



Onderwerp Actualisatie uitvoeringsagenda Woonvisie voor 2023 - 2024	
Nummer	2022/1611398
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Hillage, P.T.H.
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillage@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 6 april 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie en uitvoeringsagenda "Samen doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis 2021-2025" vastgesteld. In 2022 is het coalitieprogramma vastgesteld en heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda ontwikkeld. Dit leidt tot aanvullingen en actualisatie van de uitvoeringsagenda voor de jaren 2023 en 2024. Tegelijkertijd is er noodzaak om, gelet op de vele ontwikkelingen, prioriteiten vast te stellen. De komende jaren blijft de prioriteit liggen bij het uitvoeren van activiteiten gericht op de totstandkoming van meer betaalbare woningen, verduurzaming van de woningvoorraad en het voorzien van passend woningaanbod voor bijzondere doelgroepen. Gemeenten worden verplicht om per 1-1-2024 een woonzorgvisie te hebben, deze wordt komend jaar voorbereid. De vigerende woonvisie heeft een looptijd tot en met 2024. Komend jaar zal in relatie tot de woonzorgvisie worden overwogen of de woonvisie kan worden verlengd.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling Het college wil de raad informeren over de planning van de uitvoering van afspraken uit het coalitieprogramma, de ontwikkelingen vanuit het Rijk en de daaruit te verwachten besluiten en nota's die aan de raad worden voorgelegd.
Relevante eerdere besluiten	- Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis" 2021/25829, raadsvergadering 6 april 2021 - Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond (2021/614), raadsvergadering 23 maart 2021 - Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 (2021/571131) raadsvergadering 23 december 2021 - Een fijn (t)huis voor nu en later. Stadsdeal ouderenhuisvesting Haarlem, 2022/73147 commissie ontwikkeling 3 maart 2022

	- Prestatieafspraken Haarlem 2022 t/m 2025 met woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen en huurdersorganisaties (2022/67145) commissie ontwikkeling 14 april 2022 - Proces en totstandkoming MRA Woondeal (2022//1263293), commissie ontwikkeling 27 oktober 2022 - Evaluatie en actualisatie kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2022/1192863) in de raad van 17 november 2022
Besluit College d.d. 17 januari 2023	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De geactualiseerde uitvoeringsagenda Woonvisie voor 2023 - 2024 vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 6 april 2021 heeft de gemeenteraad van Haarlem de Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis vastgesteld. De Woonvisie sloot aan op de kaders en afspraken uit het Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025. De Woonvisie was al verplicht als basis om met woningcorporaties tot prestatieafspraken te komen. Sinds 1 januari 2022 is iedere gemeente volgens de Woningwet verplicht om een woonvisie vast te stellen met een looptijd van ten hoogste 5 jaar.

Sinds de vaststelling in 2021 zijn diverse onderdelen van de uitvoeringsagenda opgepakt en uitgevoerd, waaronder de besluitvorming over een aantal belangrijke onderwerpen (zie de relevante eerdere besluiten). Daarnaast is via de samenwerking in projecten, ontwikkelzones, gebieden en met partners in de stad en de regio het vastgestelde beleid uitgewerkt en geïmplementeerd. De stand van zaken van alle in de uitvoeringsagenda opgenomen punten is weergegeven in bijlage 1.

Belangrijk onderdeel vormen de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Met de drie grote woningcorporaties zijn begin 2022 de Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2025 ondertekend. Vlak voor de vaststelling van de prestatieafspraken was duidelijk dat de verhuurdersheffing bij corporaties per 2023 zou worden afgeschaft. Dit leidt ertoe dat corporaties hun inzet voor de volkshuisvestelijke opgave kunnen verhogen, binnen de kaders van de nationale prestatieafspraken die tussen het Rijk, VNG, Woonbond en de koepel van woningcorporaties zijn gemaakt. In de [nationale prestatieafspraken](#) zijn o.a. afspraken opgenomen over het toevoegen van het 250.000 sociale



