



Onderwerp **Start actualisatie Woonvisie
Haarlem met uitvoeringsagenda
2021-2024**

Start juni 2020
Uitvoering

Woonvisie Haarlem 2021-2024: Duurzaam blijven doorbouwen!¹

Actualisatie huidige woonvisie met nadruk op uitvoeringsagenda

Behoud ambities van de huidige woonvisie met een aantal actuele accenten.

1. Waarom is een actuele woonvisie met uitvoeringsagenda nodig?

We willen (prestatie)afspraken met corporaties en andere bouwende partijen blijven maken.

De huidige woonvisie “Doorbouwen aan een (t)huis!” 2017- 2020 (2017/47534) loopt dit jaar af. De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties met hun activiteiten een bijdrage moeten leveren aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeenten waarin zij actief zijn. Actueel beleid is een randvoorwaarde om met corporaties afspraken te kunnen maken over hun bijdrage. De woonvisie dient daarnaast als toetsingskader voor nieuwe initiatieven en geeft richting aan ontwikkelende partijen om zo de gewenste woningbouwplannen te kunnen voorbereiden. De woonvisie legt daarom ook een relatie met c.q. geeft input aan de gebiedsopgaven/ programma’s per stadsdeel. Veel van de gestelde ambities van de huidige woonvisie zijn nog actueel. Om de ambities ook voor een nieuwe periode vast te leggen, is er besluitvorming nodig.

We willen aansluiten op huidige ontwikkelingen door aanscherping woonvisie met actuele accenten.

In 2017 is de Woonvisie 2017-2020 met bijbehorende uitvoeringsagenda door de Haarlemse gemeenteraad vastgesteld. De opgenomen ambities, zoals het extra toevoegen van woningen met nadruk op het realiseren van sociale huurwoningen en meer nadruk op duurzaamheid, zijn aan de hand van het coalitieprogramma in 2018 aangescherpt. Er wordt volop aan de realisatie gewerkt. Het college wil vooral inzetten op de realisatie van deze ambities en is terughoudend in het opstellen van nieuwe beleidsvisies. Tegelijkertijd zijn er een aantal ontwikkelingen en thema’s die actualisatie of nadere uitwerking verdienen. Een actualisatie van de woonvisie biedt de mogelijkheid om deze thema’s een plek te geven. Er wordt daarom geen nieuwe woonvisie voorbereid, maar een actualisering van de uitgangspunten, zodat deze ook de komende jaren van kracht blijven en aan de hand van een uitvoeringsagenda duidelijk wordt wat we de komende jaren blijven uitvoeren en gaan uitvoeren. Er is gekozen voor een light variant omdat de doelstellingen van de woonvisie nog dezelfde zijn. Er wordt gebruik gemaakt van nog actuele teksten van de woonvisie, zodat met behulp van wat er al ligt met beperkte capaciteit een geactualiseerde visie met uitvoeringsagenda komt. We sluiten tevens aan op het proces en inhoud van de Omgevingsvisie en de stedelijke strategie “Groei van Haarlem”.

De uitvoeringsagenda geeft sturing aan activiteiten voor de komende jaren.

¹ “Duurzaam blijven doorbouwen” is de werktitel van deze actualisatie van de huidige woonvisie. Het verwijst naar het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en toekomstbestendigheid van nieuwbouwwoningen, maar ook doorgaan op de ingezette weg van de huidige woonvisie.



De Woonvisie 2021-2024 zal zich vooral richten op realisatie. De thema's van de woonvisie zullen zoveel mogelijk worden vertaald naar activiteiten (inclusief een begroting).



Deze activiteiten worden vergezeld met een budget, een verantwoordelijke en een tijdsplan. Op deze manier is in beeld welke activiteiten door wie en wanneer worden uitgevoerd en kan jaarlijkse monitoring plaatsvinden via de planning & control cyclus.

De coronacrisis zal gevolgen hebben op de woningmarkt maar veel ontwikkelingen zijn vrij robuust.

Op het moment van schrijven van deze startnotitie is nog niet duidelijk welk invloed de huidige Coronacrisis op de woningmarkt zal hebben. Duidelijk is wel dat deze crisis effect zal hebben op de economische omstandigheden en op de woningmarkt, zonder dat we nu kunnen overzien hoe groot dat zal zijn²³. Tegelijkertijd is wel duidelijk dat ook met een economische crisis het woningtekort zal blijven. De actualisatie richt zich zoveel mogelijk op onderwerpen die los van economische omstandigheden uitwerking behoeven, zoals bijvoorbeeld de thema's: doelgroepen, wonen en zorg⁴ en duurzaamheid.

2. Wat zijn de actuele thema's die extra accent krijgen?

De thema's uit de huidige woonvisie 2017-2020 zijn vertaald naar concrete activiteiten in een uitvoeringsagenda. De stand van zaken en terugblik op deze activiteiten zijn geëvalueerd (zie bijlage: 1). Het blijkt dat veel activiteiten al zijn uitgevoerd. Er zijn een aantal thema's die in de huidige woonvisie nog beperkt zijn uitgewerkt en die, los van de economische ontwikkelingen, de komende jaren voor de Haarlemse woningmarkt relevant zullen blijven: de opgave voor specifieke doelgroepen (waaronder ouderen en zorgbehoevenden), de verduurzaming en de ontwikkelingen in het gebruik van de bestaande woningvoorraad (zoals bijvoorbeeld airbnb). De actualisatie van de woonvisie biedt de mogelijkheid om hier nadere uitgangspunten voor te formuleren. De geactualiseerde woonvisie met uitvoeringsagenda krijgt dus bijna dezelfde hoofdthema's als de huidige woonvisie 2017-2020. Er zullen wel actuele accenten komen binnen de huidige thema's:

- Beschikbaarheid⁵
- Doelgroepen⁶
- Bestaande woningvoorraad⁷
- Duurzaamheid

De vier hoofdthema's zijn:

Thema 1: Beschikbaarheid

Het tekort aan woningen is en blijft groot. We willen ons blijven inzetten om, samen met partners, meer en beter aanbod van woningen te realiseren. De nieuwe woonvisie herbevestigt hiervoor de vastgestelde kaders en randvoorwaarden om het doorbouwen van woningen verder uit te voeren.

² Het CBS geeft aan dat het consumentenvertrouwen sterk is afgenomen. Diverse Haarlemse ontwikkelaars bevestigen dit beeld. Het sterkst wordt dit gevoeld bij het duurdere segment. Tot op heden zijn er geen Haarlemse projecten stilgelegd, wel wordt gesproken over gewenste wijzigingen in het programma.

³ Mocht er meer zicht komen op effecten op de woningmarkt en mogelijke inzet hierbij dan kan dit in de uitvoeringsagenda worden opgenomen.

⁴ Met zorg wordt ondersteuning t.b.v. het wonen bedoeld.

⁵ Beschikbaarheid bestaat uit de thema's: bouwen (inclusief wijken), doorstroming en minimale omvang voorraad.

⁶ Dat zijn o.a. jongeren, starters (op woningmarkt en arbeidsmarkt), ouderen, woongroepen, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang, internationals, professionals van zorg en onderwijs, woonwagenebewoners.

⁷ Inclusief particuliere verhuur en overig vastgoed.



De afgelopen jaren is het woningtekort in Nederland verder gegroeid. In Haarlem en de omliggende regio is de druk de afgelopen jaren ten opzichte van andere regio's bovengemiddeld toegenomen. De afgelopen jaren zijn er op landelijk, regionaal en lokaal niveau, beleidskaders en visies vastgesteld, afspraken gemaakt en instrumenten ontwikkeld om meer woningen toe te voegen en meer te sturen naar de gewenste woningsegmenten. De bouw en realisatie van woningen in Haarlem komt op gang. De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 bedraagt 10.000 woningen (coalitieprogramma 2018-2022)⁸. Volgens de verdeling van 40% sociale huur, 40% middensegment huur en koop en 20% overige woningen, zoals vastgelegd in de nota "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" (2018/273161). Uit de rapportage "woningbouw 2020" (2020/254747) blijkt dat in de periode 2016 tot en met 2019 de woningvoorraad met bijna 2.800 woningen is gestegen. Het toevoegen van woningen gebeurt door nieuw te bouwen in de ontwikkelzones, in andere woningbouwprojecten, maar vooral door "toevoegingen anderszins". Er zijn een aantal randvoorwaarden voor de woningbouwopgave, zoals: behoud van stedelijke kwaliteit, het meegroeien van werkgelegenheid, voldoende voorzieningen, goede bereikbaarheid en het benutten van kansen op duurzaamheid. We bouwen daarom zoveel mogelijk rondom OV knooppunten. Verder kunnen we te maken krijgen met beperkingen vanwege de uitstoot van stikstof. De komende periode zal besluitvorming plaatsvinden over de stedelijke ontwikkelstrategie in relatie tot de gestelde ambities. De conclusies rond deze besluitvorming kan een plek krijgen in de actualisatie van de woonvisie.

Thema 2: Doelgroepen

De vraag van diverse doelgroepen naar specifieke woonvormen stijgt. De woonvisie vervat het woningbouwprogramma. We willen hiervoor de uitgangspunten formuleren.

Haarlem wil graag een toegankelijke, diverse en inclusieve stad zijn die een thuis biedt aan een breed scala van doelgroepen. De afgelopen jaren zien we dat voor een groeiend aantal doelgroepen er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve specifieke woonvraag. Het gaat om een diversiteit aan woningzoekenden, uiteenlopend van studenten, jongeren, starters op de woningmarkt (en arbeidsmarkt), professionals uit bijvoorbeeld zorg en onderwijs, internationals (arbeidsmigranten en kenniswerkers), woonwagenbewoners (en spijtoptanten⁹) en groepen die voorheen langer een beroep konden doen op intramurale woonvormen.

Sinds 2013 is er sprake van extramuralisering in de zorg en ondersteuning. We willen dat inwoners zolang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Daarbij gaat het ook om inwoners die voorheen een beroep deden op intramurale zorg in zowel de geestelijke- als lichamelijke gezondheidszorg. Inwoners kunnen langer zelfstandig wonen met ambulante ondersteuning of in alternatieve (samen) woonvormen. Dit betekent een groter beroep op reguliere woningen en een prangende vraag naar een diversiteit aan woonvormen die aansluit bij specifieke woonbehoeften voor ouderen en of mensen met een specifieke ondersteuningsvraag, waaronder beschutte woonvormen. Er is een verschuivende vraag naar bijzondere en alternatieve woonvormen, maar tegelijkertijd zijn er ook kansen om hierin te voorzien (zorgvastgoed). Er is nu een logisch moment om een visie op wonen met zorg(ondersteuning) te ontwikkelen. Voor deze diverse doelgroepen wordt door de betrokken organisaties meer sturing vanuit de gemeente verwacht op de verdeling binnen de bestaande en nieuwe woningvoorraad en op de kwalitatieve kenmerken van het aanbod.

⁸ Bij een groei van 10.000 woningen gaat de Economische Visie Haarlem uit van circa 8.600 nieuwe banen voor een juiste balans tussen wonen en werken in de stad.

⁹ Spijtoptant = een woonwagenbewoner die (tijdelijk) een reguliere woning heeft geaccepteerd, maar intentie heeft in een woonwagen te wonen.



Daarnaast blijkt uit diverse onderzoeken dat, vooral doordat er bijvoorbeeld sprake is van een concentratie van kwetsbare doelgroepen, de leefbaarheid in complexen en/of buurten onder druk komt te staan. In de Woonvisie zal worden aangegeven hoe we deze leefbaarheidsproblemen willen voorkomen en hoe de gevraagde sturing hierbij is.

Thema 3: Bestaande woningvoorraad en overig vastgoed

De (on)mogelijkheden van interventies in de bestaande voorraad worden in beeld gebracht.

De afgelopen jaren zijn er veel woningen toegevoegd door “toevoegingen anderszins”. Het gaat om woningen die zijn ontstaan door transformatie van bestaand vastgoed, en door bouwkundige splitsingen binnen bestaande woningen. In mei 2019 heeft de gemeente een vergunningstelsel ingevoerd om woningvorming en omvorming in de bestaande woningvoorraad te reguleren. De komende maanden worden de effecten geëvalueerd. Daarnaast hebben de afgelopen jaren een aantal ontwikkelingen in de bestaande voorraad (waaronder groei van de particuliere huursector) plaats gevonden. In de actualisatie van de woonvisie zal stil gestaan worden bij de belangrijkste trends, welke visie de gemeente heeft op deze ontwikkelingen, welke sturingsinstrumenten we hiervoor ter beschikking hebben en welke we hiervoor in kunnen zetten.

Thema 4: Duurzaamheid

Het motto is Duurzaam Doen. Voor de bestaande bouw hebben we de uitdaging in te zetten op energietransitie en klimaat adaptief. We willen voor nieuwbouw woningen meer doen dan wettelijk verplicht.

Op het gebied van duurzaamheid gaan de ontwikkelingen snel. Er ontstaan nieuwe technieken en ook in de wet- en regelgeving worden steeds nieuwe mogelijkheden en verplichtingen gecreëerd. De stappen die nodig zijn voor de energietransitie, worden steeds concreter van uitvoering van pilotprojecten naar meer uitvoering op grotere schaal. We willen in de bestaande bouw met nadruk inzetten op energietransitie en klimaat adaptief. Daarbij is circulaire renovatie in opkomst. Voor de nieuwbouwopgave is de gemeentelijke uitdaging om meer te doen dan wettelijk verplicht is. Dit hebben we verwoord in onze richtlijn Duurzaam Bouwen, om projectontwikkelaars/ partners te stimuleren c.q. te verleiden om meer te doen dan wettelijk verplicht is om onze duurzaamheidsdoelen te halen. De woonvisie zal nader uitvoering geven aan deze ambitie door concrete uitvoeringspunten op te nemen in de uitvoeringsagenda met een duidelijke monitoring.

Vanuit de landelijke regelgeving wordt er ondertussen standaard aardgasvrij gebouwd, maar Haarlem heeft ook ambities op het terrein van klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen en circulair bouwen. Deze zullen ook in de bouw en het onderhoud van woningen een steeds prominentere rol krijgen. Nu ligt de nadruk nog op onderzoek en experimenten. De woningcorporaties zijn voor ons belangrijke partners op het gebied van energietransitie. Het landelijke klimaatakkoord noemt de corporaties de startmotor van energietransitie. Haarlem zet hier ook op in door de warmtenet in Meerwijk te gaan ontwikkelen. De komende jaren zal, naar verwachting, ook steeds meer wet- en regelgeving ontstaan, die het mogelijk maakt om als gemeente meer te gaan sturen op deze thema's. Met woningcorporaties maken we concrete afspraken over bijvoorbeeld deelname aan het warmtenet en het plaatsen van zonnepanelen in de jaarlijkse prestatieafspraken. De invoering van de Omgevingswet biedt een kans om onze wensen, die ook staan in de richtlijn Duurzaam Bouwen, een meer verplichtend karakter te geven. De hoofdthema's omtrent duurzaamheid (energie transitie, klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen en circulair bouwen) blijven voor de komende jaren consistent.



3. Hoe komen we tot een actuele woonvisie met uitvoeringsagenda?

1. Aanpak

Ondanks de onzekere tijd (o.a. vanwege de effecten Coronacrisis) wordt de huidige woonvisie “light” geactualiseerd. Inzet is een actuele, compacte en complete woonvisie met uitvoeringsagenda, zodat zowel intern als extern helder is waar de gemeente Haarlem op het gebied van wonen voor staat. Door slim gebruik te maken van de huidige nog bruikbare teksten van de woonvisie, met aanvulling van actuele ontwikkelingen, recente onderzoeken en met gebruik maken van eerdere participatie- en inspraakopbrengsten van belangrijke beleidsdocumenten ontstaat er in een relatief korte tijd door een “ light” benadering een geactualiseerde woonvisie met uitvoeringsprogramma die aansluit op de Omgevingsvisie en cyclus van prestatieafspraken met de corporaties. Het loopt tevens gelijk met het traject van een nieuw Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond, genaamd een regionaal Woonakkoord.

2. Stappenplan

We hebben een stappenplan opgesteld, dat uit een vijftal stappen bestaat, van de start van de woonvisie tot en met vaststelling (zie bijlage 2 voor een meer uitgebreide toelichting).

Stap 1: Kenbaar maken: start actualisatie woonvisie

Resultaat:

- Een stakeholdersanalyse (bijlage 3)
- Collega’s, bestuurders en stakeholders zijn geïnformeerd/ betrokken
- Vastgestelde startnotitie

Stap 2: Analyseren huidige woonvisie met actuele ontwikkelingen en recente onderzoeken

Resultaat:

- Inzicht in bruikbaarheid van visie, ambities en activiteiten op basis van huidige woonvisie, actuele ontwikkelingen en recent uitgevoerde onderzoeken.

Stap 3: Het actualiseren van de woonvisie met uitvoeringsagenda

Resultaat:

- Gerichte input van betrokken medewerkers c.q. stakeholders.
- Concept-woonvisie Haarlem 2021-2024 met uitvoeringsagenda

Stap 4: Concept-woonvisie met uitvoeringsagenda m.b.v. digitale input van betrokken stakeholders

Resultaat:

- Draagvlak bij collega’s, bestuur en bij stakeholders voor ambities en uitvoering van de visie.
- Voor stakeholders wordt duidelijk wat we van elkaar mogen verwachten en wie waar verantwoordelijk voor is.
- Definitief concept woonvisie 2021-2024 met uitvoeringsagenda.

Stap 5: Woonvisie met uitvoeringsagenda vaststellen (na officiële inspraakronde)

Resultaat:

- Vastgestelde woonvisie Haarlem 2021-2024 met uitvoeringsagenda.



3. Planning

De planning is om eind 2020 de geactualiseerde woonvisie met uitvoeringsagenda vast te stellen.

