

## Onderwerp: Onderzoeken betrokken bij het opstellen van de woonvisie

### *Inleiding*

Voor de periode van 2017 – 2020 wordt een nieuwe woonvisie opgesteld. Een deel van de informatie in deze woonvisie is gebaseerd op nieuw onderzoek dat in opdracht van de gemeente Haarlem is uitgevoerd. Via deze memo informeren wij u over een drietal onderzoeken die de gemeente Haarlem uit heeft laten voeren. In deze memo vindt u de belangrijkste conclusies uit de onderzoeken. In de bijlagen (1, 2 en 3) vindt u de volledige onderzoeksrapporten.

### *1. Woningmarkt mogelijkheden voor doelgroepen in Haarlem en Zuid-Kennemerland (Explica):*

Aanleiding voor dit onderzoek is de motie welke is aangenomen tijdens de actualisatie van de woonvisie begin 2016 ‘actualisatie woonvisie vraagt om nader onderzoek’. Hierin wordt het college opgedragen om onderzoek te doen naar de behoefte aan zorgwoningen en de mogelijkheden voor gezinnen op de sociale huurmarkt. Er zijn verschillende datasets en eerdere onderzoeken geanalyseerd, waaronder de gegevens van Woonservice, BAG en het BRP (basisregistratie personen). De resultaten richten zich op de mogelijkheden voor gezinnen en ouderen in de sociale huursector.

Het rapport is opgedeeld in hoofdstukken gericht op gezinnen, ouderen en doorstroming van senioren. De belangrijkste conclusies per hoofdstuk zijn:

#### Gezinnen mogelijk in de knel door passend toewijzen

- 75% van de eenoudergezinnen heeft een inkomen waarmee het huishouden in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Van de geslaagde woningzoekenden binnen deze groep heeft 90% een inkomen onder de huurtoeslaggrens. De woningen die deze groep in 2015 vond hadden voor ruim 70% een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens. Binnen de nieuwe regels van het passend toewijzen wordt het voor deze groep (en eigenlijk alle gezinnen met een laag inkomen) wellicht moeilijk om een woning te vinden.
- De wachttijden voor gezinnen liggen gemiddeld hoger dan andere groepen, terwijl de slaagkans iets groter is.
- Er wordt veel gereageerd op eengezinswoningen, gemiddeld 213 keer per aangeboden eengezinswoning in Haarlem, tegenover een gemiddelde van 161 reacties per woning.

#### Groot aanbod seniorenwoningen via Woonservice

- Er zijn in Haarlem in 2015 190 seniorenwoningen verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties op deze woningen was 50, ten opzichte van een gemiddelde van 161 reacties op alle woningen.
- De slaagkans om een woning te vinden is groter bij een hogere leeftijd. Van de woningzoekenden boven de 85 jaar heeft 41,7% van de woningzoekenden in 2015 daadwerkelijk een woning gevonden via Woonservice, ten opzichte van een gemiddelde van 9,4% voor alle leeftijden. De wachttijd voor ouderen is relatief kort.
- Er zijn veel seniorenwoningen in Haarlem, waar relatief weinig op wordt gereageerd. De woningen worden voor een gedeelte (ca 35%) toegewezen aan personen onder 65 jaar. Het kan naar aanleiding van dit onderzoek interessant zijn om alle woningen die als

seniorenwoning gelabeld zijn in kaart te brengen en te bekijken of/hoe deze in de toekomst beter benut kunnen worden.

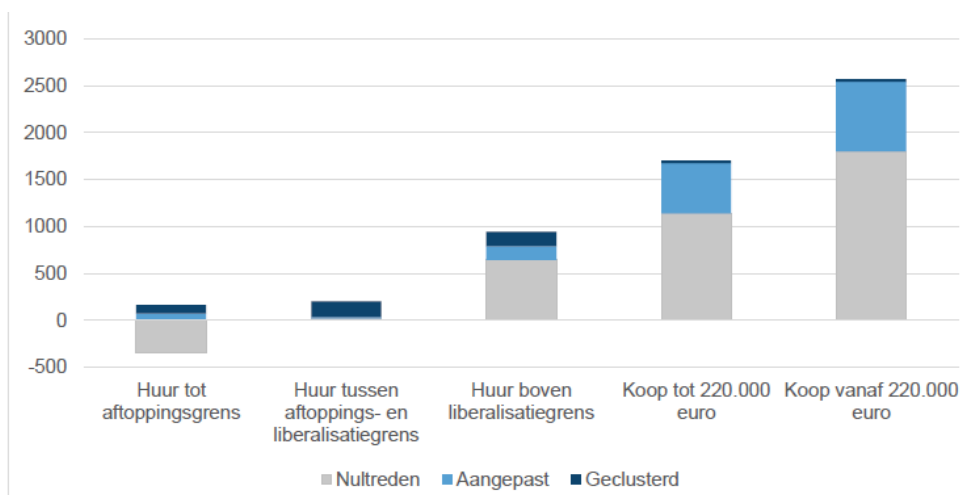
Ouderen laten vaak een eengezinswoning achter, weinig toegang voor jongeren

- Uit de gegevens van het BRP blijkt dat ruim 30% van de ouderen bij een verhuizing een gezinswoning achterlaat.
- Ouderen blijven echter lang in de huidige woning wonen. De verhuisbewegingen nemen af tot het moment dat men 85 jaar of ouder is. Hieruit kan worden afgeleid dat ouderen over het algemeen pas verhuizen als het echt nodig is. Wanneer we ouderen willen stimuleren om te verhuizen, zal er een goed aanbod moet komen. De huidige woonkwaliteit is hoog en de kosten laag, ook wordt er opgekeken tegen de verhuizing.

