251658240

Haarlem16 april 2012

Beste leden van de commissie ontwikkeling,

Het vinden van een goede en betaalbare woning is vaak lastig voor Haarlemmers met een gezamenlijk inkomen tot 40.000 euro. Zeker onder de huidige omstandigheden We constateren dat steeds meer jongeren en ouderen, alleenstaanden en gezinnen in Haarlem nauwelijks een huur- of koopwoning kunnen vinden die bij hen past. Bij de commissiestukken van 12 april ontving u van ons 74 verhalen[1] van Haarlemmers over hun ervaringen met de knelpunten op de woningmarkt.

De PvdA ziet mogelijkheden (huur en koop) voor Haarlemmers met een gezamenlijk inkomen tot 40.000 euro op verschillende plekken in Haarlem. De problematiek, de kansen en de mogelijke maatregelen brengen we in beeld met een filmpje dat we op 26 april graag aan u tonen.

Betaalbaar en energiezuinig wonen is mogelijk op onbenutte plekken en in onbenutte panden. Dit is nu nog geen onderdeel van de woonvisie van Haarlem. Daarom treft u bijgaand de PvdA visie 'Meer woonkansen voor Haarlemmers met een inkomen tot 40.000 euro'. De hoofdlijnen zijn tevens samengevat in een korte notitie.

Tijdens de bespreking van de woonvisie op 26 april willen we deze visie en een aantal oplossingsrichtingen graag met u verkennen. Vervolgens willen we op basis van deze verkenning een aantal moties indienen in de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

namens de PvdA fractie Haarlem

251658240

Artie Ramsodit

Raadslid PvdA Haarlem

e-mail: artieramsodit@gmail.com

[1] Gebaseerd op de (anonieme) reacties van Haarlemmers op de site www.ikwilookwonen.nl van de Woonbond.

Meer woonkansen voor Haarlemmers met een inkomen tot 40.000 euro

Betaalbaar en energiezuinig wonen op onbenutte plekken en in onbenutte panden

(hoofdlijnen PvdA visie, april 2012)

De PvdA fractie in Haarlem maakt werk van de speerpunten uit het PvdA programma. Voor het speerpunt *'betaalbaar wonen in een goede buurt voor jong en oud'* blijven we ons inzetten om bij nieuwbouw voldoende betaalbare (huur)woningen te realiseren voor de lagere en middeninkomens. Ook gaan we gericht voor gezinsinkomens tot 40.000 euro aan de slag. Deze inwoners van Haarlem hebben vaak een spilfunctie in onze stad. Het gaat o.a. om onderwijzers, technici, politiemedewerkers, verplegend en verzorgend personeel. Ook dienstverlening aan de balie van de bank, in de winkel of in de horeca kan niet zonder deze Haarlemmers. Tenslotte is er een groeiende groep aan zelfstandige ondernemers, o.a. in de creatieve sector, die Haarlem economisch hard nodig heeft. Voor deze groepen is het vinden van een betaalbare woning vaak lastig.

Kansen

De markt van vraag en aanbod bepaalt voor een groot deel het aanbod van huur en koopwoningen in Haarlem. Echter, dat wil niet zeggen dat het gemeentebestuur hier geen invloed op heeft. Zeker in een tijd waarin we zien dat de woningmarkt stagneert vereist dit inzet van de gemeente in verschillende rollen. Het gaat dan om stimulering van de woningbouw, eerlijke verdeling van woningen en bevordering van energiezuinig wonen. De gemeente is geen ontwikkelaar. Wel kan de gemeente deze ontwikkelingen aanjagen en randvoorwaarden scheppen.

De PvdA ziet hierbij verschillende kansen. Wij stellen voor deze kansen te gebruiken om mensen met een inkomen tot 40.000 euro, die op dit moment de grootste problemen ondervinden op de woningmarkt, een steuntje in de rug te geven.

Voor meer mogelijkheden op de woningmarkt voor Haarlemmers met een inkomen tot 40.000 euro zien wij vier kansen:

1 Onbenutte plekken en onbenutte panden van de gemeente inzetten

Mede door de economische crisis liggen bouwprojecten stil en staan veel gebouwen leeg. Soms zijn dit ook gebouwen van de gemeente of andere overheden. Hier is herbestemming mogelijk. Daarnaast kent Haarlem een groot aantal onbenutte plekken in gemeentelijk bezit, die heel geschikt zijn voor kleinschalige woningbouw.

2 Vraaggericht bouwen

Waar ontwikkelaars in het verleden vooral bepalend waren bij bouwprojecten,is tegenwoordig de vraag van bewoners belangrijker geworden. Bouwprojecten die niet aansluiten bij de behoefte van toekomstige bewoners komen niet meer van de grond. Door de bewoners meer zelf te laten bepalen wat er wordt gebouwd, komt er meer en betere woningbouw in Haarlem.

3 Betaalbaar wonen door duurzaam (ver)bouwen

Energielasten bepalen een steeds groter deel van de woonlasten. Duurzamer bouwen en bestaande woningen duurzaam renoveren maken wonen betaalbaarder. Dit betekent dat Haarlemmers met een beperkt inkomen minder geld kwijt zijn aan woonlasten. Daarnaast komen midden inkomens nu niet

meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Investeren in duurzaam wonen zorgt dat de extra huurlasten die mensen moeten betalen wanneer zij verhuizen, gecompenseerd wordt door lagere energiekosten. Daardoor zullen de woonlasten bij verhuizen minder stijgen. Ook is het kopen van een woning aantrekkelijker als de energielasten lager zijn

4 Woonkansen in je eigen wijk = doorstroom op maat

Haarlem vergrijst. Vaak willen mensen die ouder worden in hun eigen wijk blijven wonen. Ook zijn er gezinnen die graag ruimer willen wonen in de eigen wijk. De mogelijkheden daarvoor zijn nu beperkt.. Door deze Haarlemmers aantrekkelijke en betaalbare woningen op maat aan te bieden in hun wijk, komen er woningen vrij voor andere Haarlemmers.

Maatregelen

Vanuit deze vier kansen stellen we vijf soorten maatregelen voor:

1. **Zelf een betaalbaar energiezuinig huis bouwen (nieuwbouw).** Stimuleren hiervan door verkaveling van gemeentegronden en oprichting van een kavelwinkel. Zelfbouw kan op verschillende manieren en op verschillende plekken. Daarbij denken we aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), zelf bouwen op basis van een 'keuzemenu' en woningen op kleine onbenutte stukken gemeentegrond.
2. **Bestaande bouw benutten voor (kantoor)ombouw:** Leegstaande kantoren en schoolgebouwen en in verval zijnde panden van de gemeente en andere overheden inzetten voor meer betaalbare duurzame huur- en koopwoningen. Dit kan door kopgevelwoningen, optoppen van bestaande bouw en (tijdelijk) herbestemmen van kantoorpanden voor studentenkamers.
3. **Cascowoningen als klushuizen aanbieden.** Dit resulteert in lagere kosten voor huur of koop.
4. **Naast de 30% sociale woningbouw ook 10% middeldure huur** bouwen in de komende jaren (huur tussen de 670 en 800 euro per maand).
5. **Betere afspraken over woontickets**: Tenminste 75% van de woningen met een huurprijs tussen de 675 en 800 euro die vrijkomen bij woning corporaties reserveren voor middeninkomens.