Planning	april	mei	juni	juli	aug.	sept.	okt.	nov.	dec.
Stap 1 :Vaststellen van startnotitie									
Stap 1: informeren en input ophalen bestuur, collega's en stakeholders									
Stap 2: Analyse/ deskresearch									
Stap 3: Actualiseren woonvisie + uitvoeringsagenda									
Stap 4: Concept woonvisie + uitvoeringsagenda gereed									
Stap 4: digitale input betrokken stakeholders op concept									
Stap 4: Definitief concept gereed									
Stap 5: Definitief concept vaststellen door college en vrijgeven voor inspraak									
Stap 5: officiële inspraakronde									
Stap 5: Raad stelt woonvisie met uitvoeringsagenda vast									

4. Budget

Voor de actualisatie van de woonvisie wordt € 25.000 opgenomen uit reserve Wonen.



BIJLAGE 1: Evaluatie woonvisie 2017-2020

De evaluatie van de woonvisie 2017-2020 heeft plaats gevonden aan de hand van de activiteiten opgenomen in de uitvoeringsagenda 2017-2020. Dit overzicht laat zien dat veel activiteiten zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn. Per thema wordt dit toegelicht. Verder wordt er per activiteit een kleur gegeven:

Groen	gereed/ afgerond
Geel	doorlopend bestaand beleid (geworden)
Blauw	in uitvoering
Paars	deels uitgevoerd
Oranje	niet uitgevoerd

Thema Betaalbaar wonen

<u>Uitwerken woonlastenwaarborg.</u> Dit is landelijk beleid geworden, bij het toepassen van energieverbeteringen aan sociale huurwoningen blijven de woonlasten in totaal gelijk.	Geel
<u>Verlenen Starterslening.</u> De verordening starterslening is geactualiseerd. De lening is ook beschikbaar voor overstappende huurders, voor de gehele regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Het college zal Q2 2020 aan de raad voostellen aan te laten sluiten op de geldende NHG grens.	Geel
<u>Zorg voor behoud van gelijke slaagkansen voor verschillende huishoudens in verschillende doelgroepen (waaronder ouderen en gezinnen).</u> Dit wordt in beeld gebracht door de monitor " passend toewijzen" van corporaties. Het is een doorlopende activiteit.	Geel
<u>Beperking van bovenmatige stijging van de prijzen door meer aanbod.</u> Er wordt optimaal ingezet op het vergroten van het aanbod, zie ook thema beschikbaarheid. Andere relevante onderdelen op gebied van betaalbaarheid zijn: de huursomverhoging + 1% is ingevoerd Er zijn afspraken over Preventie Huisuitzetting, het Woonlastenakkoord, er is samenwerking met schulddienstverlening en minimeleid.	Geel

Thema Beschikbaarheid van woningen

<u>Vergroten van aanbod woningen</u> Er wordt uitvoering gegeven aan versnelling en gewenste samenstelling van het nieuw bouwprogramma. Het aantal van 7.500 woningen is door het coalitieakkoord "Duurzaam Doen" verhoogd naar 10.000 woningen. De data verzameling en -verwerking van woningbouwprojecten en plancapaciteit is verbeterd, maar nog niet geïmplementeerd in de projectplanningssystemen. Er wordt onderzocht of aangehaakt kan worden op de software monitor die door veel gemeenten binnen de MRA wordt gebruikt. Daarnaast zijn er afspraken in de MRA Woondeal gemaakt met het Rijk. De binnenstedelijke locaties van Haarlem zijn aangemerkt als sleutelgebied richting het Rijk (met nadruk op de ontwikkelzones). Haarlem is een van de negen sleutelgebieden binnen de MRA, en krijgt hierdoor in een aantal gevallen prioriteit.	Blauw
<u>Aanbod sociale huurwoningen en woningcorporaties vergroten.</u> De nota en "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" is maart 2019 vastgesteld. Deze nota zorgt ervoor dat 40% van de nieuw te bouwen woningen uit sociale huur bestaat en	Geel



aanvullende voorwaarden voldoet. Een van deze voorwaarde is dat 70% van de toegevoegde sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep worden gerealiseerd. Sinds vaststelling wordt uitvoering gegeven aan de nota.	
<u>Realisatie groei sociale huurwoningvoorraad</u> Er wordt gewerkt aan de uitvoering van de acht ontwikkelzones in Haarlem. De gewenste groei voor de periode 2016 t/m 2025 bedraagt 10.000 woningen. In de periode 2016 t/m 2019 is de woningvoorraad netto met bijna 2.800 woningen gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2020 t/m 2025 een groei mogelijk van nog eens bijna 9.000 woningen. Uitbreiding van de woningvoorraad met 10.000 woningen lijkt daarmee haalbaar wanneer ook de “toevoegingen anderszins” worden meegerekend. Van belang is dat de nieuwbouwproductie t.o.v. eerdere jaren stevig wordt verhoogd. De nieuwe plannen liggen op koers voor de verdeling van 40% sociale huur, 40% middensegment huur en koop en 20% overige woningen. Er vindt maximale inzet plaats om de gewenste segmentering te halen.	
<u>Afspraken over toegankelijkheid en toewijzing middeldure huur met corporaties.</u> Dit is met de corporaties ten dele uitgevoerd. Voor de nieuwbouw is e.e.a. opgenomen in de Doelgroepenverordening en de Huisvestingsverordening.	
<u>Beter in beeld brengen ontwikkelingen particuliere huur en mogelijk daarna eigenaren betrekken</u> Het onderzoek naar particuliere huur is uitgevoerd. De conclusie is dat er een groeiend aanbod particuliere huurwoningen in Haarlem is, vooral in de duurste categorie. Er is beperkt aanbod in de lage middeldure huur. Er wordt actief gestuurd op het toevoegen van middeldure huurwoningen, conform het coalitieakkoord.	

Thema Dynamiek

<u>Instrumenten inzetten die de doorstroming bevorderen.</u> Er wordt volop ingezet om extra woningen toe te voegen (zie thema's beschikbaarheid en nieuwe woningen).	
Tijdelijke huurcontracten voor jongeren wordt inmiddels toegepast door Elan wonen en Ymere (omzet van studentenwoningen).	
Haarlem levert een bijdrage aan de regeling “Ouder worden en prettig wonen” voor doorstroom van ouderen binnen de sociale huurwoningen. Inmiddels zijn, naast de drie grootste Haarlemse corporaties, ook Woonzorg Nederland aangesloten en woningbouwvereniging Rosehaghe. Corporaties hebben woonmakelaars ter ondersteuning van deze regeling. Heemstede is voornemens aan te sluiten. IJmond heeft een soortgelijke regeling. De regeling wordt medio 2020 geëvalueerd.	
Er lopen enkele pilots voor de ondersteuning woningdelen in Haarlem, waaronder “onder de panne”.	
<u>Volledig gebruik en benutting van de woningvoorraad</u> Haarlem en de corporaties werken samen in bestrijding van de woonfraude. Er is een convenant gesloten voor gegevensuitwisseling. Er is een werkgroep in oprichting voor meer gerichte inzet (gebiedsgericht of voor thema's).	
De ontwikkelingen rondom tijdelijke vakantieverhuur worden gevolgd. De monitor tijdelijke vakantieverhuur is opgezet. Er worden 4 x per jaar datascrapings uitgevoerd om ontwikkelingen in beeld te brengen. Regelgeving wordt intensief gevolgd en toegepast.	
Het onderzoek naar transnationaal wonen (d.w.z. woningen die leegstaan, omdat ouderen voor langere tijd in buitenland wonen) heeft beperkt plaatsgevonden. Er is vooral ingezet op uitleg regels voor specifieke groepen.	



Om leegstaande woningen beter in beeld te krijgen, wordt de leegstand gemonitord. Er is 2x een monitor uitgevoerd. De conclusie is dat er geen toename is en de leegstand beperkt blijft. Uit de monitoring komt een evenwichtig en constant beeld.

Thema Nieuwe woningen

Er wordt ingezet op toename van woningen en op een versnellingsplan woningbouw met regio
Om tot versnelling van de woningbouw te komen, zijn de diverse woningbouwprojecten geclusterd in acht ontwikkelzones. Voor het bereiken van de beoogde woningbouwprogramma's zijn voor de ontwikkelzones zogenaamde samenwerkingstafels georganiseerd waarbij de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen centraal stond. De samenwerking moet nog verder worden geconcretiseerd. Het expertteam woningbouw van het Rijk heeft aan de hand van een casus gekeken naar versnellingsmogelijkheden. Er is een ontwikkelstrategie Groei in de maak t.b.v. versnelling van de woningbouw in Haarlem. Op regionaal niveau van Zuid-Kennemerland/IJmond worden bijeenkomsten georganiseerd over knelpunten van woningbouw(productie) om onderling kennis uit te wisselen. Haarlem bereidt een aanvraag voor t.b.v. twee ontwikkelzones om in aanmerking te komen voor de Rijksmiddelen die beschikbaar zijn gesteld voor de Bouwimpuls. Er wordt binnen MRA samen opgetrokken. Het Rijk heeft recent voor de versnelling van woningbouw 1 miljard ter beschikking gesteld.

Uitgangspunt is bouwen Binnen Bestaand Stedelijk Gebied met nadruk op Ruimtelijke Kwaliteit.
Dit is geldend beleid en wordt zo uitgevoerd. Sinds 1 mei 2019 is er voor een periode van drie jaar Willem Hein Schenk tot stadsarchitect van Haarlem benoemd. Hij is een onafhankelijk stadsadviseur die meekijkt en denkt bij de vraagstukken waar Haarlem voor staat in brede zin en overstijgt de losse bouw- en ontwikkelingsprojecten. Het gaat om ruimtelijke vraagstukken op het snijvlak van stedelijke ontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale inclusiviteit.

Gedifferentieerd bouwen.

In de woonvisie is een verdeling naar huur- en koopsegmenten en prijsklassen gemaakt, nl.: 25% sociale huur, 27% lage middeldure huur en koop, 29% dure middeldure huur en koopwoningen en 19% dure huur en koopwoningen. Het coalitieakkoord "Duurzaam Doen" 2018-2022 heeft de differentiatie van nieuwbouwwoningen naar prijssegmenten als volgt opgenomen. 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% overige woningen. Deze verdeling is vastgelegd in de nota "kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment". Hierin is het middensegment nog nader onderverdeeld, naar huur en koop, en van laag midden en hoger middensegment.

25% van het bouwprogramma moet sociale huurwoningen zijn.

In het coalitieakkoord "Duurzaam Doen" is het uitgangspunt 40% sociale huur geworden. Dit is bekrachtigd door de vaststelling van de nota "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" waarmee het percentage van 25% uit de woonvisie is verhoogd naar 40% bij elk nieuwbouwproject vanaf 30 woningen.

Uitvoering ontwikkelstrategie Zelfbouw en onderzoek naar faciliteiten gezinnen met middeninkomens.

De ontwikkelstrategie Zelfbouw is uitgevoerd, inclusief het financieringsinstrument. Binnen waar mogelijk en beschikbaar is, worden locaties en gemeentelijk vastgoed ingezet voor zelfbouw.

Ondersteuning mogelijkheden initiatiefnemers met nieuwe woonvormen en innovatieve bouwvormen, eventueel met een pilot.

Ondersteuning heeft plaats gevonden via platform Zelfbouw. Dit Platform is uitgebreid met ondersteuning in breder verband, o.a. ook kluswoningen e.d. Voorbeelden van gerealiseerde vormen zijn: tiny tims en project "Onder de pannen".



Faciliteren initiatieven van wooncoöperaties met lage en middeldure huur-en koopwoningen.
De gemeente ondersteunt een wooncoöperatie op het Slachthuisterrein. Er zijn verkenningen geweest voor Centraal Wonen Romolenpolder. Haarlem is aangehaakt bij het Rijkspilot-programma voor wooncoöperaties uitgevoerd door Platform 31.

Thema Haarlemse Wijken

Toename sociale huurwoningen vooral aan de westkant, oost minder toevoeging, met uitzondering van Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk.
Het uitgangspunt “meer sociale huurwoningen toevoegen” is vastgelegd voor de acht ontwikkelzones. Aan de westkant van Haarlem is 50% sociale huur in de nieuwbouw uitgangspunt geworden. Verder is aan de oostkant van Haarlem een toevoeging van 40% sociale huur vastgelegd. In de nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” is opgenomen dat de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk ook een percentage sociale huur gerealiseerd moet worden, omdat de wens is dat de totale sociale huurvoorraad in Haarlem toe gaat nemen. Dit wordt wel situationeel bepaald, mede aan de hand van bestaande voorraad en de geprognoseerde ontwikkeling daarvan.

Ruimtelijk instrumentarium voor toevoeging van sociale huur

De Doelgroepenverordening is vastgesteld en wordt ingezet bij bestemmingsplannen. Met de Doelgroepenverordening kunnen afspraken over realisatie van sociale huur en middeldure woningen in de nieuwbouw via het bestemmingsplan worden verankerd. Hiermee blijven de woningen betaalbaar en bewoonbaar voor bepaalde groepen die hierop zijn aangewezen.

Plan van Aanpak Ontwikkelzones en woningbouwprogrammering.

Bijna alle Ontwikkelzones hebben een visie opgesteld. Het programma “Groei van Haarlem” is ontstaan om de verwachte groei voor Haarlem in beeld te brengen. De woningbouwopgave moet hand in hand gaan met de Ruimtelijke Kwaliteit en leefbaarheid (sociale cohesie, veiligheid en gezondheidsaspecten), zodat Haarlem een stad blijft waar het prettig wonen, leven en werken is. Momenteel wordt een stedelijke Ontwikkelstrategie Groei gemaakt die in beeld brengt hoe de verder voortgang en uitvoering van de ontwikkelzones kan plaatsvinden.

Onderzoek naar locaties voor verdichting en differentiatie in Oost en Schalkwijk

De verdichting met toevoeging duurdere woningen heeft op diverse locaties plaatsgevonden, zoals in Parkwijk, Aart vd Leeuwstraat en het Spaarnegasthuisterrein. Ook in Schalkwijk Midden en de Entree wordt flink gebouwd. Daarnaast zijn nog veel plannen in de maak zoals aan de noordkant van Schalkwijk, nabij de Entree, nl. de locatie van Rijkswaterstaat. De toekomstige nieuwbouw gaat conform de uitgangspunten 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% overig plaats vinden. Op termijn ontstaat een andere differentiatie in de wijken.

Uitwerking woonprogramma in de gebiedsopgave van de stadsdelen m.b.v. plancapaciteit.

De uitgangspunten en doelstellingen van de woonvisie zijn verwerkt in de gebiedsopgaven, gebiedsprogramma's en de ontwikkelzones. De inzet op de gebieden is daarnaast jaarlijks onderwerp bij de prestatieafspraken.

Thema Doelgroepen

Uitvoering van agenda “langer zelfstandig wonen”

De agenda “langer zelfstandig wonen” is in uitvoering. In maart 2019 is de rapportage Langer Zelfstandig Wonen bestaande uit drie delen: sociaal domein, fysiek domein en informatie & communicatie vastgesteld. Hierin staan de huidige activiteiten omschreven.

Uitvoeringsprogramma “Wonen, Opvang en Herstel”.



<p>Het uitvoeringprogramma Wonen, Opvang en Herstel loopt van 2017 t/m 2020. In dit programma staan drie actielijnen centraal. 1. Preventie. 2 een traject op maat en 3. zelfstandig thuis wonen versterkt. Dit programma wordt zowel lokaal als met de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond met Haarlemmermeer opgepakt. Doel is dat alle cliënten uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen zo gewoon mogelijk wonen met herstelondersteuning gericht op inclusie, volwaardig burgerschap, participatie, zelfredzaamheid en informele steun in de lokale omgeving. We sturen komende periode een voortgangsrapportage naar de raad.</p>	
<p><u>Plan van Aanpak extra woningen voor doorstroom BW en MO en overige spoedzoekers</u> Er is een Taskforce opgericht. De Taskforce heeft actief naar locaties gezocht. De resultaten zijn gemeld in de tussenrapportage Wonen, Opvang en Herstel.</p>	
<p><u>Sociale huurwoningen voor alleenstaande jongeren</u> Deze activiteit is opgenomen in diverse woningbouwprogramma's.</p>	
<p><u>Instrumenten ontwikkelen voor sterkere positie jongeren</u> In de Huisvestingsverordening is een jongerenlabel toegevoegd. In het studentenaanbod zijn tijdelijke huurcontracten voor jongeren mogelijk gemaakt. Verder zijn aan het Delftplein tijdelijk woningen toegevoegd voor jongeren en statushouders.</p>	
<p><u>Extra aandacht voor gezinnen met recht op huurtoeslag</u> Met Ymere is invulling gegeven aan het woonlastenakkoord van Ymere. Daarin kunnen huishoudens die langdurig een minimum inkomen hebben en een voor hun inkomen te hoge huur betalen een beroep doen op huurverlaging. De andere corporaties passen maatwerk toe.</p>	
<p><u>Regionale woonzorgagenda opstellen.</u> Jaarlijks wordt er in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond een regionale woonzorgagenda opgesteld, met een aantal activiteiten. Zo zijn er kennisbijeenkomsten op het gebied van wonen en zorg georganiseerd. Er zijn pilots bij enkele regiogemeenten uitgevoerd om het langer zelfstandig wonen in de wijk te bevorderen.</p>	
<p><u>Inzet van huisvesting statushouders</u> we hebben aan het Delftplein aanvullend tijdelijke huisvesting voor statushouders gerealiseerd. De urgente positie van statushouders is in de Huisvestingsverordening aangepast. Om continuïteit van plaatsing te waarborgen, vindt regelmatig overleg plaats met corporaties en COA.</p>	

Thema Duurzame woningen

<p><u>Versnelling duurzaamheidsprogramma met Routekaart Haarlem Klimaat Neutraal 2030</u> In 2017 is het duurzaamheidsprogramma verbreed en gekozen voor een versnelling van de energietransitie (2017/93567). Doelstellingen zijn Haarlem aardgasvrij, Circulair in 2040 en Klimaat adaptief in 2050. Hiervoor zijn twee programmamanagers aangesteld en is team duurzaamheid uitgebreid. Vanuit het programma wordt duurzaamheid uitgevoerd binnen de gehele organisatie. Er is de afgelopen vier jaar veel gebeurd; onderzoek zoals de energiestrategie van CE Delft, het opstellen van kaderstellend beleid bv. voor ontwikkeling van warmtenetten en de sociale energietransitie, het stimuleren en faciliteren van Haarlemmers voor bijdrage aan verduurzaming, pilotprojecten, nieuwe samenwerkingsverbanden, maar ook qua wet- en regelgeving en de Haarlemse invulling daarvan.</p>	
<p><u>Afkoppeling van aardgas</u> Haarlem heeft de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn, dat is 10 jaar eerder dan het Rijk. Daarom stelde Haarlem samen met de regio, een half jaar eerder dan landelijk verplicht werd, de eis dat alle nieuwbouw aardgasvrij moet zijn. Verder onderzocht Haarlem al op welke manier de wijken tegen de laagste maatschappelijke kosten aardgasvrij kunnen worden (Energiestrategie</p>	



<p>CE Delft); Welke duurzame bronnen beschikbaar zijn (Bronnenstudie) en werkt beleidskaders uit voor het vormgeven van de energietransitie. Waaronder kaders voor het ontwikkelen van collectieve warmteoplossingen; de transitie visie warmte (TVW) waarin wordt aangegeven wanneer en op welke manier wijken van het aardgas afgaan; de regionale energie strategie (RES) een overzicht van de beschikbare locaties voor duurzame energie (zowel elektriciteit als warmte) en de benodigde infrastructuur. De TVW wordt in 2020 opgeleverd en de RES in 2021.</p>	
<p><u>Pilotprojecten aardgasloos in bestaande bouw en nieuwbouw</u></p> <p>De ontwikkelingen zijn snel gegaan. In de nieuwbouw is geen sprake geweest van pilotprojecten, omdat er gedurende de looptijd landelijke wetgeving is vastgesteld. Aardgasvrij bouwen is inmiddels de standaard. In de bestaande bouw zijn we de pilotfase inmiddels ook gepasseerd. Samen met Stichting Huizen aanpak (SHA) is de Molenaarswoning aardgasvrij gemaakt. Dit is een voorbeeldwoning voor aardgasvrij wonen en is te bezoeken door geïnteresseerde Haarlemmers.</p>	
<p><u>Verduurzaming bestaande voorraad (zie ook verduurzaming particulier bezit).</u></p> <p>Om bewoners te stimuleren en faciliteren zet Haarlem in op de campagne Haarlem wordt steeds gasvrij. Er wordt samengewerkt met Stichting Huizen Aanpak voor het organiseren van collectieve inkoopacties (enkelvoudige maatregelen) en de ontwikkeling van product markt combinaties (PMC). Zo zijn er PMC's voor de jaren '90 woningen, VvE's en het Buurtonderhoudsplan ontwikkeld en ingezet. Het Duurzaam Bouwloket geeft onafhankelijk advies op maat. Er zijn concrete projecten zoals energiecoaches. Voor de verduurzaming van de particuliere woningen wordt met de regio Zuid Kennemerland/ IJmond samengewerkt. Daarnaast stelt Haarlem diverse financieringsconstructies beschikbaar zoals de duurzaamheidslening en subsidie aardgasvrij.</p>	
<p><u>Verduurzaming woningbezit corporaties</u></p> <p>Via prestatieafspraken worden er afspraken gemaakt met de corporaties over de verduurzaming van hun bezit. In de monitor prestatieafspraken van de afgelopen vier jaar zijn de resultaten te volgen. Met als resultaat van 2019 bijvoorbeeld de 'Gebiedsgerichte Vastgoedscan' die gezamenlijk is gemaakt. De resultaten hiervan leveren input voor de Transitie Visie Warmte. De corporaties worden intensief betrokken bij dit traject. Daarnaast wordt er samengewerkt op de ontwikkeling van een warmtenet in Schalkwijk. Geothermie wordt onderzocht als duurzame bron. Verder voeren de corporaties bij renovatie/groot onderhoud zoveel mogelijk standaard zonnepanelen toe en hebben de corporatiewoningen eind 2020 gemiddeld minimaal label B.</p>	
<p><u>Verduurzaming bezit particuliere woningeigenaren (zie verduurzaming bestaande voorraad)</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Stimuleren enkelvoudige energiemaatregelen</u> Samen met Stichting Huizen aanpak heeft Haarlem collectieve inkoopacties voor bv. zonnepanelen georganiseerd. De wijkaanpak van het Duurzaam Bouwloket is ingezet in Meerwijk. Daarnaast wordt ingezet op stimulans van no regret maatregelen, die ongeacht de keuze voor het duurzame warmte-alternatief (collectief, individueel etc.) altijd nuttig zijn.• <u>Stimuleren energie neutrale verbouwingen</u> Het oorspronkelijke doel van de PMC's van de Huizenaanpak was het ontwikkelen van pakketten om de woning energie neutraal te maken. Dit is vaak een onmogelijke opgave voor de oude Haarlemse woningvoorraad. De focus is verlegd naar aardgasvrij.	
<p><u>Evaluatie en actualisatie Duurzaamheidslening</u></p> <p>De Duurzaamheidslening is geëvalueerd. De duurzaamheidslening wordt voortgezet. Per 1 juli 2018 kunnen bewoners meer meefinancieren dan eerst. Naast isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp, kan nu ook aanleg van een groen dak en duurzame ventilatie en maatwerkadvies meegefinancierd worden. Het te lenen bedrag is opgehoogd naar maximaal 25.000 euro.</p>	
<p><u>Stimulering collectieve zonnestroomdaken</u></p>	



Er zijn momenteel acht collectieve zonnedaken gerealiseerd (mei 2020). Stichting Kennemer Energie helpt lokale initiatieven met de ontwikkeling van het project.	
<u>Oprichting koepelcoöperatie¹⁰ voor Haarlemse corporaties</u> Er is geen koepelcoöperatie opgericht voor Haarlemse corporaties opgericht. Hier is geen behoefte aan zover bekend. De bedoeling was om een koepelcoöperatie te hebben voor de Haarlemse corporaties, zodat nieuwe initiatieven kunnen profiteren van kennis en kunde die eerder is ontwikkeld. Dit gebeurt wel ad hoc. Er zijn wel diverse initiatieven/ organisaties waar kennisdeling onderdeel van is, waar de corporaties soms bij aansluiten. Verder is Haarlem aangesloten bij het Rijkspilotprogramma voor wooncoöperaties uitgevoerd door Platform 31.	

¹⁰ Verder is er in het kader van duurzaamheid in 2019 de coöperatie Kennemer Kracht opgericht. Deze coöperatie beheert diverse collectieve zonnestroomprojecten in Haarlem en de regio, bv. wanneer er geen lokaal initiatief in de desbetreffende wijk aanwezig was, of wanneer de initiatiefnemers uit de wijk niet (meer) zelf de bestuursverantwoordelijkheden willen/kunnen dragen. Dit is niet gekoppeld aan een corporatie. Verder is er wel een stadsbrede/regionale coöperatie opgericht voor collectieve zonnestroom daken.



BIJLAGE 2: Plan van Aanpak

1. Stappenplan

Het stappenplan bestaat uit een vijftal stappen van de start van de woonvisie tot en met vaststelling.

Stap 1: Kenbaar maken: start actualisatie woonvisie

Acties:

- Start actualisatie woonvisie communiceren intern (ambtelijk en bestuurlijk) en met stakeholders
- Opstellen van startnotitie

Bronnen:

- Stakeholdersanalyse (zie bijlage 3)
- Collega's en bestuurders leveren input op startnotitie.

Resultaat:

- Collega's, bestuurders en stakeholders zijn geïnformeerd/ betrokken
- Vastgestelde startnotitie

Stap 2: Analyseren huidige woonvisie met actuele ontwikkelingen en recente onderzoeken

Acties:

- Desk research incl. actuele ontwikkelingen en recente onderzoeken
- Analyse van de prestatieafspraken met corporaties en wonen en zorgaanbod, doorrekening toekomstige woningbehoefte en in beeld brengen van kwaliteitseisen duurzaamheid.

Bronnen:

- Relevante onderzoeken, beleidsdocumenten en vastgestelde kaders tbv input van de woonvisie.

Resultaat:

- Inzicht in bruikbaarheid van visie, ambities en activiteiten op basis van huidige woonvisie, actuele ontwikkelingen en recent uitgevoerde onderzoeken.

Stap 3: Het actualiseren van de woonvisie met uitvoeringsagenda

Acties:

- Informatie ophalen uit de participatie en inspraak van andere trajecten (o.a. Ontwikkelingszones, Toekomstvisie, Groei van Haarlem, Omgevingsvisie, Economische visie en gebiedsvisies/ programma's).
- Ophalen van bestuurlijke input.
- Actualiseren huidige woonvisie met uitvoeringsagenda.

Bronnen:

- Digitale input

Resultaat:

- Draagvlak voor ambitie en visie op wonen en de activiteiten van de uitvoeringsagenda.
- Concept-woonvisie Haarlem 2021-2024 met uitvoeringsagenda

Stap 4: Concept-woonvisie met uitvoeringsagenda m.b.v. digitale input van betrokken stakeholders

Acties:

- Belangrijkste interne actoren (ambtelijk en bestuurlijk) worden gericht digitaal gevraagd te reageren op de concept-visie.
- Belangrijkste externe actoren worden gericht gevraagd te reageren op de concept-visie.



Bronnen:

- Op basis van opmerkingen wordt de concept woonvisie en uitvoeringsagenda aangescherpt.

Resultaat:

- Draagvlak bij collega's, bestuur en bij stakeholders voor ambities en uitvoering van de visie.
- Voor stakeholders wordt duidelijk wat we van elkaar mogen verwachten en wie waar verantwoordelijk voor is.
- Definitief concept woonvisie 2021-2024 met uitvoeringsagenda.

Stap 5: Woonvisie met uitvoeringsagenda vaststellen

Acties:

- Eindconcept woonvisie 2021-2024 met uitvoeringsagenda bespreken met wethouder(s)
- Eindconcept vaststellen in college.
- Eindconcept wordt vrijgegeven voor inspraak.
- Mogelijk reacties op de woonvisie en uitvoeringsagenda aanpassen.
- Eindconcept woonvisie 2021-2024 bespreken met nota van beantwoording (inspraaktraject) met wethouders, college en commissie.
- Vaststellen van de woonvisie 2021-2024 met uitvoeringsagenda door de raad.

Bronnen:

- Reactie vanuit het gemeentebestuur.
- Reacties vanuit de formele inspraak.

Resultaat:

- Vastgestelde woonvisie Haarlem 2021-2024 met uitvoeringsagenda.



BIJLAGE 3: Stakeholdersanalyse

Voor de participatie maken we gebruik van alle inbreng bij de vorige woonvisie, toekomstvisie Haarlem, omgevingsvisie, “Groei van Haarlem” en de ontwikkelzones, indien van toepassing. Ook de resultaten van het Digipanel van de huidige woonvisie uit 2017 wordt meegenomen.

Binnen de gemeente worden aan de programmamanager Groei en Omgevingsvisie, directeur Fysiek Domein, stadsarchitect en vertegenwoordiging van de afdelingen Economie, Cultuur, Duurzaamheid, Wonen, Omgevingsbeleid, Maatschappelijke Ontwikkeling, Programma- en Gebiedsmanagement en Vergunningen, Handhaving & Toezicht om input gevraagd. Uiteraard worden het bestuur meegenomen in het proces. Voor vaststelling van de woonvisie door de gemeenteraad, zal over de concept-woonvisie een formele inspraakronde gehouden worden. Digitaal wordt tijdens de actualisatie van de woonvisie betrokken externe partijen om input gevraagd, waaronder de corporaties, huurdersverenigingen, NVM vertegenwoordiging, zorgaanbieders en ontwikkelende partijen. Deze partijen zijn van belang voor het duurzaam doorbouwen in de stad, voor het maken van prestatieafspraken en voor het onderdeel wonen en zorg die meer dan in de huidige woonvisie als een speerpunt wordt opgenomen.