatschappijen. Het aantal particuliere huurwoningen is de afgelopen jaren gedaald. In 1998 bedroeg dit deel van de voorraad nog 12.000 woningen. Ruim 7 jaar later is dit aantal met 24% afgenomen. Hun bezit is veelal in handen van eigenaar bewoners overgegaan. Het grootste aandeel particuliere huurwoningen ligt in de Oude Stad (ca. 34%). In Schalkwijk is slechts 7% van de woningvoorraad in handen van particuliere verhuurders. De afname van het aantal particuliere huurwoningen is het laagst in het Centrum.

Koopsector

---

[1] Alle cijfers met betrekking tot de liberalisering zijn gebaseerd op de voorlopige plannen en de in september 2005 bekende gegevens

De koopsector bedraagt per 1 januari 2005 ruim 36.000 woningen. Dit is bijna 53% van de totale Haarlemse woningvoorraad en 80% van de particuliere voorraad. Ruim 60% van die koopvoorraad is vooroorlogs. Over het algemeen zijn het (kleine) eengezinswoningen. Grotere koopwoningen staan in Haarlem Zuid en Zuid-West.

Het aantal koopwoningen neemt gestaag toe van bijna 30.000 in 1998 tot ruim 36.000 nu, een toename van 20%. De toename komt door nieuwbouw en door verkoop van huurwoningen (particulier en corporatiebezit). Verhoudingsgewijs staan de meeste koopwoningen in Duinwijk (ruim 80% van de voorraad). In Schalkwijk is het aandeel koopwoningen veel geringer (32% van de voorraad).

Onderhoudsachterstand particuliere voorraad

In maart en april 2005 is de bouwtechnische kwaliteit van de particuliere woningvoorraad in de stad onderzocht. Van de totale particuliere woningvoorraad zijn ruim 2.600 woningen (in 24 buurten, verdeeld over de verschillende woningtypen: beneden bovenwoningen, eengezinswoningen, flats en kamerverhuurpanden) onderzocht.

De kosten om de onderzochte woningen weer in een uitstekende onderhoudstaat te brengen worden op basis van dit onderzoek geraamd op bijna vierduizend euro gemiddeld per woning. De geraamde kosten lopen per woningtype sterk uiteen (rond 1000 euro voor flatwoningen tot boven de 6000 voor beneden en bovenwoningen). De onderzochte flats staan er over het algemeen goed bij. In de steekproef zijn 153 woningen met een slechte staat van onderhoud aangetroffen. Voor deze panden bedragen de herstelkosten circa 20 % van de nieuwbouwwaarde. Van alle onderzochte woningen zijn er 50 zo slecht dat ze voor vervangende nieuwbouw in aanmerking komen (herstelkosten meer dan 35% van de nieuwbouwwaarde).

In vier buurten is de onderhoudsachterstand opvallend: Leidsebuurt (30 % van de onderzochte woningen verkeert in slechte conditie), Leidsevaartbuurt (27 %), Vogelenbuurt (13 %) en Rozenprieel (12 %).

De benodigde particuliere investering om de onderhoudsachterstand in te lopen wordt op basis van het onderzoek met de nodige voorzichtigheid geraamd op 100 miljoen euro. Particuliere investeringen zijn nodig om de kwaliteit van deze voorraad op peil te houden. Het beleid kan zich daarbij richten op alle particulieren, of juist een accent aanbrengen naar buurt of naar woningtype (beneden en bovenwoningen of kamerverhuurpanden).

Fysiek toegankelijke woningen

Haarlem telt 26 duizend oudere huishoudens (55 jaar en ouder); circa 37% van alle huishoudens. Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het aandeel fysiek goed toegankelijke woningen is in Haarlem lager dan landelijk gemiddeld; met name wat betreft het aantal toegankelijke eengezinswoningen. 25% van Haarlemse seniorenhuishoudens woont in een toegankelijke woning. Dit is minder dan het landelijk gemiddelde. Ouderen kiezen vooral meergezinswoningen en willen liever huren dan kopen. De Haarlemse verdeling huur-koop onder senioren is vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde. In de koopsector oriënteren ouderen zich in Haarlem op het duurste segment.