Conclusie

De PvdA ziet mogelijkheden om juist gezien de huidige marktsituatie meer woonkansen te bieden aan Haarlemmers met een gezinsinkomen tot 40.000 euro. Daarbij stellen wij onbenutte plekken en onbenutte panden centraal in de nadere invulling. Voor de aanpak doen we een aantal voorstellen aan de gemeenteraad op basis van ons visiedocument 'betaalbaar wonen op onbenutte plekken'. Hiervoor tonen we op een kaart van Haarlem en specifiek voor Schalkwijk, Boerhaavewijk , Europawijk en Haarlem-Noord onbenutte plekken en panden in gemeentebezit. Daar zien we kansen voor betaalbare en duurzame woningen. Het gaat dan om kansen voor huur en koop;

1 Op gemeentegrond dat verkocht kan worden; vaak zijn dit plekken waar vroeger scholen stonden zoals aan de Zwemmerslaan,
2 Op kleine stukken gemeentegrond in de wijk voor strooiwoningen zoals aan de Planetenlaan,
3 In gebouwen van de gemeente of andere overheden ten behoeve van (tijdelijke) herbestemming zoals het oude Provinciehuis op de hoek van de Zijlweg/Randweg,
4 Bij 'Blok voor Blok' renovatie panden, d.m.v. kopgevelwoningen bij bestaande portiekwoningen en door het optoppen van bestaande bouw. Bijvoorbeeld bij de Floris van Adrichemlaan.

Deze visie is tot stand gekomen met medewerking van: Bas van Beusekom (lid van de PvdA werkgroep betaalbaar wonen), Rob Haverkamp (lid van de PvdA werkgroep betaalbaar wonen), Jane Purperhart(lid van de PvdA werkgroep betaalbaar wonen), Marit Smit (fractie assistente PvdA), Ruurd Palstra (bestuurslid PvdA), Hans van der Bruggen (schaduwraadslid PvdA), Jeroen Fritz (raadslid PvdA), Roel Schaart (raadslid PvdA), Artie Ramsodit (raadslid PvdA en contactpersoon vanuit de PvdA fractie 06-24261821, artieramsodit@gmail.com).

Meer woonkansen voor Haarlemmers met een inkomen tot 40.000 euro

Betaalbaar en energiezuinig wonen op onbenutte plekken en in onbenutte panden

(PvdA visie, april 2012)

De PvdA fractie in Haarlem maakt werk van de speerpunten uit het PvdA programma. Voor het speerpunt *'betaalbaar wonen in een goede buurt voor jong en oud'* blijven we ons inzetten om bij nieuwbouw voldoende betaalbare (huur)woningen te realiseren voor de lagere en midden inkomens.

We constateren ook dat steeds meer Haarlemmers met een gezamenlijk inkomen tot 40.000 euro (een lager of middeninkomen) nauwelijks meer een huur- of koopwoning kunnen vinden die bij hen past. Het gaat om jongeren en ouderen, alleenstaanden en gezinnen in Haarlem. Deze inwoners van Haarlem vervullen vaak een spilfunctie in onze stad. Het gaat o.a. om onderwijzers, technici, politiemedewerkers, verplegend en verzorgend personeel. Ook dienstverlening aan de balie van de bank, in de winkel en of in de horeca kan niet zonder deze Haarlemmers. Tenslotte is er een groeiende groep aan zelfstandige ondernemers, o.a. in de creatieve sector, die Haarlem economisch hard nodig heeft. Deze groepen vormen de sociale en economische ruggengraat van onze stad. Daarom gaan we gericht voor Haarlemmers met een inkomen tot 40.0000 euro aan de slag.

Oorzaken

Er is een aantal oorzaken waarom het vinden van een goede en betaalbare woning vaak lastig is voor deze Haarlemmers:

1. Vanwege de economische ontwikkeling in internationaal verband bestaat onzekerheid bij veel Haarlemmers over hun huidige en toekomstige persoonlijke financiële situatie. Daardoor is er minder vertrouwen in de economie en in de woningmarkt. Mensen willen wel verhuizen maar zijn onzeker over de gevolgen. Bijvoorbeeld over de betaalbaarheid van de nieuwe woning als hun financiële situatie verandert of over de verkoopbaarheid van de woning die ze achterlaten.

2. Sinds 1 januari 2011 is er nieuwe Europese regelgeving. Hierdoor moet 90 procent van alle sociale huurwoningen (tot 652,52 euro huur per maand) worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro. Als je als huishouden net iets meer verdient, kom je niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Je moet dan gebruik maken van het (particuliere) huuraanbod in Haarlem dat vaak rond de 1.000 euro per maand ligt. Kopen is vaak ook niet mogelijk voor deze groep omdat het aanbod van koophuizen van ongeveer 175.000 euro in Haarlem beperkt is.

3. De verscherpte eisen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor hypotheekverstrekking maken het moeilijker een huis te kopen. De aangescherpte eisen leiden tot de tegenstrijdige situatie dat iemand met een inkomen van 30.000 euro wel een sociale huurwoning van 650 euro huur in de maand behoort te betalen, maar niet 600 euro mag uitgeven aan een hypotheek. De kansen om door te stromen vanuit de huursector naar de koopsector verminderen hierdoor.
4. Doordat het kabinet de huren van sociale huurwoningen ook in Haarlem wil verhogen met 120 euro (de zgn. 'schaarstepunten' van Donner in het woningwaarderingsstelsel) wordt het gat

tussen een zittende huurder en de huur die in rekening wordt gebracht bij verhuizing groter. Hierdoor groeien de wachtlijsten verder.

Het gevolg is dat, wanneer je samen ongeveer 40.000 euro per jaar te besteden hebt, betaalbaar huren of kopen moeilijk is. Dit hebben we ook gemerkt aan de (anonieme) reacties van Haarlemmers op de site www.ikwilookwonen.nl van de Woonbond. Dit zijn verhalen van winkelpersoneel, onderwijzers, hulpverleners, jonge ondernemers en vele anderen over knelpunten op de woningmarkt. Een overzicht van alle 74 Haarlemse verhalen is bij de PvdA fractie opvraagbaar. Eén van deze verhalen treft u onderstaand .

Ik wil een (andere) sociale huurwoning, omdat:	ik MOET verhuizen omdat mijn woning wordt afgebroken! Nu ik eindelijk zo'n beetje aan de beurt ben voor een andere woning moet ik 2,5 keer zoveel huur gaan betalen!!! Deze regel hadden ze ook ruim van te voren kunnen aangeven, dan had ik zo mogelijk al eerder naar een sociale huurwoning gaan verhuizen!
Daar kom ik niet voor in aanmerking, omdat:	ik net boven de grens van € 33.60 zit en dus in verhouding veel te veel geld aan huur moet gaan uitgeven. Met gas, water en licht ben ik dan meer dan de helft van mijn salaris kwijt aan woonkosten! Ik moet deze woonkosten in mijn eentje zien op te brengen!
Het bruto jaarinkomen van mijn huishouden is:	Tussen € 33.614 en € 38.000
Per maand betaal ik aan kale huur:	Minder dan € 361,66
Mijn huishouden is een:	Eenpersoonshuishouden
Mijn leeftijd is:	Tussen 45 en 65
Mijn beroep is:	zweminstructrice

De markt van vraag en aanbod bepaalt voor een groot deel het aanbod van huur- en koopwoningen in Haarlem. Echter, dat wil niet zeggen dat het gemeentebestuur hier geen invloed op heeft. Zeker in een tijd waarin we zien dat de woningmarkt stagneert, vereist dit inzet van de gemeente in verschillende rollen. Het gaat dan om stimulering van de woningbouw, een eerlijke verdeling van woningen en de bevordering van energie zuinig wonen. De gemeente is geen ontwikkelaar. Wel kan de gemeente deze ontwikkelingen aanjagen en randvoorwaarden scheppen. De PvdA ziet verschillende kansen waar de gemeente op kan inspelen. Wij stellen voor deze kansen te gebruiken om Haarlemmers met een inkomen onder de 40.000 euro, die op dit moment de grootste problemen ondervinden op de woningmarkt, een steuntje in de rug te geven.

We komen juist nu met deze visie vanwege twee redenen. Ten eerste omdat de gemeente een nieuwe woonvisie voorbereidt. Ten tweede gaan de kaders voor het grond- en vastgoed beleid in Haarlem herzien worden. Wij doen een aantal voorstellen dat bij de verdere uitwerking van beide beleidsstukken richtinggevend kan zijn.

Daarbij richten we ons op de korte en lange termijn en sluiten we aan op de ontwikkelingen in de Haarlem zoals de 'Blok voor Blok' aanpak. Ook kunnen, wat ons betreft, goede voorbeelden van elders ook in Haarlem worden ingezet.

Kansen

Voor meer mogelijkheden op de woningmarkt voor Haarlemmers met een inkomen tot 40.000 euro zien wij vier kansen:

1 Onbenutte plekken en onbenutte panden van de gemeente inzetten

Mede door de economische crisis liggen bouwprojecten stil en staan veel gebouwen leeg. Soms zijn dit ook gebouwen van de gemeente of andere overheden. Daar is (tijdelijke) herbestemming mogelijk. Daarnaast kent Haarlem een groot aantal onbenutte plekken in gemeentelijk bezit. Dat is heel geschikt voor kleinschalige woningbouw.

2 Vraaggericht bouwen

Waar ontwikkelaars in het verleden vooral doorslaggevend en bepalend waren bij bouwprojecten, is tegenwoordig de vraag van bewoners belangrijker geworden. Bouwprojecten die niet aansluiten bij de behoefte van toekomstige bewoners komen niet meer van de grond. Door mensen meer zelf te laten bepalen wat er wordt gebouwd, kunnen er meer woningen gebouwd worden.

3 Betaalbaar wonen door duurzaam (ver)bouwen

In de afgelopen tien jaar zijn de energielasten verdubbeld. Deze stijgen nog steeds. Een gemiddeld huishouden in een bestaande woning betaalt over de komende 15 jaar zo'n 60.000 euro. Dat is gemiddeld ongeveer 330 euro per maand. Nu is dat gemiddeld 250 euro per maand. Energielasten bepalen dus een steeds groter deel van de woonlasten van Haarlemmers. Dit is zowel bij huur als bij koop van woningen het geval.

Energiezuinig bouwen en bestaande woningen energiezuinig renoveren maken wonen betaalbaarder. Dit betekent dat Haarlemmers met een beperkt inkomen minder geld kwijt zijn aan woonlasten.

Daarnaast komen middeninkomens nu niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Kiezen voor energiezuinig wonen zorgt dat de extra huurlasten bij verhuizing gecompenseerd worden door lagere energiekosten. Hierdoor zullen de woonlasten minder stijgen. Ook is het kopen van een woning aantrekkelijker als de energielasten lager zijn .

4 Woonkansen in je eigen wijk = doorstroom op maat

Veel Haarlemmers hebben een binding met de wijk waar ze zijn opgegroeid of waar ze al lang wonen. Haarlem vergrijst. Vaak willen mensen die ouder worden in hun eigen wijk blijven wonen. Ook zijn er gezinnen die graag ruimer willen wonen in de eigen wijk. De mogelijkheden daarvoor zijn nu beperkt. Door deze Haarlemmers aantrekkelijke en betaalbare woningen op maat aan te bieden in hun wijk, komen er woningen vrij voor andere Haarlemmers. Hierdoor komen er meer woonkansen in de wijk.

Maatregelen

Vanuit deze vier kansen stellen we op een vijftal gebieden maatregelen voor:

1. Zelf een huis bouwen (nieuwbouw)
2. Bestaande bouw benutten door (kantoor)ombouw
3. Cascowoningen als klushuizen
4. Naast de 30% sociale woningbouw ook 10% middeldure huur
5. Betere afspraken over woontickets

6.

1. Zelf een huis bouwen (nieuwbouw)

Wanneer mensen in eigen beheer hun huis bouwen, heeft dat twee voordelen. Ten eerste kunnen de toekomstige bewoners vanuit de eigen wensen de woning realiseren, waardoor dit bij uitstek vraaggericht bouwen is. Ten tweede besparen mensen die zelf hun woning bouwen veel kosten, waardoor de woning ook bereikbaar wordt voor mensen met een beperkt inkomen. In andere gemeenten bestaan goede voorbeelden, waarbij bijvoorbeeld jonge starters via collectief particulier opdrachtgeverschap zelf hun woning bouwen tegen een betaalbare prijs.

Volgens veel deskundigen kan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een (gedeeltelijke) oplossing betekenen voor de crisis in de bouw. Waar corporaties en ontwikkelaars uiterst terughoudend zijn bij bouwprojecten, willen dit soort groepen wel gewoon aan de slag. Dit komt doordat zij veel meer in eigen beheer uitvoeren en al verzekerd zijn van de verkoop van de woningen. Dit is niet het geval voor een projectontwikkelaar.

Haarlem kent weinig grote vrije kavels, anders dan bijv. in Almere. De gemeente is op veel plekken in de stad wel eigenaar van grond. Dat biedt kansen voor zelfbouw. Aan de zelfbouw kunnen aanvullende eisen worden gesteld ten aanzien van duurzaamheid en dit zou dan bijvoorbeeld kunnen resulteren in een lagere grondprijs. Wij zien hier vier mogelijkheden:

a. Het is mogelijk (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap in te zetten als oplossing wanneer bouwprojecten niet van de grond komen. Hierover nam de gemeenteraad eerder een motie aan. Wanneer corporaties en ontwikkelaars niet in staat blijken om een bepaald bouwproject te realiseren, kan worden gekeken of dit kan worden gerealiseerd via zelf bouwen. De PvdA denkt hierbij onder meer aan voormalige schoollocaties. Gezien de economische situatie is het niet realistisch dat er op voormalige schoollocaties een ontwikkelaar de grond koopt en aan de slag gaat met de ontwikkeling van het hele terrein. Het is dan aantrekkelijk om de gemeentegrond in kleine kavels te verkopen ten behoeve van zelf bouw. Dit zou dan kunnen gebeuren aan bijv. een collectief dat gezamenlijk het particulier opdrachtgeverschap op zich neemt. Immers wachten tot de grond als geheel wordt verkocht kan resulteren in verval en verloedering zoals eerder is geconstateerd op andere plekken in Haarlem, zoals bijv. het Prinsen Bolwerk.