huurwoningen in de periode 2022 tot en met 2030, en het toevoegen van 50.000 middenhuurwoningen, eenmalige huurverlaging, versnelde verduurzaming van woningen met E, F en G label en het verbeteren van de leefbaarheid (w.o. aanpak schimmelproblematiek). De afspraken sluiten aan bij de Haarlemse doelen in de Woonvisie en de ambities in de prestatieafspraken, met dien verstande dat voor wat betreft middenhuurwoningen in de Woonvisie geen specifieke opgave voor corporaties is geformuleerd. De afspraken over deze verhoogde inzet zullen in een addendum op de huidige meerjarige prestatieafspraken worden opgenomen (eerste kwartaal 2023). De afspraken over middenhuur zullen aansluiten op de algemene doelstellingen ten aanzien van het middensegment en de optimalisatie van samenhang en samenwerking in gebiedsontwikkeling.

In juni 2022 is het nieuwe [Coalitieprogramma 2022-2026 Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad](#) gepresenteerd. De partijen concluderen dat de stad vraagt om een daadkrachtig bestuur gericht op de uitvoering van een flink aantal plannen die in de afgelopen jaren zijn voorbereid. Partijen leggen de focus op uitvoering.

Vanuit het Rijk is in maart 2022 een [Nationale woon- en bouwagenda](#) verschenen en er worden 6 programmalijnen uitgewerkt om de doelstellingen te realiseren. Onderdeel van de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de totstandkoming van nieuwe regionale woondeals. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2023 partijen in de MRA een nieuwe woondeal met het Rijk zullen sluiten. Ondertussen is wijziging van wetgeving of ontwikkeling van nieuwe wetgeving in voorbereiding (waaronder Wet goed verhuurderschap, wijziging huisvestingswet). Het Rijk werkt bovendien aan een wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Onderdeel van dit wetsvoorstel is hoogstwaarschijnlijk de wijziging van de Omgevingswet, Woningwet en Huisvestingswet, waarbij de (verplichte) woonvisie uit de Woningwet wordt vervangen door een (verplicht) woonprogramma voor de komende 5 jaar. Daarnaast zal er vanuit de door het Rijk gewenste regie meer sturing en verantwoording ontstaan tussen de diverse bestuurslagen.

Het coalitieprogramma en de landelijke ontwikkelingen geven aanleiding om de uitvoeringsagenda te actualiseren en tegelijkertijd ook prioriteiten te stellen. Niet alles kan in de komende 2 jaar uitgevoerd worden.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

- De geactualiseerde uitvoeringsagenda Woonvisie 2023-2024 vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De punten uit de uitvoeringsagenda Woonvisie, de actiepunten uit het coalitieprogramma en de relevante onderdelen uit de nationale woon- en bouwagenda zo optimaal mogelijk en in samenhang

uit te voeren in 2023 en 2024 binnen de mogelijkheden vanuit de organisatie en de beschikbare middelen.

4. Argumenten

1. Dit besluit past in de ambities van programmabegroting (4.1) de Woonvisie en coalitieprogramma

De uitvoeringsagenda van de Woonvisie heeft op de diverse thema's de belangrijkste onderdelen benoemd die in de periode 2021 tot en met 2024 uitgevoerd worden. Voor de uitvoering van de activiteiten is capaciteit en budget beschikbaar gesteld. Een groot deel van de opgenomen activiteiten is inmiddels uitgevoerd of in uitvoering (zie bijlage 1). Een aantal activiteiten moeten nog starten. In het in juni 2022 vastgestelde coalitieprogramma staan een aantal uitgangs- en actiepunten op het gebied van wonen die voor een deel in verband staan met de uitvoeringsagenda, maar voor een deel ook aanvullend zijn. De focus wordt gelegd op de uitvoering, de ambitie is om 10.000 woningen erbij te bouwen tot en met 2030, via binnenstedelijke verdichting en vooral in de ontwikkelzones. Het accent blijft liggen op het toevoegen van betaalbare woningen (40-40-20) en toekomstbestendige woningen. De koers van de Woonvisie en de uitvoeringsagenda wordt niet verlegd, wel worden een aantal uitgangspunten en actiepunten toegevoegd (zoals toevoegen flexwoningen, stimuleren alternatieve woonvormen en -ontwikkelingen (wooncoöperaties en zelfbouw), en instrumenten om malafide beleggers en speculanten aan banden te leggen maximaal toepassen, voortgang monitoren van seniorenhuisvesting, Actieplan Housing First, verplichting tot klimaatbestendig, natuurinclusief en energieneutraal bouwen, en 20% van de nieuwbouw biobased realiseren). Deze actiepunten zijn in de geactualiseerde agenda opgenomen.

In lijn met de Woonvisie en het coalitieprogramma wordt in de uitvoeringsagenda voor de komende 2 jaar prioriteit gegeven aan het verhogen van de beschikbaarheid van woningen door toevoegen van betaalbare nieuwbouw, rechtvaardige en evenredige verdeling van woonruimte, en het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in de bestaande voorraad en tegengaan van ongewenste ontwikkelingen. De realisatie van de ambitie voor betaalbare nieuwbouw komt tot stand in de samenwerking van diverse gemeentelijke afdelingen en met partners in de stad. De implementatie, het uitvoeren en actualiseren van regels uit de huisvestingsverordening vindt plaats in samenwerking met regiogemeenten, corporaties en vergunningverleners en handhavers uit de gemeentelijke organisatie. De realisatie van een duurzame woningvoorraad vindt in nauwe samenwerking plaats met de portefeuille klimaat en energie. Het voorzien in passend en voldoende aanbod voor diverse doelgroepen in nauwe samenwerking met programma's en afdelingen uit het sociaal domein, de verbetering van leefbaarheid van wijken en complexen in relatie tot de uitvoering van de gebiedsopgaven en gebiedsprogramma's.

2. Vanuit het Rijk is een brede woon- en bouwagenda opgesteld.

De Nationale Woon- en Bouwagenda is uitgewerkt in zes programmalijnen. Deze aanpak stelt het Rijk in staat om diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te



pakken, te financieren en te monitoren. De programmalijnen sluiten aan bij de thema's van de uitvoeringsagenda van de Woonvisie. Het betreft de programma's Woningbouw, Betaalbaar wonen, Een Thuis voor iedereen (aandachtsgroepen), Programma Wonen en zorg voor ouderen, Programma Duurzame gebouwde omgeving en het Nationaal Programma leefbaarheid en veiligheid. Voor de verschillende programmalijnen worden afspraken gemaakt met partijen in het land (w.o. de nationale prestatieafspraken, regionale Woondeals) en diverse wetsvoorstellen voorbereid (w.o. de Regiewet Volkshuisvesting waarbij er meer regie bij Rijk en provincie wordt gelegd). Effect van de diverse ingezette programma's is enerzijds dat er meer instrumenten voor gemeenten beschikbaar komen voor de realisatie van ambities (bv financiën, wetgeving), anderzijds betekent het ook dat er meer verplichtingen voor gemeenten ontstaan (bijvoorbeeld de verplichting van een gemeentelijke woonzorgvisie vóór 1-1-2024). Om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden enerzijds en te voldoen aan de verplichtingen anderzijds zijn in de geactualiseerde uitvoeringsagenda (bijlage 1) de grootste verwachte nieuwe ontwikkelingen vanuit het Rijk opgenomen, en de hieruit voortkomende verwachte besluiten/nota's.

3. De geactualiseerde uitvoeringsagenda sluit aan bij afspraken met andere partijen.

Niet voor niets is in de Woonvisie een apart hoofdstuk gewijd aan de samenwerking met andere partijen. Die samenwerking is elementair voor het behalen van alle gestelde ambities. We hebben met regiogemeenten afspraken gemaakt in het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond en met de gemeenten in de MRA maken we afspraken over samenwerking in de MRA agenda. Door alle MRA gemeenten worden nieuwe afspraken gemaakt met provincies en Rijk in de MRA Woondeal. We hebben voor Haarlem meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de Haarlemse corporaties en huurdersorganisaties. Aan de hand van de afspraken wordt een jaarlijkse werkagenda vastgesteld. Met ontwikkelaars en corporaties zijn afspraken gemaakt ten behoeve van meer efficiëntere samenwerking onder de titel "Samen Anders" die komende periode verder worden uitgewerkt. Met ouderenzorgaanbieders en woningcorporaties zijn afspraken vastgelegd in de stadsdeal ouderenhuisvesting. Als uitwerking hiervan is door partijen onlangs een uitvoeringsagenda vastgesteld. Doorgaans hebben al deze afspraken een directe relatie met de uitvoeringsagenda van de Woonvisie, en hebben zij ook een meerjarig karakter. De capaciteit en inzet voor de uitvoering van deze afspraken is afgestemd met de uitvoeringsagenda Woonvisie.