Stelling 2: Het zorgaanbod moet naar de bewoners toekomen.

Bijlage: over accenten van beleid; resultaten stadsgesprekken

Overleg en stadsgesprekken

Direct na het verlenen van de opdracht tot het opstellen van een lokale woonvisie is een uitvoerig en intensief uitvoeringstraject gestart. Met betrokken partners is uitvoerig van gedachten gewisseld over de inzet, de richting en de belangrijkste de behandelen thema's. Er zijn stadsgesprekken gehouden om burgers en maatschappelijke organisaties de kans te geven de opzet en richting van de visie van meet af aan mee richting te geven. Ook de Raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling is in een speciale bijeenkomst uitgenodigd om aan de hand van discussie en standpuntbepaling rond stellingen de kaders voor de ontwikkeling van de lokale woonvisie te bepalen.

De in deze diverse gespreksrondes gebruikte stellingen en de verkorte weergave van de discussie geven een dwarsdoorsnede van de actuele vraagstukken op het beleidsterrein wonen in de gemeente Haarlem. Per stelling wordt hier heel kort de gevoerde discussie geschetst.

Stelling: 1: "Senioren" is de belangrijkste doelgroep van beleid.

Gesteld wordt dat ouderen steeds vaker van een eengezinswoning naar een appartement of ouderenwoning willen verhuizen. De vraag naar ouderenwoningen overstijgt het aanbod. Vergroting van het aanbod genereert doorstroming op de woningmarkt. De woningen moeten in kwantitatieve en kwalitatieve zin wel goed voldoen aan de vraag van senioren. Daarbij hoort veel aandacht voor de kwaliteit van het buitenmilieu, met name wat betreft de sociale veiligheid. In de discussie wordt duidelijk dat senioren niet de belangrijkste doelgroep zijn, maar wel een belangrijke. Ouderen die in Haarlem willen blijven, moeten hier geschikte woonruimte kunnen vinden. Gewezen wordt op de regionale component. Regionale afstemming en samenwerking zijn van belang. De opgave is flexibel te bouwen, zodat de woning ook door andere doelgroepen bewoond kan worden. Het is belangrijk te beseffen dat ook de groep senioren zeer divers van samenstelling is. Dit vraagt om bouwen in verschillende soorten en prijsklassen. Ook hebben ouderen niet altijd zorg nodig. Zorg is geboden voor circa 2-3% van de ouderen. Bouwen voor senioren betekent zorgen voor kwaliteit.

De discussie richt zich met name op de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Daarvoor is maatwerk nodig; van woonzorgcomplexen, aanleunwoningen tot verpleeghuizen. Het aanbod (bijvoorbeeld wat betreft zorgcentra) is in sommige delen van Haarlem te klein. Overigens wordt in de discussie ook naar voren gebracht dat niet alleen de overheid c.q. de samenleving voor een oplossing moet zorgen. De familie heeft ook een plicht. Ook is de beschikbaarheid en bereikbaarheid van buurtwinkels van groot belang. Er dienen voldoende voorzieningen in de eigen omgeving aanwezig te zijn. Het zou mooi zijn als ouderen een wooncarrière in de eigen wijk zouden kunnen maken. In de discussie wordt aangedrongen te letten op het voordeel van de woongroepen. Wat betreft de afstand tot voorzieningen wordt het begrip rolator-afstand geïntroduceerd. Van belang is zorg en vraag gestuurd en levensloopbestendig bouwen.

Stelling 3: Haarlem bouwt voor de groei van haar inwonertal (naar min. 165.000 inwoners).

Over deze stelling is men uitgesproken: het verhogen van het inwonertal naar 165.000 inwoners is *geen* doel op zich. Wel is een toevoeging van 4.000 woningen in de komende vijf jaar va belang. De verdere groei van het aantal woningen moet mede in regionaal verband worden bezien en opgepakt. Onderkend wordt dat het belangrijk is dat Haarlem voldoende inwoners telt ten behoeve van het behoud van voorzieningen. Grosso modo wil men het groen sparen. Hoogbouw (c.q. verdichting) wordt wel mogelijk geacht; het liefst aan de rand van de stad. Kwaliteit telt en is voor sommigen belangrijker dan kwantiteit. Een deel van de deelnemers vindt 150.000 inwoners voldoende, maar van anderen het mag ook meer zijn. Op dit moment neemt het inwonertal af. De verdunning gaat door. Er is een beweging

Stelling 6: Alleen bouwen voor de doorstroming: niet voor starters.

naar buiten. Wanneer gekozen wordt voor meer inwoners, dan moeten de woningen zomogelijk levensloopbestendig gebouwd worden. Het gaat om zowel gezinswoningen als woningen voor alleenstaanden. Haarlem moet ook accepteren dat mensen buiten Haarlem gaan wonen.

*Stelling 4: De huurvoorraad is niet alleen bestemd voor huishoudens met een laag inkomen***.**

Dit wordt in de discussie over het algemeen als een weliswaar mooie, doch overbodige stelling gezien. Het is voor betrokkenen een "open deur". De markt reguleert zichzelf. Haarlem moet er rekening mee houden dat bijvoorbeeld senioren liever willen huren. Waar mogelijk heeft de gemeente een taak prioriteiten aan te geven en te sturen in de verdeling en de betaalbaarheid van huurwoningen. Overigens is het voor de stad als geheel ook van belang dat er een zeker percentage duurdere huur wordt toegevoegd. Scheef wonen blijkt in de discussie niet geheel onaanvaardbaar. Inkomen, huur en locatie moeten matchen.

Stelling 5: Mensen die in de laagbouw willen wonen, moeten naar elders verhuizen.

In de discussie wordt veel belang gehecht aan diversiteit. Diversiteit in de voorraad en met betrekking tot de nieuw te bouwen woningen is gewenst. Bestaande laagbouwwijken (consolidatiegebieden) moeten worden behouden. Op specifieke locaties moet ruimte zijn voor nieuwe en uitdagende nieuwbouw. Uitgangspunt is dat gezinnen zomogelijk in (betaalbare) eengezinswoningen kunnen wonen. Voor hoogbouw en stedelijke woonvormen bestaan al afspraken in het structuurplan, bijvoorbeeld op stedelijke knooppunten. Dit idee wordt onderschreven. Vooral daar moet de ruimte intensief worden benut. Haarlem moet ervoor waken niet alleen op "steen" in te zetten. Een juiste dosering is van belang. Het zal nooit lukken om iedereen in de stad te houden. Haarlem moet naar de regio kijken, daar is genoeg laagbouw aanwezig. Niet iedere locatie is geschikt voor hoogbouw of dezelfde soort woningen. De ene plek kan hoger dan de andere.

In de discussie wordt aangegeven dat deze stelling nuancering behoeft. Jonge gezinnen willen liever niet in appartementen wonen. Soms vertrekken ze daardoor naar andere gemeenten. De goedkope nieuwbouw is te klein. Er is uitstroom. Haarlem wil starters behouden. Kansen voor de bouw van woningen voor starters moeten worden benut, maar de nadruk dient te liggen bij de doorstroming. Het streven naar een mix (met senioren, goedkopen, middeldure en dure woningen) wordt aanbevolen.

Stelling 7: De eigenaar is verantwoordelijk voor zijn woning en daarmee voor het onderhoud.