b. Strooiwoningen[1]: Dit betreft kleine locaties waar mensen avontuurlijk kunnen bouwen. Het gaat vaak om kleine, op dit moment niet gebruikte stukken gemeentegrond. De kavel wordt hierbij op een alternatieve manier (goedkoop) aangeboden maar er worden wel enkele eisen gesteld aan de bouw, zoals duurzaam en energiezuinig. Bij economische stagnatie is dit een goede oplossing wanneer;

   (1) de grond in het bezit van de gemeente is /blijft,

   (2) er voorzieningen (riool, kabels, etc.) aanwezig zijn,

   (3) het snel vervat wordt in een bestemmingsplan,

[1] Term geïntroduceerd door Rob Haverkamp

(4) het niet te groot wordt aangepakt, want dat vertraagt alleen maar,

(5) een betrokken regisseur is binnen de gemeente voor dit traject. Hierdoor kunnen Haarlemmers met zelfbouw plannen advies en ondersteuning krijgen (wooncoach/zelfbouw 'marinier'[2])

(6) er sprake is van een reële grondprijs (hangt samen met (1) en omdat het beleid van de gemeente er nu op gericht is dat op de grond zoveel mogelijk winst wordt gemaakt.

c. Laagdrempelige zelfbouw. In diverse steden (Leiden, Delft) zijn inmiddels goede ervaringen opgedaan met modulaire woningbouw of 'wonen à la carte. Hennes de Ridder, hoogleraar Integraal Ontwerpen van de Universiteit van Delft, pleit voor het bouwen van dergelijke woningen en noemt dit de 'de Legolisering van de bouw'. Bij de modulaire bouwmethode werk je vanuit het principe van 'legoblokken'. Hierdoor is maatwerk mogelijk en betaalbaar.

d. Particulier opdrachtgeverschap in bestaande gebouwen. Hier komen wij verderop nog op terug.

Bij zelfbouw in een bestaande stad zoals Haarlem, is de inpassing in de buurt en afstemming hierover van wezenlijk belang. Degenen die met zelfbouw aan de slag gaan, hebben daar ook zelf een belangrijke rol in.

Een mogelijk probleem bij de diverse vormen van zelfbouw is dat de financiering vaak lastig is. Deelnemers moeten al vroeg kosten maken (bijvoorbeeld voor het inhuren van een architect), terwijl zij vaak pas een hypotheek kunnen krijgen wanneer de bouwvergunning is afgegeven. Dit is met name voor mensen met een beperkt inkomen een belemmering om met particulier opdrachtgeverschap aan de slag te gaan. De PvdA stelt voor om te onderzoeken of de gemeente, de corporaties of andere partijen eventueel in samenwerking met banken, hiervoor een oplossing kunnen vinden, bijvoorbeeld door voorfinanciering of garantstelling.

Om meer zelfbouw te stimuleren stelt de PvdA voor dat de gemeente 200 kavels beschikbaar maakt voor verkoop waarbij ten minste 100 kavels geschikt zijn voor verkoop aan Haarlemmers met een inkomen tot 40.000 euro. Daarvoor is het nodig dat ook een 'kavelwinkel' wordt opgericht zoals dit succesvol in Almere, Den Haag, Enschede en Uden is gebeurd.

2. Bestaande bouw benutten door (kantoor)ombouw

Naast particulier opdrachtgeverschap in de nieuwbouw, is het ook mogelijk om bestaande leegstaande gebouwen hiervoor te benutten. Leegstaande kantoren en schoolgebouwen en in verval zijnde panden kunnen worden verkocht met de verplichting om deze zelf om te vormen tot duurzame woningen. Daarbij kan ook worden gedacht aan het loslaten van de eis van parkeerplaatsen indien de bewoner geen auto bezit. Daar zijn al goede ervaringen mee in Amsterdam. Dit kan resulteren in een betaalbare prijs van de woningen. Daarnaast is tijdelijke

[2] Zoals in Rotterdam stadsmariniers zijn voor de aanpak van veiligheidsvraagstukken

herbestemming van kantoorpanden een mogelijkheid om studenten woningen te realiseren. Zoals in Utrecht succesvol is gedaan door de Stichting Tijdelijk Wonen (zie bijlage 1).

Een andere mogelijkheid om extra woningen te creëren binnen bestaande bouw is het 'optoppen' van bestaande flats. Bovenop de flat met sociale woningbouw worden dan 'penthouses' voor middeninkomens toegevoegd. Als hierbij ook een lift wordt gemaakt, worden de hoge woningen extra aantrekkelijk. De lift kan dan ook worden benut om meer woningen in de wijk toegankelijk te maken voor ouderen. Deze maatregel kan ook worden gebruikt in combinatie met het duurzamer maken van woningen. Wanneer corporaties investeren in het verduurzamen van hun flatgebouwen (Blok voor Blok) verdienen zij via het optoppen een deel van deze kosten terug

3. Cascowoningen als klushuizen

Wanneer woningen casco worden opgeleverd, kunnen de koop- of huurkosten worden verlaagd. De woningen zijn goedkoper dan wanneer een woning 'helemaal af' wordt aangeboden. In Rotterdam is daar mee gestart om verloedering van wijken tegen te gaan. Door klushuizen krijgt de wijk een positieve impuls. Ook komen zo meer woningen binnen het bereik van mensen met een inkomen tot 40.000 euro. Ook in Haarlem zijn reeds goede ervaringen met het aanbieden van cascowoningen als klushuizen. De PvdA wil dit uitbreiden.

Ook de bestaande huurwoningen bieden mogelijkheden voor cascoverkoop. Een probleem bij verouderde bestaande woningvoorraad is de slechte isolatie waardoor de energiekosten erg hoog zijn. Het is niet wenselijk dat mensen met lage inkomens hoge woonlasten hebben doordat ze wel een lage huur hebben maar buitensporig veel aan energiekosten betalen. Een aantal woningcorporaties wil deze woningen afstoten. Door deze woningen casco te verkopen en tegelijkertijd met de opbrengst nieuwe sociale huurwoningen te realiseren verruimt en verbetert dit de woningvoorraad van Haarlem voor de lagere en de middeninkomens.

Een derde mogelijkheid is nieuwbouw van cascowoningen. In Amsterdam zijn al goede ervaringen opgedaan met de verkoop van een 'huls' (www.solids.nl) waarin mensen zelf hun woning creëren. Ze huren hierbij de schil (de cascowoning) en zijn eigenaar van de inhoud (die dus wordt verkocht wanneer ze verhuizen). Een woningbouwvereniging heeft hierbij de zekerheid van de maandelijkse huur voor langere periode. Er is een lage investering nodig om deze cascowoningen te bouwen, maar dit leidt ook tot lagere opbrengsten.

4 Naast de 30% sociale woningbouw ook 10% middeldure huur

De afgelopen jaren heeft de PvdA bij woningbouwprojecten vooral ingezet op sociale huur- en koopwoningen. In het coalitieakkoord is daarom afgesproken dat tenminste 30% van alle nieuwbouw in Haarlem bestaat uit huur en koop binnen de liberalisatie grens. Dit blijft belangrijk. Echter door het nieuwe feit dat middeninkomens niet meer in aanmerking komen voor huurwoningen in deze categorie, is meer aandacht voor de bouw van huurwoningen voor de middeninkomens noodzakelijk.

Doel zou moeten zijn om naast deze 30% ook 10% middeldure huurwoningen te bouwen in de komende jaren. Dit is een huur tussen de 670 en 800 euro. Belangrijk hierbij is eveneens dat het woonproduct aansluit bij de doelgroep. De gemeente heeft een aantal sturingsinstrumenten om dat voor elkaar te krijgen:

- In de programma's van eisen voor bouwprojecten waar de gemeente zelf partij is, kan deze eis worden opgenomen.

- Afspraken met de corporaties voor bouwprojecten waar de corporaties bij betrokken zijn.
- In het grondbeleid kan een aantrekkelijker grondprijs worden afgesproken voor deze categorie huurwoningen; en soortgelijk grondbeleid wordt nu al gevoerd voor sociale huurwoningen.

Daarnaast is de PvdA voorstander van het aanbieden van voldoende betaalbare koopwoningen aan midden inkomens. Dat kan door meer gebruik te maken van mengvormen van koop en huur, zoals koopgarant of koop/lease. Het verschil tussen koop/lease en erfpacht is dat bij koop/lease het uitgangspunt is dat de bewoner de grond koopt bij inkomensstijging. In Zaanstad en Almere zijn reeds de nodige ervaring met een dergelijke aanpak opgedaan. Zo heeft Zaanstad de regeling 'Betaalbaar Kopen Zaanstad' (BKZ). Dit model is ontwikkeld voor vrije sector woningen. Bij het instapmodel is er ook sprake van aankoop van een percentage van de opstal en een inkomensafhankelijke erfpacht. Het overige percentage is een rentevrije lening die in delen moet worden afgenomen, afhankelijk van het inkomen en/of vermogen. In het kort komt de regeling erop neer dat met de BKZ het erfpachtcanon[1] geheel of gedeeltelijk wordt 'voorgeschoten' en zo een deel van de aankoopprijs van het huis rentevrij wordt gefinancierd. Als de eigenaar meer gaat verdienen, betaalt hij dit geld (in delen) terug aan BKZ. Zie bijlage 2 en 3 voor meer informatie.

5 Betere afspraken over woontickets

Sinds 1 januari 2011 komen huishoudens met een gezamenlijk bruto inkomen vanaf 33.614 euro niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. In onze regio is een midden inkomen tussen de 33.000 en 43.000 euro echter te laag om in aanmerking te komen voor een koopwoning of een huurwoning in de vrije sector.

Woningcorporatie Ymere heeft daarom onlangs het Woonticket Middeninkomens ingevoerd. Met het Woonticket Middeninkomens reserveert Ymere jaarlijks 750 woningen in de Metropoolregio Amsterdam speciaal voor deze middeninkomens. Met dit ticket krijgen middeninkomens (inkomen 33.000-43.000 euro per jaar) een voorrangspositie op voor hen betaalbare woningen met een huurprijs tussen de 675 en 900 euro en koopprijs tussen de 150.000 en 200.000 euro.

De PvdA heeft van de woonbond begrepen dat de lagere midden inkomens met name behoefte hebben aan een woning met een huur net boven de huurgrens van een sociale huurwoning. De PvdA wil met de drie Haarlemse woning corporaties in het nieuwe convenant afspreken dat zij tenminste 75% van de woningen met een huurprijs tussen de 675 en 800 euro die vrijkomen hiervoor reserveren. Bij deze regeling krijgen de mensen met een midden inkomen dus voorrang. Op deze manier gaan deze woningen naar de mensen die dit het hardst nodig hebben en die door de Europese regelgeving nu tussen de wal en het schip vallen.

Conclusie

De PvdA ziet mogelijkheden om juist gezien de huidige marktsituatie meer woonkansen te bieden aan Haarlemmers met een gezinsinkomen tot 40.000 euro. Voor deze aanpak doen we een aantal voorstellen aan de gemeenteraad op basis van deze visie. Daarbij stellen wij onbenutte plekken en onbenutte panden centraal in de nadere invulling. Hiervoor tonen wij op een kaart van Haarlem en specifiek voor Schalkwijk, Boerhaavewijk , Europawijk en Haarlem-Noord onbenutte plekken en panden in gemeentebezit. Daar zien we kansen voor betaalbare en duurzame woningen. Het gaat dan om kansen voor huur en koop:

1. Op gemeentegrond dat verkocht kan worden en vaak plekken waar vroeger scholen stonden, zoals bijv. aan de Zwemmerslaan;

2. Op kleine stukken gemeentegrond in de wijk voor strooiwoningen, zoals bijv. aan de Planetenlaan;
3. In gebouwen van de gemeente of andere overheden voor (tijdelijke) herbestemming, zoals bijv. het oude Provinciehuis op de hoek van de Zijlweg/Randweg;
4. Bij 'Blok voor Blok' renovatie panden, d.m.v. kopgevelwoningen bij bestaande portiekwoningen en bij het optoppen van bestaande bouw, bijv. aan de Floris van Adrichemlaan.

Deze visie is tot stand gekomen met medewerking van:

Bas van Beusekom (lid van de PvdA werkgroep betaalbaar wonen
Rob Haverkamp (lid van de PvdA werkgroep betaalbaar wonen)
Jane Purperhart(lid van de PvdA werkgroep betaalbaar wonen
Marit Smit (fractie assistente PvdA)
Ruurd Palstra (bestuurslid PvdA)
Hans van der Bruggen (schaduwraadslid PvdA)
Jeroen Fritz (raadslid PvdA)
Roel Schaart (raadslid PvdA)
Artie Ramsodit (raadslid PvdA en contactpersoon 06-24261821, artieramsodit@gmail.com)

Bijlagen

Bijlage 1: Voorbeelden van de Stichting Tijdelijk Wonen (STW) t.a.v. tijdelijke herbestemming; kantoorombouw voor studentenwoningen

Bijlage 2: De 'Ik bouw betaalbaar Almere (IbbA)'-starterslening

Bijlage 3: Voorbeeld kostenoverzicht voor zelfbouw

Bijlage 4: Gemeentelijk eigendom, convenantlokaties en de Blok voor Blok aanpak in beeld.

- Overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak in Haarlem-Noord .
- Overzicht van gemeentelijk eigendom, convenantlokaties en de Blok Voor Blok aanpak in Schalkwijk.
- Overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak in Boerhaavewijk.
- Overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak Europawijk

Bijlage 1: Voorbeelden van de Stichting Tijdelijk Wonen (STW) t.a.v. tijdelijke herbestemming ; kantoorombouw voor studentenwoningen

Kanaalweg 92, Utrecht
In 2003 realiseerde STW 140 studentenkamers in een voormalig KPN-kantoor. De eigenaars, Blauwhoed en Van der Vorm, hadden het gebouw in de Utrechtse wijk Oog in Al aangekocht voor herontwikkeling. Na een haalbaarheidsonderzoek waren ze bereid het te verhuren aan STW.
De gemeente gaf toestemming het pand als woonruimte te verhuren onder artikel 15 van de Leegstandswet. Daarnaast maakte STW gebruik van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan volgens artikel 17 van de Wet Ruimtelijke Ordening.
De provincie Utrecht gaf een bankgarantie af. Hierdoor was het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten bereid onder gunstige voorwaarden een lening te verstrekken.
STW liet het pand geschikt maken voor bewoning door professionele bouwondernemingen én toekomstige bewoners. Zo legden loodgieters sanitair en leidingwerk aan maar zorgden bewoners – tegen huurkorting – voor het schilderwerk en het plaatsen van extra scheidingswanden. Op deze manier raakten ze sterk betrokken bij het project.
Voor het beheer van het pand zette STW een beheerstructuur op. Iedere afdeling kreeg ten minste één gangbeheerder (een bewoner) die verantwoordelijk was voor de dagelijkse gang van zaken. Deze zorgde er bijvoorbeeld voor dat het schoonmaakrooster werd nageleefd en dat de brandveiligheid niet werd belemmerd door obstakels in de gang.
Eind 2007 werd het project met een positief resultaat afgerond. Het pand werd leeg opgeleverd aan de eigenaar.

Archimedeslaan 16, Utrecht
Tussen juli en december 2010 heeft STW de bovenste drie verdiepingen van dit voormalige schoolgebouw aan de Archimedeslaan 16 in Utrecht verbouwd tot 192 kamers voor jongeren.

In september 2011 werd duidelijk dat Stichting Sophia haar project in Archimedeslaan 16 helaas niet langer kon handhaven. Met de eigenaar Aprisco is vervolgens overeengekomen dat STW haar succesvolle project kan uitbreiden naar het gehele pand.

Aan de bestaande 192 kamers worden ongeveer 200 kamers toegevoegd. Daarnaast is er ruimte voor een café-restaurant, ateliers, oefenruimtes en bedrijfsruimte voor studenten die een bedrijf opstarten. Hierdoor kan eindelijk de broedplaats ontstaan die in dit pand mogelijk moet zijn.

Vanwege goede ervaringen bij het vorige project biedt STW ook hier toekomstige bewoners de gelegenheid zelf mee te helpen met de verbouwing in ruil voor huurkorting. Ook nemen bewoners zelf deel aan het beheer.

Het project AL16 kan blijven bestaan tot 1 april 2017. Daarna gaat de eigenaar het gebouw herontwikkelen.

Bijlage 2: De 'Ik bouw betaalbaar Almere (IbbA)-starterslening

De Starterslening is een landelijke regeling die gemeenten kunnen aanbieden zodat meer mensen een eigen woning kunnen kopen. Dit is de basis voor de IbbA-Starterslening, waarmee het in Almere voor mensen met een inkomen tussen € 20.000 en € 36.500 mogelijk is om zelf een huis te bouwen. De IbbA-regeling is er voor IbbA Start (eengezinswoning of appartement) en voor IbbA Plus. In de tabel kunt u zien hoe dit werkt.

Een rekenvoorbeeld:

Lisa werkt nu een paar jaar en verdient per jaar €30.000. Ze koopt in 2010 haar eigen woning via de IbbA-regeling. De kosten voor de bouw van de woning (inclusief de grond) bedragen € 150.000. Lisa betaalt € 120.000 voor de woning. IbbA neemt de overige € 30.000 voor haar rekening. De kosten van de woning worden door Lisa en IbbA in een contract vastgelegd. In dit contract verplicht Lisa zich om op een later moment het verschil tussen de eerste koopprijs en de totale kosten van de bouw van de woning en de grond te betalen. Dit verschil is € 30.000 en komt in dit voorbeeld overeen met ongeveer 20% van de totaalprijs van de woning. Dit zal zij doen in vier stappen, die tranches worden genoemd. Elke tranche vertegenwoordigt 5% van de marktwaarde van de woning. Lisa is alleen verplicht om een tranche te kopen als haar inkomen in de toekomst boven een bepaalde drempelwaarde komt of wanneer zij de woning verkoopt.

IbbA-maattabel*					
	Bruto inkomen per mnd	Tot. prijs woning	Je leent zelf**	% v/d prijs	Netto mndlast***
IbbA Start App.	1.600	128.000	76.800	60%	329
	1.800	150.000	101.500	68%	425
IbbA Start Huis	2.000	187.000	116.500	62%	495
	2.200	187.000	128.000	68%	535
	2.400	187.000	140.000	75%	576
	2.600	187.000	151.500	81%	616
	2.800	187.000	163.000	87%	655
IbbA Plus Huis	2.850	215.000	166.000	77%	680
	3.000	215.000	175.000	81%	711
	3.300	215.000	195.500	91%	781
	3.350	240.000	198.500	83%	804
	3.700	240.000	226.000	94%	899

In dit voorbeeld gaat Lisa meer verdienen. Na drie jaar is haar inkomen € 35.000. Dat is in 2013. Dit betekent dat zij in 2016, als haar inkomen drie jaar achter elkaar hoog genoeg is, de 1e tranche moet kopen. Bij een waardestijging van ongeveer 3% per jaar, is de waarde van de woning dan ongeveer 20% gestegen. De marktwaarde van de woning in 2016 is dan ongeveer € 180.000. De 1e tranche kost 5% van de marktwaarde op dat moment; Lisa betaalt dus € 9.000.

Het inkomen van Lisa stijgt verder en is na nog eens drie jaar (2019) hoger dan € 37.000. In 2022 is haar inkomen dan opnieuw drie jaar achter elkaar hoog genoeg geweest en dan is Lisa verplicht om de 2e tranche te kopen. Voor dit voorbeeld nemen we aan dat de waarde van de woning met nog eens 20% is gestegen. De marktwaarde is dan €216.000 zodat de 2e tranche €10.800 kost.

Na een jaar is het inkomen van Lisa gestegen tot boven de € 40.500. Dit betekent dat Lisa in 2025 een derde tranche moet aankopen. De marktwaarde is dan circa € 236.000. Dit betekent dat de 3e tranche € 11.800 kost. Als na een jaar het inkomen van Lisa hoger is dan € 44.000 dan betaalt zij in 2028 de laatste tranche ter waarde van € 12.900 (5% van een marktwaarde van € 258.000).
Na aankoop van de 4e tranche is Lisa volledig eigenaar van de woning. Bij verkoop is de hele opbrengst voor haar.

Bron: Dit rekenvoorbeeld is opgesteld door Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Bv.

Bijlage 3: Voorbeeld kostenoverzicht voor zelfbouw

Ik bouw betaalbaar in Almere

Voorbeeldberekening kostenplaatje

IbbA-tussenwoning, *voorbeeldberekening**		
1. Kosten woning		
(exclusief woninginrichting en tuinaanleg)		
Grondkosten		35.000
Bouwkosten		125.000
Inclusief BTW, bouwleges en architectkosten en inclusief badkamer		
Keuken en post onvoorzien		3.500
Budgetruimte voor onder andere keuken en onvoorziene uitgaven		
Aansluitkosten		10.000
Zoals stadsverwarming, elektra, water, riolering en drainage, KPN, UPC, Cai etc.		
IbbA-kosten		3.700
Bijdrage IbbA ontwikkeling kavels en catalogus		
Bouwbegeleidingskosten		3.500
Subsidie bouwbegeleiding		-2.000
Subtotaalkosten woning	***178.700***	
2. Kosten financiering		
Rente tijdens bouw over eigen financiering (uitgaande van circa 10 maanden)		3.500
Afsluitkosten/provisie hypotheek, kosten NHG en IbbA-Starterslening		2.900
Notariskosten		1.250
Reserve financieringskosten		650
Subtotaal kosten financiering	***8.300***	
Totale investeringskosten		**187.000**

* Dit is een voorbeeld kostenplaatje. Elk kostenplaatje is altijd individueel maatwerk. Alle kosten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Kosten zoals rente, provisies en bouwbegeleiding variëren.