4. Duurzaamheidsparagraaf

Kwaliteit en duurzaamheid vormt een apart thema in de uitvoeringsagenda en kent een aparte programmalijn in de Nationale Woon- en Bouwagenda (verduurzaming gebouwde omgeving). De ambities uit het coalitieprogramma en het Rijk zijn in de actualisatie op hoofdlijnen verwerkt. De Haarlemse inzet wordt voornamelijk vanuit de portefeuille klimaat en energie aangestuurd. Belangrijk punt hierin zijn de realisatie van de afspraken die gemaakt zijn in de nationale prestatieafspraken met VNG, Aedes (koepel van woningcorporaties) en de Woonbond omtrent het verbeteren van corporatiewoningen met EFG label. De Haarlemse afspraken hierover krijgen een plek in het addendum op de meerjarige afspraken.

5. *De realisatie van de uitvoeringsagenda in 2023 en 2024 valt binnen bestaande budgetten.* Voor de uitvoeringsagenda is voor de jaren 2021 tot en met 2024 budget beschikbaar gesteld, het uitvoeren van de opgenomen activiteiten kan plaatsvinden binnen het bestaand budget voor uitvoering van de Woonvisie. Vanaf 2025 is er vooralsnog geen apart budget gereserveerd voor uitvoeringsagenda woonvisie.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Inzet van nieuwe regelgeving doet vaak een beroep op beperkt beschikbare capaciteit van met name vergunningverleners en handhavers

Het Rijk werkt op diverse onderdelen aan nieuwe wetgeving die bijdraagt aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte. In het coalitieprogramma is opgenomen dat alle beschikbare instrumenten worden ingezet om malafide beleggers en speculanten te bestrijden. Vanuit deze coalitie-ambitie zou het gewenst kunnen zijn om alle nieuwe wetgeving en andere instrumenten in Haarlem te implementeren. Echter, veel van nieuw op te zetten regelgeving vraagt om het opzetten van een vergunningstelsel en vervolgens de handhaving van afgegeven vergunningen en activiteiten die zijn uitgevoerd zonder vergunning en in strijd zijn met regelgeving. De capaciteit bij de afdeling VTH en de mogelijkheid op de arbeidsmarkt voor nieuwe medewerkers is echter beperkt, en het is de vraag waar de inzet van mensen het meest effectief is. In de uitvoeringsagenda is daarom opgenomen dat bij nieuwe wetgeving informatienota's worden opgesteld waarbij ingegaan wordt op de (theoretische) mogelijkheden van nieuw instrumentarium en wat de mogelijkheden en consequenties van implementatie zijn. Op voorhand kan al worden aangegeven dat die mogelijkheden voor inzet van aanvullende vergunning- en handhavingscapaciteit echter beperkt zullen zijn.

2. Een aantal onderwerpen krijgen lagere prioriteit

In het coalitieprogramma wordt aangegeven dat gezocht zal worden naar een locatie om voor 2026 250 flexwoningen te realiseren. Met de realisatie van de tijdelijke woonunits aan de laan van Decima en de meester Lottelaan zijn we een eind op weg om deze ambitie te realiseren. Verdere realisatie van flexwoningen zal worden toegepast wanneer zich hiervoor kansen voordoen. Daarnaast is in het coalitieprogramma aangegeven dat wooninitiatieven als wooncoöperaties en zelfbouwers worden gestimuleerd en het college hiervoor locaties aanwijst. De zoektocht naar locaties voor deze woonvormen moet in samenhang worden gezien met andere ruimtevragers. Vooruitlopend zal in beeld gebracht worden wat de ervaringen met zelfbouw en andere wooninitiatieven in Haarlem zijn geweest en via een informatienota met de commissie worden gedeeld. Afgelopen jaren is getracht om de realisatie van woningen boven winkels te stimuleren. Het effect is echter beperkt, het college wil daarom in het kader van de bredere prioritering binnen het fysiek domein stoppen met deze aanpak. Bezien zal worden of het hiervoor beschikbaar gestelde budget



ingezet kan worden aan andere acties om de beschikbaarheid te verhogen of kan worden gekoppeld aan de inzet om winkelpuien te verbeteren (bv opgangen naar woningen verbeteren).

In de nationale prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties extra investeren in de aanpak van schimmelproblematiek. In onze prestatieafspraken is opgenomen dat het bestrijden van schimmelproblematiek bij renovatie van woningen extra aandacht krijgt. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij de corporaties en andere verhuurders, en vraagt volgens het college daarom geen extra inzet vanuit de gemeente. Inzet op het verder verbeteren van de leefbaarheid van buurten en complexen is in de uitvoeringsagenda opgenomen voor 2024. De inzet vanuit woonbeleid is vooralsnog beperkt. Haarlem is geen focusgebied in het kader van het nationaal programma leefbaarheid en veiligheid, de kans om middelen te generen vanuit dit nationale programma zijn beperkt. Tot slot krijgt verbetering van de informatieverbetering voor woningzoekenden (zowel voor specifieke doelgroepen als voor de nieuwbouw) zoals opgenomen in de uitvoeringsagenda geen hoge prioriteit, dit is in de planning vooralsnog opgenomen voor eind 2024.

3. Nieuwe ontwikkelingen zullen mogelijk tot tussentijdse wijziging van activiteiten leiden.

De regiewet Volkshuisvesting zal vermoedelijk leiden tot extra verplichtingen bij gemeenten. Hoe veel inzet dit vraagt is nog niet te overzien. Ook vanuit de andere programma's en nieuwe ontwikkelingen is het onvermijdelijk dat er extra inzet nodig is voor onderdelen die niet in de uitvoeringsagenda zijn opgenomen. Ook kan het zo zijn dat onderdelen een andere invulling krijgen. Dit zal betekenis hebben voor de uitvoering van de opgenomen punten. Hetzelfde geldt voor aanvullende wensen vanuit college of raad. Dit zal effect hebben op (planning en inhoud van) andere geplande activiteiten. De agenda geeft echter inzicht in de bij vaststelling te verwachte onderwerpen en onderdelen waar komende jaren aan wordt gewerkt en welke producten hiervan ter besluitvorming worden voorgelegd.

4. De Woonvisie en uitvoeringsagenda loopt tot 2025, besluitvorming over verlenging, actualisatie of opstellen van een nieuwe Woonvisie moet in 2024 plaatsvinden.

De uitvoeringsagenda van de Woonvisie heeft een looptijd tot en met 2024. Gelet op bovengenoemde ontwikkelingen en de wens vanuit het coalitieprogramma om het accent op het uitvoeren van plannen te leggen is de voorbereiding van een nieuwe woonvisie niet opgenomen. Het Rijk vereist echter dat gemeenten voor 1-1-2024 een woonzorgvisie hebben vastgesteld. Als gevolg van de in ontwikkeling zijnde Regiewet Volkshuisvesting is het mogelijk dat gemeenten verplicht worden een Woonprogramma vast te stellen als onderdeel van de omgevingswet en in plaats van de verplichte Woonvisie.

In 2023 zal zowel de woonzorgvisie als de regiewet volkshuisvesting nader vorm krijgen. In de loop van 2023 zal dan ook besloten kunnen worden of en wanneer het woonbeleid zal worden geactualiseerd of vernieuwd.

6. Uitvoering

Na vaststelling wordt doorgewerkt aan de realisatie van de in de geactualiseerde uitvoeringsagenda opgenomen onderwerpen.

7. Bijlage

Bijlage 1: Geactualiseerde uitvoeringsagenda 2023-2024