

Raadsfracties
GroenLinks Haarlem (Z. Klazes)
PvdA Haarlem (D. Heinis)
D66 Haarlem (A. Oudshoorn)
CDA Haarlem (P. Oppenhuis)
Partij voor de Dieren Haarlem (J. van den Broek)
Actiepartij Haarlem (G. Hulster)

Ons kenmerk 2023/604847
Datum 9 mei 2023
Afdeling ECDW, team Wonen
Contact A. Brouwers
Telefoon 06 38 68 80 39
E-mail abrouwers@haarlem.nl
Bijlage(n) Terugblik zelfbouw en wooncoöperaties in Haarlem

Onderwerp: Reactie op initiatiefvoorstel Samen Beter Wonen

Geachte raadsleden,

Inleiding

Op 30 maart 2023 heeft u het initiatiefvoorstel Samen Beter Wonen ingediend. Met deze brief reageren wij op uw voorstel.

Het initiatiefvoorstel Samen Beter Wonen wil actief invulling geven aan de ambitie van de coalitie om alternatieve woonvormen- en ontwikkelingen te stimuleren. Het voorstel gaat uitgebreid in op hedendaagse sociaal maatschappelijke ontwikkelingen en ziet in (verschillende vormen van) collectief wonen potentie om deze ontwikkelingen op alternatieve, én betere, wijze tegemoet te treden dan reguliere huisvesting. De indieners benadrukken de sociale kant van het wonen en kennen een veelheid aan mogelijke voordelen voor inwoners van Haarlem aan vormen van collectief wonen toe; van compacter en duurzamer kunnen bouwen tot gezondheidsvoordelen en (meer) gemeenschapsvorming in de stad. In het voorstel worden twee lange termijn ambities geformuleerd. Daartoe worden concrete voorzetten gegeven.

Wij hebben het initiatiefvoorstel met belangstelling gelezen en onderschrijven de mogelijke voordelen die collectieve woonvormen inwoners van Haarlem kunnen bieden. De ambitie om alternatieve woonvormen en ontwikkelingen zoals zelfbouw en collectieve woonvormen zoals wooncoöperaties te stimuleren zijn al langer onderwerp van het Haarlemse woonbeleid geweest. Zo is in 2016 de ontwikkelstrategie zelfbouw vastgesteld en zijn diverse onderdelen hiervan de afgelopen jaren uitgevoerd. Voor een compleet beeld vindt u in de bijlage inzicht in de stand van zaken omtrent zelfbouw en wooncoöperaties in Haarlem. De informatie is verzameld in lijn met de uitvoeringsagenda van de woonvisie ([2022/1611398](#), vergadering commissie 2 februari 2023). In deze bijlage leest u wat er de afgelopen jaren is ondernomen op het gebied van zelfbouw en wooncoöperaties. In lijn met ervaringen in andere gemeenten, leren de ervaringen in Haarlem ons dat de praktijk van het realiseren van alternatieve woonvormen weerbarstig kan zijn; trajecten zijn complex, langdurig en kennen allerlei obstakels rondom bijvoorbeeld exploitatie en financiering.

Wij zien ook dat de realisatie van collectieve ruimten en voorzieningen bij woongebouwen voor diverse woonvormen, steeds belangrijker wordt. In de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met woningcorporaties en zorgaanbieders in de stadsdeal ouderenhuisvesting zijn afspraken opgenomen over aantallen geclusterde woonvormen. Kenmerkend hierbij is de gemeenschappelijke ruimte waarvandaan zorg en/of ontmoeting gerealiseerd kan worden. Een ander onderdeel van de stadsdeal ouderenhuisvesting is de afspraak om te onderzoeken hoe particuliere initiatieven op het gebied van ouderenhuisvesting te koppelen aan ontwikkelende partijen. Wij zien overigens ook vanuit de markt initiatieven ontstaan voor meer collectiviteit, met diverse doelgroepen, zowel jongeren (18-28) als op gebied van ouderenhuisvesting (denk bijvoorbeeld aan Rootz).

In acht nemende de complexiteit en het pionierswerk die het realiseren van collectieve woonvormen zoals wooncoöperaties met zich meebrengen en ook de behoefte die er is naar reguliere woonvormen, staan wij positief tegenover het initiatiefvoorstel. Echter, op dit moment kunnen we dit niet uitvoeren. Er is geen capaciteit voor beschikbaar. In de actualisatie uitvoeringsprogramma woonvisie 2023 en 2024 ([2022/1611398](#)) is aangegeven naar welke prioriteiten de beschikbare ambtelijke capaciteit deze periode kan gaan. In dit programma is een informatienota zelfbouw en alternatieve woonvormen toegezegd. Deze vindt u (in aangepaste vorm) in de bijlage. Conform de prioritering is aan dit onderwerp geen verdere prioriteit toegekend. Indien de raad toch wil dat hier uitvoering aangegeven wordt, kan dit louter op basis van herprioritering of op een later moment wanneer er capaciteit beschikbaar komt.

Hieronder geven wij per punt een reactie en advies.

Reactie per punt op inhoud Initiatiefvoorstel

Middels dit initiatiefvoorstel dragen de indieners het op college om:

1. Collectiviteit als meerwaarde te erkennen en de ruimte die de huidige beleidsregels bieden voor maatwerk optimaal te benutten om Samen Beter Wonen mogelijk te maken. Dat wil zeggen:

Wij onderkennen de meerwaarde die collectieve woonvormen kunnen bieden en willen ervoor zorgdragen dat de huidige regels optimaal benut kunnen worden om de best passende condities voor collectief wonen te bewerkstelligen.

1a. In lijn met de 'spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment', spelregel 15: een andere verdeling van de minimale vierkante meters gbo toe te staan indien sprake is van een kansrijke collectieve woonvorm of een woonvorm met gedeelde voorzieningen.



Wij zien de inhoudelijke meerwaarde van dit aanpassingsvoorstel van de spelregels, maar willen wel benadrukken dat wij hiermee niet de poort open willen zetten voor afwijkingen op de minimale vierkante meters. Een initiatiefnemer zal met een goed plan en een goed plan van aanpak moeten komen (liefst al met een initiatiefgroep die het beheer gaat organiseren) om de kansrijkheid van het voorstel aan te tonen. Ten behoeve van de gevraagde aanpassing van de spelregels zal de raad in Q4/2023 een actualisatievoorstel ontvangen.

1b. Met de woningcorporaties afspraken te maken hoe meer collectieve woonvormen te realiseren in het sociale segment.

Met de woningcorporaties zijn in 2022 meerjarige prestatieafspraken gemaakt, inclusief aparte afspraken over de woonopgave voor ouderen in de stadsdeal ouderenhuisvesting (tevens in 2022). Onderdeel van beide sets afspraken is de realisatie van geclusterde en beschutte woonvormen, waarbij vooral gekeken wordt naar doelgroepen ouderen en andere doelgroepen met een zorgbehoefte. Met corporaties is afgelopen jaren ook gekeken naar kansen en mogelijkheden voor wooncoöperaties, naast de reeds bestaande woongroepen. Wij willen invulling geven aan deze afspraken binnen de bestaande afspraken, waarbij de focus ligt op realisatie van aanbod voor bijzondere doelgroepen (en waarbij collectieve woonvormen de meest voorkomende woonvorm zal zijn).

1c. Bij de eerstvolgende actualisatie van de spelregels de voorkeursvolgorde in spelregel 6 aan te passen (middensegment). "Dit is gezien de woningbehoefte bij voorkeur een koopwoning, waarbinnen de voorkeur ligt bij collectieve woonvormen." De volgorde wordt dan dus: collectief, koop, huur.

Wij zien een meerwaarde in dit actualisatievoorstel omdat het in de eerste fase van het Haarlemse Ruimtelijke Planproces (HRPP, pre-initiatief/initiatief) het gesprek op gang brengt om te verkennen of er ook een collectieve woonvorm kan worden gerealiseerd. Echter, er is op dit moment ook een enorme behoefte aan individuele koopwoningen in het middensegment (Wimra, 2022). Dit was in november 2022 dan ook de reden om spelregel 6 hierop te actualiseren.

Wij adviseren dan ook om de spelregel op dit punt nu niet te actualiseren om dit initiatiefnemers dwingend op te leggen, maar initiatieven met een collectief woonprogramma in het middensegment wel hoger te waarderen bij het bepalen van de inzet van de beschikbare gemeentelijke capaciteit. Ook kunnen wij toezeggen dat wij initiatiefnemers in de initiatieffase van projecten zullen uitdagen om ook actief te verkennen of het middeldure-programma kan worden gerealiseerd als collectieve woonvorm of als woonvorm met een bepaalde mate van collectiviteit.

1d. In lijn met de 'Nota Parkeernormen' (§6.5) collectieve initiatieven - zoals wooncoöperaties - die aantoonbaar niet in de parkeerbehoefte kunnen voorzien, de mogelijkheid te bieden een (nieuw) collectief wooncomplex (gedeeltelijk) uit te sluiten van openbare parkeerrechten, mits in de omgeving al sprake is van gereguleerd parkeren.

Wij adviseren om in lijn met de 'Nota parkeernormen' (§6.5) collectieve initiatieven zoals wooncoöperaties die op eigen terrein aantoonbaar niet in de volledige parkeerbehoefte kunnen voorzien, de mogelijkheid te bieden woonadressen in een (nieuw) collectief wooncomplex (gedeeltelijk) uit te sluiten van openbare parkeerrechten. Op adressen die zijn uitgesloten van parkeerrechten wordt nooit en te nimmer een bewoners- en bezoekersparkeervergunning verstrekt.

2. Ontwikkelaars en woningcorporaties uit te dagen om gemeenschappelijke voorzieningen te realiseren, door:

2a. In de tenderfase gemeenschappelijkheid als criterium toe te voegen, waarmee partijen op kwaliteit punten kunnen scoren, in aanvulling op bestaande criteria als duurzaamheid, natuurinclusiviteit, ruimtelijke kwaliteit.

Wij staan positief tegenover het toevoegen van gemeenschappelijkheid als criterium in de tenderfase. Het is echter wel mogelijk dat deze toevoeging negatieve financiële consequenties heeft in een grondbieding. Immers, gemeenschappelijke ruimten kunnen niet altijd mee worden verhuurd. Wij adviseren om vooraf per project te beoordelen in hoeverre collectiviteit in het desbetreffende plan toegevoegde waarde biedt om vervolgens afhankelijk daarvan te besluiten om gemeenschappelijkheid wel of niet extra mee te nemen in de tenderfase

2b. In stedenbouwkundige programma's van eisen voor grote woningbouwprojecten van meer dan 100 woningen gemeenschappelijke ruimten zoals wasmachineruimtes, werkplekken en/of logeerkamers standaard in de wensen op te nemen.

Wij staan op zich niet negatief tegen het opnemen van dit soort wensen bij projecten van 100 woningen en meer, maar willen wel een kanttekening plaatsen omdat het opnemen hiervan niet automatisch zal leiden tot realisatie. Uit de hedendaagse praktijk blijkt namelijk dat dit soort voorzieningen in veel gevallen niet kostendekkend te maken zijn. De afweging of dergelijke voorzieningen er daadwerkelijk komen blijft een afweging op het totale niveau. Ook gaat het bij het succesvol laten werken van dit soort collectieve voorzieningen niet alleen om de realisatie en de fysieke aanwezigheid van de ruimten zelf, maar veel meer om het beheerconcept wat erachter zit. Wij willen daarbij waarschuwen dat collectieve ruimten voor bewoners van een samen- beter-wonen complex niet in de plaats moet komen van toegankelijke (openbare) publieksfuncties. Tot slot is het aanbieden van collectieve ruimten zoals hier genoemd niet in elke situatie nodig en/of wenselijk.



Wij adviseren daarom om dit voorstel niet in deze vorm over te nemen maar in plaats daarvan op te nemen dat bij projecten van 100 woningen of meer door de initiatiefnemer in de initiatieffase of ontwerpfase van het HRPP moet worden onderzocht of dit soort voorzieningen in het project kunnen worden opgenomen, welk collectief beheerconcept hier dan eventueel bij hoort en wat het plan van aanpak is om tot succesvolle realisatie en beheer te komen.

2c. Bij de eerstvolgende actualisatie van de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' op te nemen dat een hogere ranking voor de inzet van ambtelijke capaciteit wordt toegekend aan projecten waar sprake is van een 'samen beter wonen' vorm.

Wij staan positief tegenover dit voorstel en zullen dit meenemen in een eventuele actualisatie van de spelregels in Q4/2023 (zie ook beantwoording 1a en 1c).

3. Wooncoöperaties in Haarlem mogelijk te maken, door de volgende maatregelen te nemen:

3a. Ambtelijke capaciteit beschikbaar te stellen voor dit thema, bijvoorbeeld door de aandacht van zelfbouw te verleggen naar bouwen via wooncoöperaties.

Wij willen verkennen hoe en in welke mate het woonbeleid zoals voorgesteld verschoven kan worden van het individuele naar het collectieve. Zoals in de bijlage beschreven staat is er gewerkt aan het stimuleren en realiseren van diverse vormen van zelfbouw via de ontwikkelstrategie zelfbouw, inmiddels 8 jaar geleden vastgesteld. Het heeft tot enig succes geleid, echter, de in 2017 in gang gezette ontwikkeling is niet doorgezet.

Zoals in de inleiding aangegeven is er in de actualisatie uitvoeringsprogramma woonvisie 2023 en 2024 ([2022/1611398](#)) geen verdere prioriteit toegekend aan bijzondere woonvormen. Indien toch gewenst dan zal dekking gezocht moeten worden via herprioritering of (tijdelijke) uitstel tot er weer capaciteit beschikbaar komt.

Wij willen daarbij opmerken dat gedurende de afgelopen jaren de gemeente Haarlem ervaring heeft opgedaan met het stimuleren van de realisatie van een wooncoöperatie in de Slachthuisbuurt. Dit werd een langdurig complex traject waar vanuit twee afdelingen ambtelijke capaciteit aan is besteed. De wooncoöperatie kon uiteindelijk niet gerealiseerd worden, zie bijlage pagina 5-6. Het beschikbaar stellen van ambtelijke capaciteit, kortom, is geen garantie voor een succesvolle realisatie van wooncoöperaties.

3b. Een regeling uit te werken waarmee de gemeente indien nodig financieel garant kan staan voor ontwikkelingen door wooncoöperaties, naar voorbeeld van Amsterdam.

In 2021 heeft de Amsterdamse raad ingestemd met de instelling van een leenfonds voor wooncoöperaties. Hiermee kunnen initiatiefnemers naast een hypotheek bij een reguliere bank en een eigen inbreng van de leden, al in de planfase een deel lenen bij het fonds om hun initiatief te realiseren. Om in beeld te kunnen brengen of een dergelijke regeling in de Haarlemse context geschikt, zinvol en haalbaar is, is er eerst onderzoek nodig. Daartoe is ambtelijke capaciteit nodig die niet is opgenomen in de actualisatie uitvoeringsprogramma woonvisie (2022/[1611398](#)). Louter onder voorbehoud van herprioritering adviseren wij om eerst in een plan van aanpak te verkennen of en zo ja, welke regeling in Haarlem het meest geschikt is om stimulerende condities voor wooncoöperaties te bewerkstelligen.

3c. Het financieren van ondersteuning van (het tot stand komen van) wooncoöperaties door !WOON of een gelijksoortige instantie.

Wij staan positief tegenover het aantrekken van een externe partij die initiatiefnemers begeleidt bij de realisatie van een wooncoöperatie. Immers, de ervaring leert dat dit complexe processen zijn waarbij initiatieven te maken krijgen met stakeholders met relatief weinig kennis en ervaring omtrent deze woonvorm. Wij willen ophalen wat de kosten zijn voor een dergelijke begeleiding op ten minste drie locaties (zie punt 3.i). En adviseren te verkennen of deze kosten, naar Amsterdams voorbeeld, te verrekenen zijn in de grondprijs. I.e. deze kosten terug te verdienen middels verkoop tegen een hogere grondprijs. Deze informatie kan uitgewerkt worden in het voorgestelde plan van aanpak wooncoöperaties.

3d. De mogelijkheden voor het starten van een wooncoöperatie actief bekend te maken onder woningzoekenden in Haarlem.

Wij adviseren communicatie per locatie te organiseren. En zo, per project, te bekijken welke kanalen relevant zijn om geïnteresseerden te bereiken en vervolgens informeren.

3d. [3e] Samen met de woningcorporaties te onderzoeken of (i) het bezit van woningcorporaties overgedragen kan worden aan een coöperatie van bewoners, naar voorbeeld van Copekcabana 40 in de Amsterdamse van der Pekbuurt, en (ii) welke ondersteuning van bewoners daarbij nodig is.

De woningcorporaties die actief zijn in Haarlem zien geen grote rol voor hen weggelegd om (verregaande) zelfbouw en/of wooncoöperaties te faciliteren. De ervaringen die zij hebben opgedaan hebben hen geleerd dat het veelal complexe lange processen betreft die veel capaciteit van de woningcorporaties vragen. Het zou ten koste gaan van het realiseren van sociale huurwoningen, hun kernopgave. Bovendien achten zij deze alternatieve woonvormen niet geschikt voor de doelgroepen waarvoor zij woningen dienen te realiseren. Over het algemeen achten woningcorporaties dat de markt en particuliere initiatieven een betere basis voor coöperatievorming vormen dan woningcorporaties. Zie ook bijlage pagina 6-7.



Wij adviseren daarom voor dit punt om met corporaties te focussen op de totstandkoming van woonvormen met collectieve elementen zoals afgesproken in de prestatieafspraken en afspraken in kader van de stadsdeal ouderenhuisvesting. Wanneer er initiatieven vanuit bewoners zijn voor wooncoöperaties binnen corporaties zullen wij dit ondersteunen.

3d. [3f] Fysieke ruimte beschikbaar te stellen in de stad voor wooncoöperaties door locaties exclusief aan te wijzen voor ontwikkelingen door wooncoöperaties:

- i. Om in deze bestuursperiode tenminste drie kavels aan te wijzen voor ontwikkeling van drie actieve wooncoöperaties met in totaal tenminste 60 blijvend betaalbare woningen*

Wij staan positief tegenover het aanwijzen van drie locaties en denken daarbij nu aan de volgende locaties/gebiedsentwikkelingen: Zwemmerslaan, Korte Verspronkweg en Delftplein. Wij adviseren om het verkennen van de haalbaarheid van de ontwikkeling van een wooncoöperatie op deze locaties mee te nemen in het reguliere planontwikkelingsproces van de desbetreffende locatie-/gebiedsentwikkelingen. Terugkoppeling over de haalbaarheid vindt dan plaats via de terugkoppel- en of besluitvormingsmomenten binnen het HRPP. Mocht een locatie eventueel niet geschikt blijken dan zullen wij op zoek gaan naar een alternatieve mogelijkheid en de raad hier dan over informeren.

- ii. Bij verkoop van gemeentelijk vastgoed dat getransformeerd kan worden naar wonen, voortaan altijd te onderzoeken of het mogelijk is om te verkopen aan een wooncoöperatie.*

In de in 2016 vastgestelde ontwikkelstrategie zelfbouw is opgesomd welke kavels en objecten in aanmerking kunnen komen voor mogelijke zelfbouw of ingezet kunnen worden voor wooncoöperaties. Deze zijn geupdate in de bijlage 'Terugblik zelfbouw en wooncoöperaties in Haarlem', zie pagina 4-5. Hierin wordt benoemd welke locaties potentieel interessant zijn voor alternatieve woonvorming. Daarmee is wederom een scan gemaakt door de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Op basis hiervan adviseren wij om niet bij elk vastgoedobject te onderzoeken of het eventueel verkocht kan worden aan een wooncoöperatie, maar in plaats daarvan om met de reeds gedane scan te werken.

Samenvatting

Wij staan positief tegenover het initiatiefvoorstel samen beter wonen en tegenover het collectieve wonen (verder) in het woonbeleid op te nemen.

Wij onderkennen de meerwaarde die collectieve woonvormen kunnen bieden en willen ervoor zorgdragen dat de huidige regels optimaal benut kunnen worden om de best passende condities voor collectief wonen te bewerkstelligen. Zie hiertoe de specifieke reacties bij de punten 1 en 2.

Wij staan tevens positief tegenover het mogelijk maken van wooncoöperaties in Haarlem. In reactie op de puntsgewijze voorstellen adviseren wij hiertoe een tussenstap: namelijk, om via een plan van aanpak wooncoöperaties punten 3b, c, d en f verder te onderzoeken, verkennen en/of uit te werken. Wij stellen voor om met dit plan van aanpak terug te komen naar de raad. Dit vergt echter prioriteit die dit onderwerp niet heeft, zie daartoe de actualisatie uitvoeringsprogramma woonvisie 2023 en 2024 ([2022/1611398](#)). Wij gaan graag met de raad in gesprek hoe hier, indien het opstellen van een planvorming aanpak gewenst is, uitvoering aan kan worden gegeven door het herprioriteren van andere activiteiten.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. C.M. Lenstra

drs. J. Wienen