Bedragen zijn inclusief BTW.

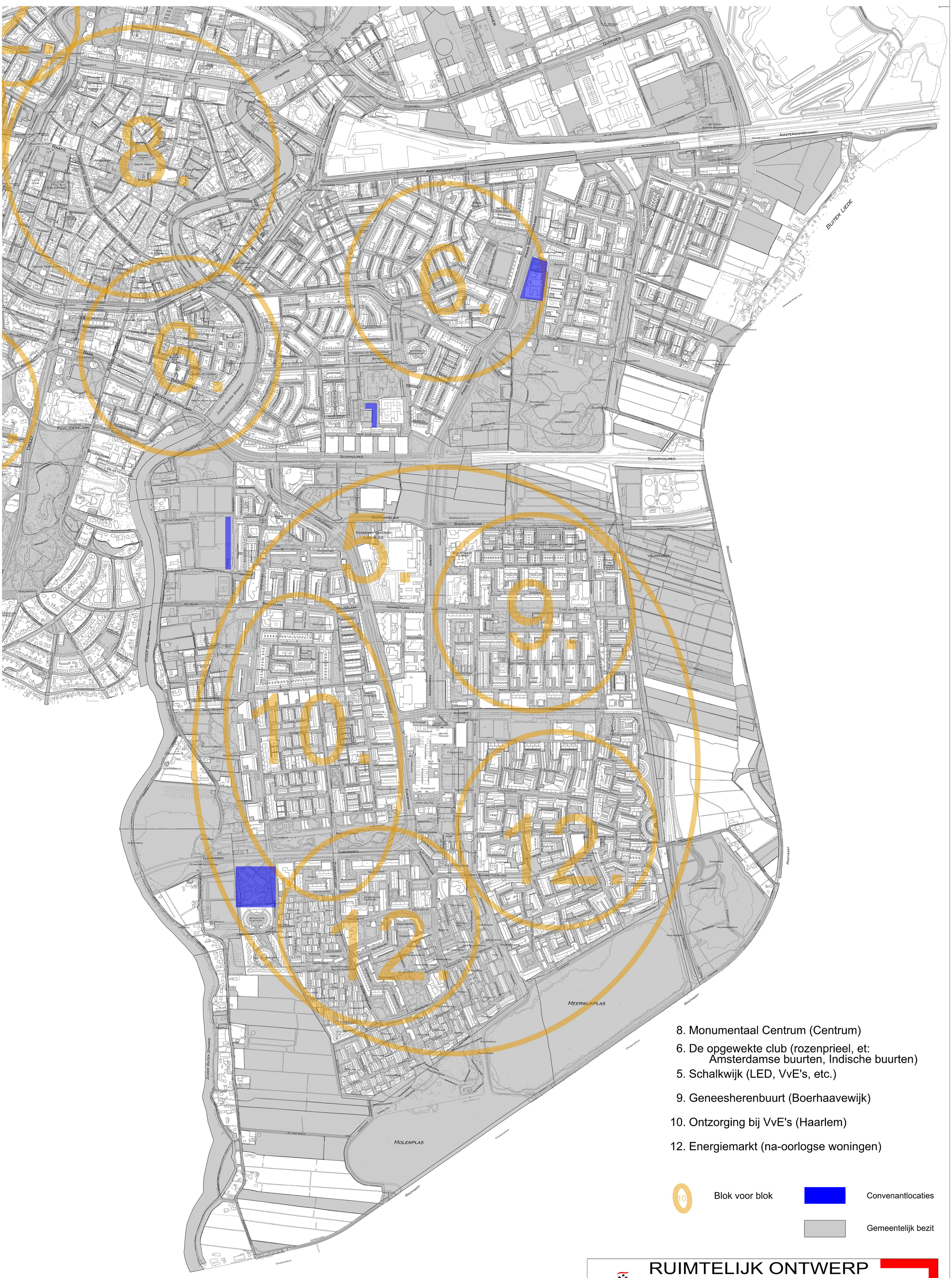
Als uitgangspunt voor o.a. de rentekosten is voor deze berekening een hypotheek genomen van € 140.000 en een IbbA-Starterslening van € 47.000.

Bijlage 4: Gemeentelijk eigendom, convenantlokaties en Blok voor Blok aanpak in beeld.

Bijgaand treft u:

- het overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak in Haarlem-Noord .
- het overzicht van gemeentelijk eigendom, convenantlokaties en de Blok Voor Blok aanpak in Schalkwijk.
- het overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak in Boerhaavewijk.
- het overzicht van gemeentelijk eigendom en de Blok Voor Blok aanpak Europawijk

Op basis van deze overzichten zal een groslijst worden samengesteld van onbenutte plekken en onbenutte panden. Aan de hand van deze groslijst kunnen de maatregelen in deze PvdA visie vorm krijgen.



