



Collegebesluit

Onderwerp: vaststellen concept-woonvisie 2017-2020 om vrij te geven voor inspraak
BBV nr: 2016/506256

1. Inleiding

De Woonvisie 2012-2016 “Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad” is in 2012 vastgesteld. Sinds 2012 is er in de woningmarkt veel veranderd. Bovendien is de Woningwet gewijzigd, waarmee het taakveld van corporaties is beperkt en de relaties tussen huurders, corporaties en gemeente zijn verankerd. Voor het maken van prestatieafspraken is een actuele woonvisie noodzakelijk.

In januari van 2016 zijn door de gemeenteraad aanvullende uitgangspunten op de nog vigerende woonvisie 2012-2016 vastgesteld, inclusief een aantal moties en amendementen (2015/387028). Deze zijn verwerkt in de woonvisie.

Afgelopen maanden zijn, parallel aan de ontwikkeling van de actualisatie van de woonvisie, prestatieafspraken voorbereid met huurders en de drie grote Haarlemse corporaties. De basis voor de prestatieafspraken werd daarbij gevormd door het bod dat corporaties aan de gemeente hebben gedaan. Dit bod was gebaseerd op de Woonvisie 2012-2016 en de vastgestelde aanvullende uitgangspunten. De prestatieafspraken 2017 worden gelijktijdig in besluitvorming gebracht.

Deze concept-woonvisie met als titel “Doorbouwen aan een (t)huis” (bijlage A) actualiseert de thema's van de vorige woonvisie en scherpt ze aan waar nodig. De thema's zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, dynamiek, nieuwbouw, wijken en verduurzamen van de woningvoorraad. Er zijn bovendien enkele onderzoeken uitgevoerd die tot nieuwe inzichten hebben geleid (samengevat in bijlage B). Per thema worden de trends en ontwikkelingen, doelen en ambities voor langere termijn (tot 2030) en agenda tot/met 2020 beschreven.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de concept- woonvisie 2017-2020 “Doorbouwen aan een (t)huis” vast te stellen en vrij te geven voor inspraak.
2. Het college besluit via de concept-woonvisie 2017-2020 de volgende doelstellingen vast te stellen:
 - a. Verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen door groei van het aanbod woningen en inzet van instrumenten om de doorstroming en dynamiek te versterken;
 - b. Voorkomen van tweedeling in de stad door een groot deel van de bouwopgave van sociale huurwoningen in Centrum, Zuidwest en Noord tot stand te brengen en meer (middel)dure huur en koop toevoegen in Oost en Schalkwijk;
 - c. Het uitgangspunt is dat er gasloos gebouwd gaat worden. Door warmte-transitie en verduurzaming van de woningvoorraad wordt aan een energie-neutrale stad gewerkt.
3. Het besluit heeft geen (directe) financiële consequenties.
4. De betrokken partijen op het woongebied ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
5. Het college besluit de woonvisie 2017-2020 ter inzage te leggen nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord.

3. Beoogd resultaat

Met de woonvisie worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het toevoegen van 7.500 woningen in de periode 2016-2025;
- Van deze 7.500 woningen worden 1.900 sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan 1.200 in Zuidwest, Centrum en Noord;
- Meer en/of beter woningaanbod voor specifieke groepen zoals jongeren, ouderen, eenpersoonshuishoudens, doorstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- De verbetering van wijken door te zetten, met zoveel mogelijk behoud van het huidig aantal sociale huurwoningen;
- Via pilots en samenwerking met diverse partijen binnen en buiten de stad de energietransitie tot stand te brengen aansluitend bij het begin 2017 verschijnende routekaart Haarlem Klimaat Neutraal.

4. Argumenten

De woonvisie 2017-2020 geeft invulling aan de programmabegroting en coalitieprogramma 2014-2018.

