

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. M.H. de Graaf - Smit
Telefoon 511.3561
E-mail: M.d.Graaf@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2006/629
Te kopiëren: 1
B & W-vergadering van 13 juni 2006

Onderwerp

Woonvisie Haarlem

Bestuurlijke context

Op 15 februari jl. heeft de Gemeenteraad de woonvisie Haarlem 2006-2012 vastgesteld (SO/BD/2006/156), onder voorbehoud van een mogelijke aanpassing van de woonvisie naar aanleiding van de inspraakreacties. Parallel aan de bestuurlijke besluitvormingsprocedure heeft die inspraak plaatsgevonden. De woonvisie is positief ontvangen. Op basis van de reacties was er geen aanleiding om de woonvisie Haarlem op hoofdlijnen aan te passen. Door het vaststellen van de B&W nota "inspraak woonvisie Haarlem" op 25 april jl. (SO/BD/2006/510) is de woonvisie Haarlem, met als speerpunten: meer, beter, dynamisch en betaalbaar, definitief geworden.

Commissieparagraaf

De bijgevoegde brief van het college aan de commissie Ontwikkeling is opgesteld om aan de commissie aan te geven hoe uitvoering wordt gegeven aan de uitspraken uit het coalitieakkoord. De Woonvisie Haarlem biedt de kaders voor uitvoering van het coalitieakkoord.

Het college is van mening dat binnen het kader van de Woonvisie Haarlem uitvoering kan worden gegeven aan de 2 speerpunten uit het coalitieakkoord. Dit zijn:

- Waar mogelijk wordt gekozen voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw;
- Inzet is om het totale nieuwbouwwolume te laten bestaan uit eenderde sociale huur- en koopwoningen en tweederde middeldure en dure huur- en koopwoningen (waarbij het streven erop is gericht om binnen het contingent sociale huur- en koopwoningen minimaal de helft aan sociale huurwoningen te realiseren).

Bij nieuwbouwwontwikkelingen zal een zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden op beide aspecten. Het college wil afspraken maken met de Haarlemse corporaties hierover. Het convenant Volkshuisvesting en de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken zijn hiervoor de belangrijkste afspraken, die momenteel op de politieke agenda staan om de ambities uit het coalitieakkoord nader vorm te geven. Daarnaast zal het college het totale nieuwbouwprogramma aan een kritische beschouwing gaan onderwerpen om goed inzicht te krijgen in de samenstelling van het huidige nieuwbouwprogramma en zonodig bij te kunnen sturen.

Door middel van deze werkwijze zal de door de Gemeenteraad, op basis van een zorgvuldige bestuurlijke en participatieproces, vastgestelde woonvisie Haarlem een goed vervolg krijgen.

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het versturen van bijgevoegde brief en de nota "Woonvisie Haarlem 2006-2012" aan de commissie Ontwikkeling.

De woonvisie is, na behandeling in de commissie Ontwikkeling, het beleidskader geworden op het gebied van wonen voor de komende jaren. Haarlem heeft met de woonvisie Haarlem 2006-2012 gekozen voor meer, beter, dynamisch en betaalbaar.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de inhoud van de bijgevoegde brief aan de commissie Ontwikkeling.
2. Het college stemt in om de brief aan de commissie Ontwikkeling aan te bieden, samen met de woonvisie Haarlem.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Beleid

Retouradres Postbus 741, 2003 RS Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 1 juni 2006
Ons kenmerk SO/BD/2006/629
Contactpersoon Michiel van Baarsen
Doorkiesnummer 023-511 3556
E-mail m.baarsen@haarlem.nl
Bijlage(n) 1
Onderwerp Woonvisie Haarlem

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Graag biedt het college u bijgaand de Woonvisie Haarlem 2006-2012 aan. De Woonvisie is op 15 februari jl. unaniem door de Gemeenteraad vastgesteld (zie Raadsbesluit SO/BD/2006/156). De Woonvisie is tot stand gekomen na een uitvoerig participatietraject waaraan naast instellingen ook gemeenteraadsleden hebben deelgenomen. In de afgelopen periode heeft de woonvisie ter visie gelegen. Hierop zijn verschillende inspraakreacties gekomen, die wij u bijgaand doen toekomen (zie B&W besluit SO/BD/2006/510). Zoals uit de reacties blijkt, is de woonvisie positief ontvangen.

De Woonvisie biedt de kaders voor uitvoering van het onlangs gesloten coalitieakkoord. Het college wil in onderhavige brief graag aangeven op welke wijze zij er voor zal zorgen dat uitvoering wordt gegeven aan twee speerpunten uit het coalitieakkoord:

- Waar mogelijk wordt gekozen voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw;
- Inzet is om het totale nieuwbouwwolume te laten bestaan uit eenderde sociale huur- en koopwoningen en tweederde middeldure en dure huur- en koopwoningen (waarbij het streven erop is gericht om binnen het contingent sociale huur- en koopwoningen minimaal de helft aan sociale huurwoningen te realiseren).

Alvorens in te gaan op bovengenoemde speerpunten uit het coalitieprogramma, willen wij kort stilstaan bij de Woonvisie.

Woonvisie Haarlem 2006-2012: Meer, Beter, Dynamisch en Betaalbaar

In de Woonvisie wordt de rol gedefinieerd die de gemeente heeft op het beleidsterrein wonen. Samenwerking staat voorop. De gemeente kiest er voor samen met de partners in de stad – corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, huurders, ontwikkelaars en eigenaar/ bewoners – vorm en uitvoering te geven aan het wonen in Haarlem. De gemeentelijke 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.

Naast de gemeentelijke rol in het beleidsterrein wonen, definieert de Woonvisie ook een viertal inhoudelijke speerpunten van gemeentelijk beleid. Deze speerpunten zijn samengebracht onder vier noemers - ‘meer, beter, dynamisch en betaalbaar’:

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.

Coalitieakkoord 2006-2010: Sociaal en Solide

In het coalitieakkoord staat behoud en verbetering van Haarlem als 'prettige woonstad' hoog op de agenda. Uitgangspunt voor het wonen in Haarlem is zowel voor de huidige als toekomstige generaties Haarlemmers een toegankelijk en voldoende gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Centraal in het coalitieakkoord staat het ontstaan van gedifferentieerde woonwijken met een goede mix van sociale huur- en duurdere koopwoningen, met een goed voorzieningsniveau dat is afgestemd op zowel de jongere als de oudere Haarlemmers en met behoud van de huidige kernvoorraad.

In het coalitieakkoord is voorts afgesproken het woningbouwprogramma te herbezien op een tweetal punten en de consequenties hiervan mee te nemen in de Woonvisie. Deze twee punten zijn:

- Waar mogelijk wordt gekozen voor renovatie in plaats van sloopnieuwbouw;
- Inzet is om het totale nieuwbouwwolume te laten bestaan uit eenderde sociale huur- en koopwoningen en tweederde middeldure en dure huur- en koopwoningen (waarbij het streven erop is gericht om binnen het contingent sociale huur- en koopwoningen minimaal de helft aan sociale huurwoningen te realiseren).

Ook is in het coalitieakkoord afgesproken dat, indien beide uitgangspunten consequenties hebben voor de woningbouwafspraken met het Rijk, het college in overleg zal treden met het Ministerie van VROM om de rijksafspraken te herzien. Met inachtneming van de geformuleerde uitgangspunten, zo schrijft het coalitieakkoord voor, wordt zoveel mogelijk vastgehouden aan de Rijksafspraken (nieuwbouw van minimaal 4.100 woningen en bij de herstructurering sloop van minimaal 900 woningen en nieuwbouw van minimaal 1.090 woningen).

Het college is van mening dat binnen de kaders van de Woonvisie uitvoering kan worden gegeven aan bovenstaande twee speerpunten uit het coalitieakkoord. Dit betekent dat bij elke nieuwbouwontwikkeling op beide aspecten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden.

De eerste inzet hierbij is om hierover afspraken te maken met de Haarlemse corporaties. Voor dit jaar staan twee belangrijke overeenkomsten met de corporaties op de politieke agenda waarin het college de ambities uit het coalitieakkoord nader vorm moet geven. Dit zijn het convenant Volkshuisvesting en de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken.

Convenant Volkshuisvesting en Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken

Op 15 februari jl. heeft de gemeenteraad unaniem de uitgangspunten vastgesteld voor een nieuw convenant Volkshuisvesting (zie Raadsbesluit SO/BD/2006/157). Deze uitgangspunten zijn:

- Behoud van de betaalbare voorraad is een absolute randvoorwaarde. Bijzondere aandacht is en blijft nodig voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt, zoals de lagere inkomensgroepen, ouderen, zorgbehoevenden en statushouders;
- De Haarlemse afspraken zijn gericht op het vergroten van de nieuwbouwproductie en de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad (ook binnen de herstructurering). D.m.v. de methode van de zogenaamde 'bouwenvelop' wordt gestreefd naar snellere planvorming op hoofdlijnen met minder financiële risico's voor de gemeente;
- De corporaties en de gemeente streven naar een beter functionerende woningmarkt. Het maken van heldere en realistische afspraken over regelgeving op het terrein van de regionale woonruimteverdeling is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Gewerkt wordt aan een eerlijk, transparant en efficiënt woonruimteverdelingsstelsel;

- De gemeente en corporaties willen verkennen welke rol zij kunnen vervullen bij regie in de wijken, waarbij het de inzet van de gemeente is om ook het project Sterke Schakels (Wonen, Welzijn, Zorg) en de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) hier een plaats te geven.

Naast over het convenant Volkshuisvesting, voert het college ook gesprekken met de Haarlemse corporaties over actualisering van de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken. De Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken regelt het programma, de projectmatige samenwerking en de financiële arrangementen tussen gemeente en corporaties op het gebied van de herstructurering, i.c. sloop en nieuwbouw van corporatiewoningen.

Het college wil zowel in het convenant Volkshuisvesting als in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken met de corporaties afspraken vastleggen over:

- Een aandeel van eenderde sociale huur- en koopwoningen in de totale nieuwbouwproductie (waarvan minimaal de helft sociale huurwoningen). Deze afspraken hebben betrekking op het totale woningbouwprogramma; op projectniveau zijn afwijkingen mogelijk (b.v. omdat dit de differentiatie van wijken ten goede komt);
- Een formalisering van de in de afgelopen jaren ontwikkelde praktijk waarbij alleen besloten wordt tot sloop wanneer sloop daadwerkelijk het volkshuisvestelijk belang dient dan wel om woontechnische redenen noodzakelijk is. Sloop moet dus bijdragen aan een betere woningkwaliteit of aan een betere differentiatie van de woningvoorraad of functiemenging in een wijk. Bovendien dient er voor sloop draagvlak te zijn bij de bewoners en moet een eventuele stijging van woonlasten (inclusief lagere energielasten) proportioneel zijn.

Naast het maken van afspraken met de Haarlemse corporaties, acht het college het ook van wezenlijk belang om goed zicht te krijgen op de samenstelling van het huidige nieuwbouwprogramma om zonodig bij te kunnen sturen.

De tweede inzet is om het totale nieuwbouwprogramma aan een kritische beschouwing te onderwerpen. Per project zal in kaart worden gebracht welk aandeel van de woningbouwproductie bestaat uit sociale huur- en koopwoningen.

Het college wil er nadrukkelijk op wijzen dat implementatie van de uitgangspunten van het coalitieakkoord zorgvuldig dient plaats te vinden. Bij het maken van afspraken met marktpartijen over nieuwe woningbouwlocaties en bij het maken van afspraken met de corporaties inzake het convenant Volkshuisvesting en de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken, zal het college zich van een aantal zaken rekenschap geven:

- Bij de uitwerking van de uitgangspunten is het van belang om te bezien of er reeds overeenkomsten gesloten zijn (of in een vergevorderd stadium) met corporaties of marktpartijen. Het getuigt van consistent bestuur deze overeenkomsten door te zetten op basis van reeds gemaakte keuzes en ingezette beleidslijnen.
- Het aandeel van eenderde sociale woningen (huur en koop) betreft de totale nieuwbouwproductie. Op projectniveau zijn afwijkingen mogelijk (b.v. omdat dit de differentiatie van wijken ten goede komt)
- De mogelijke financiële consequenties. Gemeentelijke grondopbrengsten voor sociale woningbouw zijn laag en veelal niet kostendekkend (of genereren geen positieve marge t.b.v. uitvoering van de andere ambities). Gezien de ambitie uit het coalitieakkoord de komende vier jaar om de financiële reserve op orde te brengen, hetgeen impliceert dat projecten kostendekkend zijn, zal op project- en programmaniveau ook een financiële afweging worden gemaakt. Randvoorwaarde is dat project- en programma-exploitaties minimaal budgettair sluitend zijn.
- Rijksafspraken. Zo nodig zal het college in overleg treden met het Rijk om de afspraken over de woningbouwproductie te herzien. Bezien zal moeten worden of het Rijk bereid is om de afspraken te herzien en welke financiële consequenties het Rijk hieraan verbindt (vermindering van rijkssubsidies).

Het college wil op basis van de boven geschetste inzet uitvoering geven aan de afspraken uit het coalitieakkoord.

Wij zijn er van overtuigd dat we daarmee het zorgvuldige bestuurlijke en participatieproces dat geleid heeft tot vaststelling van de Woonvisie Haarlem 2006-2012 door de Gemeenteraad, een goed vervolg kunnen geven.

Wij verwachten eind dit jaar de resultaten van onze gesprekken met de corporaties, almede de kritische afweging van het totale nieuwbouwprogramma en mogelijke onderhandeling hierover met het Rijk aan u te kunnen overleggen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. J.J.H. Pop