## 2. Prognose wonen met zorg (ABF Research):

Onderzoeksbureau ABF heeft op basis van bevolkingsprognose, de samenstelling van de woningvoorraad en het zogenaamde Socratesmodel (model dat de dynamiek op de woningmarkt simuleert) de opgave berekend voor de komende 15 jaar. Uit deze doorrekening blijkt dat in de periode 2016 tot 2030 er 5200 oudere huishoudens willen verhuizen van een niet geschikte woning naar een geschikte woning. Daarvan heeft een deel een mobiliteitsbeperking.

Er wordt in het onderzoek onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen in verschillende prijssegmenten. Ook wordt onderscheid gemaakt tussen nultredenwoningen, aangepaste woningen en geclusterde woningen. Uit het onderzoek van ABF blijkt dat de vraag naar aangepaste en nultredenwoningen vooral in de koopsector zit. De vraag naar 400 geclusterde woonvormen, ligt vooral in de huursector. In onderstaande tabel (figuur 1) is de verwachte vraag in 2030 ten opzichte van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 1 – Verwachte vraag naar geschikte woningen in 2030 t.o.v. 2015 naar segment en type woning

De opgave van geclusterde, aangepaste en nultredenwoningen, kan worden gerealiseerd in de bestaande voorraad (aanpassingen) of via nieuwbouw. Daarbij moet worden opgemerkt dat nieuwbouwcomplexen vaak al toegankelijk zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

2016/509082 Onderzoeken ten behoeve van woonvisie

3

De opgave zit vooral in het geschikt maken van de bestaande voorraad en de toegang voor ouderen tot geschikte nieuwbouwwoningen faciliteren.

Het onderzoek kent een uitwerking op stadsdeelniveau dat we via de gebiedsopgaven verder zullen uitwerken. Hierin zijn in tabelvorm de prognoses op het gebied van wonen en de behoefte aan geschikte woonvormen van ouderen gecombineerd op stadsdeel en wijkniveau. Op basis van de huidige prognoses zien we in heel Haarlem een groei van ouderen en van alleenstaanden. Er zijn echter behoorlijke verschillen tussen wijken.

### *3. Analyse ruimtelijk instrumentarium (Roosemalen & Savelkoul):*

Vanuit de principes van vitale wijken, zoals dat in het concept van de woonvisie is opgenomen, is het beleid gericht op het toevoegen van sociale huurwoningen aan stadsdelen en wijken waar de Haarlemse woningbouwcorporaties relatief weinig bezit hebben. Vanwege de beperkte grondposities is het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma verre van vanzelfsprekend en is het noodzakelijk om, via inzet van ruimtelijke beleidsinstrumenten zoals het bestemmingsplan en exploitatieplan, actief te sturen op de inhoud van woningbouwinitiatieven in de initiatieffase (ruimtelijke planvorming). Er zijn 8 zones te onderscheiden in gebieden waar corporaties weinig bezit hebben en waar meerdere marktinitiatieven in elkaars nabijheid zijn. In dat kader is het noodzakelijk om per zone een ontwikkelperspectief op te stellen, dat als eerste(stedenbouwkundig) toetsingskader voor de toekomstige ontwikkelingen in de zone kan dienen en waarbij gestuurd wordt op realisatie van 1.200 sociale huurwoningen (bij voorkeur verhuurd door woningcorporaties).

Er is een analyse uitgevoerd door een extern bureau naar de mogelijkheden om sociale woningbouw in het bestemmingsplan (in combinatie met exploitatieplan) op te nemen zodat de bouw ervan planologisch afgedwongen kan worden. De analyse bevestigt dat inzet mogelijk is, mits aan een aantal materiële voorwaarden wordt voldaan. Vervolgens is gevraagd of inzet van het instrumentarium negatieve financiële consequenties heeft. Dat lijkt gering als verevening plaats kan vinden (door het slim opstellen van ruimtelijke plannen) en gestuurd wordt op het voorkomen van planschades (voorzienbaarheid creëren). Het college zal deze principes verder uitwerken.

## **Bijlagen**

1. Woningmarktmogelijkheden voor doelgroepen in Haarlem en Zuid-Kennemerland (Explica)

2. Prognose wonen met zorg (ABF Research)

3. Analyse ruimtelijk instrumentarium (Roosemalen & Savelkoul)