De actualisatie van de woonvisie draagt bij aan programma 4 van de programmabegroting: duurzame stedelijke vernieuwing voor toekomstbestendige woon, werk- en leefomgeving. In het coalitieprogramma 'Samen Doen' 2014-2018 is opgenomen dat de woonkwaliteit wordt versterkt en dat er buiten het stedelijk gebied in de groene zoom geen woningen worden toegevoegd. Dit gaat niet ten koste van de kwaliteit van het bestaand groen binnen de stadsgrenzen. Daarnaast is opgenomen dat de doorstroming wordt bevorderd door meer middeldure huur- en koop toe te voegen, dat 30 procent van de woningvoorraad gegarandeerd sociale huurwoning is en dat er naar gestreefd wordt dat bewoners 'binnen redelijke termijn' een betaalbare woning kunnen vinden in de stad. In de woonvisie 2017 - 2020 zijn de genoemde uitgangspunten uitgewerkt. Om meer woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden wordt voor de komende 10 jaar een toevoeging van de voorraad van 7.500 woningen nodig geacht. Om binnen redelijke termijn een betaalbare woning te vinden, is het nodig om een groot deel daarvan (1.900) in de sociale huur tot stand te brengen, waarvan 70% toegankelijk voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Deze toename draagt bij aan het omlaag brengen van de wachttijd voor een sociale huurwoning naar maximaal 5,5 jaar.

Sociale koop is geen onderdeel meer van het programma sociale woningbouw.

Met deze woonvisie is de categorie sociale koop niet langer onderdeel van het programma sociaal. We zijn van mening dat de doelgroep voor de sociale koop draagkrachtiger is dan die van sociale huurwoningen. We willen onze inzet actief richten op de inkomensgroep die op sociale huur is aangewezen en in het bijzonder op de groep die in aanmerking komt voor huurtoeslag. Uit onze analyse concluderen we vooralsnog dat het aanbod in de middeldure huur, en in de (lage) middeldure koop voldoende is om de middeninkomens aanbod te bieden. We zullen vooralsnog daarom niet actief sturen op aanvulling van aanbod in de middeldure huur. Komende periode zullen we nader onderzoek gaan uitvoeren naar de werking en omvang van de particuliere huur.

De woonvisie 2017-2020 is kaderstellend voor de "het bod" van de corporaties.

De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties een redelijke bijdrage moeten leveren aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. In het 'bod' aan de gemeente moeten corporaties dit aangeven en nodigen de gemeente en huurders daarna uit om prestatieafspraken te maken. De

geactualiseerde woonvisie zal kaderstellend zijn voor het bod van woningcorporaties voor 2018 en verder.

De woonvisie sluit aan op de uitgangspunten van het RAP

Het in juli 2016 door de raad vastgestelde Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is een actieprogramma met afspraken tussen gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. De afspraken gaan over een aantal beleidsinhoudelijke uitgangspunten en de samenwerking voor de komende jaren. Deze sluiten aan bij de woonvisie. Eén daarvan is de inspanning om het woningbouwprogramma van circa 4.133 woningen voor Haarlem t/m 2020 uit te voeren. Uit de in de bijlage van de woonvisie opgenomen factsheets plancapaciteit woningbouw 2016 blijkt dat in Haarlem voldoende plancapaciteit aanwezig is om dit aantal toe te voegen binnen het stedelijk gebied. De eerst volgende rapportage woningbouw zal over 2017 gaan.

De woonvisie 2017-2020 geeft uitvoering aan amendement en moties van de raad

Bij de behandeling van de aanvullende uitgangspunten Woonvisie 2012-2016 in de gemeenteraad zijn één amendement en vijf moties aangenomen. Daarnaast zijn tijdens de kadernota-behandeling 2015 en 2016 nog ook enkele moties aanvaard. Motie 39 (kadernota 2015), moties 12.4, 12.5, 12.6 en 12.10 hebben (ook) betrekking op prestatieafspraken en komen daar aan bod. Zij hebben echter ook invloed op de woonvisie en zijn daarom ook bij de voorbereiding van de woonvisie meegenomen. We hebben uitvoering gegeven aan de volgende amendement en moties:

Amendement 12.7, motie 39 en motie 1 zijn verwerkt in het thema beschikbaarheid

- Amendement 12.7 “het sociaal fundament voor het Haarlemse Woongebouw” heeft het college opgedragen om voor de gemeente Haarlem er naar te streven dat dat het aanbod voor huishoudens beneden de € 34.911,- wordt vergroot en de slaagkans op een sociale huurwoning toeneemt. En streeft er naar het aanbod voor huishoudens beneden de € 29.825,- minimaal en duurzaam op het peil van 1-1-2013 te brengen.
- Motie 39 (kadernota 2015) “sociale huurwoningen zijn er voor iedereen”. Het college is opgedragen in overleg met de woningcorporaties er zorg voor te dragen dat de wachttijd voor een sociale huurwoning niet verder zal toenemen en zo mogelijk zal afnemen.
- Motie 1 (kadernota 2016) “Sociale huurwoningen bouwen, wachtlijsten slopen”. Het college wordt opgedragen: Bij de uitwerking van de woonvisie 2016-2020 de volgende zaken hierin op te nemen; De ambitie voor het aanzienlijk terugdringen van de wachtlijsten voor een sociale huurwoning, en dat te kwantificeren; Hoeveel sociale huurwoningen er netto* bij moeten komen om deze ambitie te realiseren.

Uitwerking: Het amendement en de moties zijn vertaald in de ambitie dat in 2025 de minimale omvang van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties uit 22.950 woningen bestaat. De omvang van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties op 1/1/2013 was 22.500. Dit aantal wordt aangevuld met de geprognoseerde behoefte in 2025 van 450 woningen. Dat zijn 1.200 meer sociale huurwoningen dan de woningcorporaties nu in verhuur hebben (21.750 woningen per 1/1/2016). Verwacht wordt dat daarmee de wachttijd zal afnemen tot 5,5 jaar.

Moties 12.5 en 12.6 zijn verwerkt in het thema duurzaamheid

- Motie 12.5 “Haarlem energie ambitieus”. De raad wil de ambitie voor zowel oude als nieuwe corporatiewoningen op een hoog niveau plaatsen en roept het college op de Woonvisie zodanig aan te passen dat de corporaties worden aangespoord om voor iedere woning te streven naar minimaal een A++ label (Energie Index < 0.6). en

- Motie 12.6 “Naar Nul op de Meter in 2035”. De corporaties te verzoeken het uitgangspunt dat elke sociale huurwoning die vanaf 2035 wordt verhuurd aan een nieuwe huurder nul-op-de-meter uit te werken en hiertoe een lange termijn routekaart op te stellen voor de overschakeling van de totale voorraad sociale huurwoningen naar nul-op-de-meter en dit op te nemen in het bod dat ze voor de prestatieafspraken in juli 2016 uitbrengen.

Uitwerking: voor de woonvisie en de prestatieafspraken zijn scenario's gehanteerd waarbij de investeringen en CO2-reductie zijn doorgerekend voor verschillende ambitieniveaus met behulp van PICO, een ruimtelijk informatiesysteem dat inzicht geeft over energieverbruik, en energiereductie in relatie tot isolatiemaatregelen. In het verder uitwerken van de gebiedsaanpak met de corporaties en de routekaart Haarlem Klimaatneutraal 2030 zal met de gegevens van PICO een optimale en financieel rendabele mix van energiemaatregelen worden uitgewerkt. De ambities en agendapunten ten aanzien van duurzaamheid hebben daarnaast betrekking op de energietransitie en de afkoppeling van aardgas.

Motie 12.8 en motie 21 zijn verwerkt in het thema doelgroepen

- Motie 12.8 “Actualisatie van de Woonvisie vraagt om nader onderzoek”. De motie roept op om op korte termijn de behoefte aan zorgwoningen en de vraag van gezinnen naar sociale huur te onderzoeken; gevraagd wordt de uitkomsten van dit onderzoek voor 1 september 2016 aan de raad verslag te doen, zodat deze kunnen worden meegewogen bij het herzien van de woonvisie.
- Motie 21 “In de woonvisie kun je niet wonen-1, woonruimte voor jonge Haarlemmers en voor mensen op de wachtlijst”. De gemeenteraad heeft aan het college gevraagd voor de behandeling van de meerjarenbegroting te komen met een concreet plan, waarin wordt aangegeven hoe de gemeente Haarlem optimaal de realisatie van een relevant contingent kleine wooneenheden met een huurprijs onder en/of op de sociale huurgrens vanaf 2017 gaat bevorderen en aangeeft welk aantal wooneenheden als target wordt genomen in 2017 teneinde jeugd voor de stad te behouden en teneinde de wachtlijsten te bekorten, indien nodig niet te schromen (extra) middelen hiervoor vrij te maken, dan wel inkomsten niet te maximeren om dit doel te bereiken.
- Motie 22 “In de woonvisie kun je niet wonen-2, woonruimte voor ouderen en mensen met een beperking”. De gemeenteraad heeft aan het college gevraagd voor de behandeling van de meerjarenbegroting te komen met een concreet plan, waarin wordt aangegeven hoe de gemeente Haarlem optimaal de realisatie van een relevant contingent aangepaste wooneenheden voor ouderen en mensen met een beperking met een huurprijs onder de sociale huurgrens vanaf 2017 gaat bevorderen en aangeeft welk aantal wooneenheden voor ouderen en mensen met een beperking als target wordt genomen in 2017 teneinde onder meer de doorstroming te bevorderen en de wachtlijsten te bekorten; -indien nodig niet te schromen (extra) middelen hiervoor vrij te maken, dan wel inkomsten niet te maximeren om dit doel te bereiken.