Erkend wordt dat de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar voor het behoud van de woning voorop staat. Ook het in Haarlem spelende funderingsprobleem hoort tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Een uitzondering zou kunnen bestaan voor bepaalde wijken (met lage inkomens). De overheid kan hier een bijdrage leveren, bijvoorbeeld door mee te denken en te adviseren. Het hangt ook van het soort problemen af. In het geval van monumenten of wanneer sprake is van een niet verwijtbare situatie (b.v. vervuilde grond) wordt in de discussie wel een duidelijke rol voor de overheid gezien. Een reden voor overheidsoptreden zou kunnen zijn verkrotting en verloedering te voorkomen.

Stelling 8: De transformatie van de woningvoorraad slaagt uitsluitend d.m.v. sloop/ nieuwbouw.

De hier gesuggereerde voorkeur voor sloop en nieuwbouw wordt algemeen beoordeeld als ongenuanceerd. De overwegend kwalitatieve goede woningen dienen waar mogelijk behouden te blijven. Maar nieuwbouw is ook een impuls voor de stad. Haarlem hoeft niet alles te behouden. Sommigen vinden met name de bouw uit de jaren '50 van de vorige eeuw niets. Over wat wel of niet behouden moet worden lopen de meningen uiteen. Volgens sommigen dienen met name bepaalde volksbuurten behouden te blijven. Algemeen wil men kwaliteit behouden. Als renovatie technisch mogelijk is, dan moet die mogelijkheid ook expliciet aan de orde komen. Niet iedereen is altijd positief over nieuwbouw na sloop. Ook hier is een goede mix van belang. Een welles – nietes discussie moet worden voorkomen. Bij sloop en nieuwbouw duurt de opbouw van de sociale structuur van een buurt al snel 10

jaar. Ook is de betaalbaarheid van nieuwbouw een belangrijke factor in de besluitvorming. Slopen mag eigenlijk alleen als het sociaal en fysiek kan en moet.

Bijlage: Een terugblik op: "wonen zolang de voorraad strekt"

De opgave uit 1998 en de resultaten

De opgave die Haarlem in 1998 voor ogen stond was, kort samengevat: het streven naar voldoende woningen in alle marktsegmenten, die wat betreft algemene toegankelijkheid en indeling, ook geschikt zijn voor bewoning door ouderen; de zorg voor goede woontechnische en energetische kwaliteit; de bevordering van doorstroming uit de goedkope huurvoorraad naar nieuwbouw in het middensegment; een evenwichtige spreiding van de kernvoorraad; het voorkomen van achteruitgang van particuliere complexen (door splitsingsvergunningen en eisen aan op te richten vereniging van eigenaren); de aanpak van panden met funderingsproblemen; het stimuleren van onderhoud van particuliere woningen en het verbeteren van de woonomgeving tezamen met andere partijen.

Beleidsuitvoering

Na de vorige woonvisie is het subsidiebeleid voor particuliere woningen ingrijpend gewijzigd. De monitor volkshuisvesting is vier maal (tweejaarlijks) uitgebracht (1999, 2001, 2003 en 2005), onder de noemer 'wonen in Haarlem'. De succesvolle funderingsaanpak (1200 woningen) is inmiddels bijna afgesloten. De traditionele particuliere regeling woningverbetering (met individuele subsidies) is per 1 maart 1999 beëindigd. De regels voor het splitsen en verhelen van woonruimte zijn ingevoerd. Het reguleren van kamerverhuur en pensions is met name wat betreft de brandveiligheid en de bouw- en woontechnische kwaliteit in voorbereiding. In het kader van de zogenoemde *rotte kiezenaanpak* zijn verschillende panden aangepakt.

Kernvoorraad en herstructurering

De inventarisatie en kwalitatieve toetsing van de kernvoorraad heeft in 1999 plaatsgevonden. De minimale omvang van de kernvoorraad is vastgesteld op 14.000 tot 15.000 woningen (convenant Volkshuisvesting 1997). In het aangepaste convenant (thans in voorbereiding) wordt een minimum omvang van 18.000 woningen vastgelegd. Voor de verkoop van sociale huurwoningen zijn door de corporatie en gemeente beleidsregels opgesteld. In het kader van de programma's Schalkwijk 2000+ en de herstructurering van Delftwijk is het voorraadbeleid op wijkniveau uitgewerkt. De Haarlemse corporaties hebben een investeringsvisie op tafel gelegd voor de herstructurering. Deze visie heeft geleid tot de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken met een ambitieus programma tot 2015. De corporaties investeren ca. € 0,7 miljard in verbetering, sloop en nieuwbouw van hun bezit. Gemeente en corporaties investeren gezamenlijk nog ca. € 48 miljoen in de verbetering van de woonomgeving.

Regio

De regiogemeenten in Zuid Kennemerland hebben in maart 2004 hun regionale woonvisie vastgesteld. Aan de hand van woonmilieutyperingen wordt hierin aangegeven hoe het voorraadbeleid in de regio er de komende jaren uit moet zien. Daarnaast is het overleg met Velsen over de aansluiting van de woningmarkt herstart en is een intentieverklaring tussen Zuid-Kennemerland en de Haarlemmermeer gesloten.

Bijlage: Over het structuurplan; kansen om te bouwen

Ruimtelijke vertaling toekomstvisie

Het structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie Haarlem (1999). Het structuurplan geeft voor alle functies op hoofdlijnen de ruimtelijke mogelijkheden en wensen aan: voor water, groen, verkeer, sociale en maatschappelijke voorzieningen en voor wonen, werken, toerisme en recreatie. Haarlem is een compacte stad met bijna geen ruimte voor uitbreiding. Daarom moet zuinig worden omgegaan met de beschikbare ruimte in de stad. Bijna alle wensen en initiatieven die het gemeentebestuur en de bewoners hebben voor hun stad moeten binnen de bestaande stadsgrenzen tot uitvoering worden gebracht. Dat betekent dat er keuzes nodig zijn.

Haarlem koestert zijn kwaliteiten als een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken. Het historische karakter van de binnenstad vormt een prachtige identiteit tezamen met de uitgebreide mogelijkheden voor winkelen, uitgaan en culturele ontspanning en de ligging vlakbij zee, duinen, recreatiegebieden en Amsterdam. In de toekomst wil Haarlem die aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats en het toerisme zal verder gestimuleerd worden.

Gebiedsgerichte aanpak, programma's en projecten

Haarlem kent een actieve gebiedsgerichte aanpak. Aangewezen gebieden, waar, door een integrale aanpak op sociaal, economisch, ruimtelijk en fysiek terrein, een complete metamorfose plaats vindt zijn: Delftwijk en Europawijk Zuid. Daarnaast geeft het structuurplan ontwikkelzones aan. Dit zijn gebieden, waar de komende jaren, tengevolge van kansen, bedreigingen, inspanningen, demografische ontwikkelingen, interesse van de markt en activiteiten van bewoners, interessante ontwikkelingen mogelijk worden en of veranderingen op til staan; Spoorzone, Schalkwijk 2000+, Zomerzone, Vergrote Binnenstad, Schipholweg en Waarderpolder. De aangewezen stedelijke knopen maken van deze gebieden onderdeel uit.

In de vergrote binnenstad gaat het vooral om wonen, leven en werken tussen cultuur en vertier in een cultureel, toeristisch en multifunctioneel en schoon stadscentrum; voor alle Haarlemmers, met voldoende zorg en aandacht voor kwetsbare groepen. De kern van Schalkwijk 2000+ is: beter wonen, leven en werken in een naoorlogs gebied en betreft herstructurering van de woningvoorraad, verkeer, sociale en ecologische kwaliteit (o.a. waterhuishouding) en de ontwikkeling van het stadsdeelhart. De gemeente draagt aan dit plan circa vijftig miljoen euro bij, de marktsector ongeveer bijna een half miljard.
Doel van de Zomerzone (Haarlem Oost) is het versterken van woon en leefomgeving door vervanging en vernieuwing van woningen (palenpest en veroudering) en door het optimaliseren van de groen blauwe lob verbinding langs de Zomervaart met de Spaarneoever. De Spoorzone legt sterk het accent op economie en verkeer.

In de Haarlemse wijken buiten de zogenoemde verandergebieden en knooppunten zijn de voorstellen bescheiden van aard. Hier is de ambitie duurzaam goed wonen vertaald in versterking van de eigen identiteit en consolidatie. Vernieuwing van de woningvoorraad is met name aan de orde in Delftwijk, in de Oude en Nieuwe Amsterdamse Buurten, de Slachthuisbuurt en in Schalkwijk (excl.Molenwijk.) Herstructurering is een optie in Parkwijk en Schalkwijk (excl.Molenwijk.). Extensief wonen kan aan de oostzijde van de Zuiderpolder.

Bijlage: Over functiemenging; kansen om te verdichten

Intensiever ruimtegebruik

Functiemenging betekent intensiever gebruik van beschikbare ruimte. Het kan ook leiden tot een hogere opbrengst, waardoor complexe ingrepen in bouwkundige of infrastructurele zin mogelijk worden. Functiemenging van wonen en werken leidt tot een versterking van een 'stedelijk' milieu met drukke, stedelijke knooppunten naast rustiger woongebieden. Diversiteit en levendigheid dragen bij aan een stedelijk milieu. De introductie van wonen in een (overheersend) werkgebied versterkt het werkklimaat (sociale veiligheid). De introductie van werken in een (overheersend) woongebied kan het woonklimaat verlevendigen.

Wonen en werken kunnen elkaar versterken

Woon en werkfuncties versterken elkaar in de vorm van sociale veiligheid en levendigheid. Aanwezigheid van bedrijven levert een bijdrage aan de levendigheid en sociale veiligheid overdag. De aanwezigheid van woningen levert een bijdrage aan de levendigheid, sociale controle en leefbaarheid 's avonds. Versterkend is ook de bijdrage aan het draagvlak van voorzieningen (bakker, sigarenboer). Functiemenging draagt bij aan optimaal gebruik van parkeergelegenheid (werknemers overdag, bewoners in de avonduren). Functiemenging draagt bij aan optimaal gebruik van de infrastructuur (wegen en openbaar vervoer). Functiemenging draagt bij aan de 'entourage' (sommige bewoners en werknemers geven de voorkeur aan een afwisselde multifunctionele omgeving boven monofunctionele gebieden). Functiemenging biedt mogelijkheden voor werken aan huis en kan als (geluids)buffer dienen.

Wonen en werken kunnen elkaar soms ook niet versterken

Woon en werkfuncties versterken elkaar niet als functiemenging leidt tot verdringing (bescherming van de functie wonen is zo sterk dat zelfs bij een geringe aanwezigheid al sprake kan zijn van verdringing; omgekeerd, economische verdringing van wonen door werkfuncties komt ook voor). Functiemenging kan leiden tot een negatief investeringsklimaat (angst voor mogelijk toekomstig geklaag van bewoners leidt tot uitstel van investeringen). Functiemenging mag niet leiden tot overlast (stank, geluid) of indirecte hinder (verkeer, parkeren) of risico's (veiligheid, gezondheid).

Vormen van functiemenging

Functies kunnen worden gemengd op het niveau van de woning (werkruimte aan huis) als een substantieel deel van de woning in kan worden gezet als kantoor of praktijkruimte. De werkruimte zou minimaal 80 m2 moeten meten. Functiemenging op het niveau van het gebouw (werkruimten tussen of onder woningen) kan in de vorm van wonen boven winkels of appartementengebouwen met werkruimtes op de begane grond. Hierbij moet met name gedacht worden aan de hoogte van de plint. Met een hoogte van 3 tot 4 meter is vestiging van veel meer functies mogelijk. Van functiemenging op het niveau van het bouwblok, straat of buurt (bedrijfsverzamelgebouw, binnenwijks bedrijventerrein) is in veel wijken sprake, met uitzondering van specifieke woonwijken of een echt bedrijventerrein.
De functies zijn ondergebracht in verschillende gebouwen. Een nieuwe moderne architectonische trend in dit verband is die van mega gebouwen. Grootschalige gebouwen die vaak kleine steden op zich zijn waarbij bijna altijd sprake is van functiemenging

Milieueisen

Lang niet alle bedrijven zijn geschikt om te mengen met woonfuncties. Op bouwblokniveau komt slechts een deel van de bedrijven in milieucategorie 1,2 en 3 volgens de nieuwe VNG systematiek van 1999 in aanmerking. Bedrijven in categorie 2 en 3 zijn vaak niet goed te mengen met wonen.

Bijlage: Geraadpleegde bronnen

Wonen zolang de voorraad strekt. Gemeente Haarlem, mei 1998.

Thuis in Haarlem, Kernpublicatie WBO 2002. ABF-research. December 2003.
Wonen in Haarlem 2005. Monitoronderzoek. Onderzoek en statistiek gemeente Haarlem. Juni 2005.
Jaarstatistieken gemeente Haarlem. Afdeling Onderzoek en Statistiek, gemeente Haarlem.
Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2000-2004. OPH1, november 1999.
Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2005-2010. OPH2. november 2004.
Toekomstvisie Haarlem 2000-2010. 3 juni 1999.
Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken. 13 maart 2002
Convenant Volkshuisvesting Haarlem, 14 mei 1997. Convenant Woningbouwafspraken, 26 november 2004.
Herstructurering Haarlemse woonmilieus. Woningcorporaties Haarlem. 5-09-2001.
Haarlem goede woonstad voor studenten?, 2003. Onderzoek en Statistiek, jan. 2004.
Leefbaarheidmonitor Haarlem, diverse jaren.
Omnibusonderzoek, diverse jaren. Onderzoek en Statistiek Haarlem
Coalitieprogramma 2002-2006, Haarlem, historisch hart, moderne stad. 26-3- 2002.
Beleidsprogramma 2003-2006. Gemeente Haarlem.
Wonen in Haarlemse buurten. Gemeente Haarlem, afdeling Onderzoek en Statistiek. November 1997.
Sterke Schakels. Haarlemse visie op wonen, welzijn en zorg. Stipo Consult. Maart 2004.
Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling. Ministerie van VROM, LNV, VenW en EZ. 2004.
Haarlem, historisch Hart - Moderne stad. Cultuurhistorie en Monumentenzorg 2004-2010. Februari 2004.
Structuurplan Haarlem 2020. Gemeente Haarlem.
Welstands- en Monumentennota. Gemeente Haarlem. juni 2004.
Funderingsaanpak in Haarlem Nu of nooit? Gemeente Haarlem, juni 2002.
Van verdelen naar verhuizen. woonruimteverdeling. Provincie Noord-Holland. September 2004.
Regionale woonvisie Zuid-Kennemerland 2010. Zuid-Kennemerland Maart 2004.
Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland. 2002. Gemeente Haarlem.
Woonmilieus in verandering. Noord-Holland Zuid 2000-2010+. Provincie Noord-Holland. November 2002.
Regio in beeld 2004. Feiten en cijfers over de Regionale Samenwerking Amsterdam (RSA)
Toekomst in beeld, eindrapportage. Rigo research, oktober 2001.
Streekplan Noord-Holland Zuid. 17 februari 2003. Provinciale Staten van Noord-Holland.
Betaalbaarheid van het wonen. Ministerie van VROM. Oktober 2004.
Jaarverslagen Woningwinkel
Met zorg gekozen? SCP/ Ministerie van VROM. Augustus 2004.
Nieuwbouw en herstructurering. Doorstroming en dynamiek. Ministerie van VROM. November 2003.
Leefbaarheid van wijken. Ministerie van VROM. Februari 2004.
Gescheiden markten? De ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt. November 2003.
Diverse publicaties Sociaal Cultureel Planbureau