

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Jan Fontein / Martine de Graaf
Telefoon 5113620 / 5113613 E-mail: j.fontein@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. 2011/1546
Te kopiëren: A B, C en D
B & W-vergadering van 8 februari 2011

Onderwerp

vernieuwende visie op het wonen in Haarlem

DOEL: Besluiten

Met deze nota maakt het college een start met het opstellen van een nieuwe Woonvisie. Na de zomer zal de gemeenteraad vanuit haar kaderstellende rol de nieuwe visie vaststellen.

Tijdens de raadsinfomarkt op 18 november jl. hebben de leden van de commissie Ontwikkeling aangegeven de startnotitie te willen bespreken.

B&W

- 1) Het college besluit het college besluit te starten met de vernieuwing van de Woonvisie;
1. Het college besluit deze startnotitie (incl. bijlagen) ter bespreking voor te leggen aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: vernieuwende visie op het wonen in Haarlem

Reg. Nummer: 2011/1546

1. Inleiding

De huidige Woonvisie Haarlem 2006-2012 loopt volgend jaar af. De ontwikkelingen in de samenleving gaan snel. Ontwikkelingen die de aantrekkelijkheid van Haarlem als woonstad onder druk zetten. Ook de economische crisis en de EU-maatregelen voor staatsteun aan corporaties hebben gevolgen voor het functioneren van de Haarlemse en regionale woningmarkt.

In het coalitieakkoord 2010-2014 kiezen de coalitiepartijen voor een nieuwe woonvisie om een antwoord te kunnen geven op die maatschappelijke ontwikkelingen. Ook het college heeft de vernieuwing van de Woonvisie in het werkprogramma voor dit jaar opgenomen.

Het is derhalve nodig dat de woonvisie in de loop van dit jaar wordt herzien. Dit besluit is hiervoor de start.

In bijlage A is een evaluatie van de Woonvisie 2006 op hoofdlijnen opgenomen.

2. Besluitpunten college

- 1) het college besluit te starten met de vernieuwing van de Woonvisie;
- 2) het college besluit deze startnotitie (incl. bijlagen) ter bespreking voor te leggen aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Een actuele woonvisie die kaderstellend is en uitgangspunten en maatregelen biedt op het terrein van wonen voor de komende jaren voor:

- de uitwerking van het Structuurplan
- de onderlinge relaties en samenwerking op de (regionale) woningmarkt
- de verbetering van de bestaande woningvoorraad
- het ruimte bieden aan de gewenste woonvormen (meer kwaliteit)
- gebiedsvisies en bestemmingsplannen
- richting geven aan functieveranderingen
- uitvoering van Haarlem Klimaat Neutraal
- verdichting van de stad in combinatie met verbetering van de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte

Ook worden de te actualiseren woningbouw- en herstructureringsprogramma's en (prestatie)afspraken met corporaties in de Woonvisie ingebed.

4. Argumenten

De aantrekkelijkheid van Haarlem als woonstad staat onder druk

Haarlem is een gewilde woonstad met een goed woonklimaat. Echter, de ontwikkelingen in de samenleving gaan snel. De vergrijzing neemt toe, de economische crisis laat zijn sporen achter, de bouwproductie blijft achter bij de planning, woonwensen worden steeds gedifferentieerder, de woningmarkt wordt groter, de rol/positie corporaties staat (weer) ter discussie en de staatssteunregels van de Europese Unie zijn door de regering uitgewerkt en treden 1 januari 2011 in werking. Deze ontwikkelingen zetten de aantrekkelijkheid van Haarlem als woonstad onder druk.

Verantwoord binnenstedelijk bouwen is noodzakelijk

Het is de komende jaren de uitdaging om een verantwoorde invulling te geven aan het binnenstedelijk bouwen en de zich ontwikkelende en steeds diverser wordende woonwensen. Haarlem moet op een creatieve en innovatieve manier omgaan met de beperkt beschikbare ruimte, zodanig dat dit niet ten koste gaat van de leefbaarheid van de stad.

Externe ontwikkelingen moeten lokaal worden vertaald

Onvermijdelijke externe ontwikkelingen, moeten op lokaal niveau worden vertaald en hun plek in de nieuwe Woonvisie krijgen. Deze externe ontwikkelingen, zoals bezuinigingen en beleidsaanpassingen bij het Rijk, hebben onder meer gevolgen voor de woonlasten van de burgers, de rol van corporaties en de financieringsmogelijkheden van de stedelijke vernieuwing door gemeente, corporaties en andere partijen.

Afspraken moeten worden vernieuwd

Bijkomend aspect is dat een aantal afspraken met de corporaties de einddatum naderen, te weten de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken in 2010 en het Convenant Wonen in 2011. De woonvisie is de basis voor de vernieuwing van deze belangrijke afsprakenkaders.

Duurzaamheid is een rode draad

Duurzaamheid gaat over de gevolgen van onze manier van wonen, werken, recreëren en bouwen op andere mensen, gebieden en het effect op toekomstige generaties. Voor bestaande woningen heeft duurzaamheid vooral betrekking op verwarming, isolatie/energiegebruik en woningverbetering. Daarnaast gaat duurzaamheid ook over de toekomstbestendigheid van woningen, de kwaliteit van de woonomgeving etc.

Een nieuwe woonvisie is een nadere invulling van doelstelling programma 5

De woonvisie geeft een nadere invulling aan de doelstelling van programma 5 van de programmabegroting (beleidsveld 5.2 wonen) om een kwalitatief duurzaam en gedifferentieerd woonmilieu te creëren en de levensbestendigheid van wijken te vergroten.

In bijlage B wordt verder ingegaan op achtergronden en thema's bij de vernieuwing van de woonvisie.

5. Kanttekeningen

Invloed van de overheid heeft beperkingen

Bij de uitwerking van de woonvisie houdt het college rekening met het feit dat de rol van de (gemeentelijke) overheid op het terrein van het wonen zijn beperkingen kent. De economische crisis heeft gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt waar de overheid slechts beperkt invloed op kan uitoefenen. Dit geldt ook voor de mogelijke gevolgen van de EU-maatregelen over staatsteun aan corporaties. Gaande weg zullen wij moeten ervaren welke invloed deze externe factoren op het wonen zullen hebben en hoe, met onze partners, hierop een passend antwoord kan worden geformuleerd.

Samenhang

Bij de uitwerking van de nieuwe Woonvisie wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de samenhang met andere relevante kaders, zoals de Structuurvisie Openbare

Ruimte, de nota Ruimtelijke Kwaliteit, Haarlem Klimaatneutraal 2030, Haarlems Verkeers- en Vervoersplan., enzovoorts. Mochten zich op onderdelen spanningsvelden tussen deze kaders voordoen, dan zal het college hierover in gesprek gaan met de gemeenteraad, waarna definitieve keuzes gemaakt kunnen worden.

6. Uitvoering

Met dit besluit wordt het startsein gegeven om de vernieuwde woonvisie verder uit te werken. Dit collegebesluit wordt ter bespreking voor gelegd aan de commissie Ontwikkeling. Rekeninghoudend met participatie is het streven om medio juni de concept woonvisie klaar te hebben. Na de formele inspraakronde kan het college medio november van dit jaar de woonvisie ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen.

Om burgers, betrokken partijen, wijkraden, relevante gemeentelijke disciplines en andere geïnteresseerden de mogelijkheid te geven over de uitwerking van de woonvisie mee te denken, zullen sociale media worden ingezet.

Er wordt breed aangekondigd dat mensen via haarlem.nl op conceptuitwerkingen kunnen reageren. Sommige groepen, zoals corporaties, makelaars, regiogemeenten en provincie zullen specifiek worden uitgenodigd aan de uitwerking van de woonvisie deel te nemen.

In bijlage C is het participatie- en Inspraakplan, met een overzicht van alle te nemen stappen, het proces en de planning voor de vernieuwing van de woonvisie opgenomen.

De relatie tussen de Haarlemse woonvisie en de regio en het door de provincie Noord Holland geïnitieerde regionaal Actie Programma (RAP) is verder uitgewerkt in bijlage D.

7. Bijlagen

Bijlage A: evaluatie en stand van zaken Woonvisie Haarlem 2006-2012

Bijlage B: achtergronden en thema's bij de vernieuwde Woonvisie

Bijlage C: participatie en inspraak(proces en planning)

Bijlage D: regionale oriëntatie

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Bijlage A: Beknopte evaluatie woonvisie Haarlem 2006-2012

Speerpunt	Doel	Beleidsmaatregelen woonvisie 2006-2012	Resultaat / stand van zaken (per 31 december 2010)
Meer	Woningproductie (7.000 woningen)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Leren van succesvolle ontwikkelingen. 2. Zelf initiatieven nemen tot ontwikkeling van kansrijke locaties. 3. Initiatiefnemers opzoeken, uitnodigen en helpen hun bouwplannen te realiseren. 4. De voortgang van de woningbouw bewaken en versnellen 5. Afspraken maken met de corporaties over het programma woningbouw. 6. Op zoek naar regionale samenwerking en ontwikkelingskansen. 7. De positie woningzoekenden versterken (belangenvereniging?). 8. De woningvoorraad uitbreiden door middel van functieverandering en splitsing. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het leren van succesvolle ontwikkelingen is een continue proces. 2. In 2008 is een woningbouwregisseur aangesteld die tot taak heeft het woningbouwprogramma te bewaken, te versnellen en waar mogelijk knelpunten weg te nemen. Naar verwachting worden over de periode 2006-2012 zo'n ruim 5.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 3. Idem, woningbouwregie. Het jaarlijks terugkerend congres: Bouwend Haarlem draagt hier aan bij. 4. D.m.v. bijhouden van woningbouwplannen en bij problemen in overleg treden. 5. In 2007 is de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken aangepast en het transformatieprogramma geactualiseerd. 6. Provincie heeft een Taks Force ingesteld, overleg met regiogemeenten, MRA en Stadsregio Amsterdam. Op basis van provinciale woonvisie wordt er een regionaal actieprogramma opgesteld. Daarnaast heeft Haarlem een actievere rol op zich genomen binnen de MRA. Er is een bestuurlijke en ambtelijke aanspreekpunt ingesteld. 7. Belemmeringen zijn zoveel mogelijk weggenomen, zoals het open stellen van de woningmarkt in de Haarlemmermeer en met Velsen als pilot. 8. Vanwege ruimtegebrek in de stad, wordt er continue gekeken of functieverandering mogelijk is t.g.v. woningbouw. De regisseur heeft hier eveneens een rol. Splitsing van woonruimte is makkelijker gemaakt.
Beter	Duurzaam goed wonen in sociaal economisch gemengde wijken (waaronder 3500 woningen vervangen en	<ol style="list-style-type: none"> 1. Actief door met de herstructurering van de bestaande naoorlogse woningvoorraad. 2. De economische gemengdheid van buurten bevorderen door spreiding van de kernvoorraad. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente is samen met corporaties en ontwikkelaars bezig de bestaande naoorlogse woningvoorraad aan te pakken, d.m.v. actualisering bestemmingsplannen, opstellen gebiedsvisies alsmede sloop/ nieuwbouw en woningverbetering. 2. In gebiedsvisies en bij (de uitwerking daarvan ook in) woningbouwprojecten is een van de uitgangspunten dat de betaalbare voorraad zoveel mogelijk verspreid wordt over de stad.

	1600 woningen herpositioneren)	<ol style="list-style-type: none"> 3. Duurzaamheid en duurzame maatregelen bevorderen. 4. Particuliere huiseigenaars verleiden tot investeringen in de verbetering van hun woning. 5. Met de corporaties afspraken maken omtrent het strategisch verkopen van sociale huurwoningen. 6. Bij herstructurering inzetten op verbetering van de fysieke woonomgeving. 7. Functiemenging stimuleren en stedelijke knopen ontwikkelen (sociale veiligheid, levendigheid). 8. De komst van zorg in de wijk en de introductie van de stad in de instelling bevorderen. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Dit onderwerp wordt steeds actueler mede door de toenemende energielasten. In de nieuwe woonvisie wordt dit nader uitgewerkt. Zo zal de aanpak van de bestaande woningvoorraad nog belangrijker worden. Wel is er in deze periode de duurzaamheidslening ontwikkeld en opgestart. 4. Zie punt 3. 5. In het convenant wonen 2007-2011 zijn afspraken gemaakt om de verkoop van sociale huurwoningen beperkt te houden. Momenteel wordt er bestuurlijk overleg gevoerd om meer inzicht te verkrijgen in de verkoopplannen van de Haarlemse corporaties. Verkoop van huurwoningen aan de zittende huurders heeft de afgelopen jaren ook plaatsgevonden. Uit onderzoek is echter gebleken dat de behoefte om de eigen huurwoning te kopen onder de huidige huurders niet groot is. Het kabinet is voornemens het recht van een huurder zijn huurwoning te kopen in regelgeving vast te leggen. 6. Bij herstructurering op basis van de Transformatieovereenkomst is naast de woningvoorraad telkens ook de woonomgeving verbeterd. 7. In de structuurvisie Haarlem wordt ingezet op het ontwikkelen van stedelijke knooppunten. Tevens wordt op deze plekken functiemenging gestimuleerd, denk aan: werken aan huis e.d. 8. Door de toename van ouderen, wordt zorg steeds belangrijker. Er is een onderzoek gestart naar de behoefte aan zorgwoningen. Daarnaast is de oplevering van het Reinaldahuis in Haarlem oost een voorbeeld van de introductie van de stad in de instelling.
Dynamisch	Doorstroming	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bouwen voor de doorstroming ofwel strategisch bouwen bevorderen. 2. De regels voor verdeling van woonruimte en huisvestingsvergunning herzien op doorstroom effect. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De woningmarkt in Haarlem is verstopt, het belang van strategisch bouwen is groot. Bij iedere woningbouwontwikkeling wordt bezien of bouwen voor de doorstroming mogelijk is en wordt hierop ingezet. Ook andere maatregelen om mensen te verleiden te verhuizen worden hierbij betrokken. 2. De regionale spelregels voor woonruimteverdeling zijn in 2007 ingrijpend aangepast. Dit heeft geresulteerd in een helder, simpeler en transparant verdelingsysteem die de slaagkans van de woningzoekenden vergroot en daarmee de doorstroming verbetert. 3. De corporaties hebben het maatwerk voor senioren hoofdzakelijk

		3. Maatwerk bieden aan senioren en aan huurders die willen kopen.	gezocht in de zogenaamde 30% vrije ruimte met goede resultaten.
Betaalbaar	Voorraadbeleid Huurbeleid	<ol style="list-style-type: none"> 1. Afspraken maken met de corporaties over het behoud van de goedkope voorraad en de invoering van liberalisatie zonder schade aan zittende huurders. 2. Sober, doelmatig en goedkoop bouwen mogelijk houden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In het Convenant Wonen van juni 2007 is afgesproken dat de corporaties garanderen dat de goedkope voorraad voldoende omvang heeft. De minimumgrens is vastgelegd op 18.000 woningen. De werkelijke omvang per 1-1-2010 is ca. 20.400 goedkope woningen (huurprijs tot huurtoeslaggrens) 2. De laatste jaren wordt het bouwen van sociale woningen meer onrendabel, i.v.m. stedenbouwkundige randvoorwaarden, milieueisen en stijgende bouwkosten. Helaas is deze beleidsmaatregel hierdoor steeds moeilijker uitvoerbaar.

Bijlage B Achtergronden en thema's bij de herziening van de Woonvisie

1) Algemeen

Haarlem is een gewilde woonstad met een goed woonklimaat. Echter, de ontwikkelingen in de samenleving gaan snel. De vergrijzing neemt toe, de economische crisis laat zijn sporen achter, de bouwproductie blijft achter bij de planning, woonwensen worden steeds gedifferentieerder, de woningmarkt wordt groter, de rol/positie corporaties staat (weer) ter discussie en de staatssteunregels van de Europese Unie zijn door de regering uitgewerkt en treden 1 januari 2011 in werking. Ontwikkelingen die de aantrekkelijkheid van Haarlem als woonstad onder druk zetten.

Het is de komende jaren de uitdaging om een verantwoorde invulling te geven aan het binnenstedelijk bouwen en de zich ontwikkelende woonwensen.

Onvermijdelijke externe ontwikkelingen, zoals bezuinigingen en beleidsaanpassingen bij het Rijk, moeten op lokaal niveau worden vertaald en hun plek in de nieuwe Woonvisie krijgen. Deze externe ontwikkelingen hebben onder meer betrekking op de woonlasten van de burgers, de rol van corporaties en de financieringsmogelijkheden van de stedelijke vernieuwing door gemeente, corporaties en andere partijen.

Bijkomend aspect is dat een aantal afspraken met de corporaties de einddatum naderen, te weten de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken in 2010 en het Convenant Wonen in 2011. De woonvisie is de basis voor de vernieuwing van deze belangrijke afsprakenkaders.

In het coalitieakkoord 2010-2014 "Het oog op morgen" kiezen de coalitiepartijen voor een nieuwe woonvisie, vanwege bovengenoemde ontwikkelingen.

2) belangrijke beleidsmatige ontwikkelingen

Welke ontwikkelingen in Haarlem (en de regio) zijn er voor de komende jaren op het terrein van het Wonen te verwachten?

bevolkingsontwikkeling

De bevolkingsgroei zal naar verwachting beperkt blijven: van 150.000 inwoners (2010) naar circa 154.000 inwoners in (2020), ondanks de toename van de woningvoorraad. Het aantal middeninkomen zal de komende jaren afnemen en het aantal starters neemt toe.

vergrijzing

De vergrijzing van de bevolking is een fenomeen waar al veel regio's in het land mee te maken hebben. In Haarlem komt die vergrijzing de komende jaren ook goed op gang. Het aantal senioren (en met name groep 70+-ers) neemt de komende jaren fors toe en daarmee de vraag naar voor senioren geschikte huisvesting (nultreden woningen, aanpasbare woningen etc.). Uit onderzoek blijkt dat de groep oude senioren (vanaf 75 jaar) meer dan gemiddeld eengezinswoningen bezet houden omdat onvoldoende alternatieven beschikbaar zijn.

woningvraag

De woningvraag wordt de komende jaren steeds diverser. Burgers stellen steeds hogere en gevarieerdere eisen aan het wonen en ook aan de woonomgeving.

woningvoorraad

De Haarlemse woningvoorraad staat er in het algemeen vrij goed voor. De corporaties hebben de vooroorlogse sociale voorraad bouwtechnisch in orde. Ook in de particuliere voorraad is de afgelopen decennia veel geïnvesteerd. De woningen zijn veelal bouwtechnisch in orde, maar woontechnisch sluit de kwaliteit niet altijd aan bij de vraag. Een deel van de woningvoorraad heeft problemen met energie en is bijvoorbeeld ook niet/ nauwelijks aanpasbaar aan de verschillende levensfasen van de bewoners. De woningvoorraad heeft dus een kwaliteitsverbetering nodig, om aan de veranderende woningvraag te voldoen.

Rijksbeleid

Het ingezette Rijksbeleid van een terugtrekkende (rijks)overheid wordt de komende jaren voortgezet. Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) zullen in 2015 worden opgeheven. Twee belangrijke financiële stimuleringsmogelijkheden voor woningbouw gaan daarmee verdwijnen.

De strenge staatssteunregels van de Europese Unie zijn onlangs in concrete uitvoeringsregels vastgelegd en treden op 1 januari 2011 in werking. Dit heeft gevolgen voor het functioneren van corporaties, die steeds meer worden teruggedrongen in hun basisrol van sociale verhuurder. Dit heeft gevolgen voor de investeringsmogelijkheden van corporaties in nieuwbouw, herstructurering en wijkaanpak. Verder krijgen huurders van corporatiewoningen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen

Economische crisis

Zoals eerder aangegeven laat de economische crisis zijn sporen na. De financierbaarheid en financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten staan ernstig onder druk en de bouw stagneert eerst bij (particuliere) beleggers/ontwikkelaars en nu ook bij corporaties. De met partijen gemaakte afspraken over nieuwbouw en verbetering worden hierdoor niet of slechts deels uitgevoerd.

3) thema's

Zowel voor Haarlem als regio zijn de volgende thema's en opgaven van groot belang.:

doorstroming

De Haarlemse en regionale woningmarkt zit al geruime tijd op slot. Doorstroming (of het gebrek er aan) heeft te maken met een betere afstemming tussen de woonwensen van huishoudens en de beschikbaar zijnde 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. Een goede doorstroming betekent dat meer huishoudens een door hen gewenste woning kunnen vinden.

Maatregelen die hier kunnen worden getroffen zijn: nieuwbouw (met de nadruk op kwaliteit); aanpassing en verbetering van de bestaande woningvoorraad, functieverandering, verbetering van het woonruimteverdelingsysteem, maatwerkmaatregelen om huishoudens te verleiden tot verhuizen, etc.

specifieke doelgroepen

Veel huishoudens zijn prima in staat hun weg te vinden op de woningmarkt op zoek naar de door hen gewenste woning/woonvorm. Voor dit deel van de woningmarkt kan de gemeente zich facilitair opstellen. De gemeente ondersteunt en begeleidt initiatieven van derden.

Er zijn groepen die extra aandacht nodig hebben, omdat ze minder kans van slagen hebben op de Haarlemse en regionale woningmarkt. Voor deze specifieke doelgroepen (o.a. jongeren, lage inkomensgroepen, senioren, woon/zorg) zal in de woonvisie worden uitgegaan van een meer actieve rol van de gemeente. De gemeente mobiliseert de partners tot de uitvoering van beleid en dat zij initiatieven nemen om de gewenste beleidsmaatregelen tot uitvoering te krijgen.

betaalbaarheid

De blijvende betaalbaarheid van het wonen is een voortdurende zorg. De gemiddelde woonquote (aandeel van de woonlasten in de totale uitgaven van een huishouden) ligt in de huursector aanzienlijk hoger dan in de koopsector en ligt gezamenlijk boven het landelijk gemiddelde. De komende jaren zullen met name de kosten van energie flink gaan toenemen. Bij het thema betaalbaarheid wordt gekeken naar de omvang en kwaliteit van de kernvoorraad betaalbare woningen, het scheefwonen (te duur/te goedkoop, te groot/te klein) en de bestrijding van woonfraude.

samenwerking

De samenwerking (financieel en inhoudelijk) met marktpartijen, zoals corporaties en ontwikkelaars en andere overheden, waaronder provincie en regiogemeenten vindt eveneens de basis in de Woonvisie.

nieuwbouw

Vanaf 2010 moet Haarlem rekening houden met een ambitieus woningbouwopgave. Naar verwachting moeten in ieder geval tot 2020 in Haarlem nog zo'n 7.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd (MRA-afspraken). Vooral in de kwaliteit van de woningvoorraad (differentiatie van de woningvoorraad) moet worden geïnvesteerd. Dat wil zeggen dat bij nieuwbouw vooral gekeken moet worden naar de toekomstige woningbehoefte en de daarbij behorende aanbod in typen, prijsklassen en functies. Daar hoort uitdrukkelijk de behoefte aan specifieke zorgwoningen bij.

Uitlegmogelijkheden zijn er in Haarlem niet. De uitdaging is om op een creatieve, innovatieve manier om te gaan met de beperkt beschikbare (vooral binnenstedelijke) ruimte. Dat betekent: naast inbreiden, ook herstructureren, functiemenging, dubbel grondgebruik etc., zodanig dat de verstedelijking niet ten koste gaat van de leefbaarheid en bereikbaarheid en van de stad.

collectief particulier opdrachtgeverschap

Het bouwen van woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) biedt de mogelijkheid woningen te realiseren die volledig aansluiten op de woonwensen van de initiatiefnemers.

Ook is het een goede manier om betaalbare woningen te realiseren. Omdat bewoners zelf opdrachtgever zijn, kunnen zij zelf bepalen waar ze geld aan uitgeven en wat in de woning belangrijk is. De woningen worden tegen de aannemersprijs gerealiseerd, die meestal lager is dan de (markt)prijs die de projectontwikkelaar er voor vraagt

bestaande (woning)voorraad

Bij de Haarlemse (particuliere) woningvoorraad kunnen we ons afvragen of een deel van die voorraad wel klaar is voor de toekomst. De voorraad is grotendeels niet levensloopbestendig en is niet of nauwelijks aanpasbaar aan de wensen van mensen met een beperking. Domotica (o.a. voor zorg) is niet toepasbaar is en scheiding van afvalwater is onmogelijk is. Dergelijke knelpunten gelden ook bij het gebruik, de inrichting en het onderhoud van de directe leefomgeving (openbare ruimte).

De gemeente wil op weg naar een duurzame woningvoorraad een initiërende en faciliterende rol spelen. Voorlichting geven, initiatieven steunen op het terrein van experimenten met autarkische buurten, experimenten met volledig recyclebare woningen, enzovoorts. Waar nodig treedt de gemeente ook dwingend op (ondermeer in bestemmingsplannen).

duurzaamheid

Tot slot is duurzaamheid in brede zin een belangrijk thema dat als een rode draad door diverse beleidsonderwerpen loopt en de nodige aandacht verdient. Bij duurzaamheid gaat over de gevolgen van onze manier van wonen, werken, recreëren en bouwen op andere mensen, gebieden en het effect op toekomstige generaties. Voor bestaande woningen heeft duurzaamheid vooral betrekking op verwarming, isolatie/energiegebruik en woningverbetering. Echter duurzaamheid gaat ook over de toekomstbestendigheid van woningen, de kwaliteit van de woonomgeving etc. De woonvisie moet aansluiten bij de uitgangspunten van Haarlem Klimaatneutraal en de Kadernota Haarlem Duurzaam.

Bijlage C

Het proces

1) Aanpak, proces en planning

De vernieuwende woonvisie zal onorthodox met behulp van sociale media tot stand komen. Het is niet de bedoeling dat de woonvisie een omvangrijk document wordt, maar een handzame kaart met een compact boekje. Met het accorderen van deze startnotitie wordt met de vernieuwende woonvisie begonnen. Voorafgaand aan deze startnotitie is de projectopdracht bestuurlijk besproken, alsmede een presentatie gegeven in het managementteam van de afdeling Stadszaken, in een aparte thema B&W en in een raadsinformatiemarkt. De sociale media wordt ingezet om burgers, wijkraden, betrokken partijen, collega's en andere geïnteresseerden bij de totstandkoming van de vernieuwende woonvisie te betrekken en hun invloed te doen gelden. Daarnaast wordt de woonvisie na de gebruikelijke inspraakprocedure door de gemeenteraad vastgesteld.

extern

Het open stellen van de website van de gemeente Haarlem is vooral bedoeld om input vanuit de stad te krijgen. De burgers van Haarlem en andere geïnteresseerden krijgen door toepassing van sociale media de kans om mee te 'praten' over de woonvisie. Er zal breed aangekondigd worden dat mensen kunnen reageren op de uitwerking van de keuzes die in deze startnotitie zijn aangegeven te reageren.

De volgende partijen worden expliciet uitgenodigd om mee te doen:

- makelaars(vereniging)
- woningbouwvereniging Brederode
- corporatie de Key
- regiogemeenten (Zuid Kennemerland, Velsen, Haarlemmermeer, MRA)
- de provincie Noord Holland
- VAC adviescommissie voor de woningbouw
- Zorginstellingen (via stuurgroep Wonen, Welzijn Zorg)
- WMO-raad

intern

Geen lang proces met projectgroepvergaderingen maar een effectieve brainstormsessie met de meest relevante afdelingen onder leiding van een onafhankelijk (externe) voorzitter. De groep moet zoveel mogelijk compact blijven voor handhaafbaarheid, zodat snel resultaten behaald kunnen worden. De vernieuwende woonvisie is een product van de gemeente Haarlem en komt in samenwerking met haar partners en met inbreng van haar bewoners tot stand. De inbreng van de corporaties is van belang¹. In een brainstormsessie over de uitwerking van de belangrijkste thema's, keuzes en dilemma's en ontwikkelingen worden beleidsmedewerkers van diverse afdelingen binnen de gemeente uitgenodigd alsmede medewerkers van de drie corporaties:

- Stadszaken/ afdeling Wonen, Welzijn, Zorg en Gezondheid
- Stadszaken/ afdeling Ruimtelijk Beleid
- Stadszaken/ afdeling Jeugd, Onderwijs en Sport
- Stadszaken/ afdeling Milieu
- Stadszaken/ afdeling Economie en Cultuur
- Wijkzaken/ afdeling Beleid Openbare ruimte, Groen en Verkeer
- Wijkzaken/ afdeling gebiedsmanagement
- Dienstverlening/afdeling WMO-voorzieningen
- Concernstaf/ Strategie en beleidscoördinatie
- Beleidsmedewerkers van de drie Haarlemse corporaties

¹ De opdrachtformulering is daarom voorgelegd aan de in Haarlem werkzame corporaties met de vraag of zij mee willen werken aan de uitwerking van de Woonvisie en zich willen committeren aan het eindresultaat (t.b.v. prestatieafspraken). De betrokken corporaties hebben hierop positief gereageerd. Daar waar de belangen elkaar niet verdragen of wellicht tegenstrijdig zijn, kunnen de corporaties een voorbehoud dan wel kanttekening maken.

2) kosten

Betrokkenen dragen de eigen kosten van hun deelname en inbreng aan de totstandkoming van de woonvisie. Voor aanvullend onderzoek, mocht dit nodig blijken, is ruimte in de begroting 2010, onder het resterend budget BLS (reserve) ad € 20.000,-. Voor het gebruik van de nieuwe media in het participatie- en inspraaktraject is voor het uitvoeren van het pilotproject budget beschikbaar. Aanvullend kan zonodig een beroep worden gedaan op het resterend budget BLS.

Planning vernieuwende woonvisie				jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
1	Bestuurlijk traject														
1.01	Vaststelling startnota woonvisie														
	staf Nieuwenburg (10 januari),	10-jan													
	B&W (18 januari)	18-jan													
	commissie ontwikkeling (kaderstellende rol raad) (27 januari).	27-jan													
1.02	Vaststellen conceptversie														
	staf Nieuwenburg (30 mei)	30-mei													
	college van B&W (21 juni)	21-jun													
	gemeenteraad om vrij te geven voor de inspraak (21 juli).	21-jul													
1.03	Vaststellen vernieuwde woonvisie														
	staf Nieuwenburg (19 september),	19-sep													
	college van B&W (11 oktober)	11-okt													
	gemeenteraad (3 november)	3-nov													
2	e-participatie														
2.01	Aankondiging														
2.02	Start sociale media ronde (1 maart),	1-mrt													
2.03	Afsluiting sociale media, terugkoppeling en verwerking (1 april e.v.)														
3	Partnerschap														
3.01	Startnotitie														
3.02	Bouwend Haarlem (4 februari)	4-feb													
3.03	Portefeuillehoudersoverleg VH Zuid-Kennemerland + Velsen	10-mrt													
3.04	Provincie, relatie met RAP														
3.05	overleg marktpartijen en andere betrokken partijen, GECO-overleg														
3.06	Conceptversie bespreken met partijen														
4	communicatie														
4.01	Terugkoppeling resultaten via sociale media van de uitkomsten.														
4.02	raadsinformatiemarkt	8-sep													
4.03	kennissuitwisseling in- en extern														
5	formele inspraakprocedure														
5.01	start														
5.02	afsluiting en verwerking resultaten														

zie toelichting
zie toelichting

zie toelichting

Planning vernieuwende woonvisie		jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
6	ambtelijk traject												
6.0	voorzet startnotitie												
1													
6.0	brainstormsessie												
2		8-mrt											
6.0	verwerken resultaten brainstorm												
3													
6.0	start opstellen eindversie												
4													
6.0	voorbereiden formele inspraakronde												
5													
6.0	afroonden conceptversie voor bespreking organisatie en partners												
6													
6.0	verwerken resultaten inspraakronde												
7													
6.0	voorbereiden voor bestuurlijk traject												
8													
6.0	inpassen in traject programmabegroting												
9													
6.1	woonvisie gereed												
0		3-nov											

zie toelichting

toelichting e-participatie

Aankondiging start vernieuwde woonvisie in kranten en op website van Haarlem. Aangeven dat bewoners, marktpartijen, betrokken organisatie en andere geïnteresseerden 1 maand kunnen reageren. Opzetten van website-link m.b.v. afdeling communicatie en de deelnemers van de brainstormbijeenkomst te betrekken en input te krijgen. Een opsplitsing maken, intern binnen de gemeente (insite) en het betrekken van bewoners, marktpartijen, betrokken organisatie en andere geïnteresseerden.

Van start gaan met sociale media (1 maart) voor checken van beleidskeuzes. Breed aankondigen van aftrap! Wel duidelijk tijdslimiet aangeven van een maand. Van 1 maart t/m 1 april 2011. Regelmatig aankondigen in kranten en website gedurende deze maand.

toelichting Bouwend Haarlem

Op congres Bouwend Haarlem (4 februari) de deelnemers bevragen over de vernieuwde woonvisie, inzet van twee stagiaires, dus keuzes en thema's voorleggen aan alle deelnemers, kan d.m.v. vragenlijst.

toelichting brainstormsessie

Brainstormsessie (8 maart) om de uitwerking van de belangrijkste keuzes voor wonen komende periode te bespreken. Wat willen we zijn als stad (met haar regio) en wat kunnen we als overheid voor elkaar krijgen o.l.v. externe voorzitter.

Bijlage D

Regionale oriëntatie

Haarlem is geen eiland, maar ligt in een stedelijke regio, met nauwe relaties met omliggende gemeenten. De Haarlemse woningmarkt houdt niet op bij de grenzen van de gemeente. Bewoners van Haarlem kijken naar Heemstede, Bloemendaal of Velsen, Amsterdammers zoeken vaak een eengezinswoning in Haarlem.

Ook voor wat betreft voorzieningen (winkelen, sport, werkgelegenheid) benutten bewoners uit omliggende gemeenten de potenties van onze stad en de omgeving. Het is daarom juist zaak om bij de ontwikkeling van gemeentelijk beleid terdege rekening te houden met de ontwikkelingen in de regio. Traditioneel is de regio vaak gedefinieerd als de regio Zuid Kennemerland (Heemstede, Haarlem, Bloemendaal, Zandvoort en Haarlemmerliede & Spaarnwoude). Als het gaat om de woningmarkt is de regio echter ruimer. Naast Zuid Kennemerland zijn er aantoonbare relaties met Haarlemmermeer, Velsen/IJmond en Amsterdam (= westzijde M.R.A.). Haarlem neemt haar taak in de (brede) regio serieus en wil een bijdrage leveren aan de uitvoering van de woning(bouw)-afspraken binnen de M.R.A. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het regionaal uit te werken RAP (regionaal actieprogramma).

De Provincie Noord Holland heeft onlangs een provinciale woonvisie vastgesteld (november 2010). In de uitgangspunten, zoals kwaliteit, duurzaamheid etc kan Haarlem zich vinden. De Haarlemse woonvisie moet hierop zoveel mogelijk aansluiten.

De provincie heeft een rol bij de bovenlokale afstemming van ambities/programma's. De door de provincie geïntroduceerde RAP (regionaal actieprogramma) is hierbij een bruikbaar instrument. In de RAP's worden de speerpunten en opgaven uit de provinciale woonvisie nader uitgewerkt.

De RAP voor Zuid-Kennemerland / IJmond wordt onder leiding van een extern bureau uitgewerkt in is naar verwachting in het najaar van 2011 gereed.

De RAP's worden afgesloten voor de periode 2011-2015 (evaluatie en monitoring in 2014) en 2016-2020. De afspraken, geformuleerd in het RAP, worden bestuurlijk vastgesteld en bewaakt. Er is een financiële tegemoetkoming voor het proces van het maken en uitvoeren van het RAP. De RAP's zijn voor regionale afstemming van het woningaanbod (in tijd en locatie) en samenwerking. Afstemming is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus in de regio te realiseren. De intentie is om afspraken te maken over de hoeveelheid woningen die gebouwd worden, aantallen sociale woningen, over de gewenste kwaliteit van de woonomgeving en over wat waar en wanneer gebouwd kan worden.