Uitwerking: Onderzoeksbureau Explica (bijlage C) heeft aan de hand van de cijfers van Woonservice in beeld gebracht hoe de slaagkansen zijn opgebouwd van verschillende groepen zoals jongeren, gezinnen en ouderen. Daarnaast is door ABF Research een doorrekening gemaakt van toekomstige behoefte aan woningtypen voor ouderen (bijlage D). Beide onderzoeksrapporten zijn in de bijlagen opgenomen. De conclusies en hieruit volgende beleidsvoornemens zijn verwerkt in de concept-woonvisie. Zo willen we de slaagkansen voor jongeren verbeteren door tijdelijke huurcontracten in te zetten, de toevoegingen zullen zich richten op kleinere woningen om de verwachte groei van de groep alleenstaanden op te vangen. Daarnaast is bij het thema doelgroepen aandacht voor bijzondere woningzoekenden, zoals de groep die doorstroomt uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Voor deze

groepen wordt in het kader van het uitvoeringsprogramma ‘Wonen, opvang en herstel’ een plan van aanpak opgesteld om aan de huisvestingsbehoefte te voorzien.

Het initiatiefvoorstel Woonlastenwaarborg en motie 12.4 zijn verwerkt in het thema betaalbaarheid.

In motie 12.4 “Prestatieafspraken over woonlasten” heeft de gemeenteraad opgeroepen geen afspraken met corporaties te maken over huurhoogte, maar over woonlasten.

De gemeenteraad heeft in september 2016 een initiatiefvoorstel woonlastenwaarborg vastgesteld, waarin wordt bepaald dat woonlasten, zoals huur en energiekosten, voor en na de energiebesparende ingreep gelijk blijven. Het uitgangspunt in de woonvisie is dat huurverhoging wordt gecompenseerd door lagere woonlasten. Dit voorstel wordt uitgewerkt.

Motie 12.10 is uitgewerkt in het thema Haarlemse wijken.

In motie 12.10 “Woonvisie samen delen voor de ongedeelde stad” heeft de gemeenteraad aan het college gevraagd om in het kader van de prestatieafspraken samen met de corporaties inventief en actief verder uitwerking te geven aan de uitgangspunten van de Ongedeelde Stad. De motie refereert aan de prestatieafspraken, maar kent ook uitwerking in de concept-woonvisie bij het thema Haarlemse wijken. De ambitie is opgenomen dat van de geprognostiseerde 1.900 extra sociale huurwoningen er 1.200 in de stadsdelen Zuidwest, Centrum en Noord worden gerealiseerd. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de stad te waarborgen, is het uitgangspunt dat ook in Oost en Schalkwijk het aantal sociale huurwoningen in stand blijft. Toevoegingen van sociale huurwoningen vinden niet plaats in Boerhaavewijk, Slachthuiswijk en Meerwijk. De haalbaarheid voor de toevoeging van 1.200 woningen in het westelijk deel van de stad is door een extern bureau (Roosemalen & Savelkoul) verkend voor locaties in gemeentelijk eigendom en voor locaties die in handen zijn van derden (bijlage E). De conclusie is dat met gebruik maken van extra instrumentarium, realisatie mogelijk is. Uit ruimtelijke verkenningen zijn daarnaast ontwikkelzones naar voren gekomen, die kansrijk lijken voor toevoegen van woningen in algemene zin, en voor woningen in de sociale huur. De uitwerking van deze ontwikkelzones en de te maken afwegingen worden de komende maanden uitgewerkt en met de raad worden besproken.