8. Monumentaal Centrum (Centrum)

6. De opgewekte club (rozenprieel, et: Amsterdamse buurten, Indische buurten)

5. Schalkwijk (LED, VvE's, etc.)

9. Geneesherenbuurt (Boerhaavewijk)

10. Ontzorging bij VvE's (Haarlem)

12. Energiemarkt (na-oorlogse woningen)

10 Blok voor blok

Convenantlocaties

Gemeentelijk bezit

Haarlem

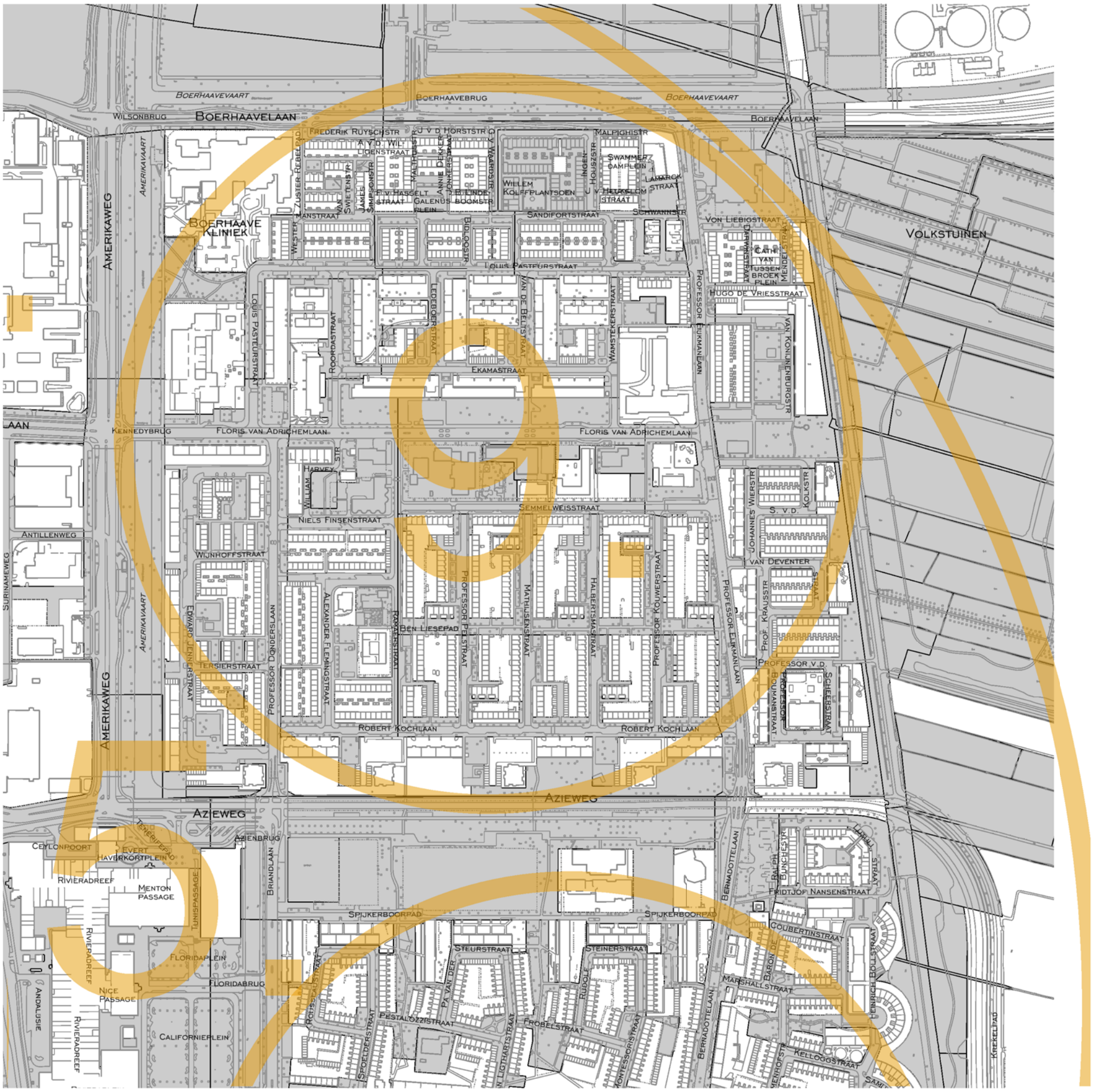
RUIMTELIJK ONTWERP

PLANVISUALISERING

Gem. bezit Schalkwijk&Convenant loc.

000al219

getekend:	schaal : 1:5000	datum: 29-03-12



5. Schalkwijk (LED, VvE's, etc.)

9. Geneesherenbuurt (Boerhaavewijk)

Blok voor blok

Gemeentelijk bezit

RUIMTELIJK ONTWERP
PLANVISUALISERING
Gem.bezit Boerhaavewijk
000al219

getekend:	schaal : 1:5000	datum: 29-03-12

5. Schalkwijk (LED, VvE's, etc.)

10. Ontzorging bij VvE's (Haarlem)

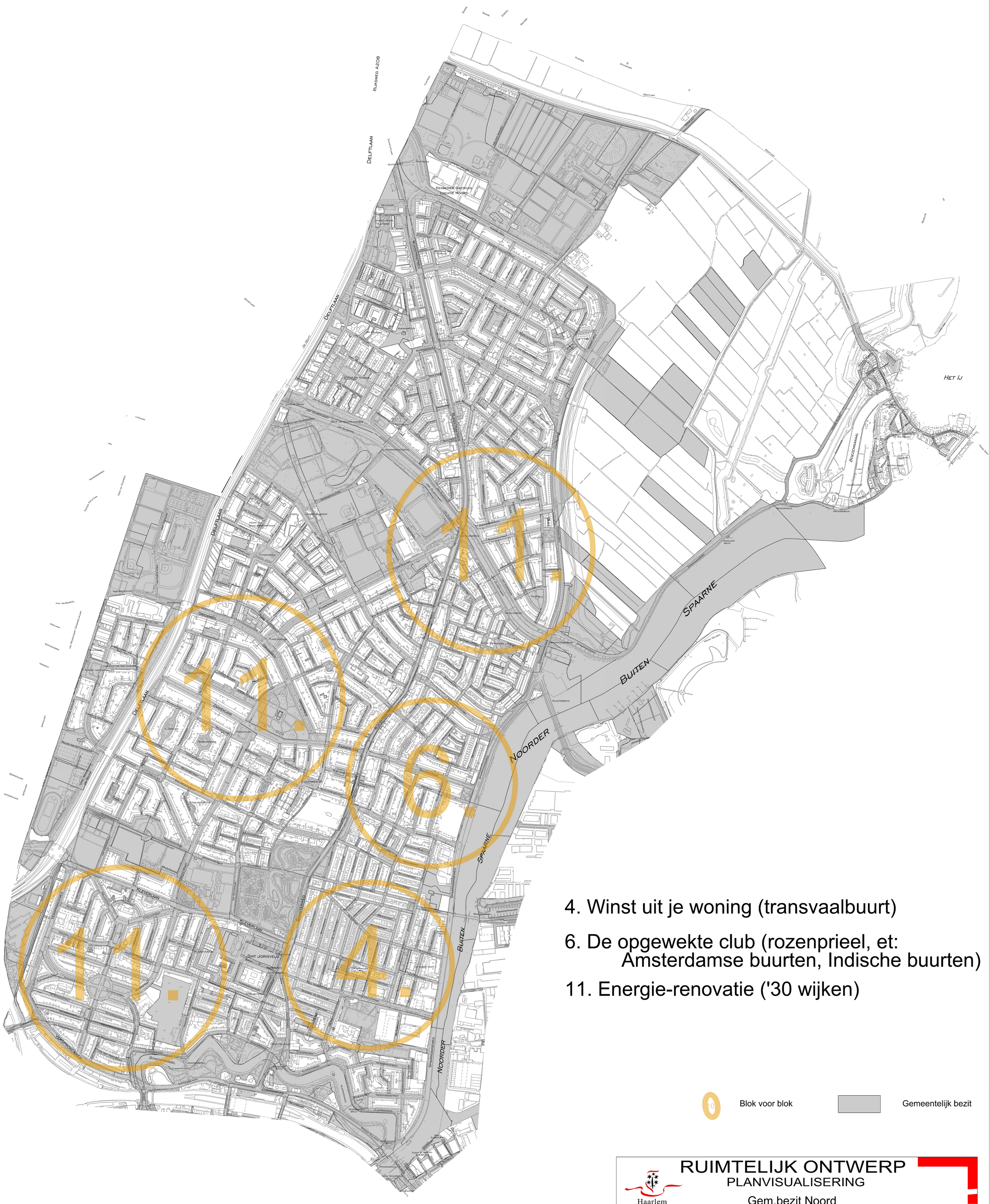
Blok voor blok

Gemeentelijk bezit

RUIMTELIJK ONTWERP
PLANVISUALISERING
Gem.bezit Europawijk
000al219

Haarlem

getekend:	schaal : 1:5000	datum: 29-03-12



4. Winst uit je woning (transvaalbuurt)

6. De opgewekte club (rozenprieel, et: Amsterdamse buurten, Indische buurten)

11. Energie-renovatie ('30 wijken)

10 Blok voor blok

Gemeentelijk bezit

Haarlem

RUIMTELIJK ONTWERP

PLANVISUALISERING

Gem.bezit Noord

000al219

getekend:	schaal : 1:5000	datum: 29-03-12