Thema’s woonvisie breed gedragen.

De thema’s van de woonvisie zijn aan de orde geweest bij het Digipanel, een inspiratieochtend met een dertigtal partijen betrokken bij het wonen, tijdens gesprekken met corporaties, marktpartijen, duurzaamheidspartijen en huurdersvertegenwoordiging (SHHO). Over de thema’s (en de invulling ervan) is breed draagvlak ontstaan.

Financiële paragraaf

Een aantal activiteiten en projecten uit de woonvisie zullen voor uitvoering (voor wat betreft het gemeentelijke aandeel) gedekt worden uit het budget reserve ISV wonen en het budget Duurzame Stedelijke Vernieuwing. Er zal bij de vaststelling van de definitieve woonvisie een voorstel ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Dit vindt plaats na de inspraakperiode.

5. Risico’s en kanttekeningen

De totstandkoming van meer (sociale huur)woningen betekent meer capaciteitsinzet.

Om de bouw van meer woningen mogelijk te maken, waaronder sociale huurwoningen, is er meer ambtelijke capaciteit nodig. Hiervoor worden voorstellen gedaan in de december-rapportage. Op onder andere locaties aan de westkant van de stad is verder extra

capaciteitsinzet nodig om via het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium sociale huur tot stand te brengen. De daadwerkelijke realisatie kan dan sneller starten.

De investeringsruimte van corporaties is beperkt.

Maatregelen zoals de verhuurdersheffing hebben invloed op de investeringsruimte van corporaties. Bij de voorbereiding van de prestatieafspraken 2017 bleek dat de huidige investeringsruimte van de corporaties beperkt is en van vele factoren afhankelijk. We verwachten dat het perspectief de komende jaren verbetert. De mogelijkheid voor corporaties om grote investeringen in nieuwbouw en bijvoorbeeld duurzaamheid te doen, kent daardoor wel zijn grenzen. Een deel van hun investeringsruimte zullen zij uit de verkoop van woningen moeten halen. Het is denkbaar dat een beroep gedaan moet worden op andere partijen om de geformuleerde doelstellingen in de nieuwbouw te realiseren.

Toevoegen van woningen legt een druk op voorzieningen.

Vanzelfsprekend vraagt toevoeging van woningaanbod ook om aanpassing van voorzieningen. Op het gebied van bereikbaarheid en onderwijs zijn zorgen of de voorzieningen de groei van de bevolking kan dragen, of dat woningbouw andere voorzieningen verdringt. Het draagvlak bij o.a. het Digipanel om woningen toe te voegen, is vooralsnog groot. De groei van de bevolking doet zich vooral voor in de groep éénpersoonshuishoudens. De principiële vraag of en op welke manier Haarlem wil en kan groeien op de langere termijn zal in de discussie over de toekomstvisie worden geagendeerd.

6. Uitvoering

Met dit besluit wordt de woonvisie, na bespreking in de commissie Ontwikkeling, vrij gegeven voor inspraak. Na de formele inspraakronde van zes weken zal de concept-woonvisie met mogelijke aanpassingen in het voorjaar 2017 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Na vaststelling zal de woonvisie breed verspreid worden. Een aantal direct betrokken partijen, waaronder de corporaties en de huurdersvertegenwoordiging zullen worden uitgenodigd te reageren op de concept-woonvisie. Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP) en huis-aan-huisblad. Na vaststelling wordt uitvoering gegeven aan de agendapunten uit de woonvisie. Op basis van de woonvisie wordt gestart met het maken van (prestatie)afspraken met de corporaties voor 2018.

7. Bijlagen

- Bijlage A: Woonvisie 2017 - 2020: “Doorbouwen aan een (t)huis”.
- Bijlage B: Memo samenvatting drie onderzoeken betrokken bij de Woonvisie.
- Bijlage C: Onderzoek Woningmarktmogelijkheden voor doelgroepen in Haarlem en Zuid-Kennemerland (bureau Explica).
- Bijlage D: Prognose Wonen met Zorg, Fortuna 2016 – extramurale woonvormen (bureau ABF Research).
- Bijlage E: Onderzoek inzet ruimtelijk instrumentarium (bureau Roosemalen & Savelkoul).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester