



**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

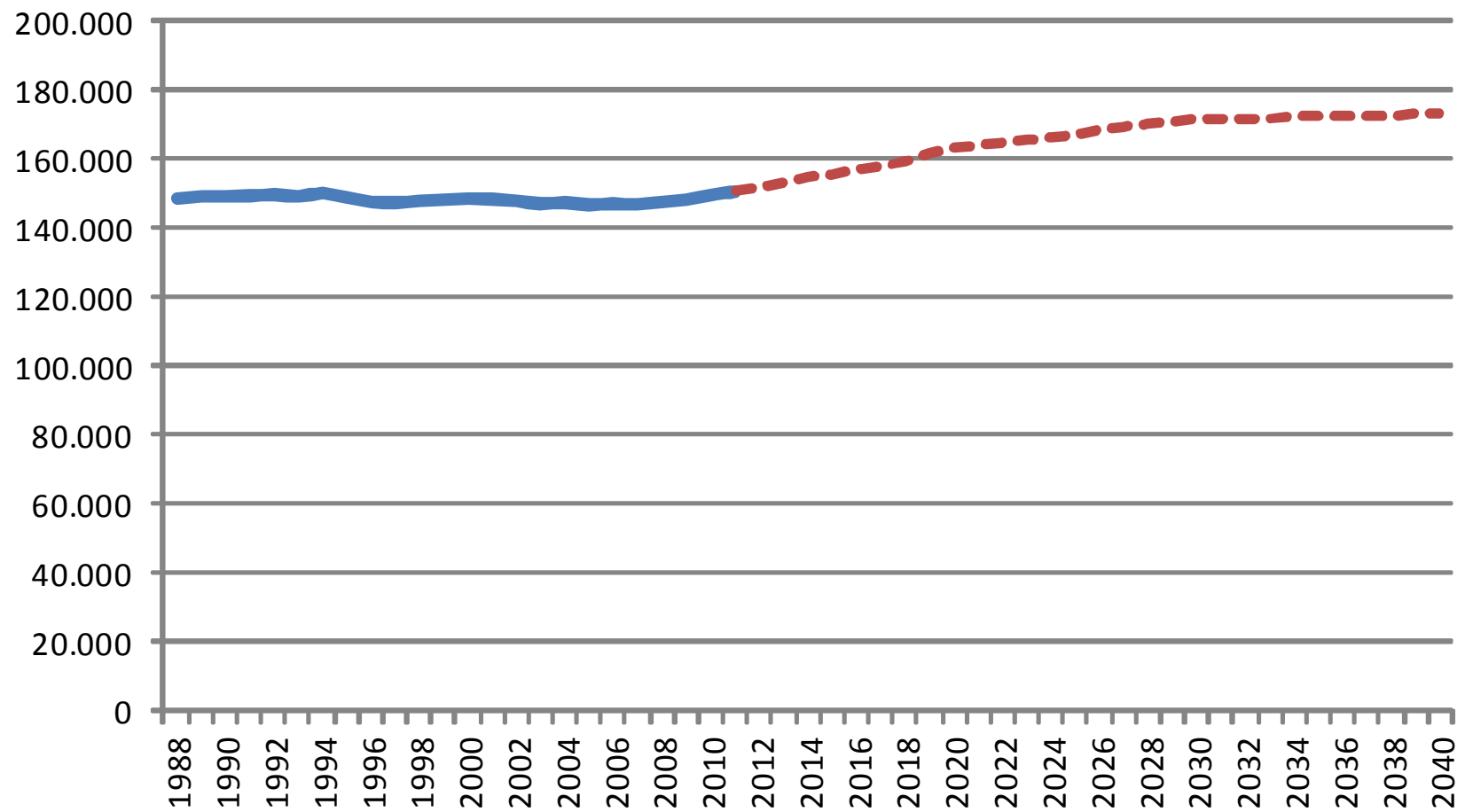


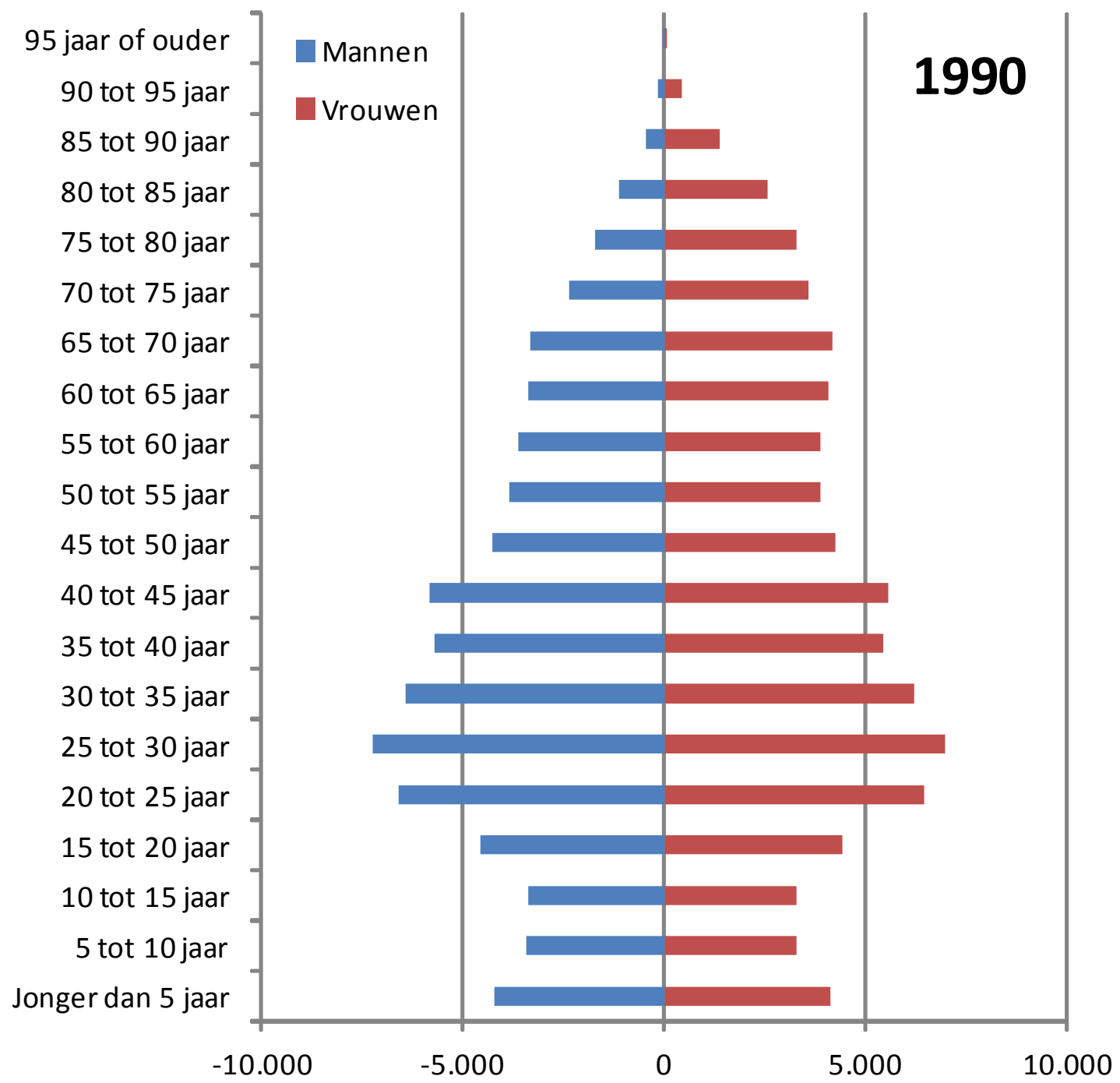
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



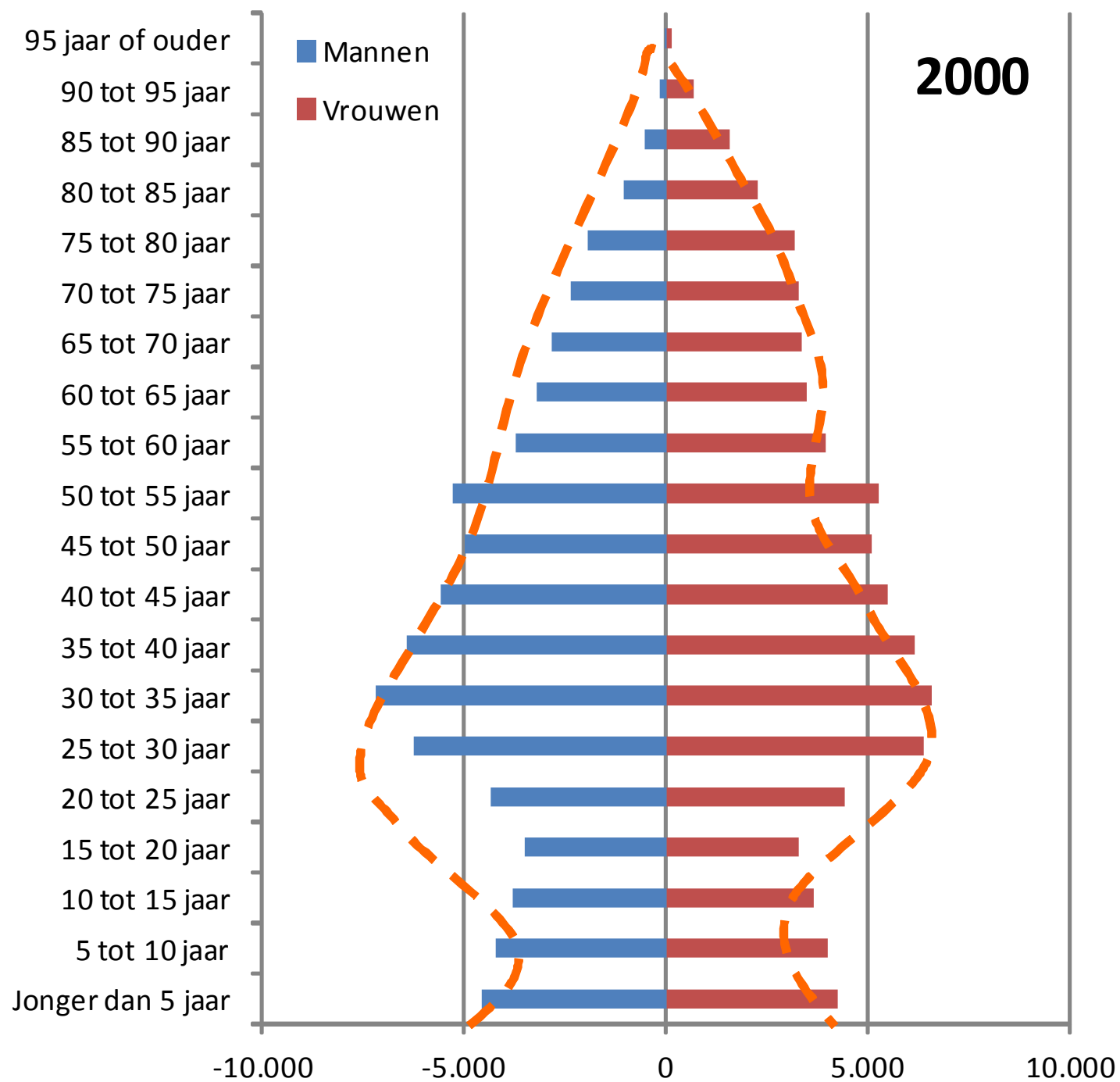
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

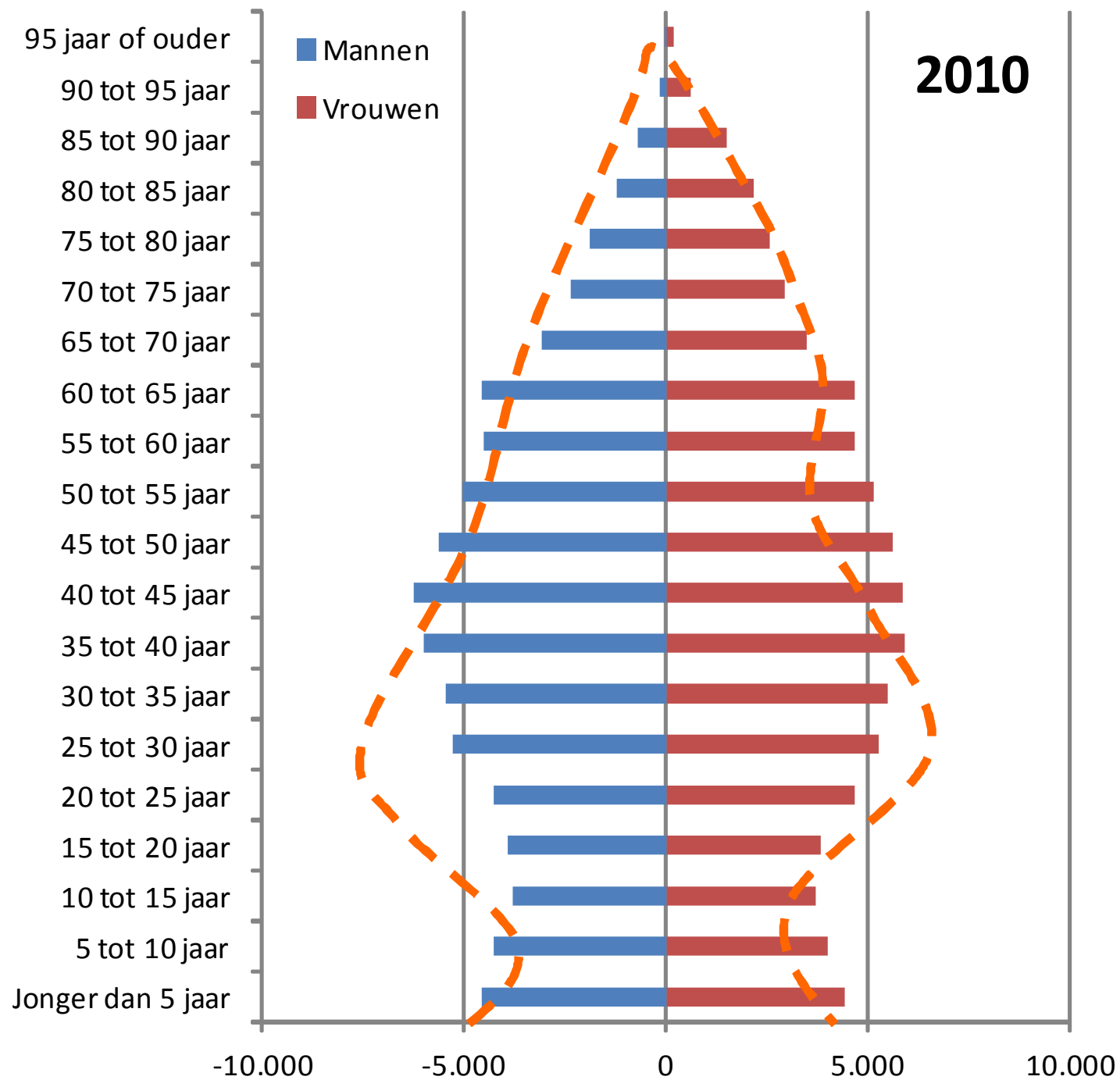


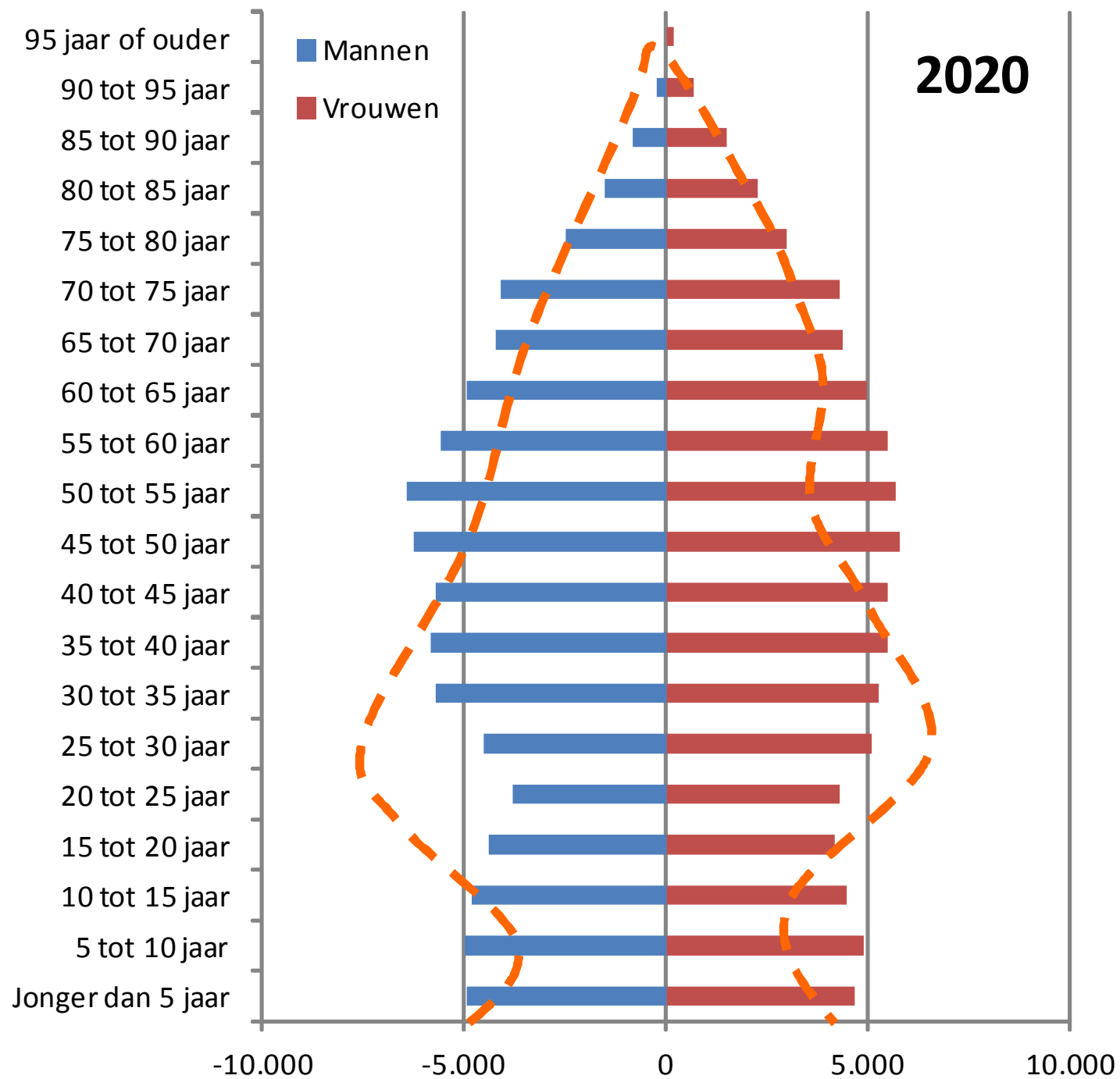


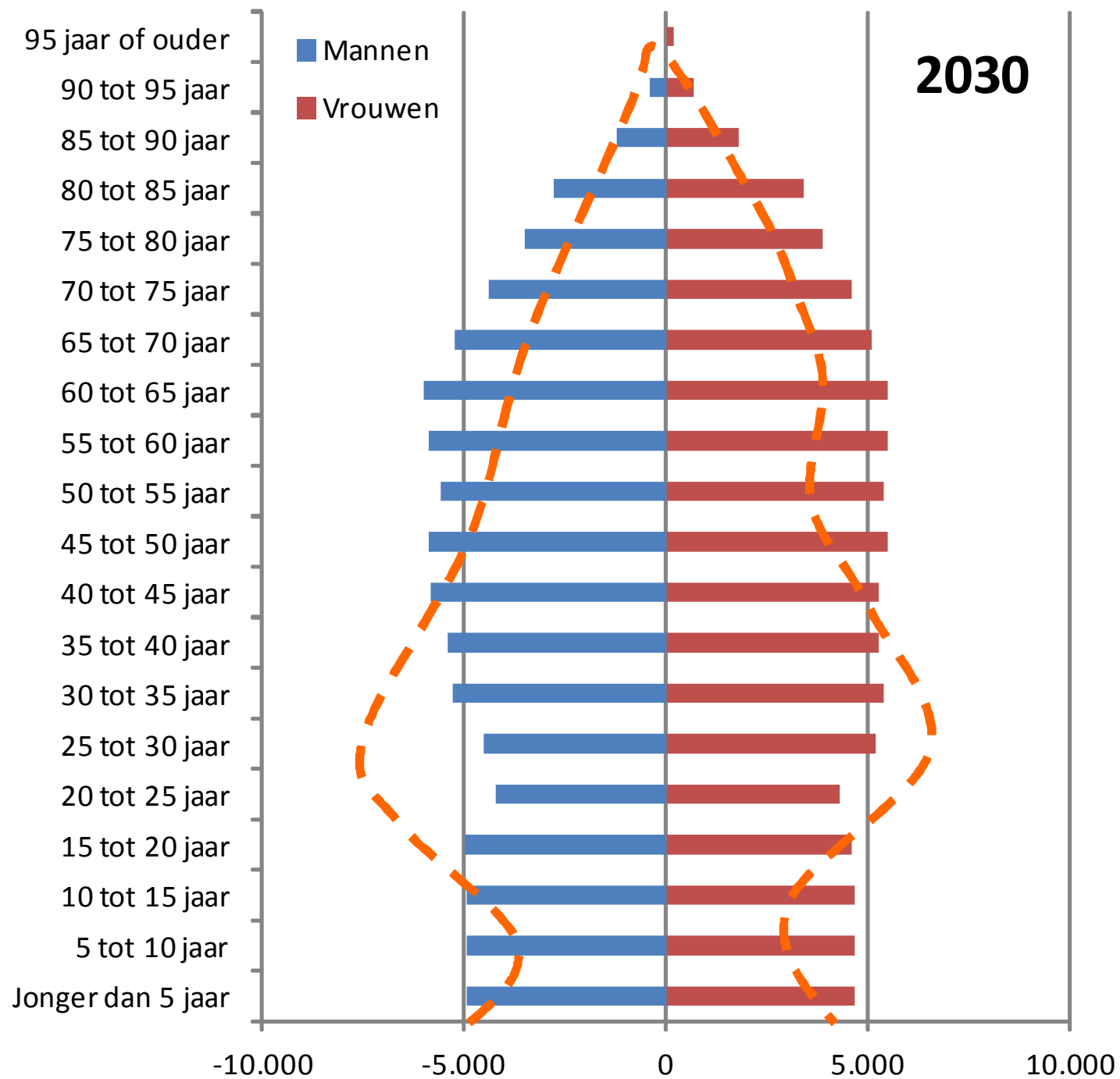
1990

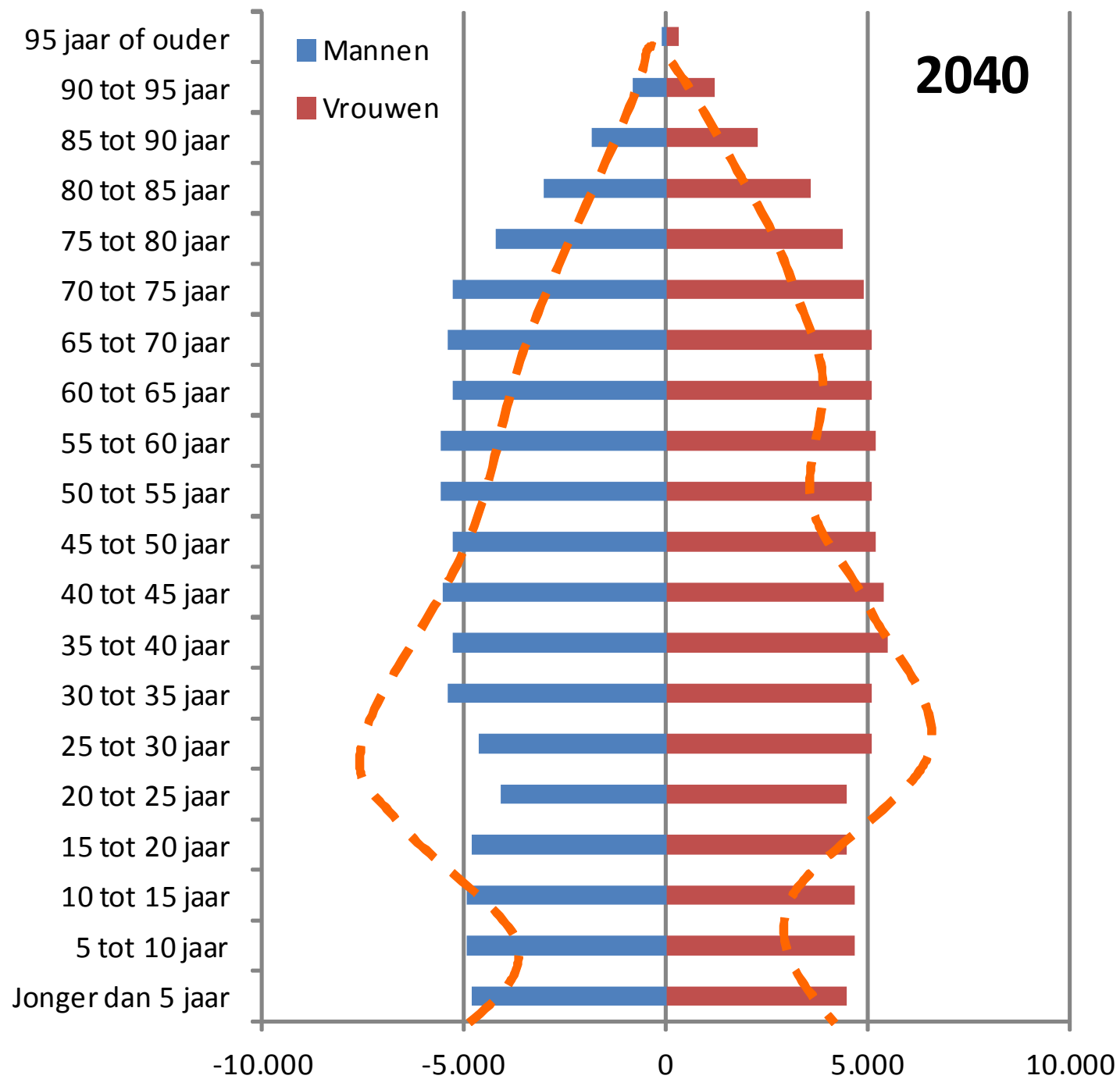












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimteverdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

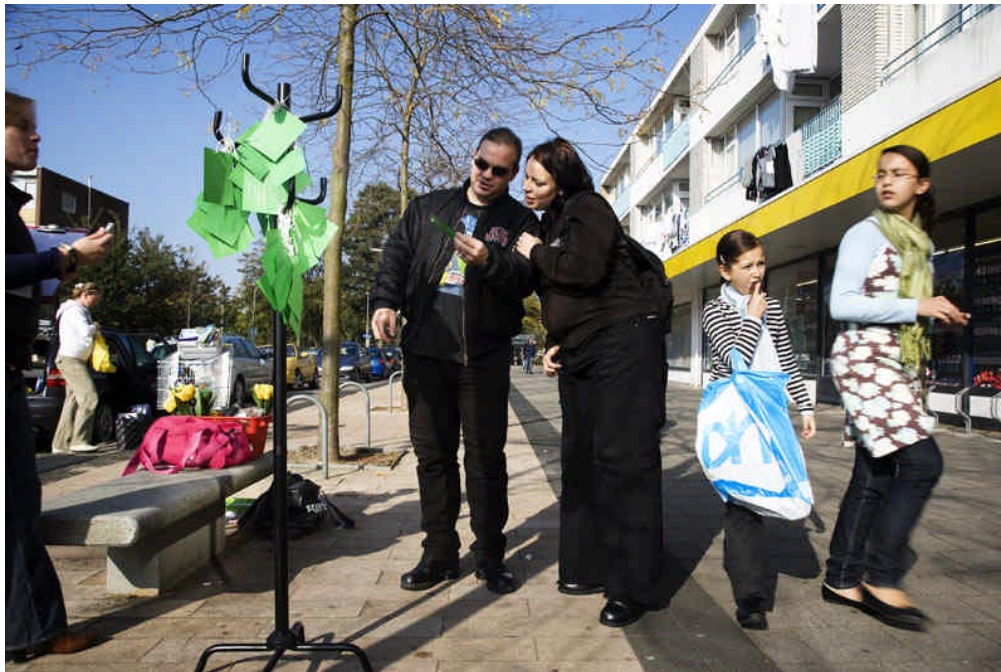
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

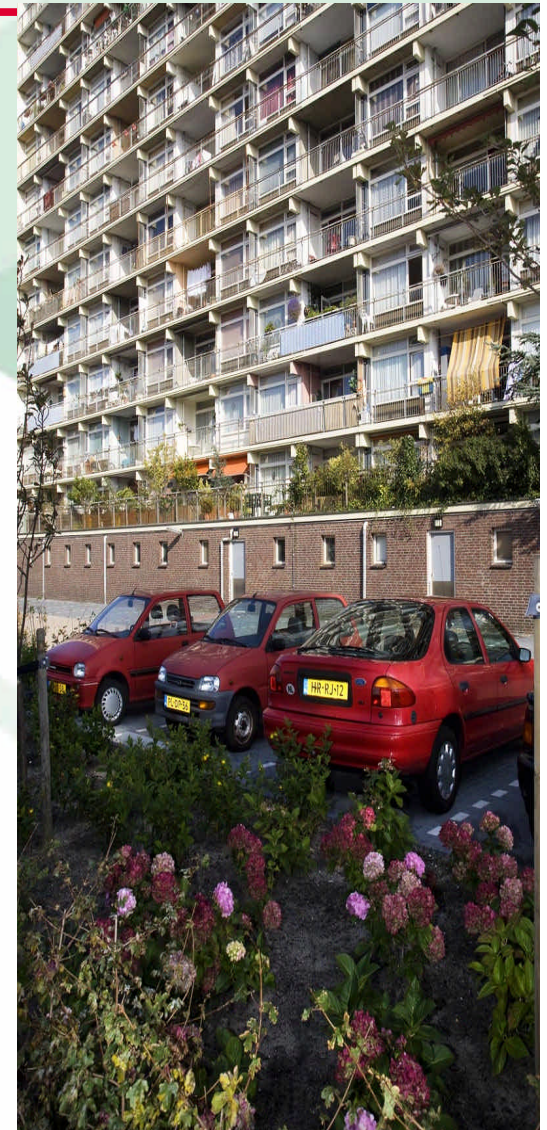
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

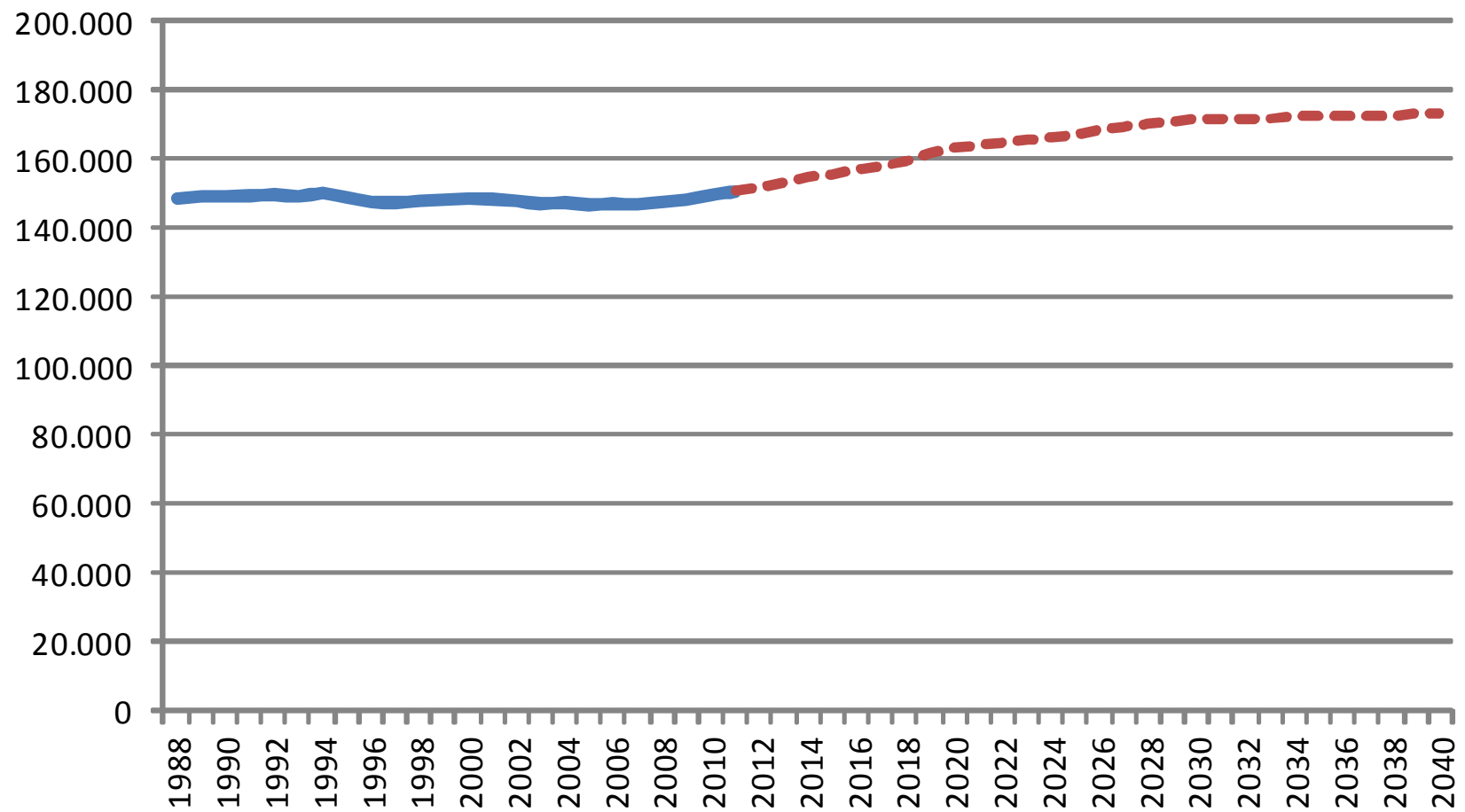


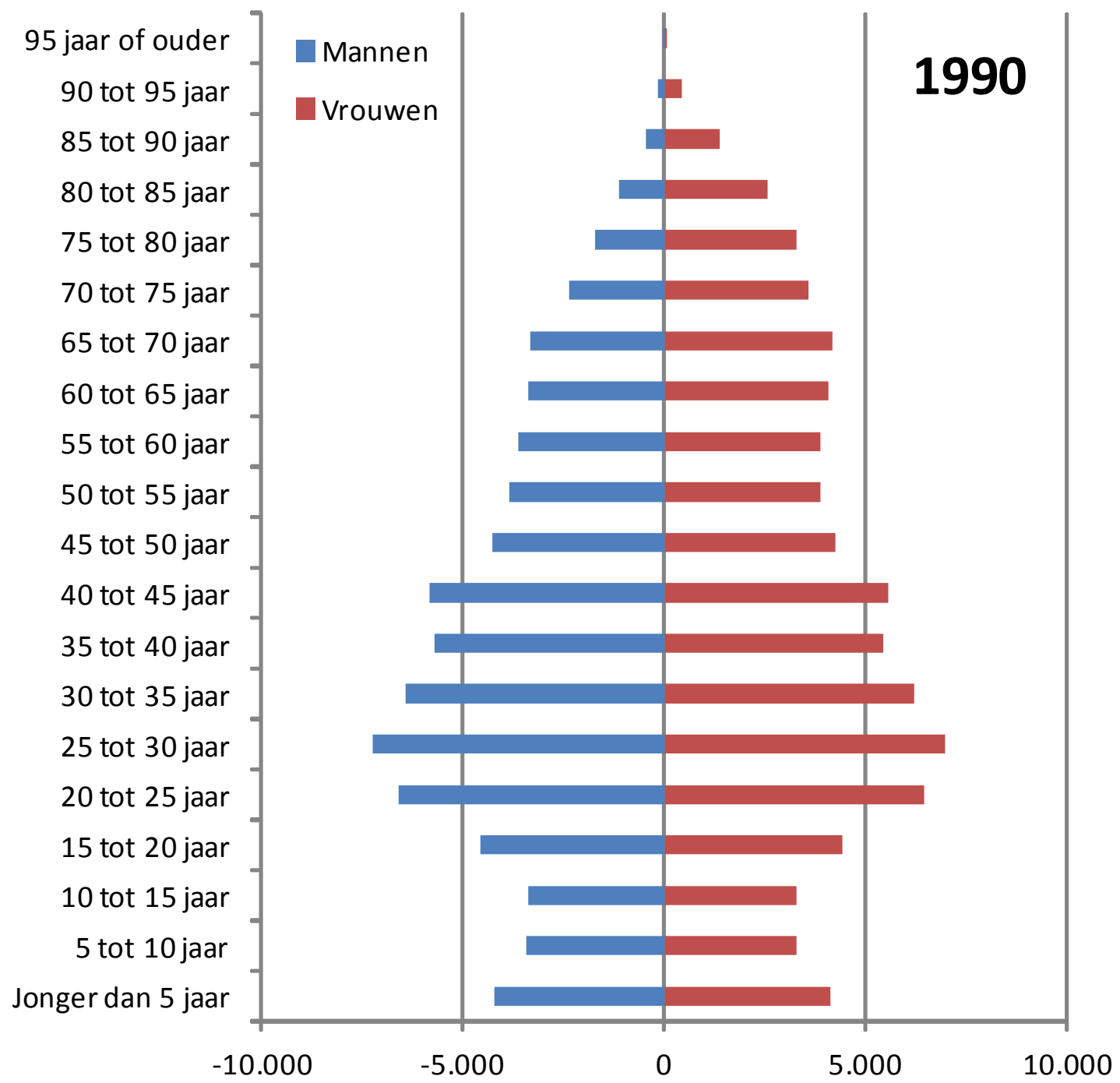
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



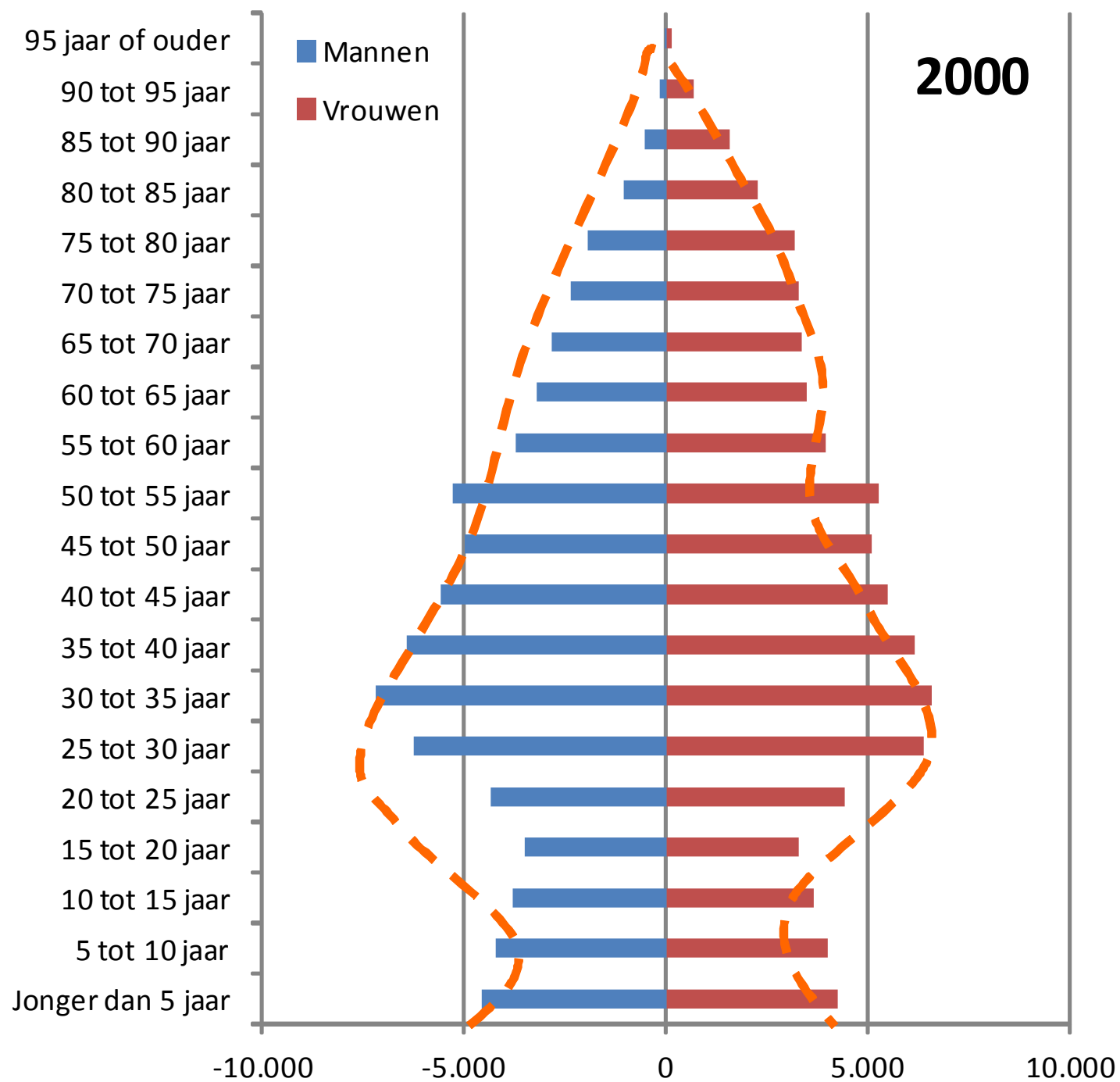
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

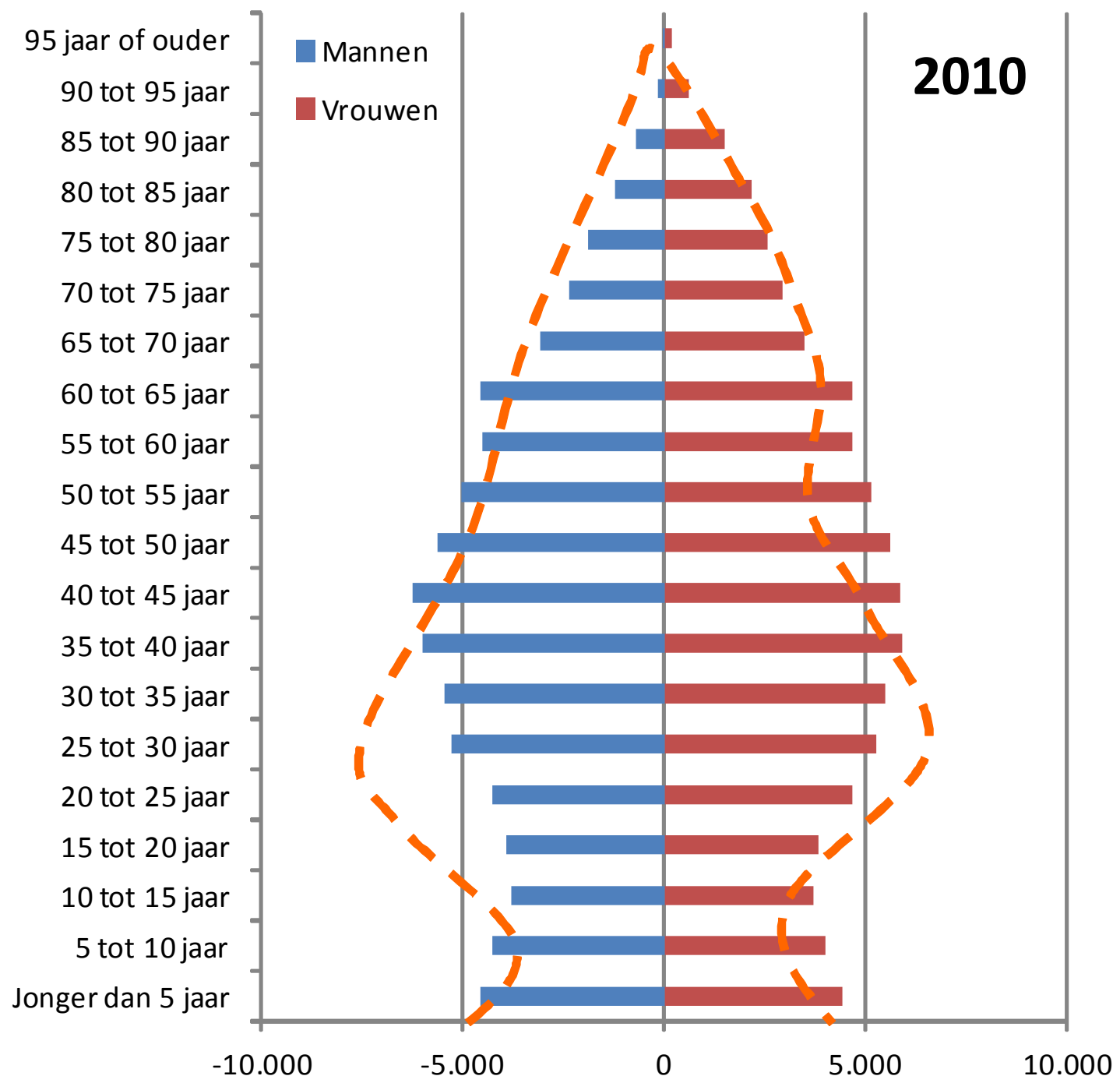


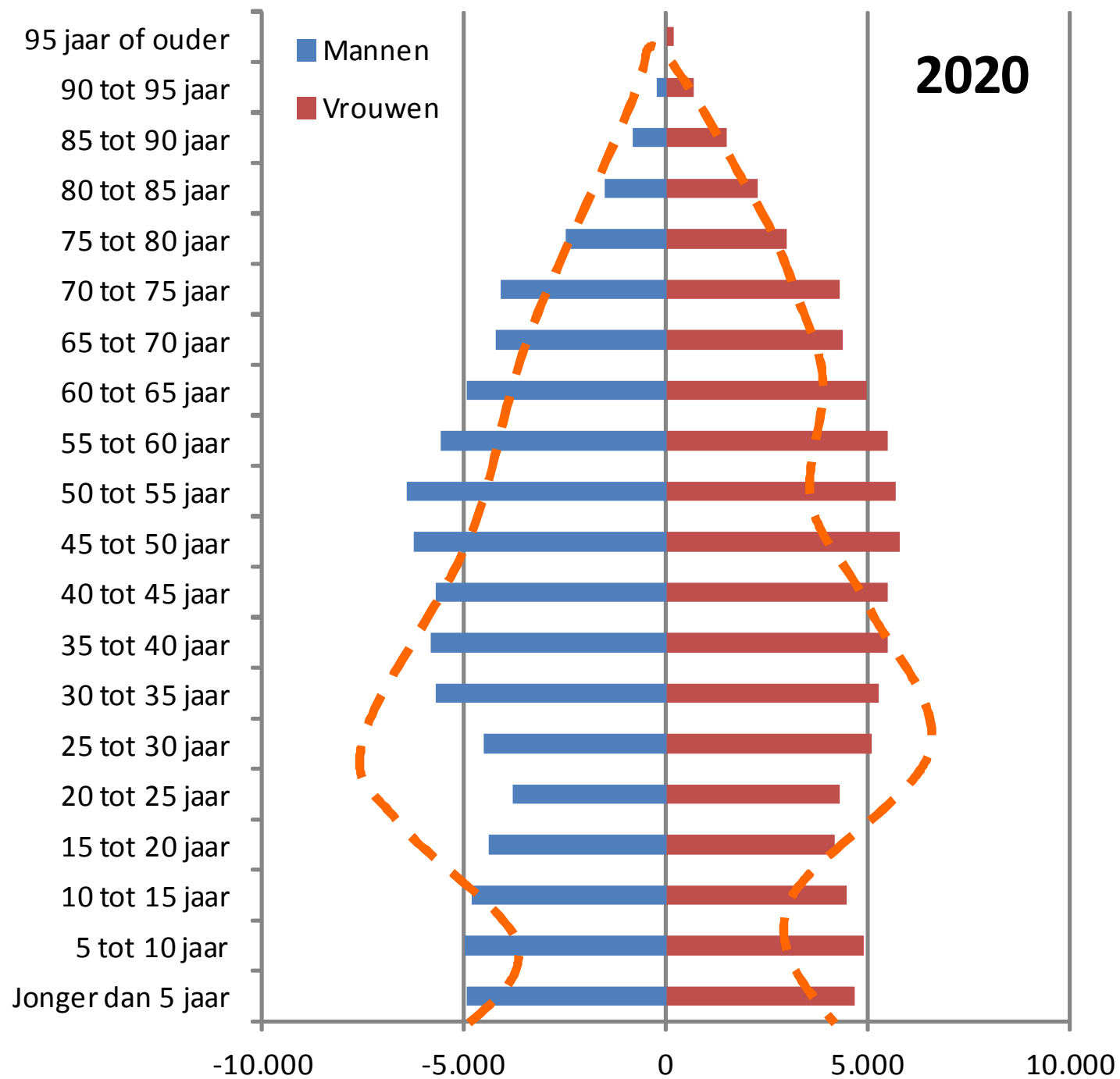


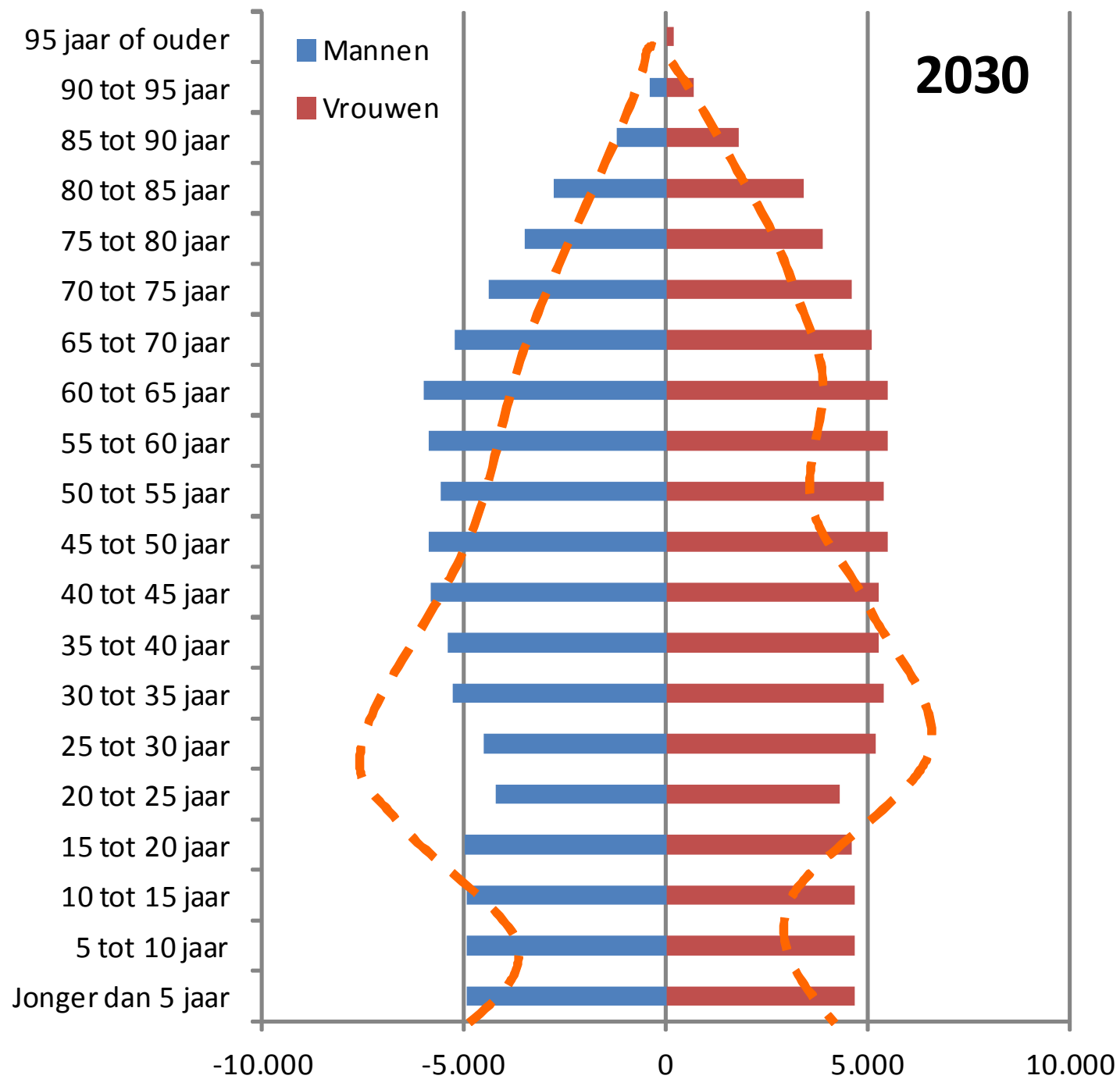
1990

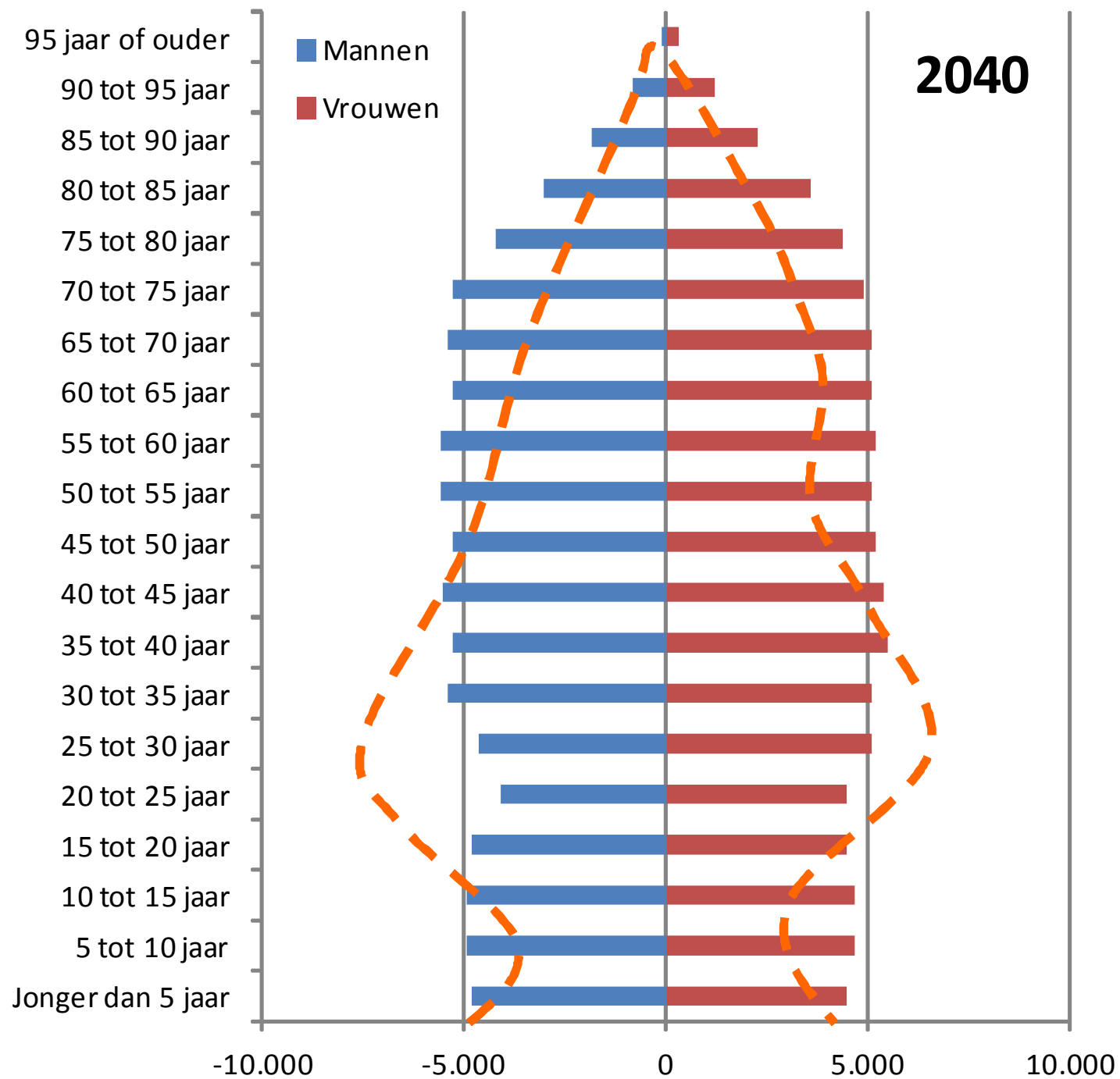












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

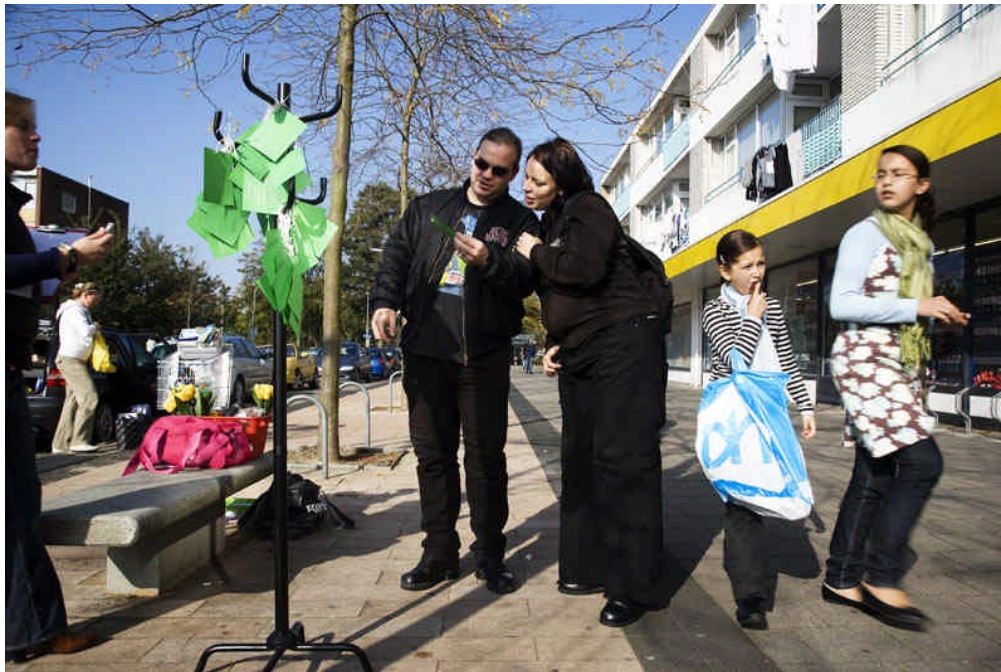
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

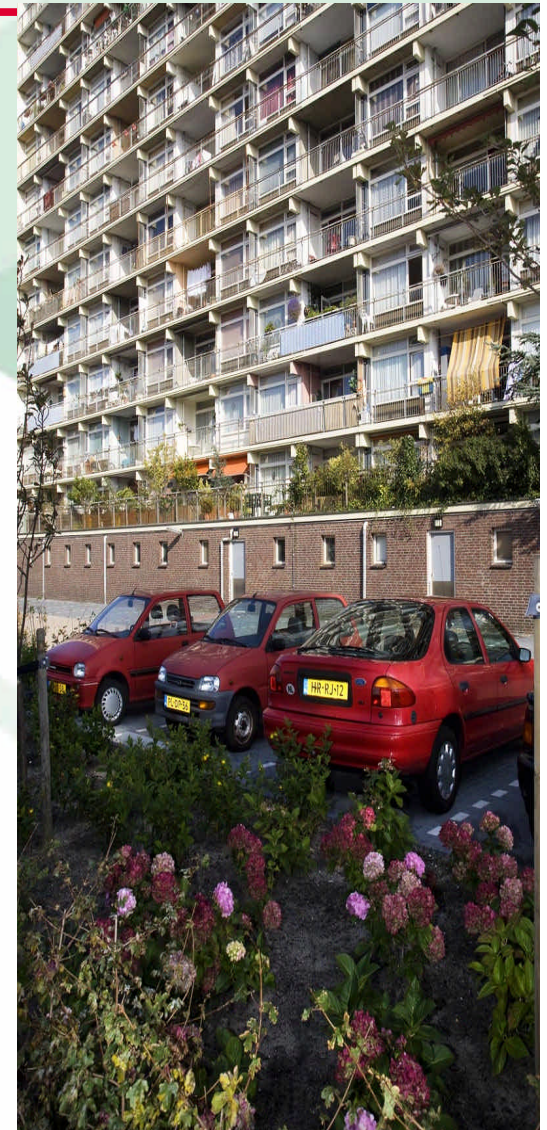
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

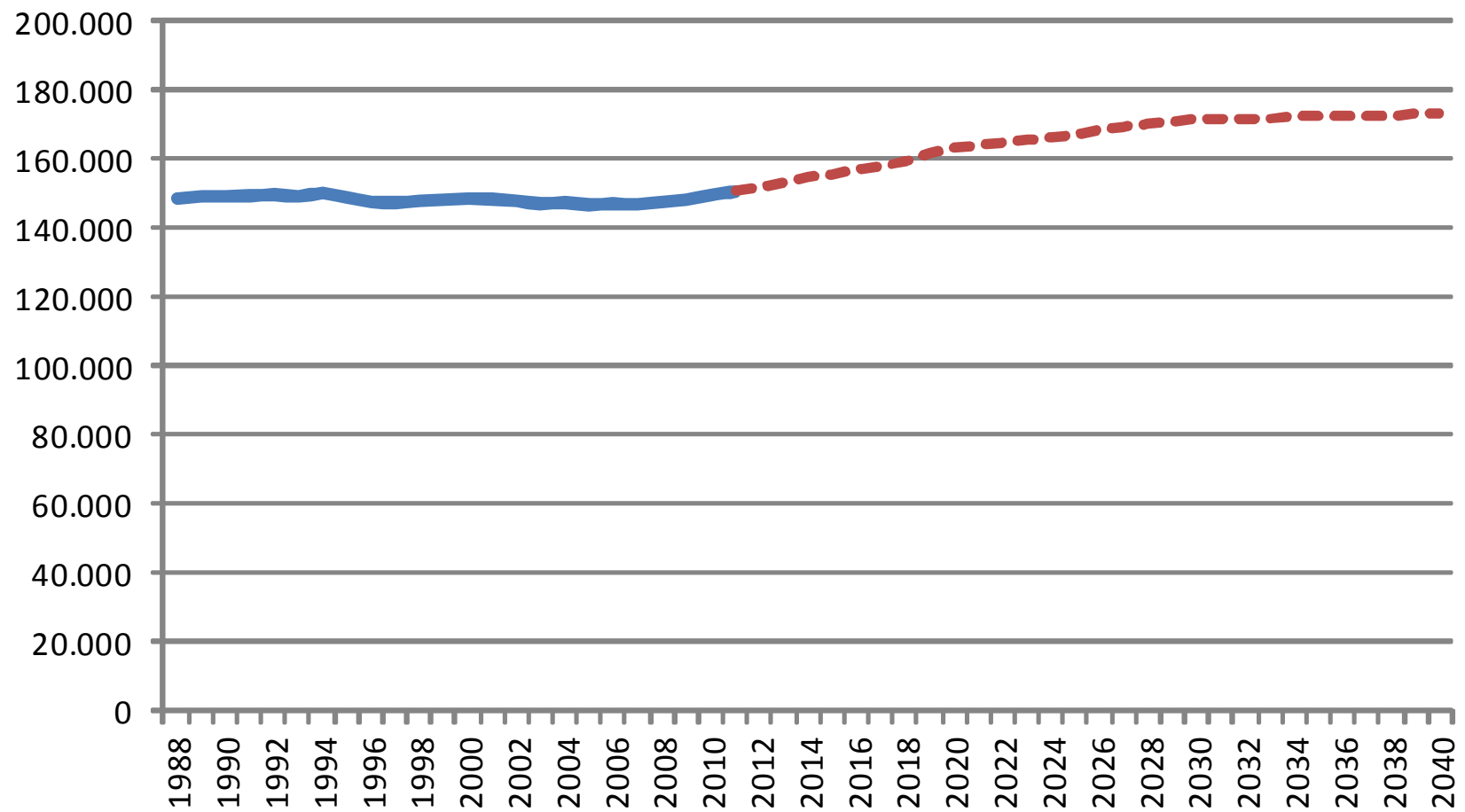


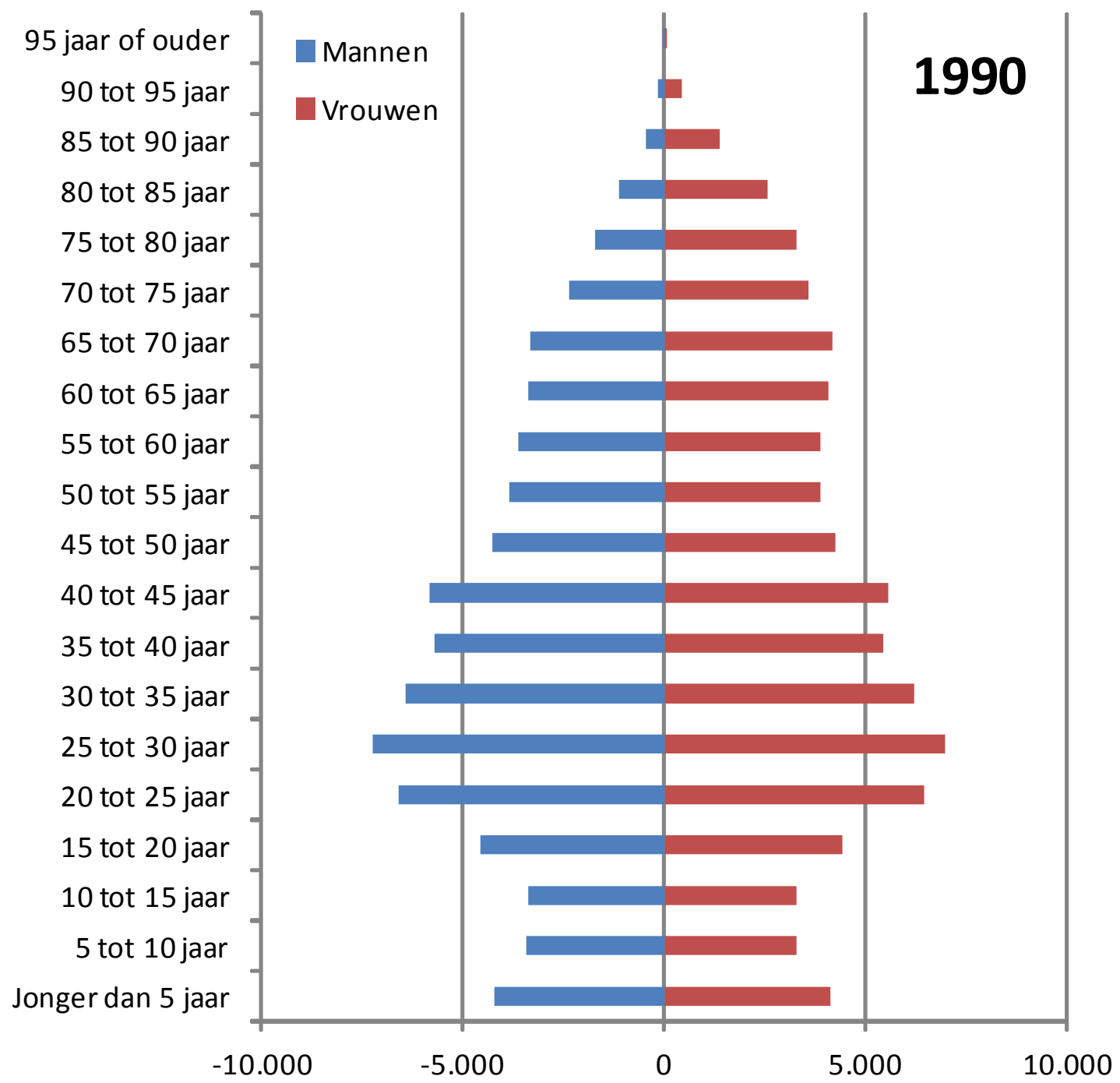
RAP en Woonvisie

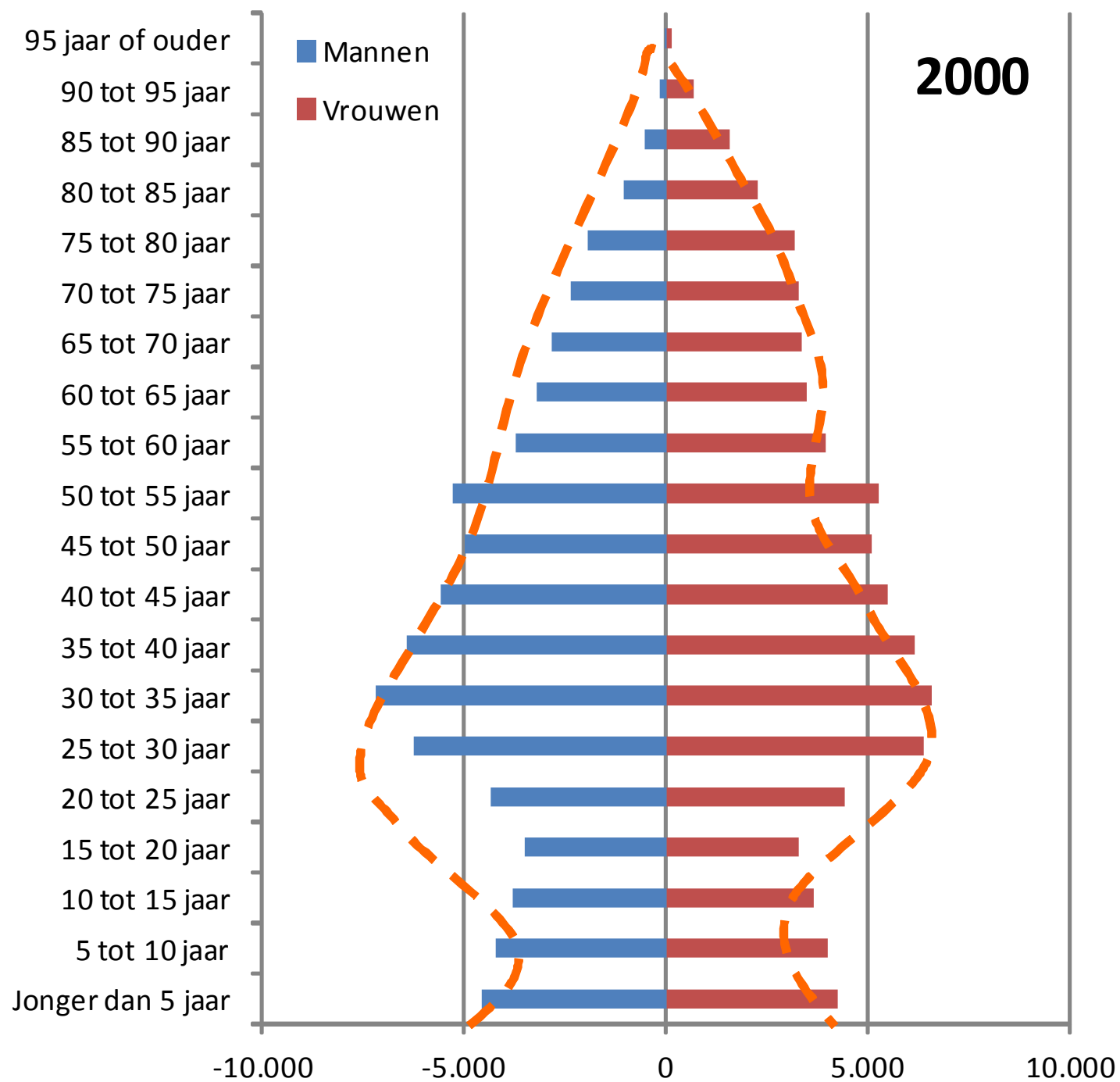
- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties

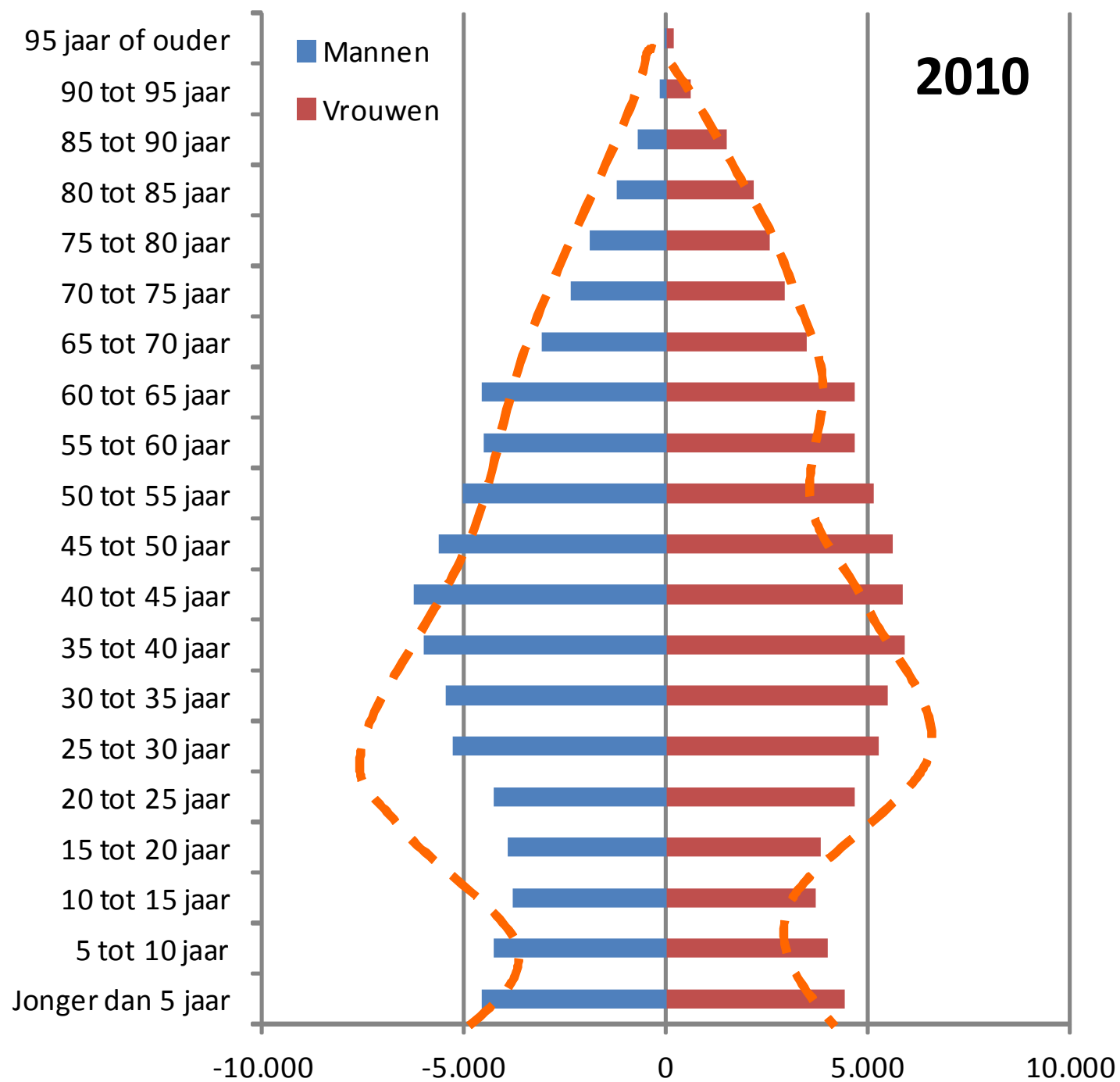


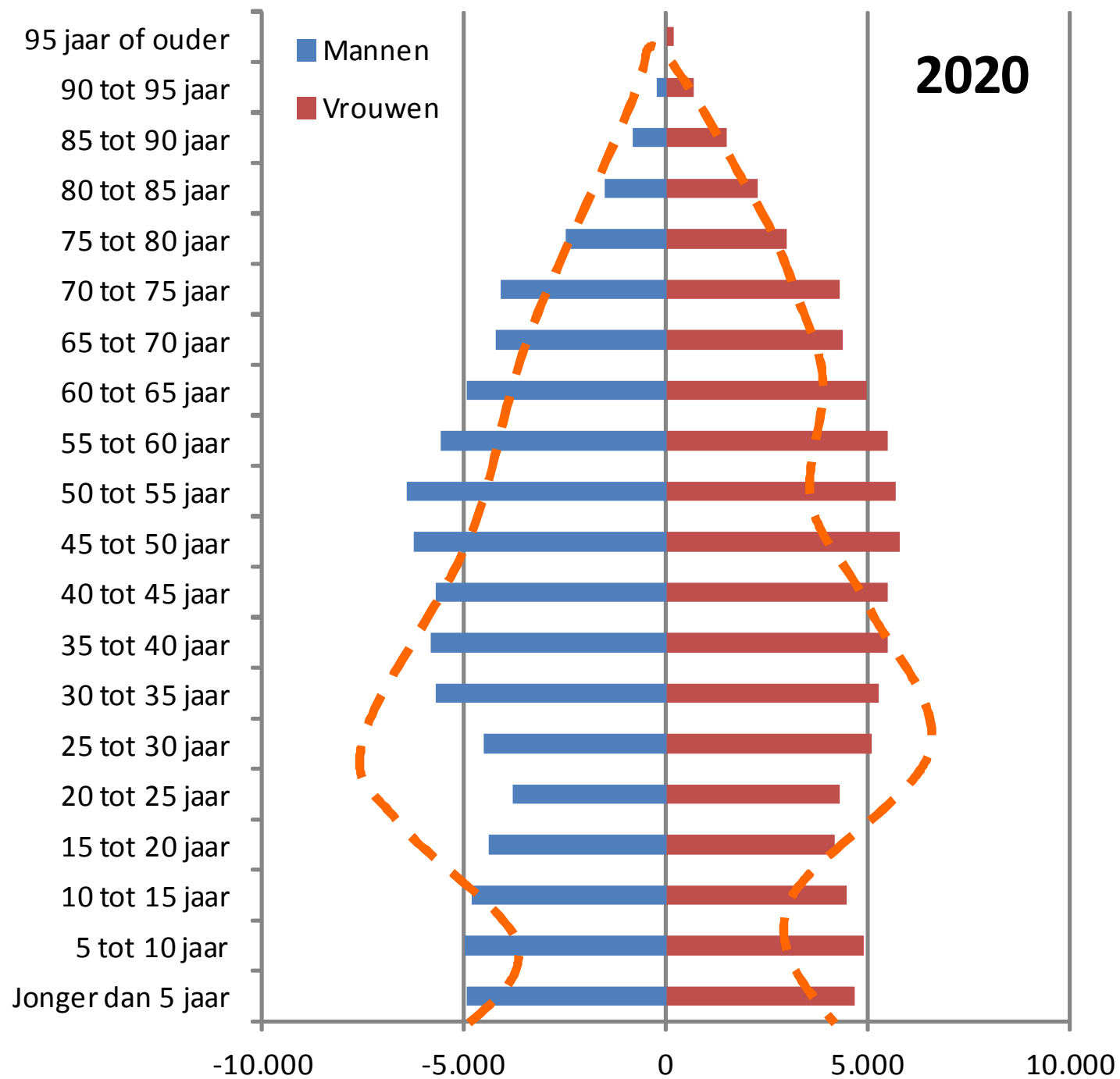
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

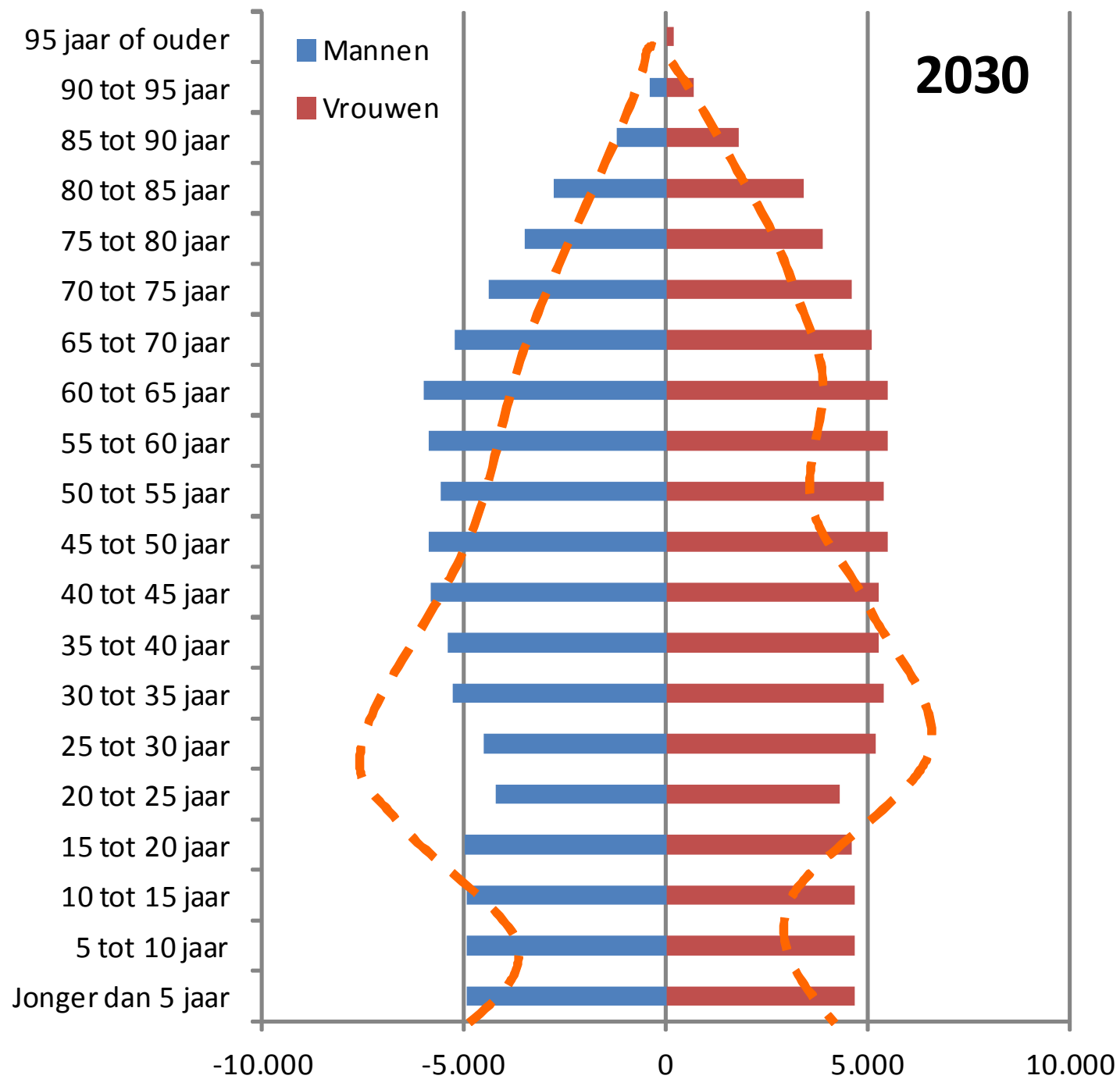


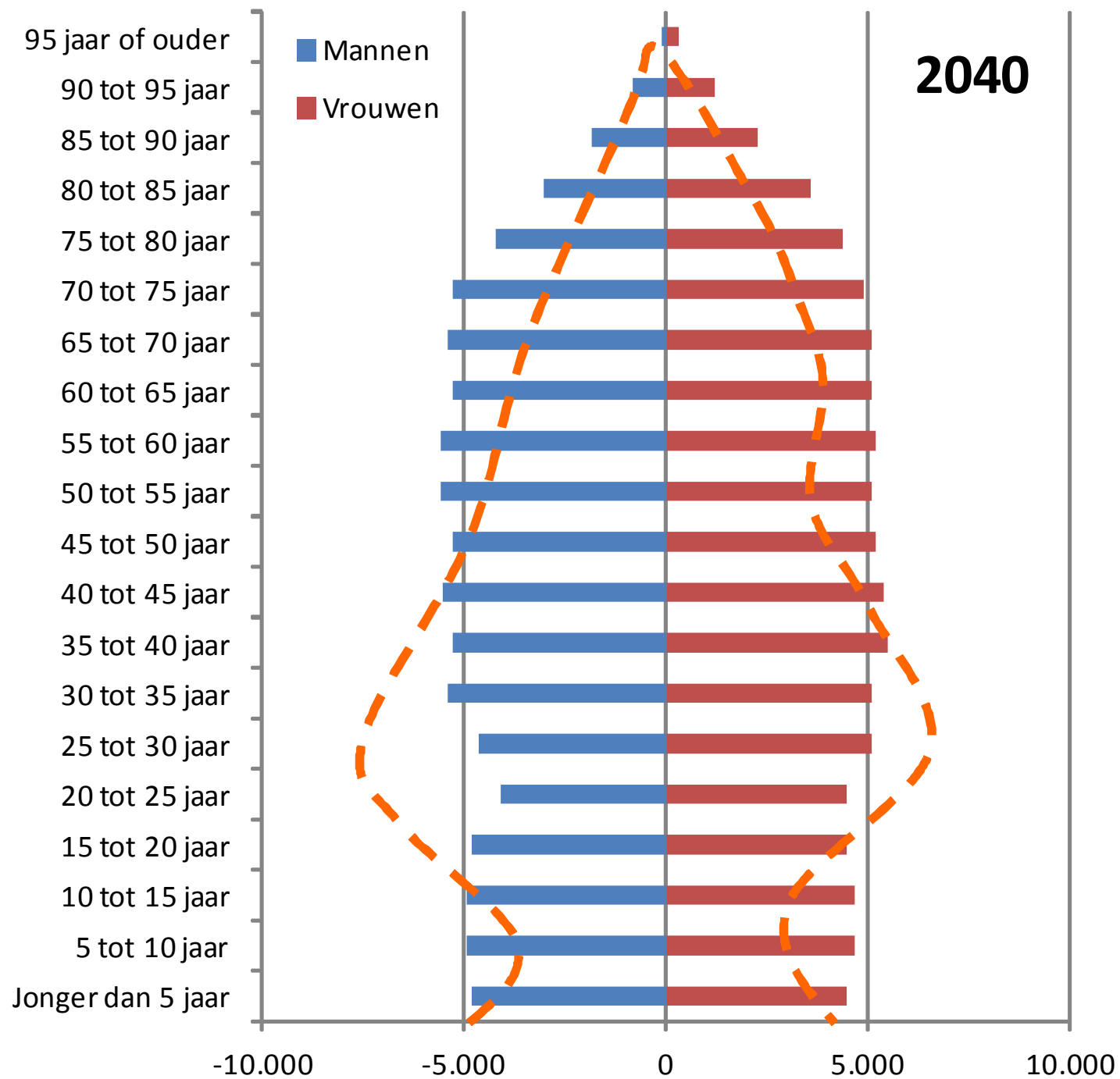












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimteverdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

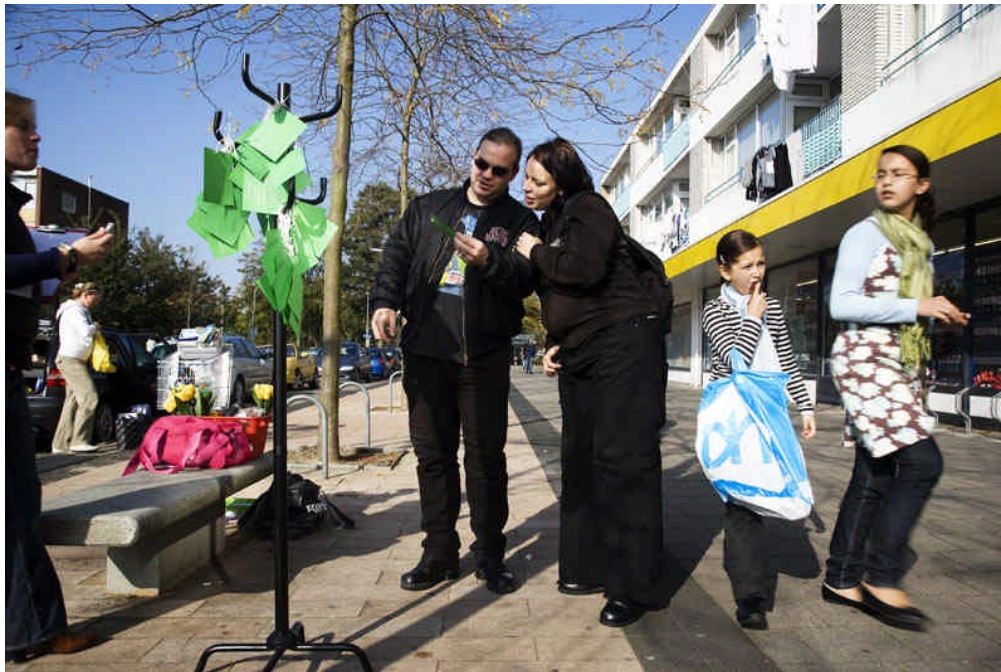
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

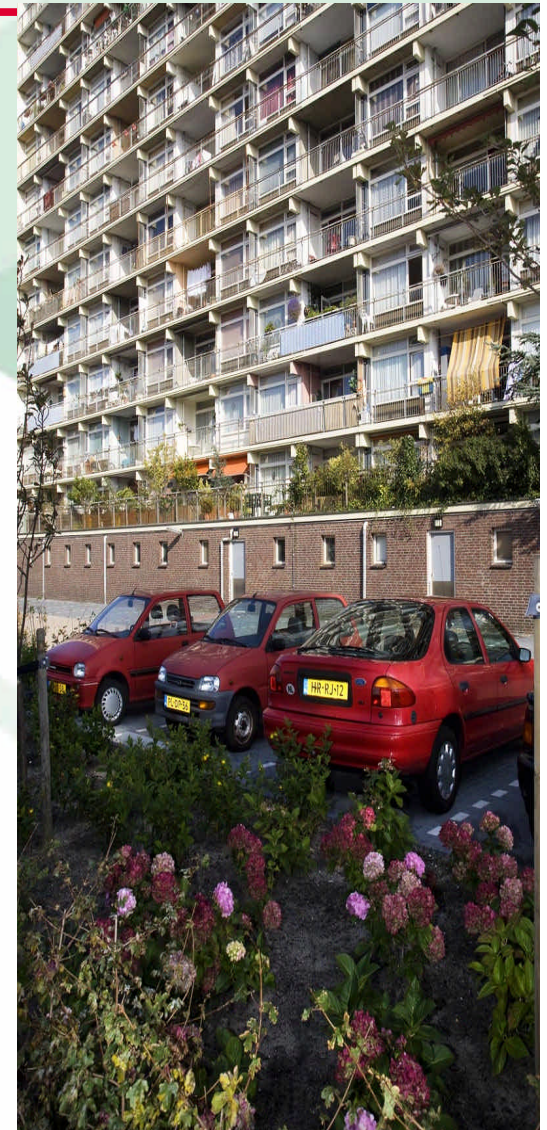
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

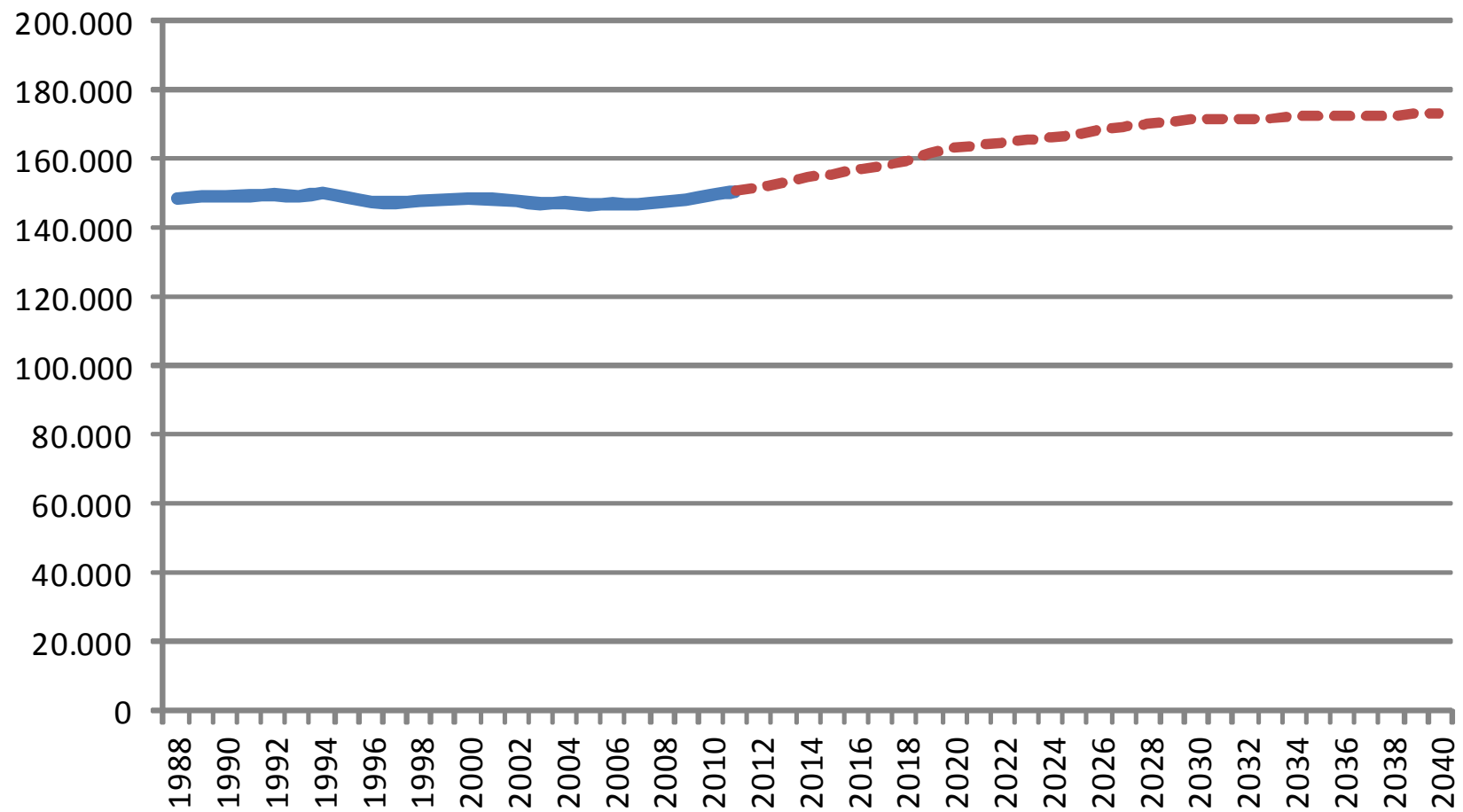


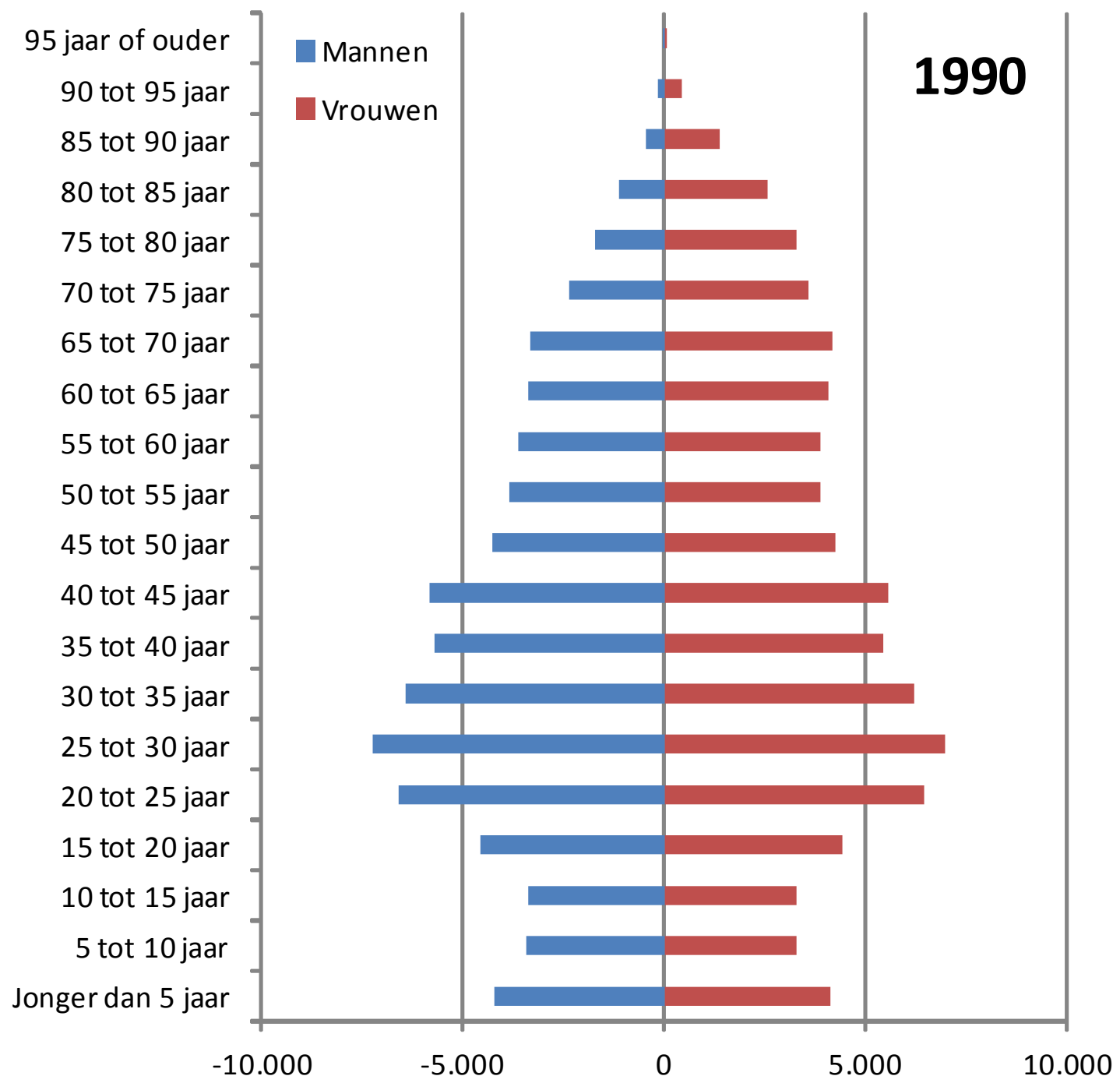
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



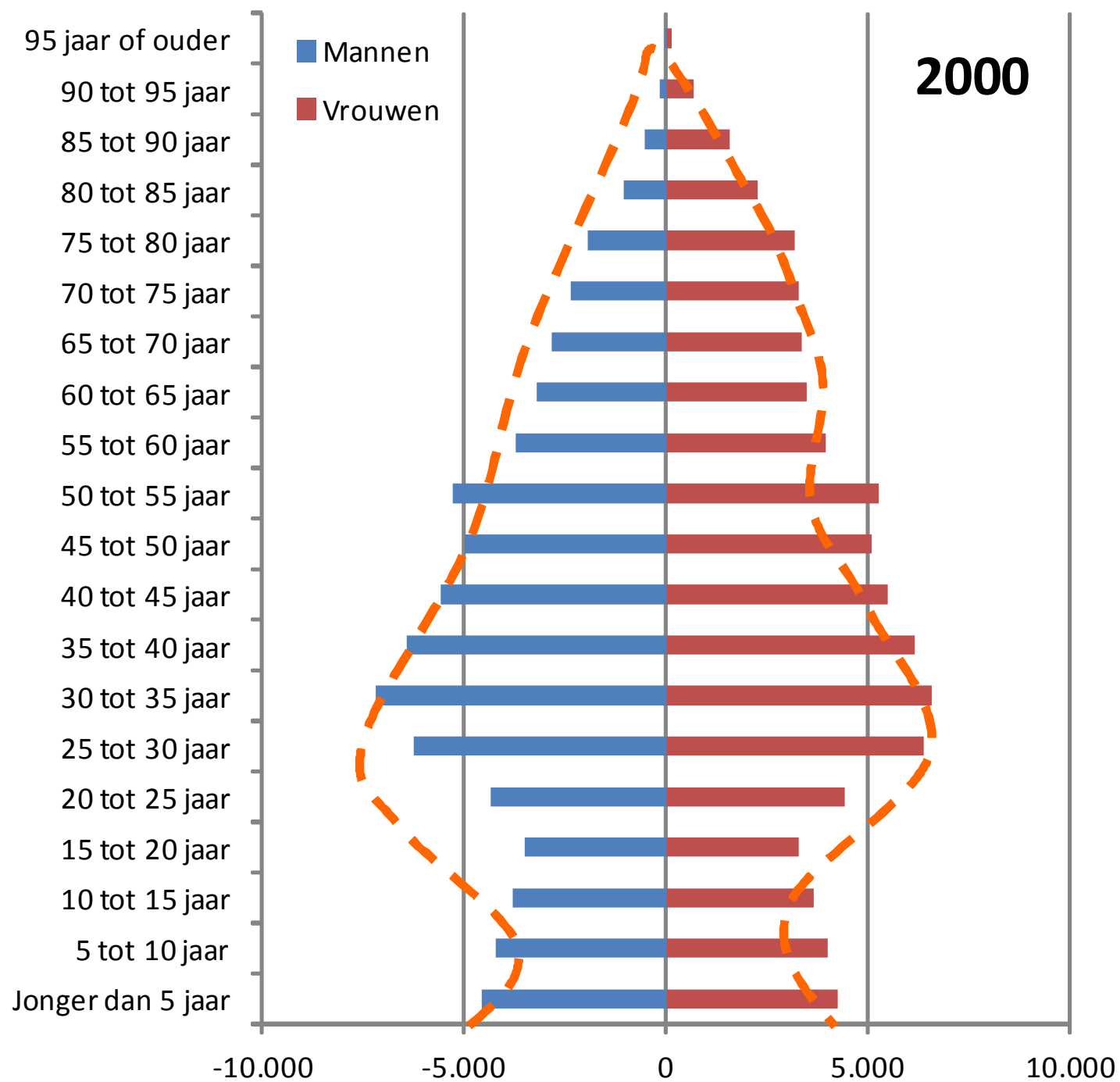
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

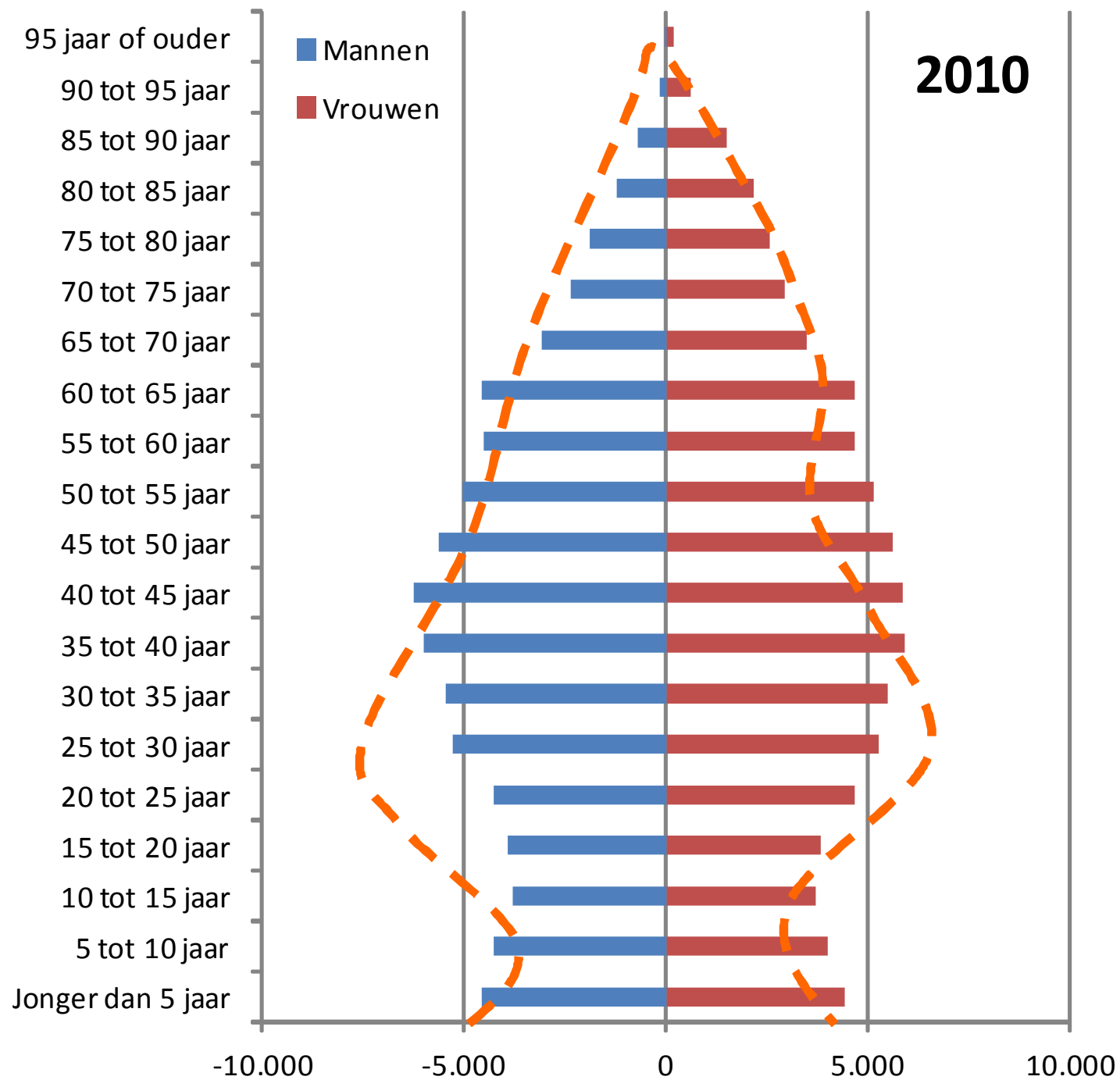


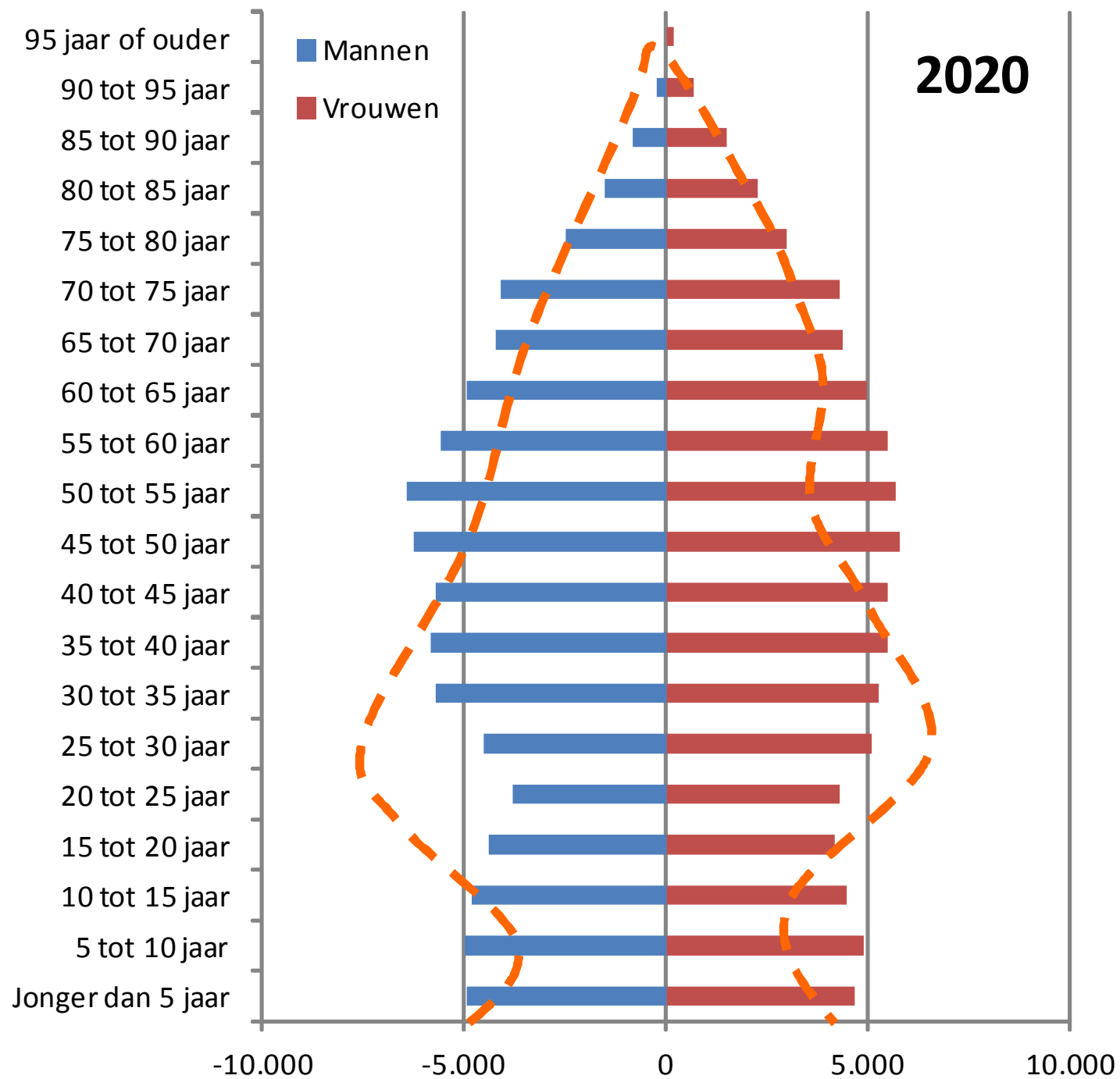


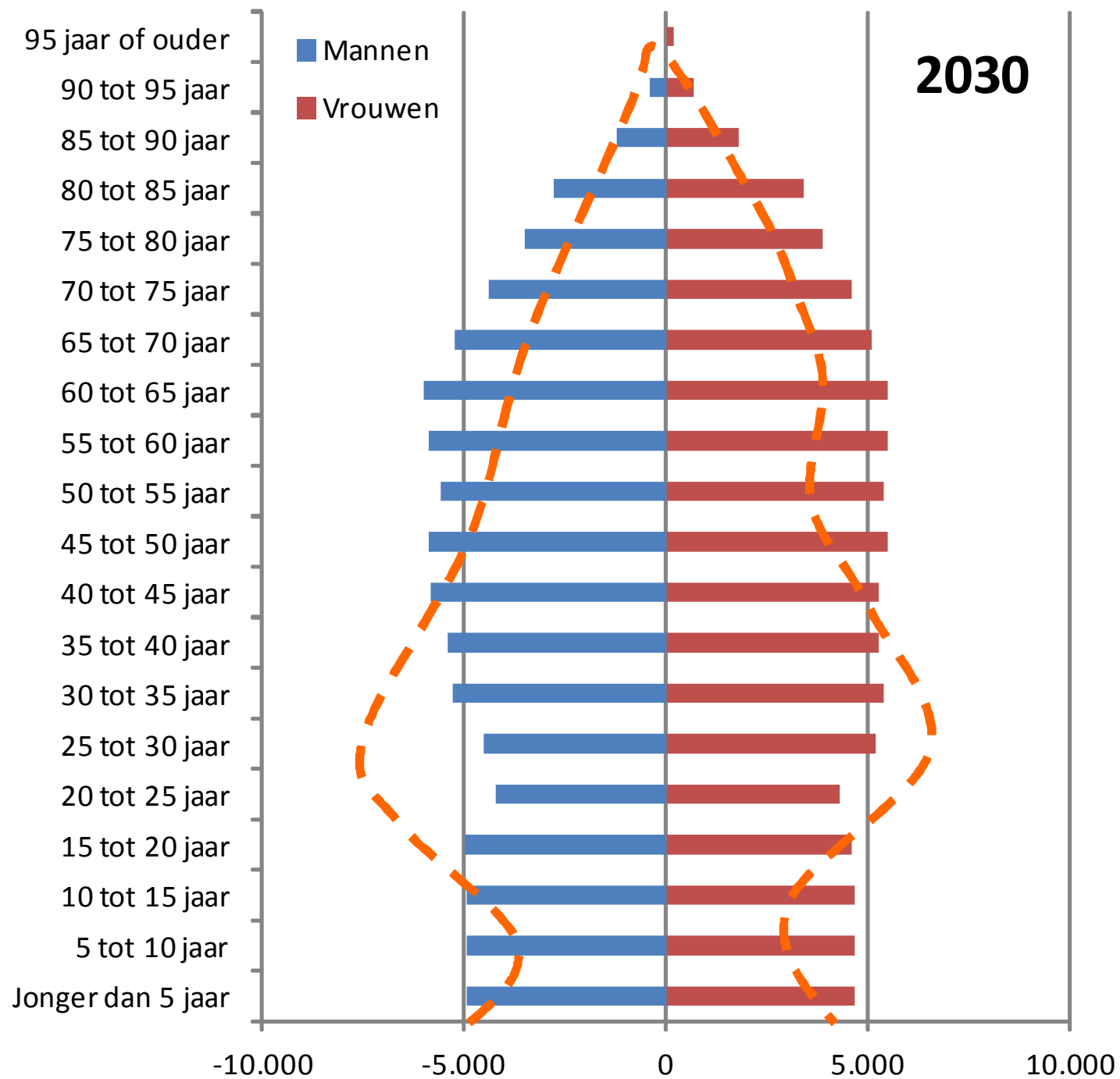
1990

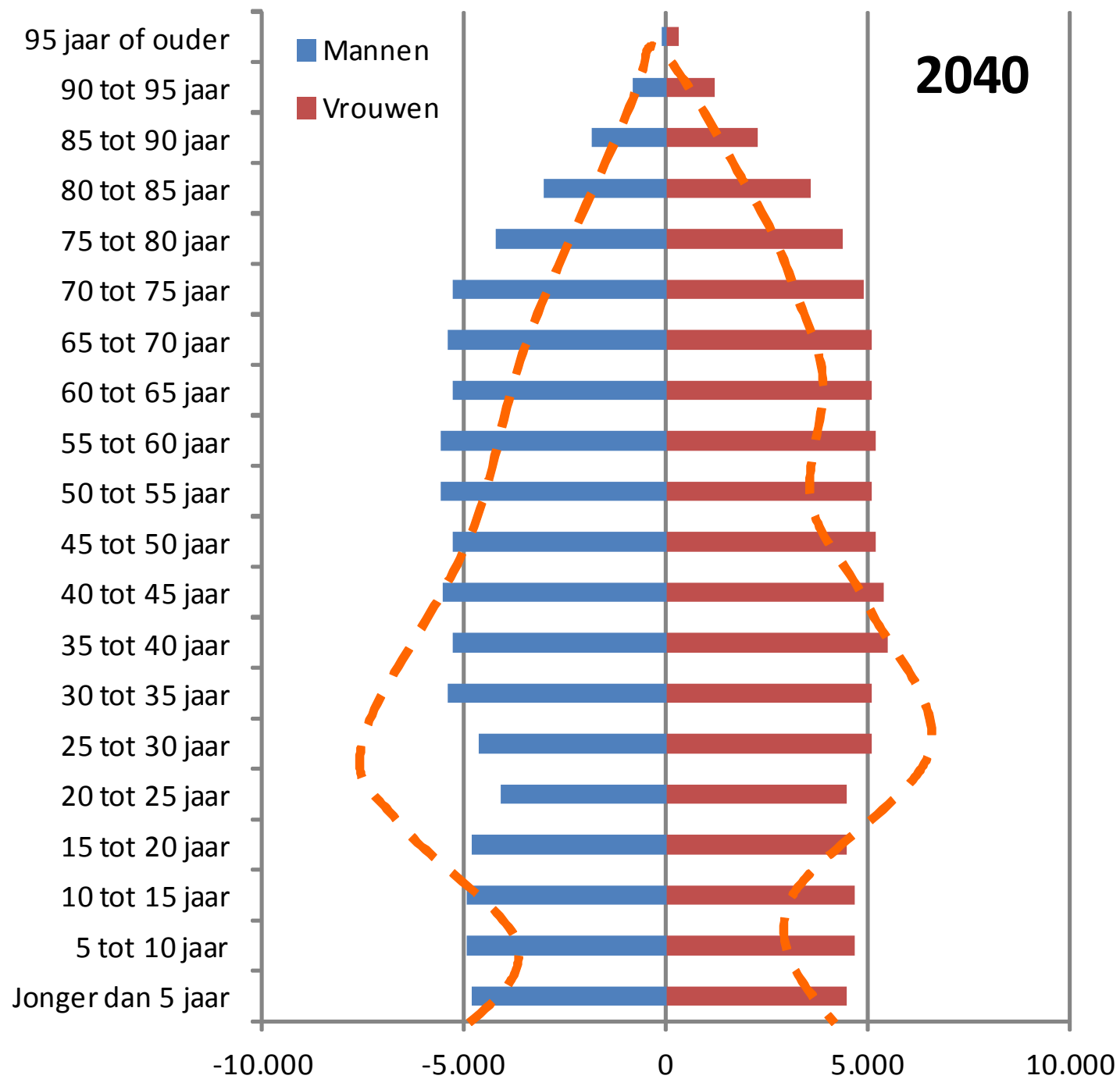












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimteverdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

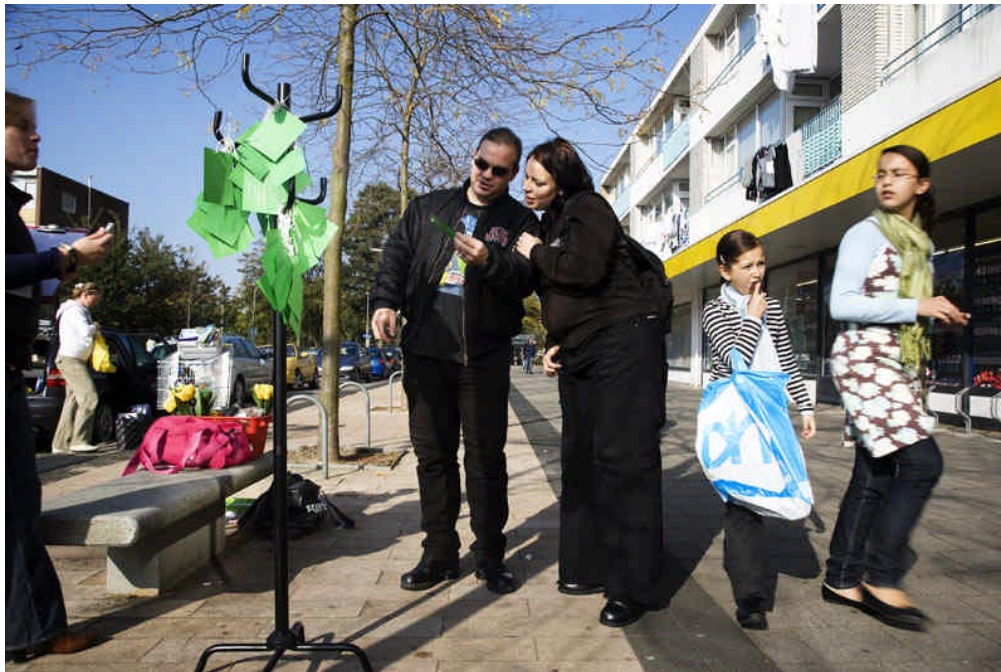
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

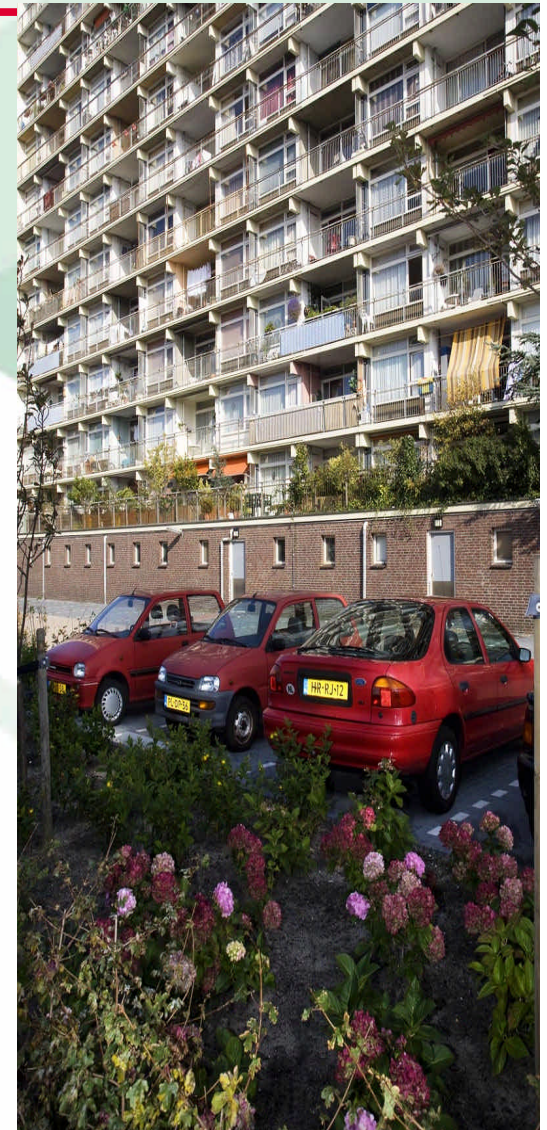
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

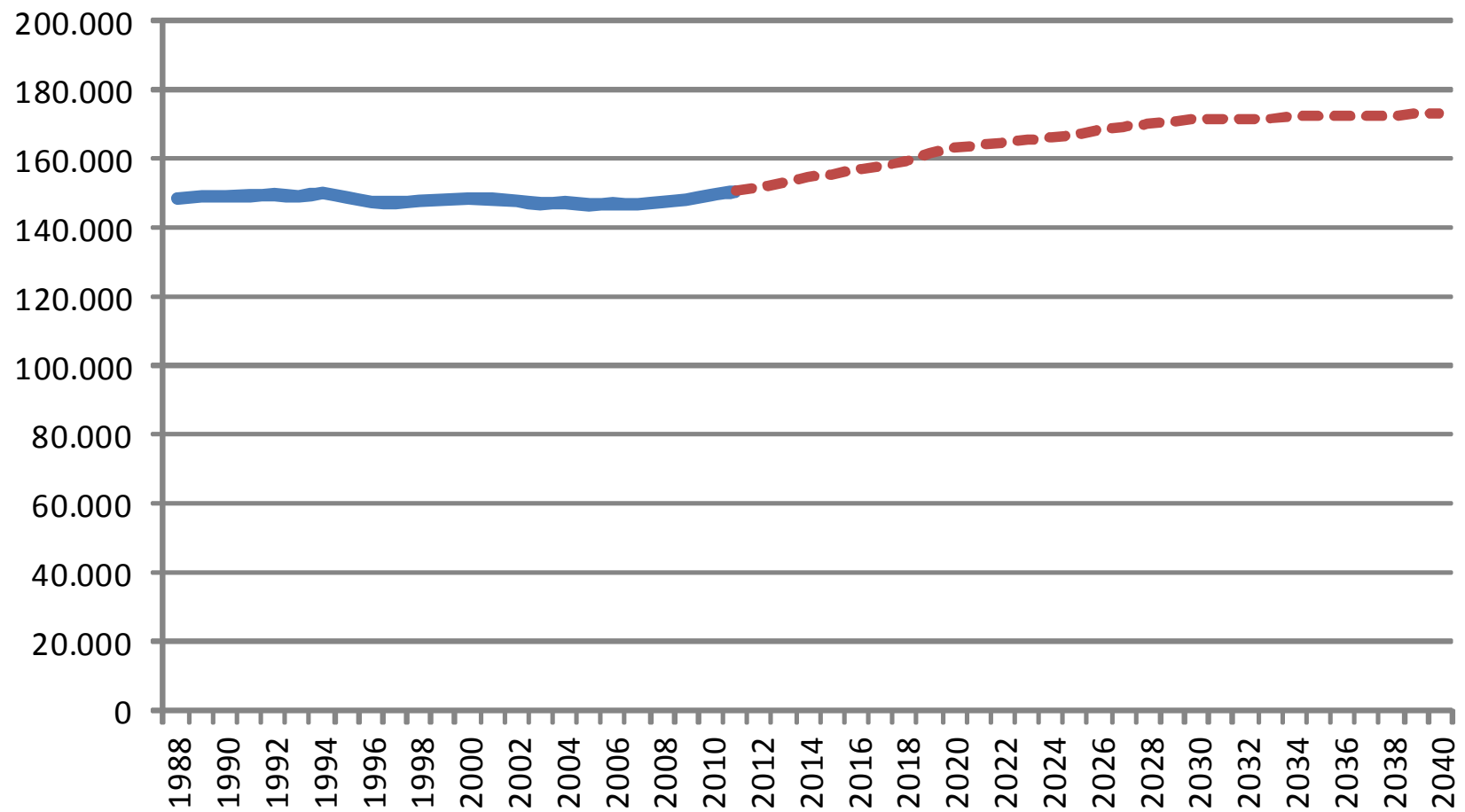


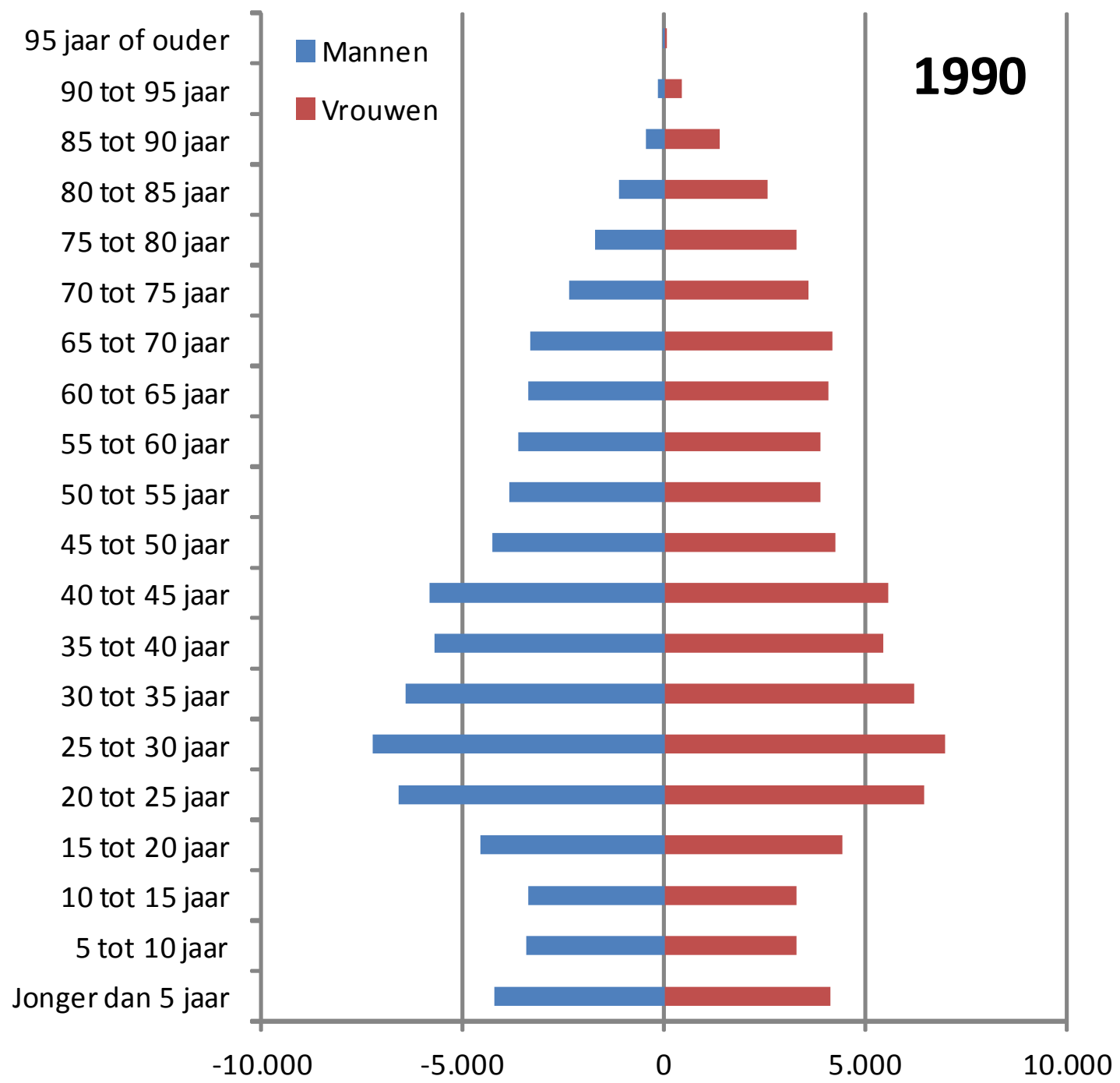
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



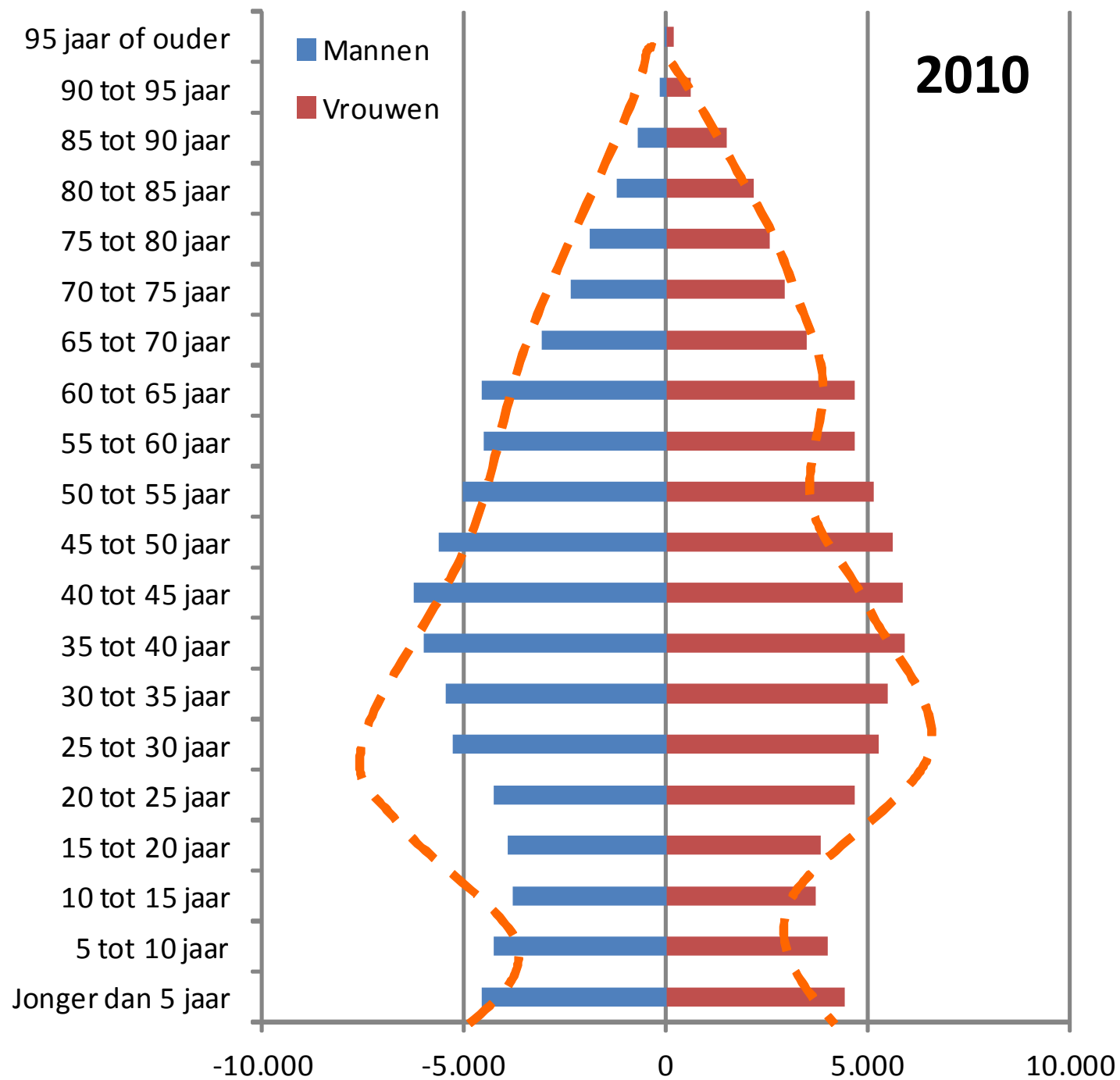
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

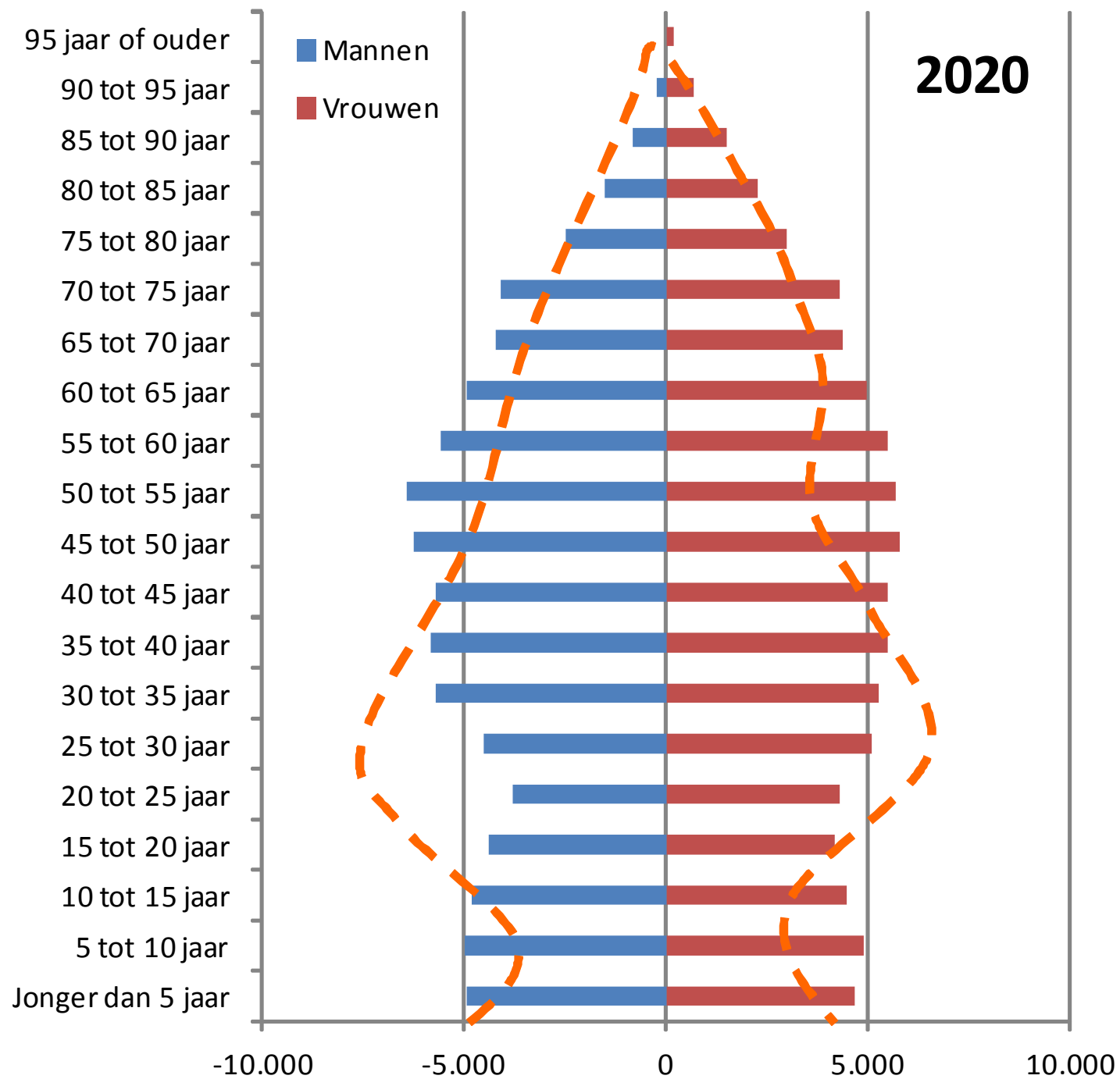


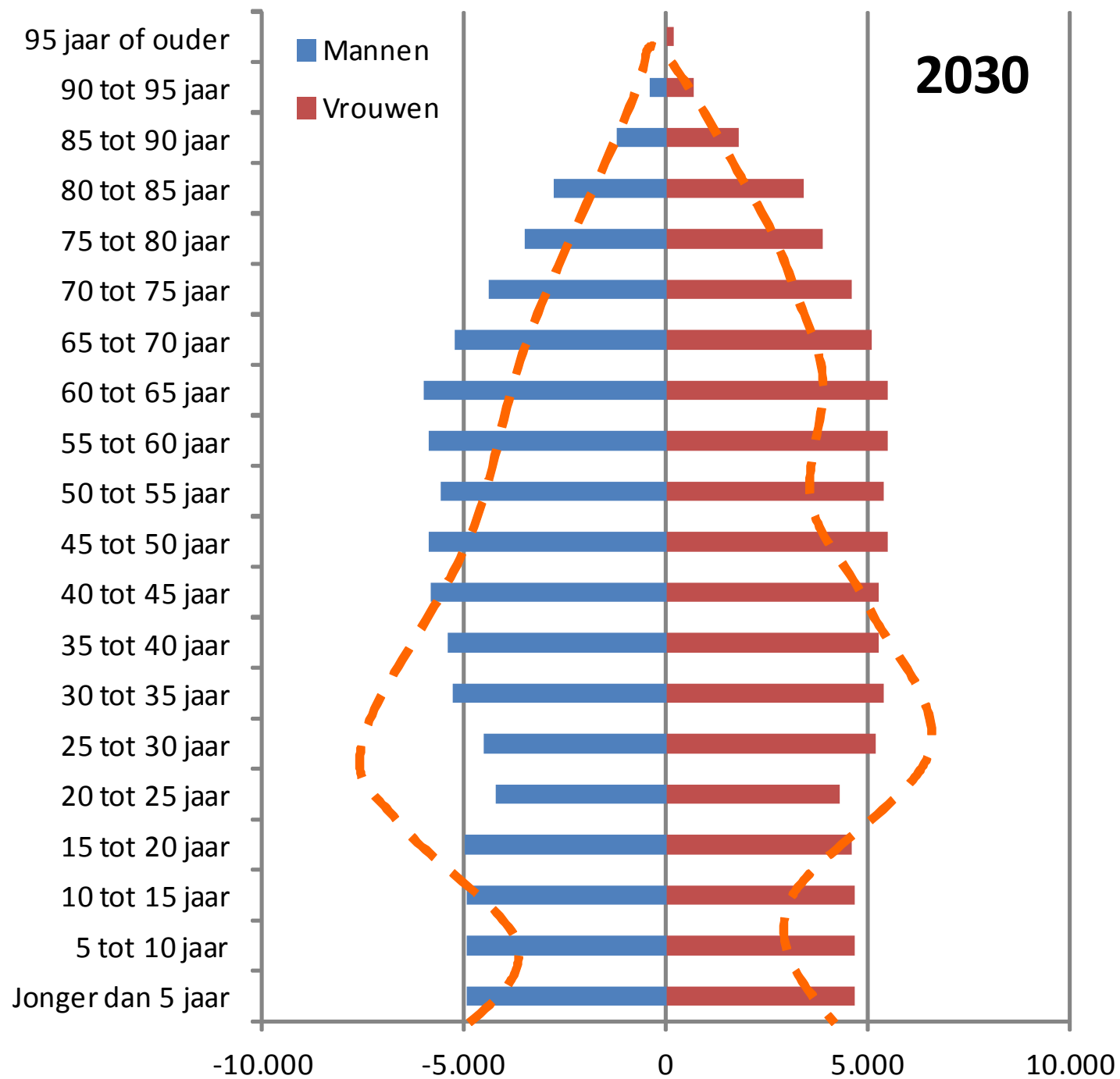


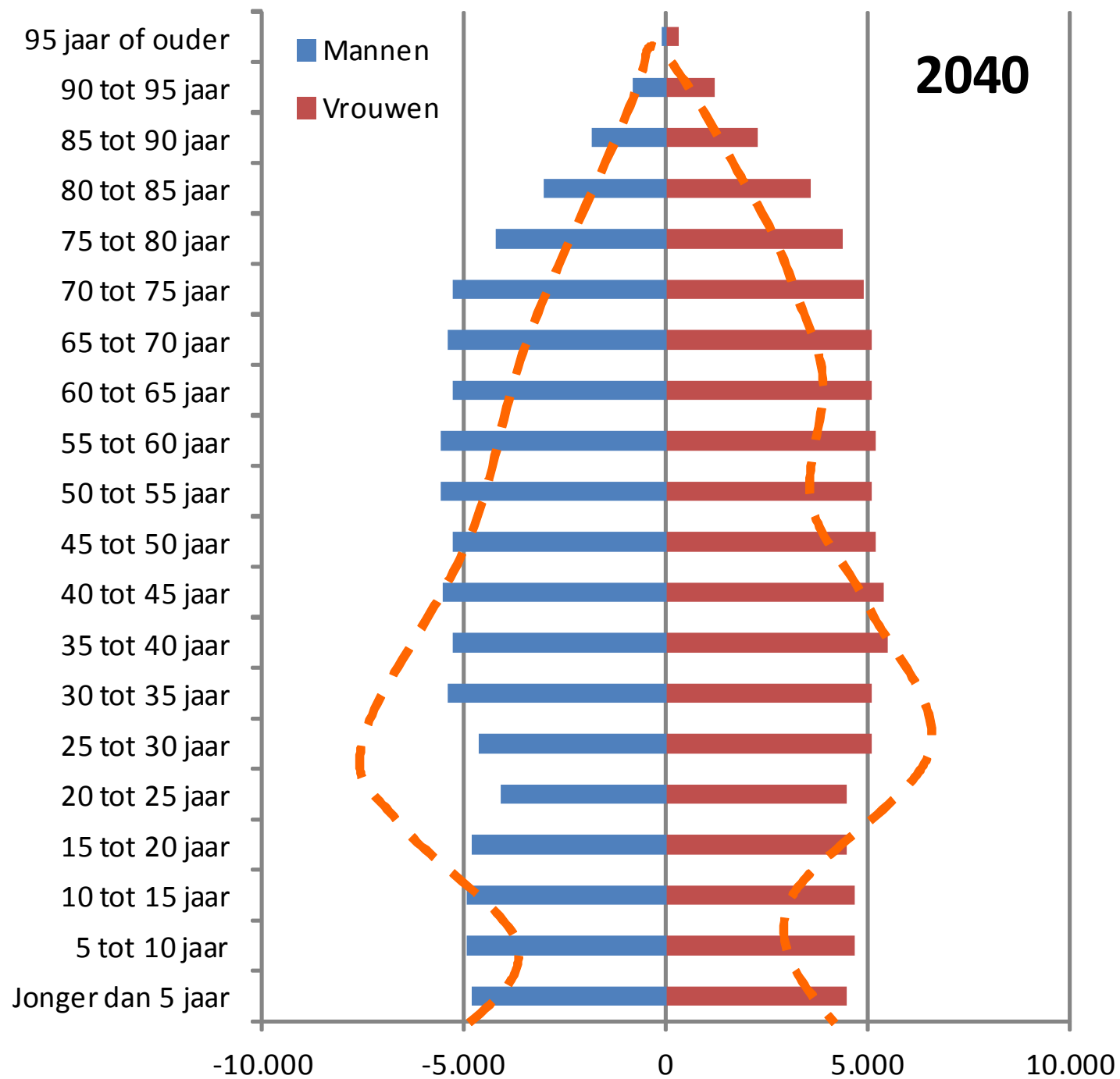
1990











Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

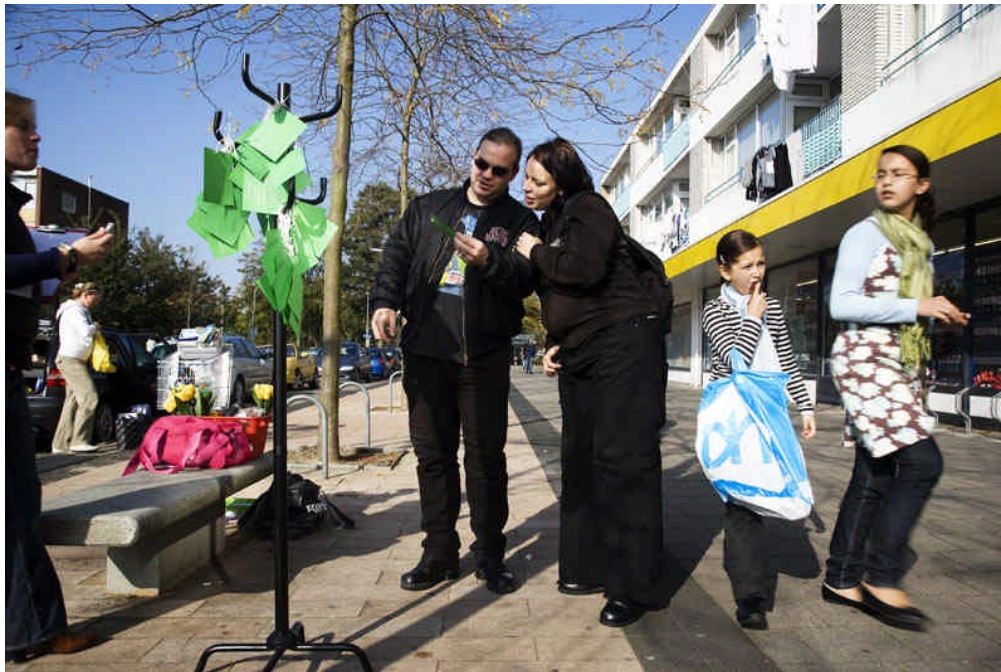
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

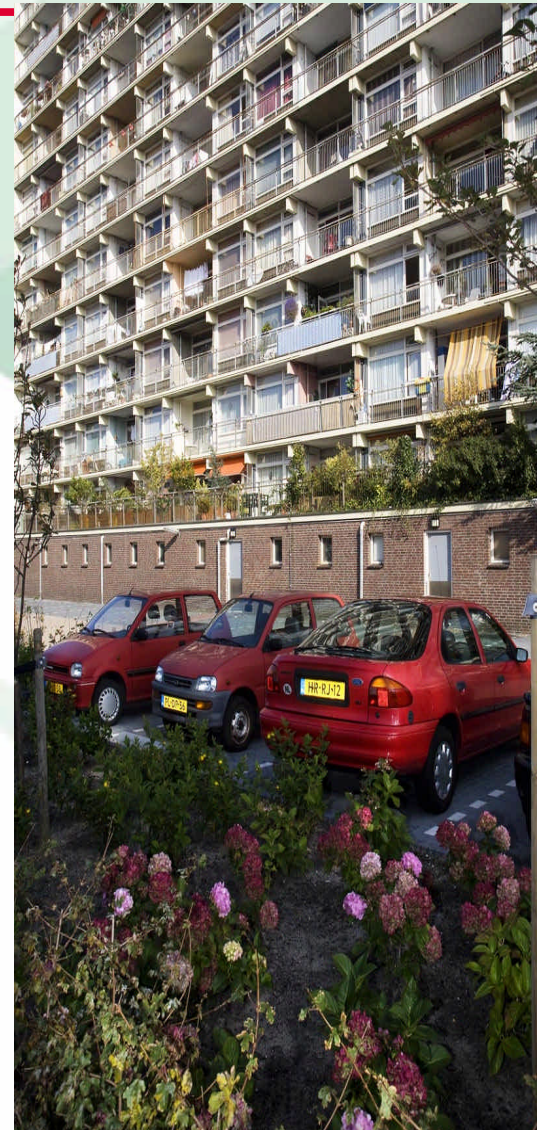
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

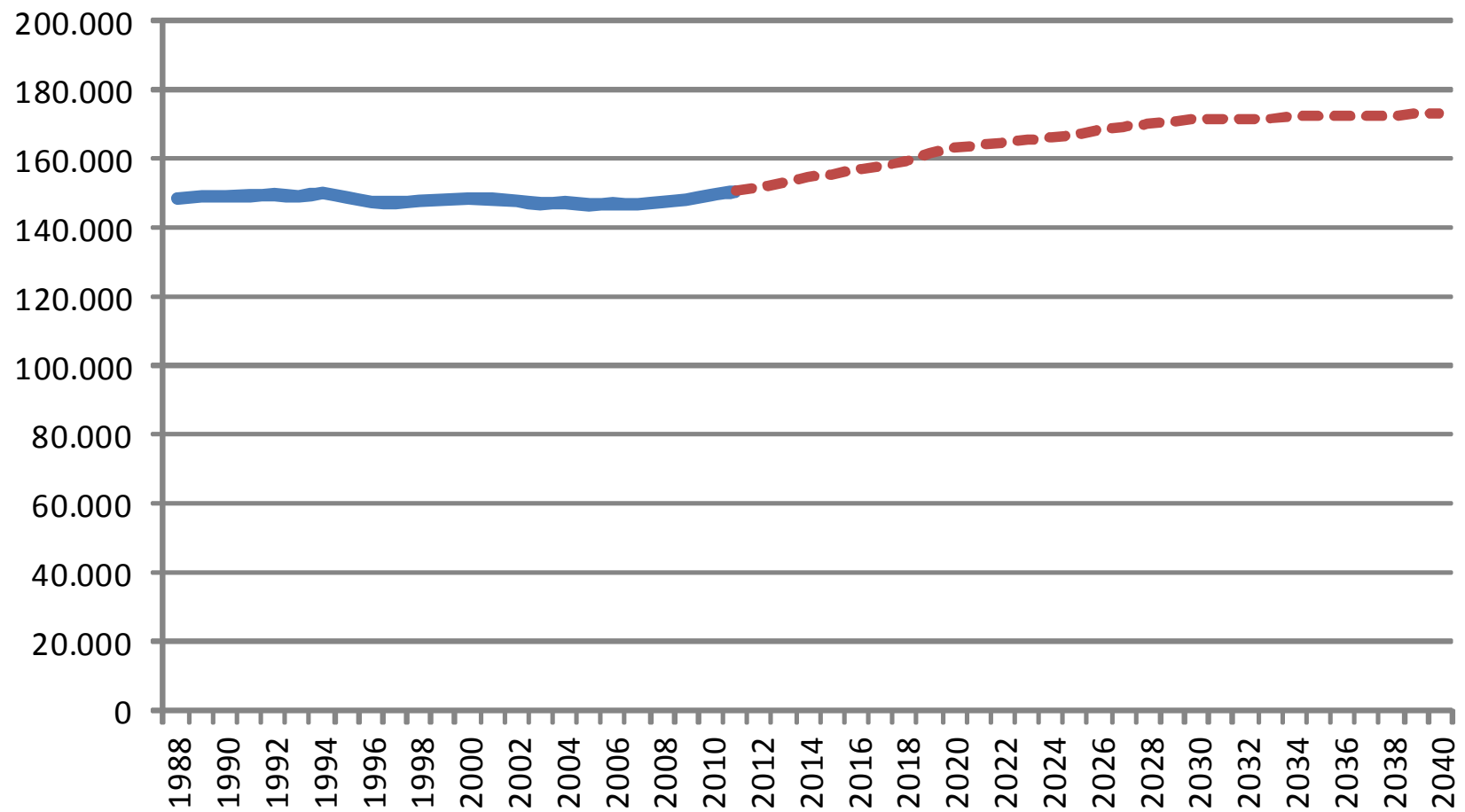


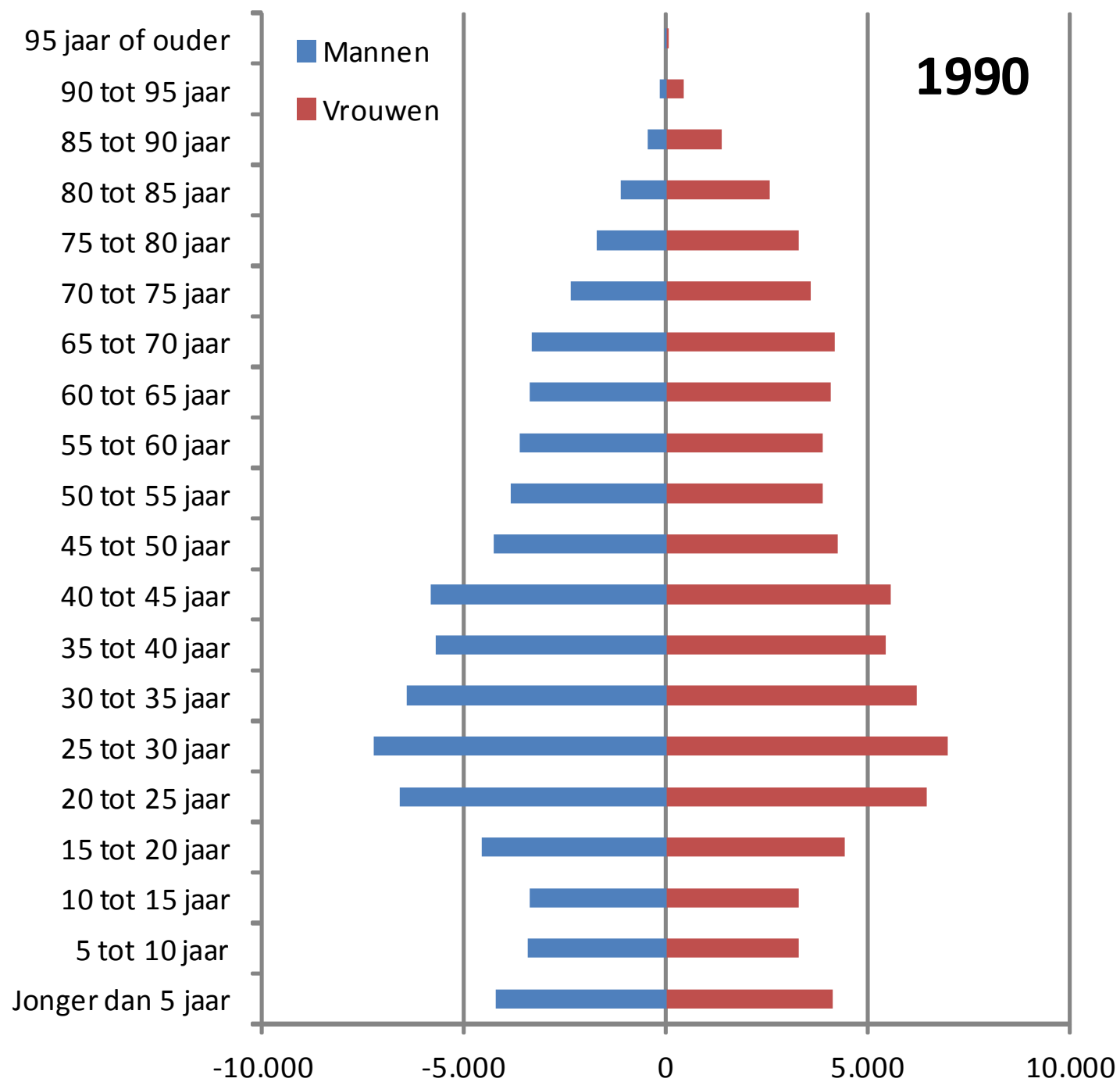
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties

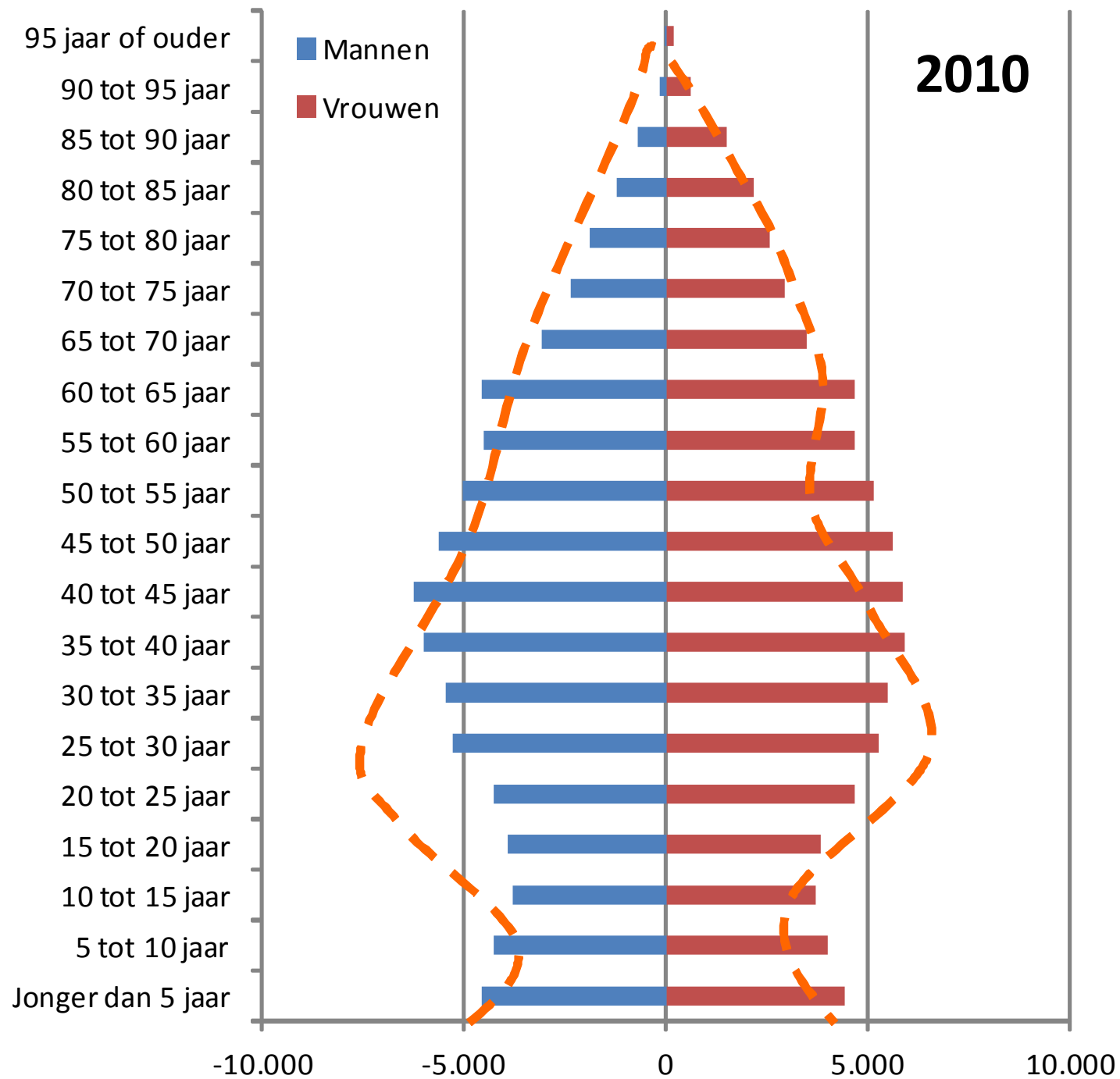


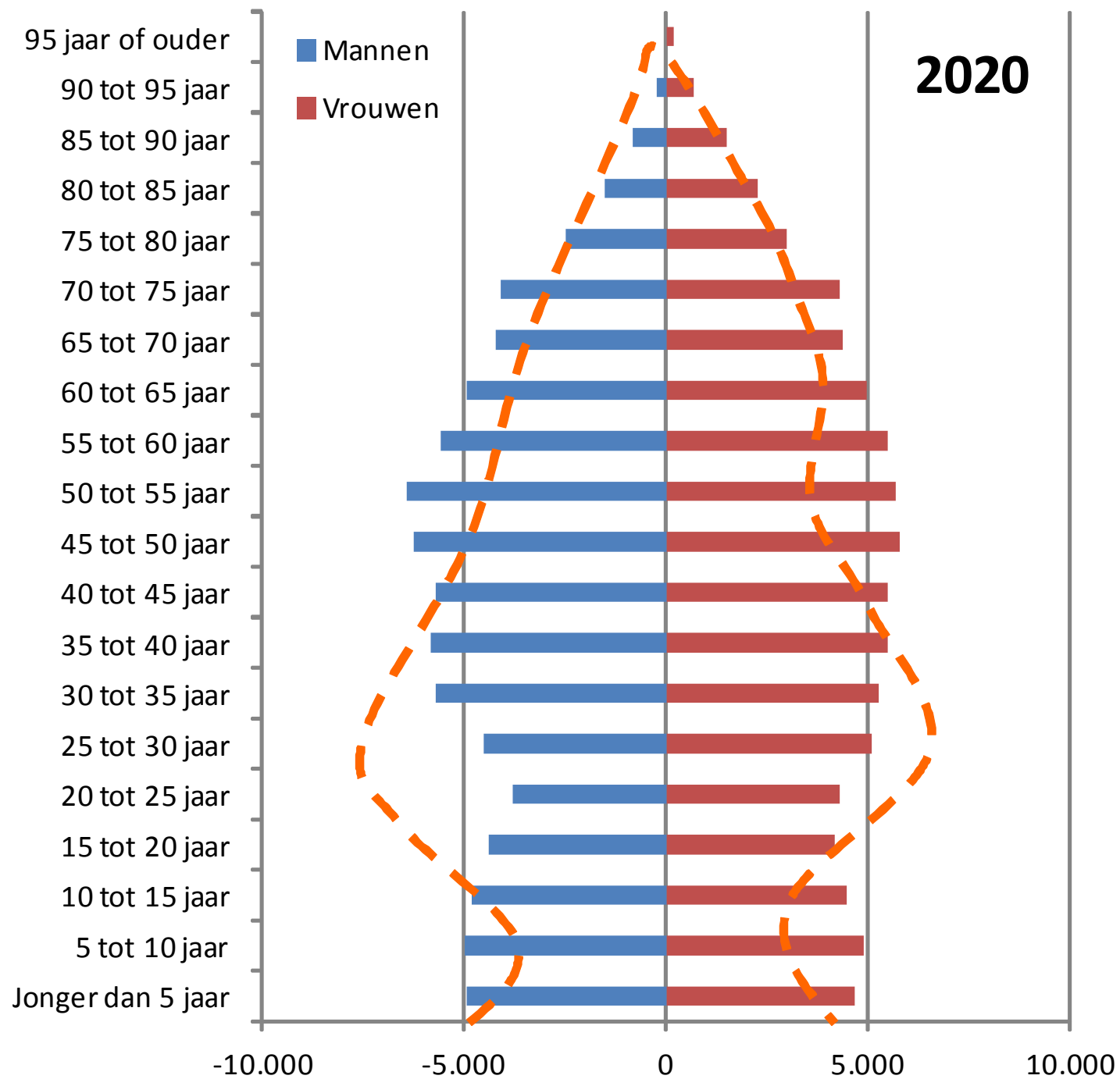
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

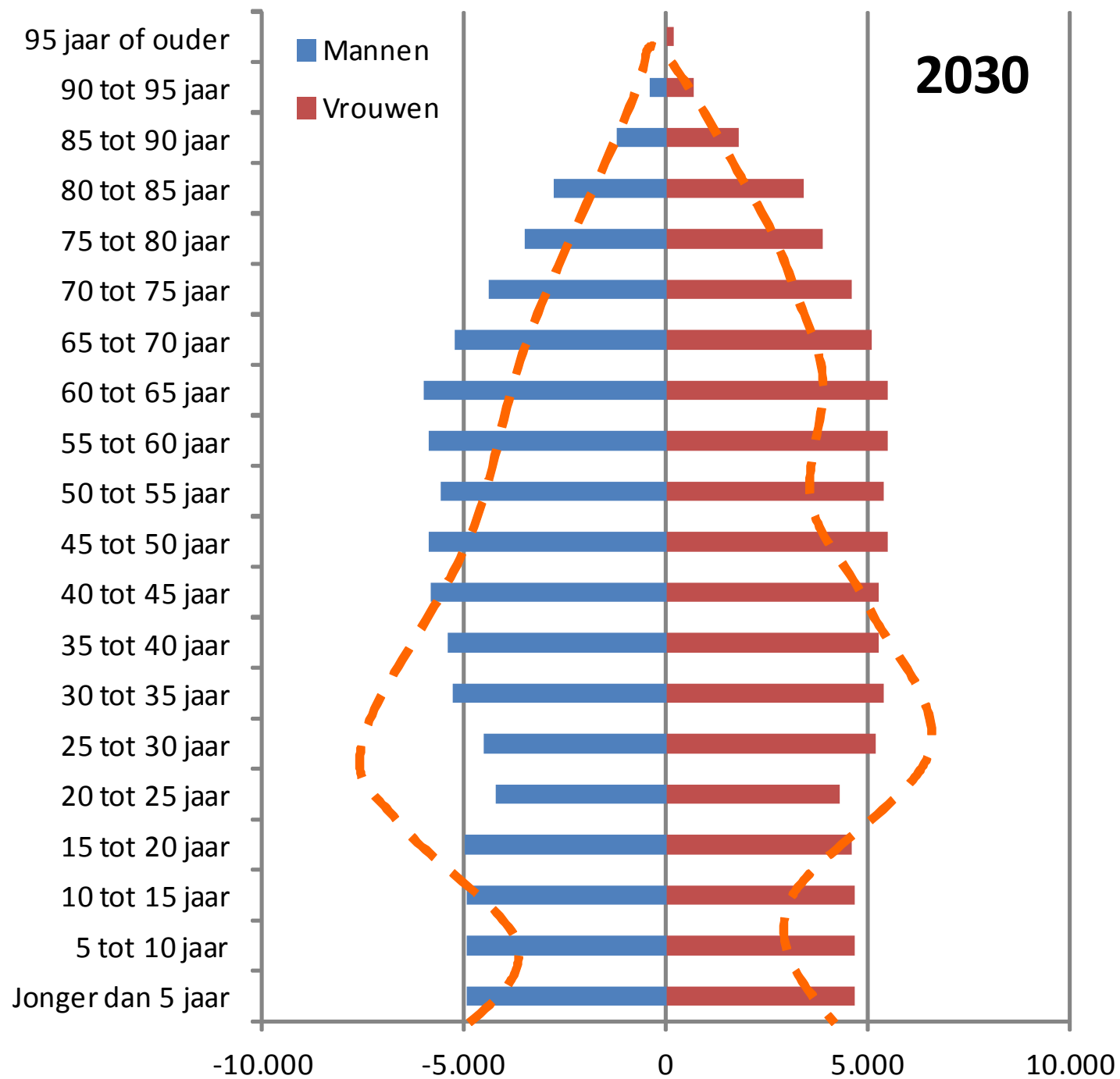


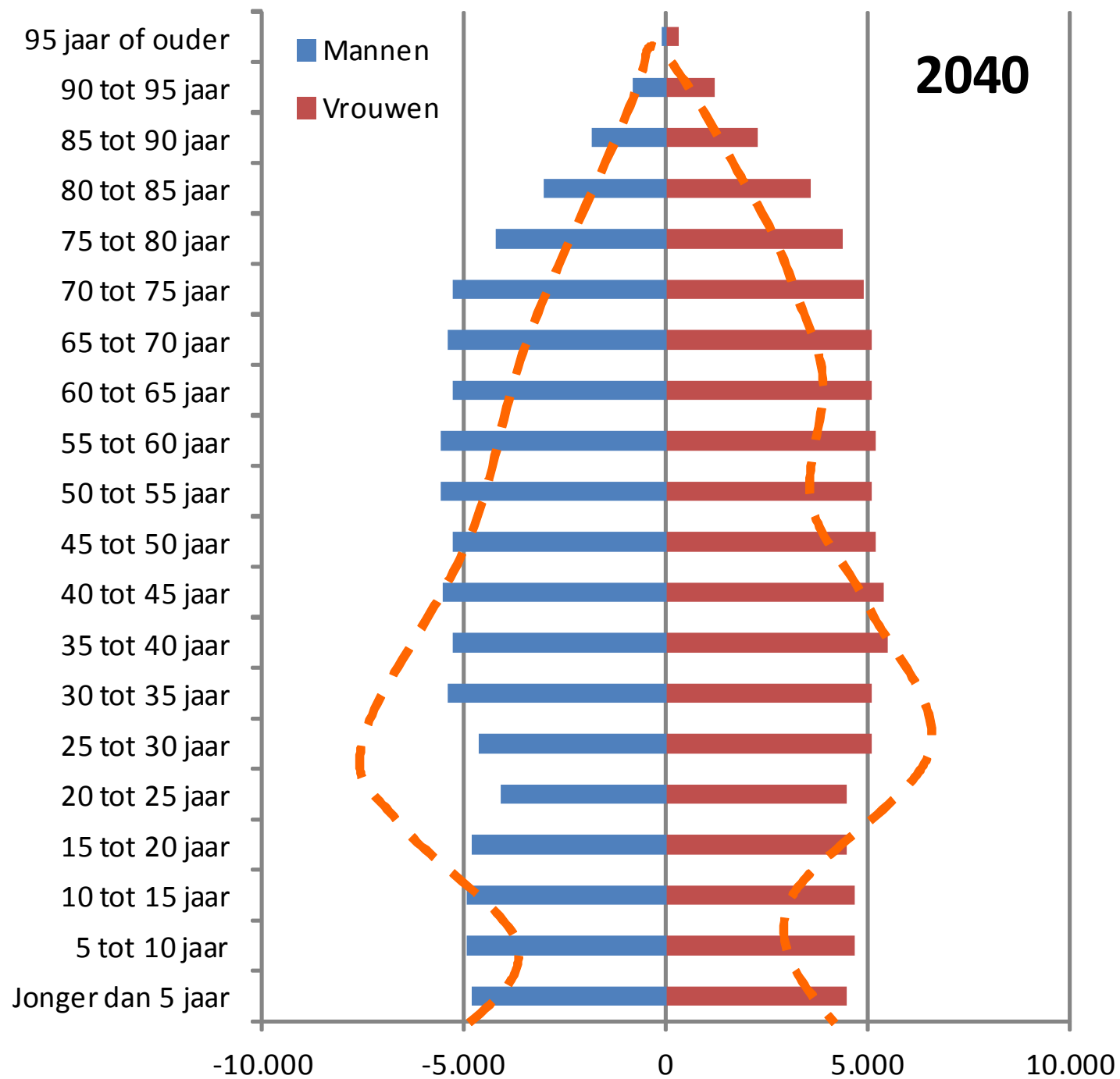












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

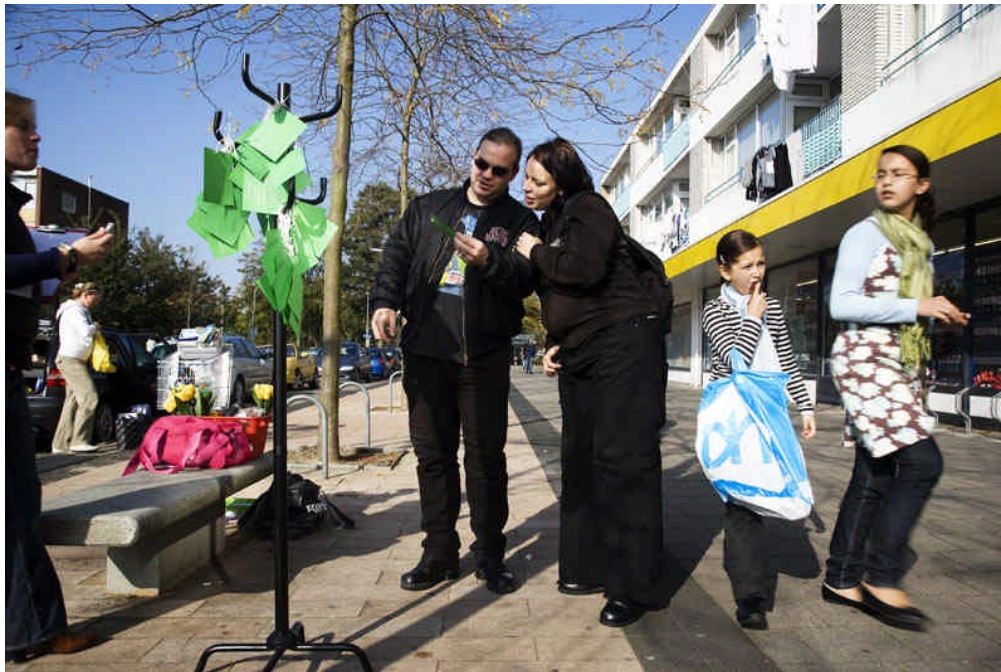
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

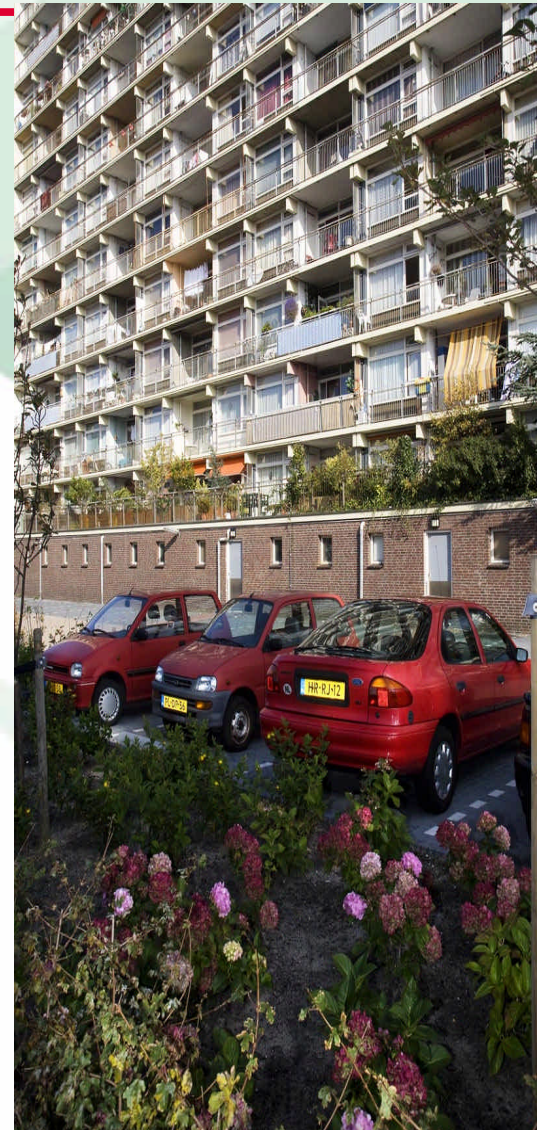
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

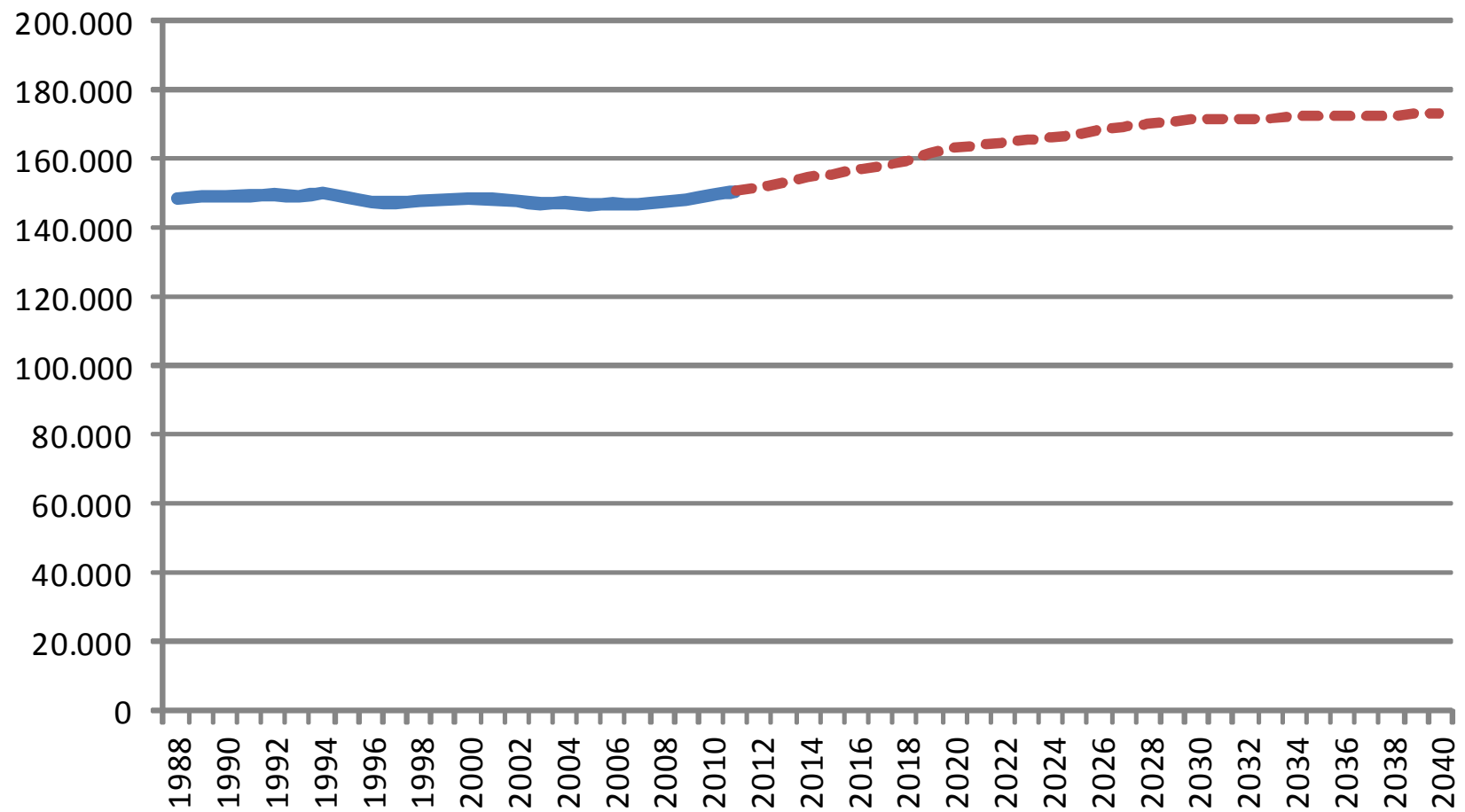


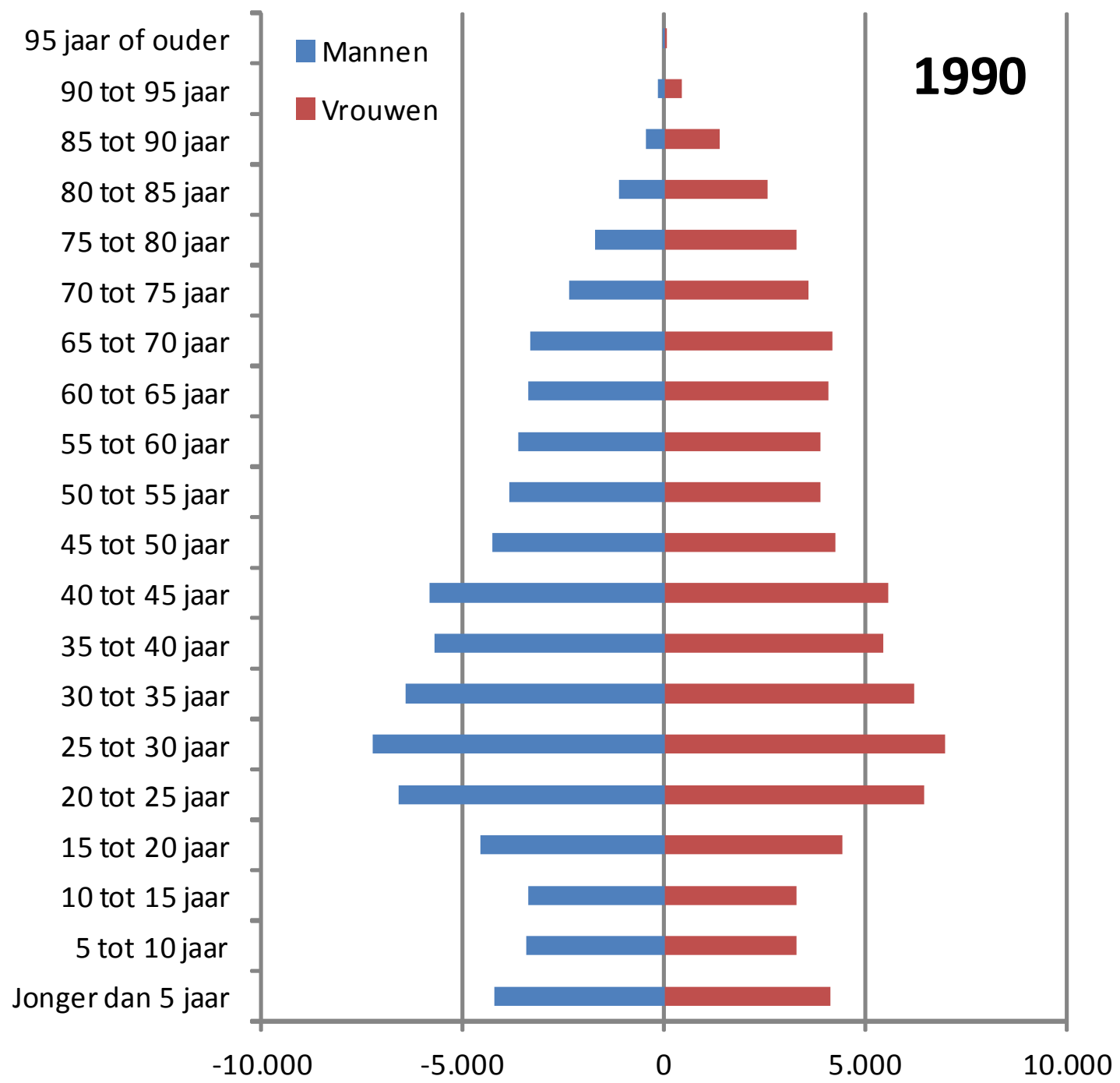
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



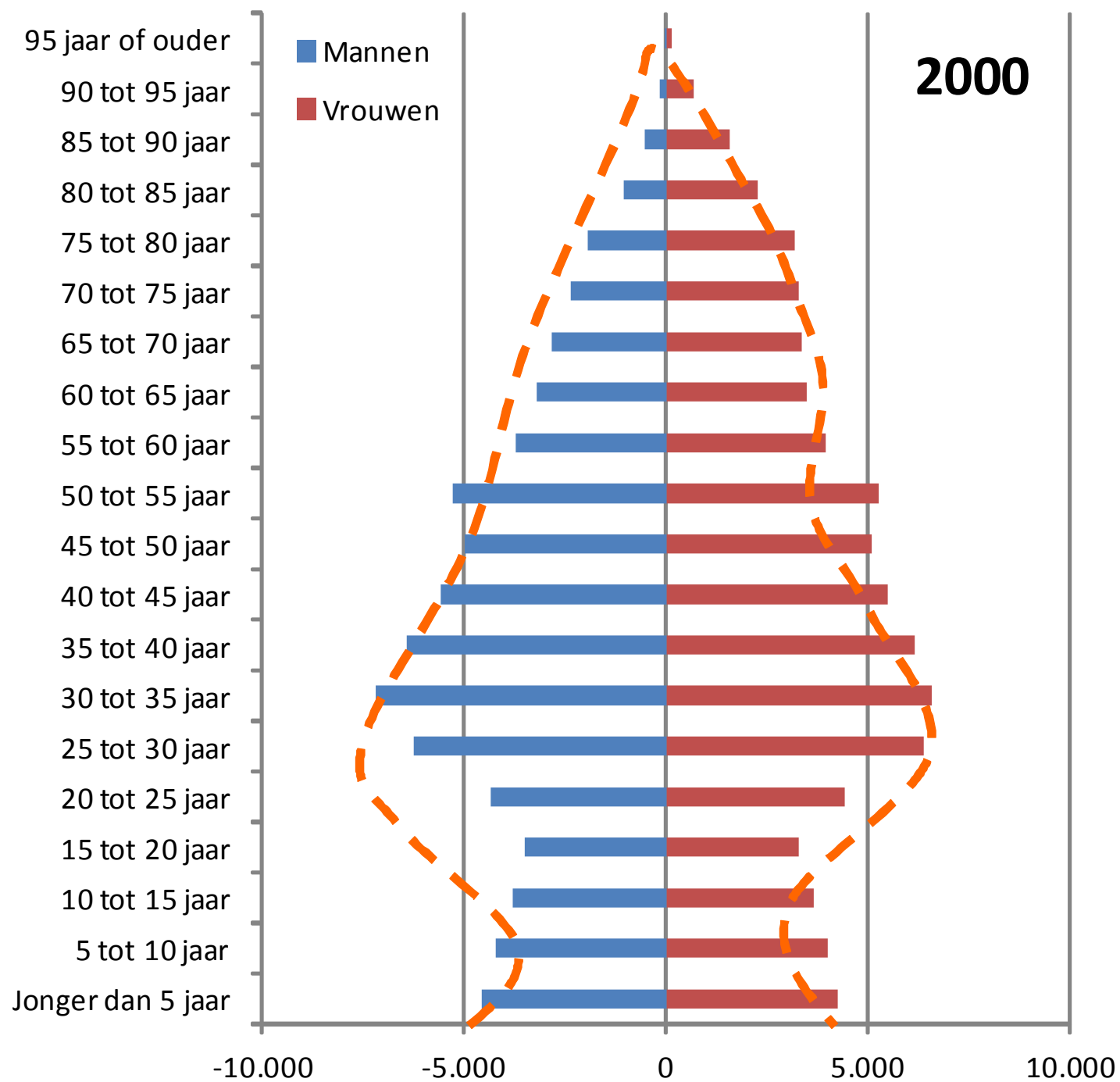
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

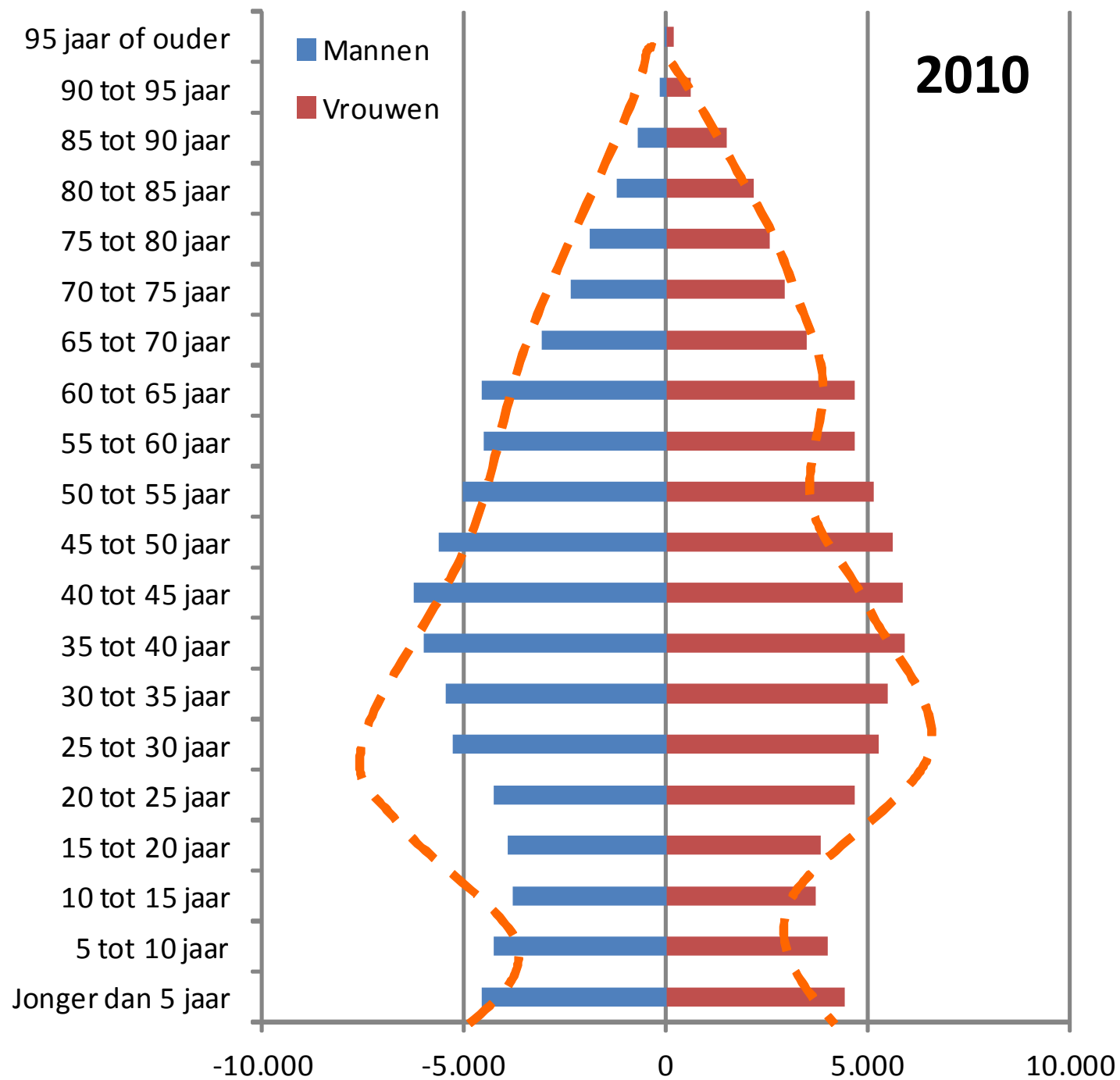


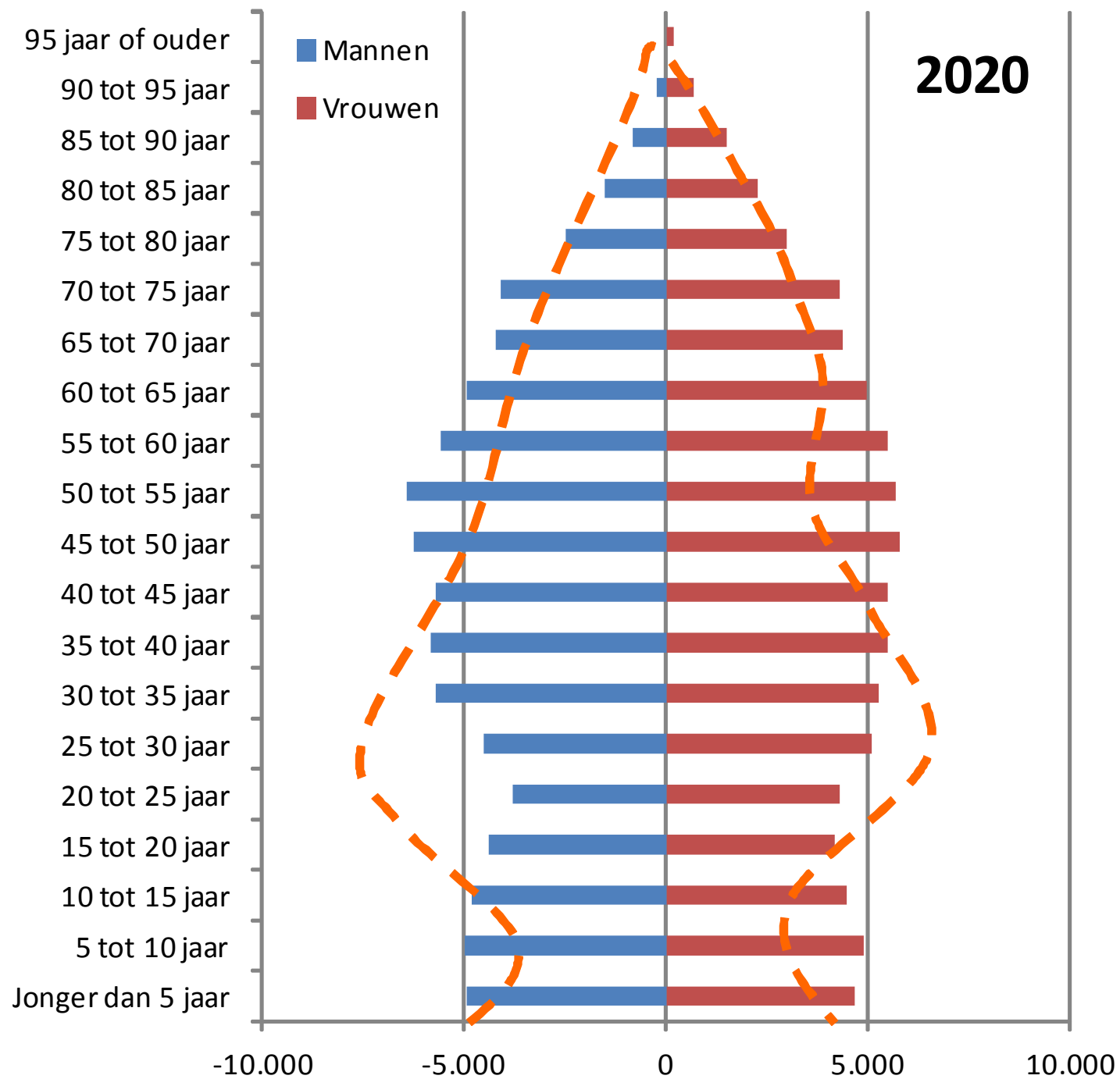


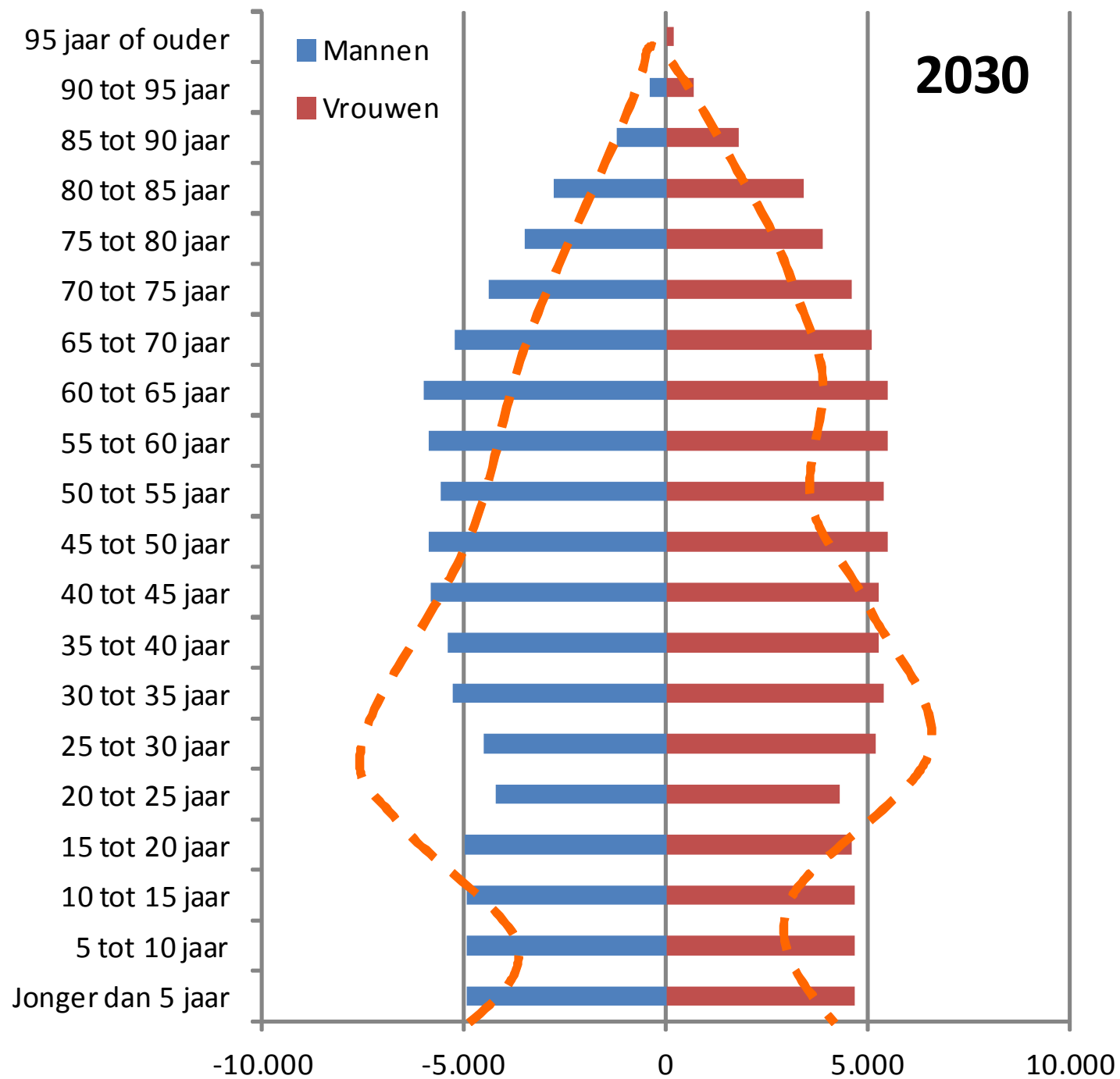
1990

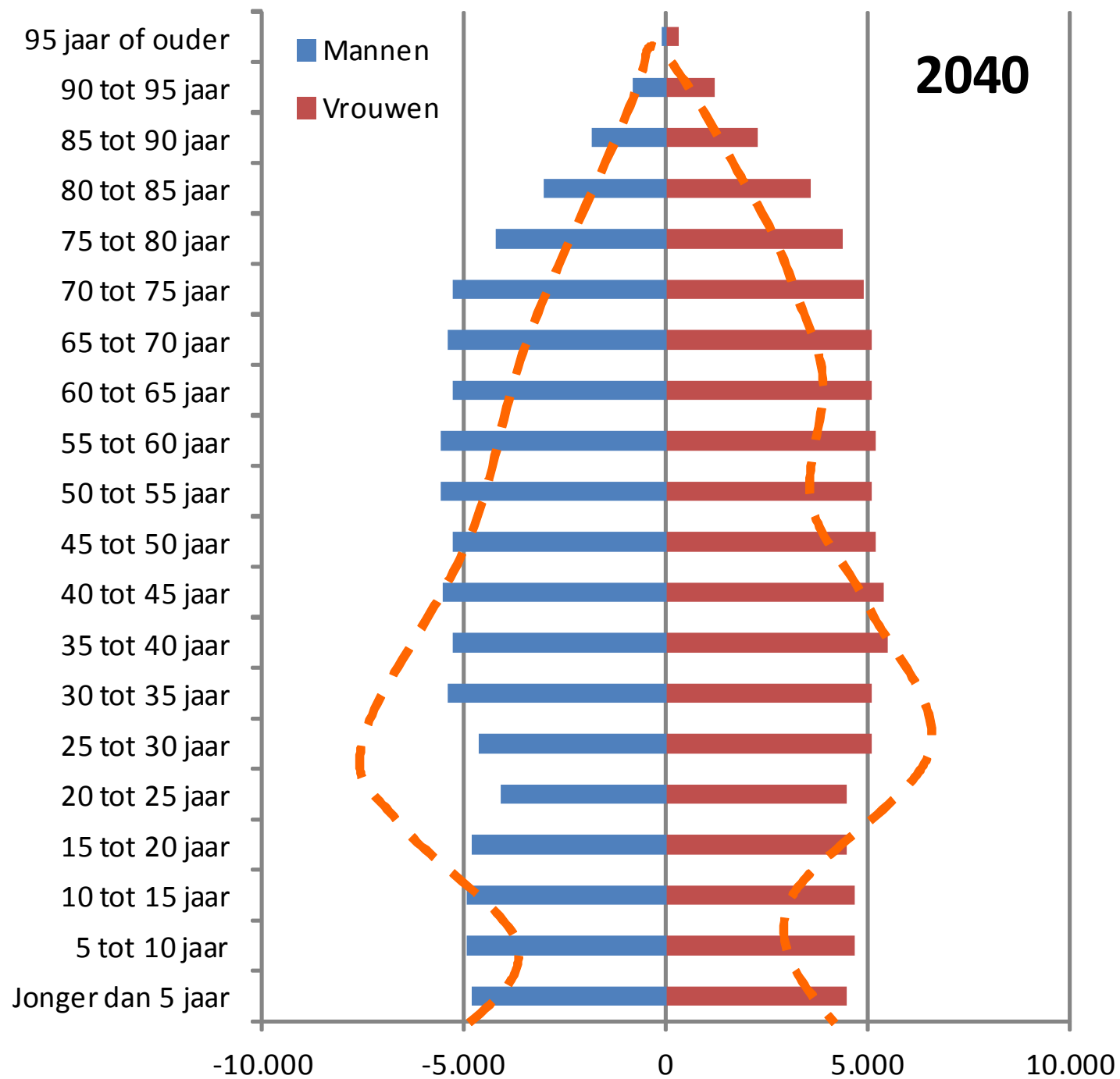












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

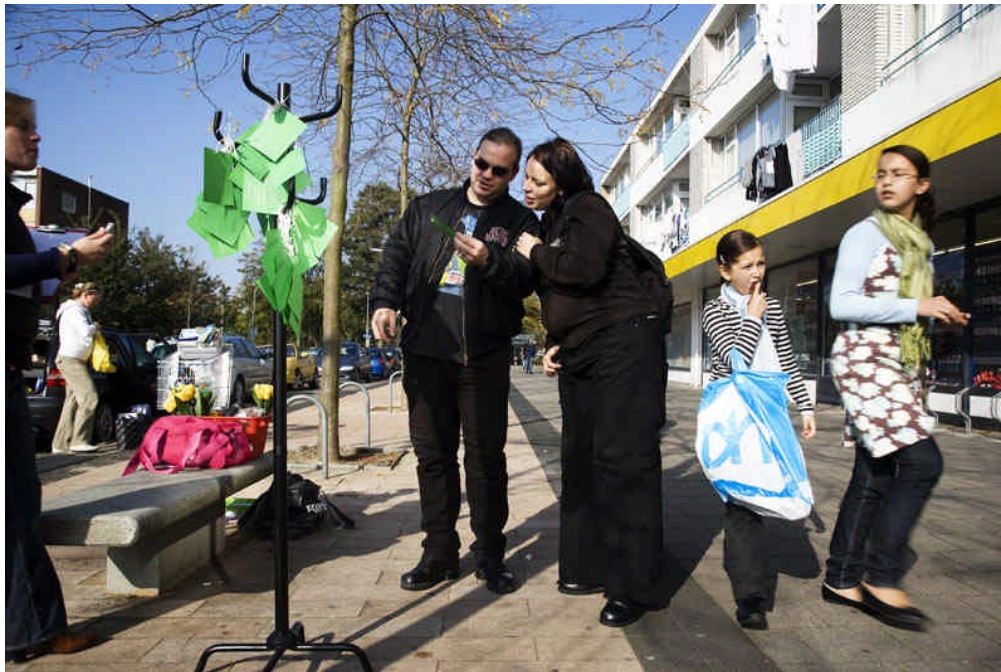
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

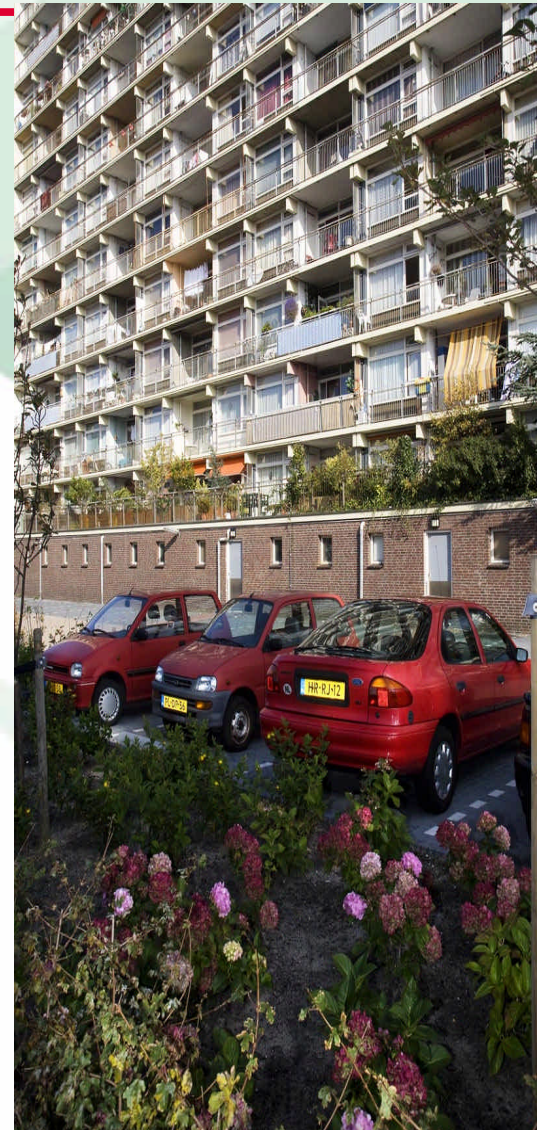
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

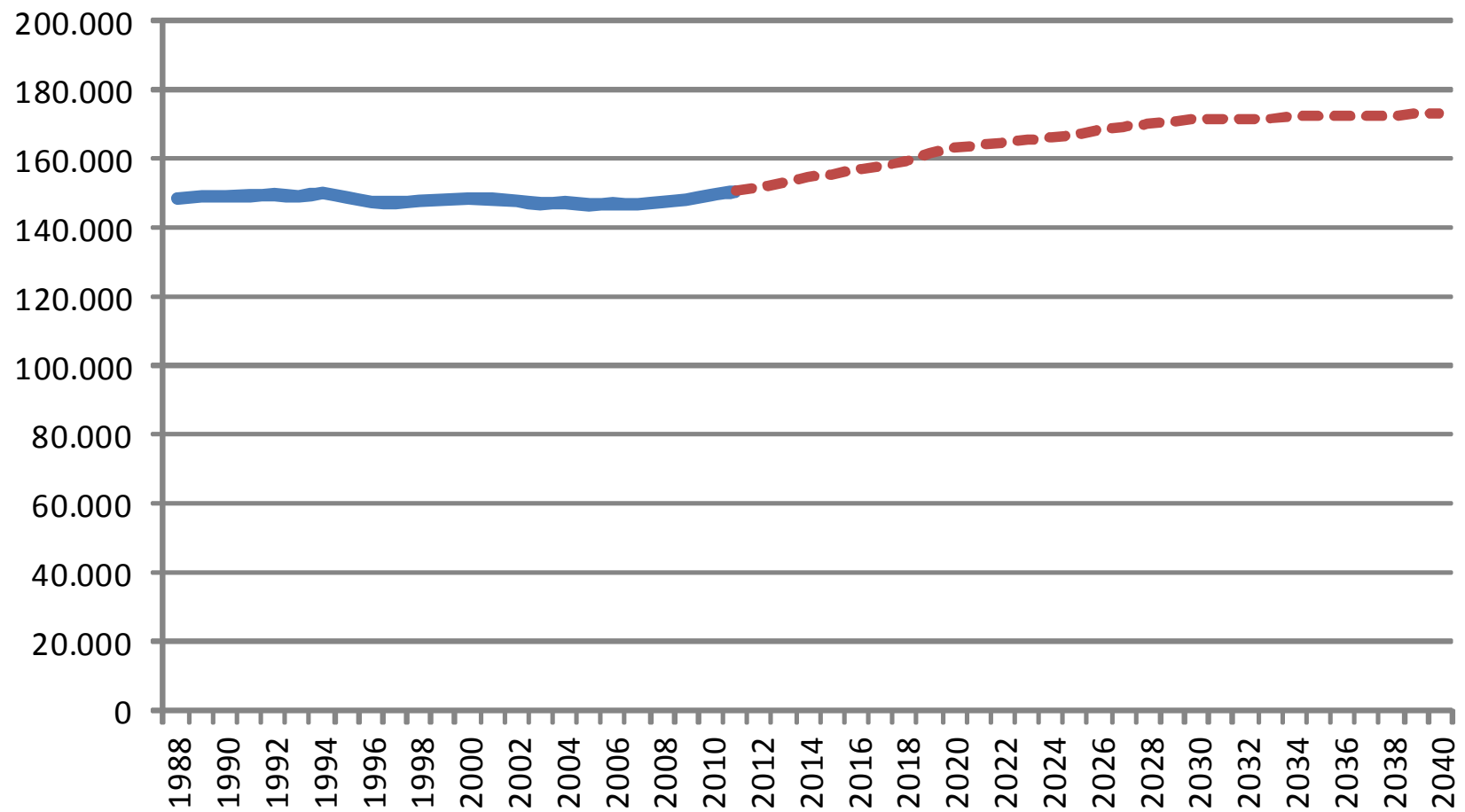


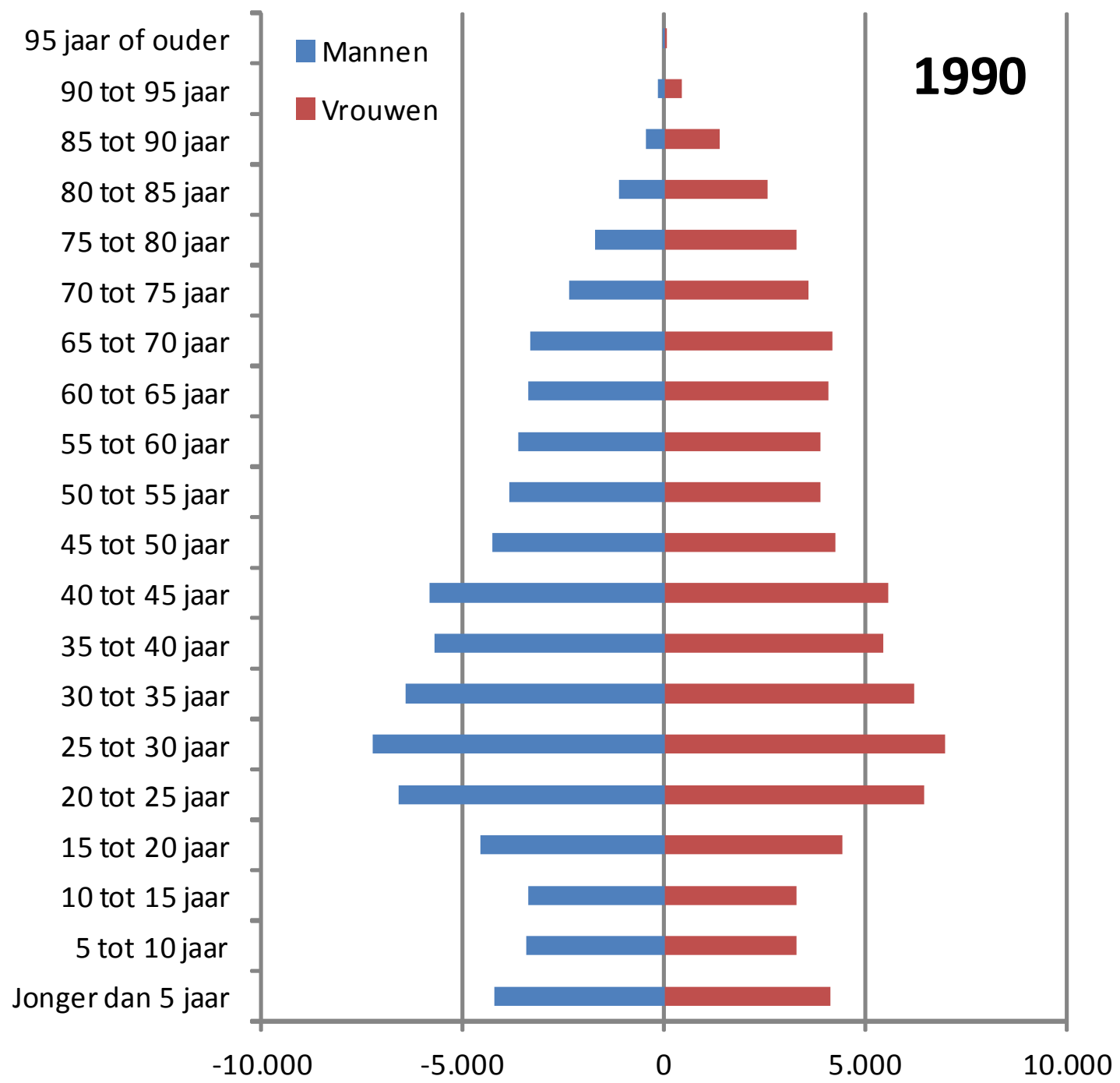
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

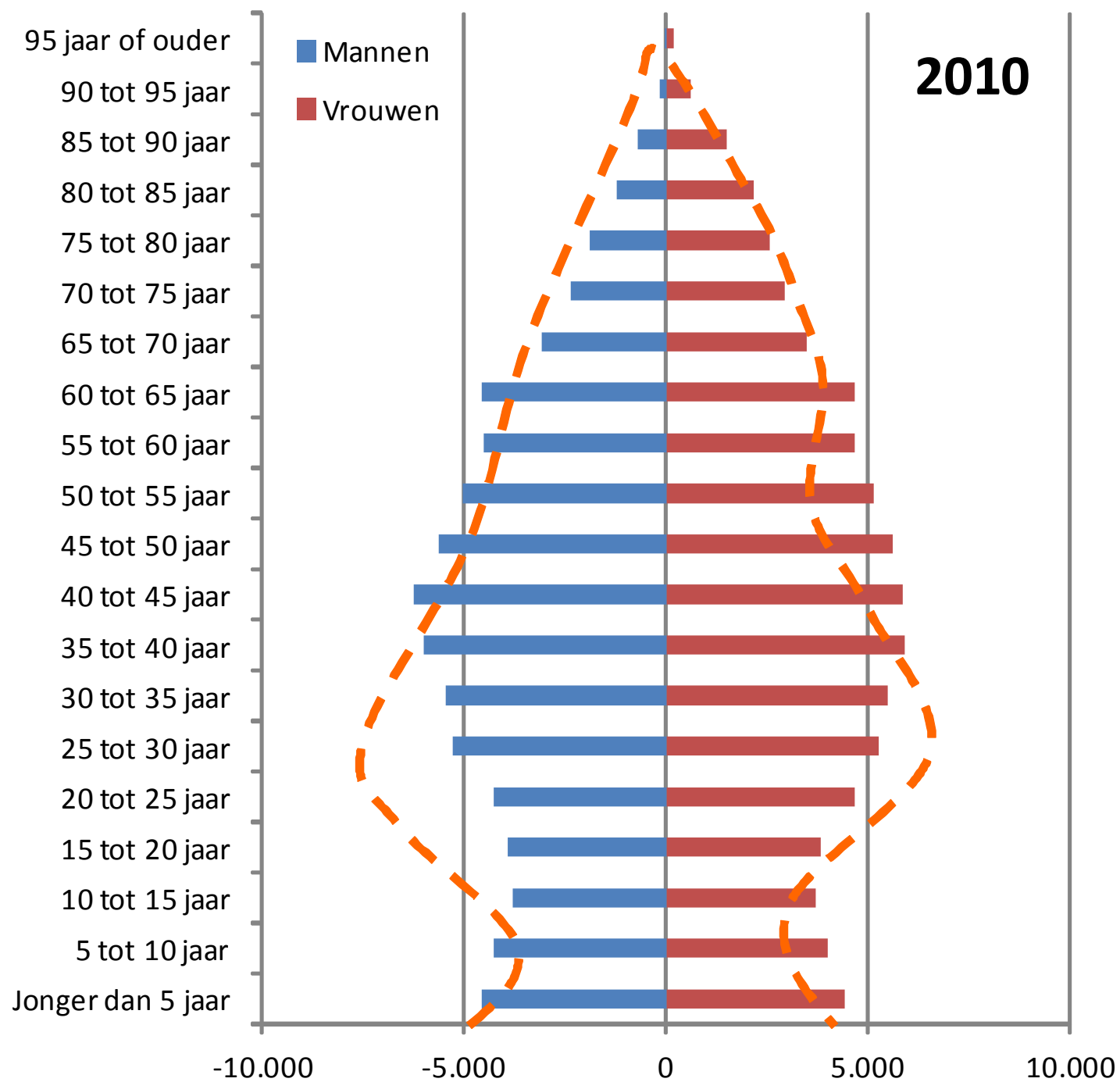


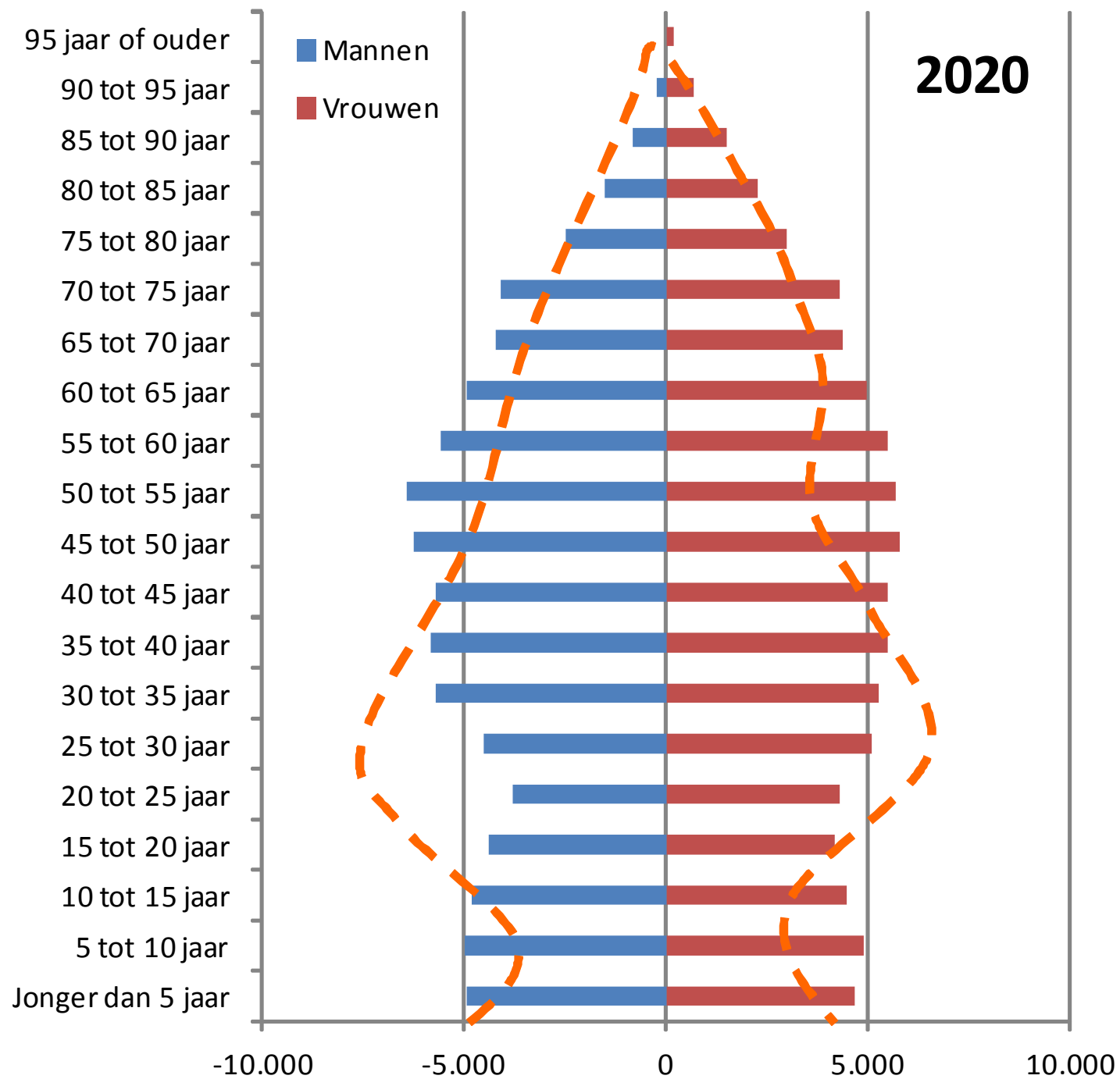


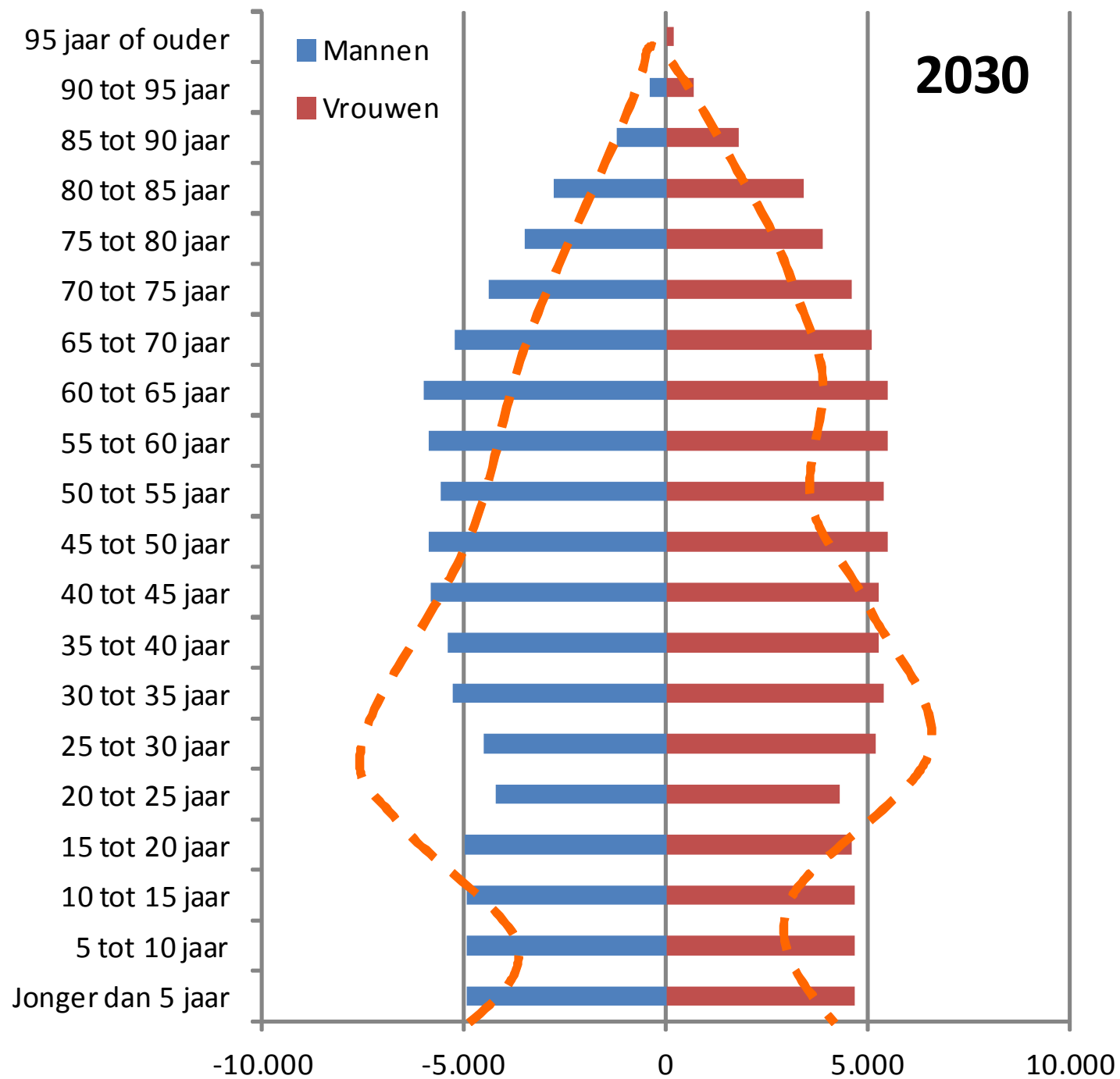
1990

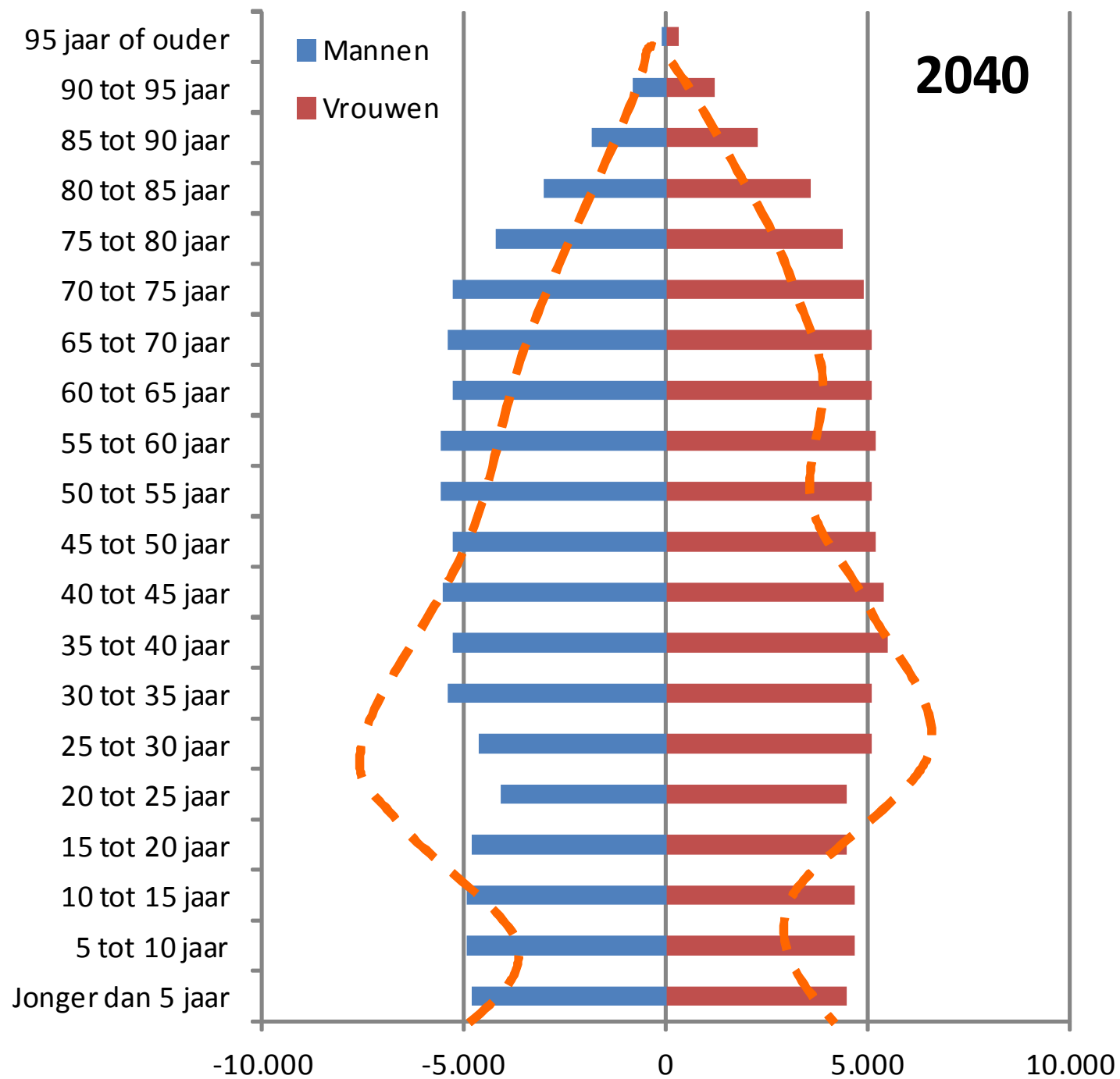












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

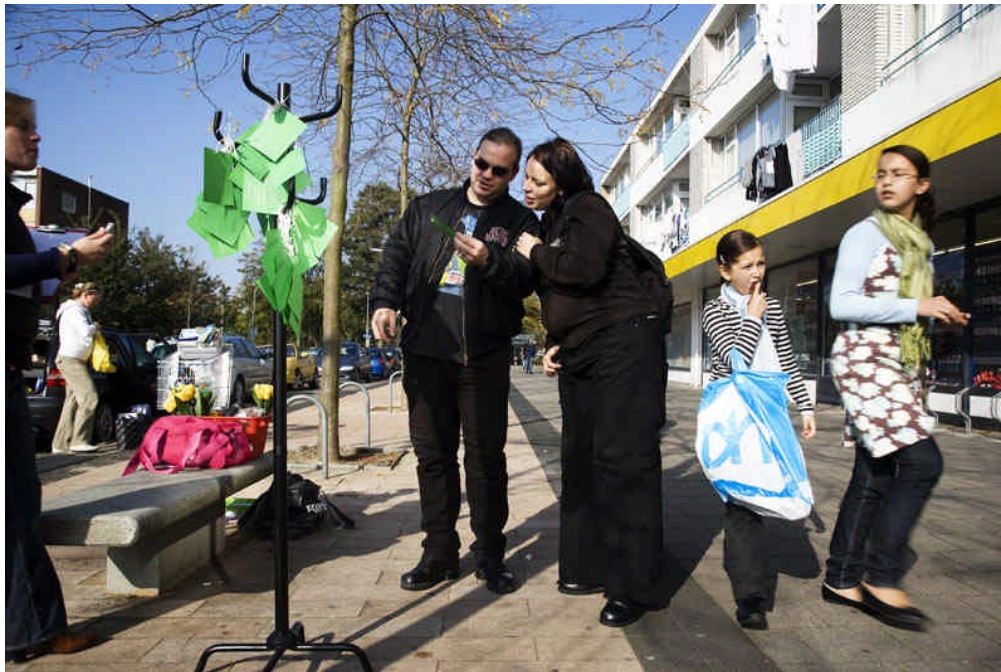
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

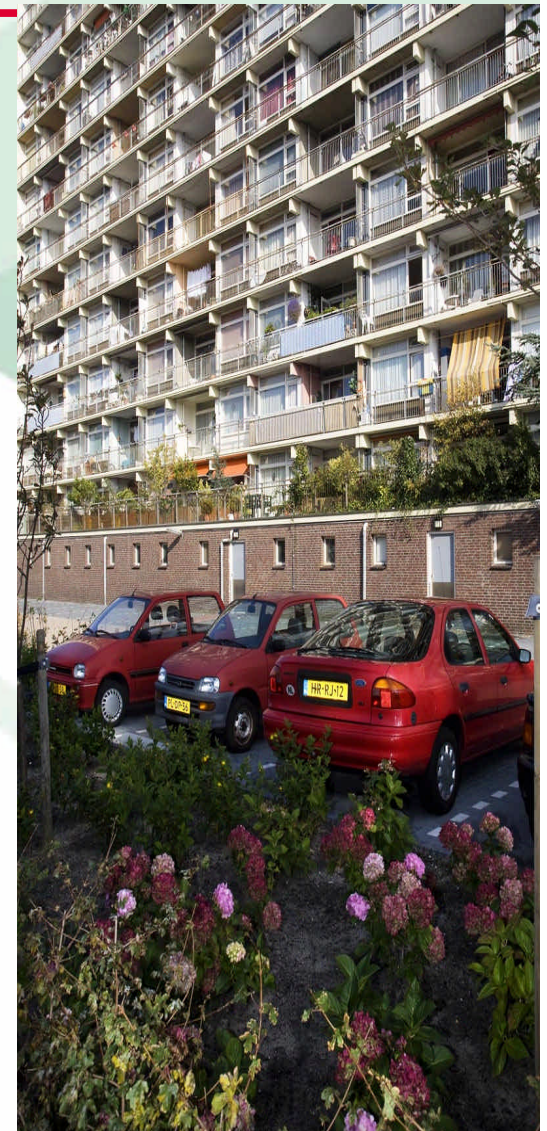
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

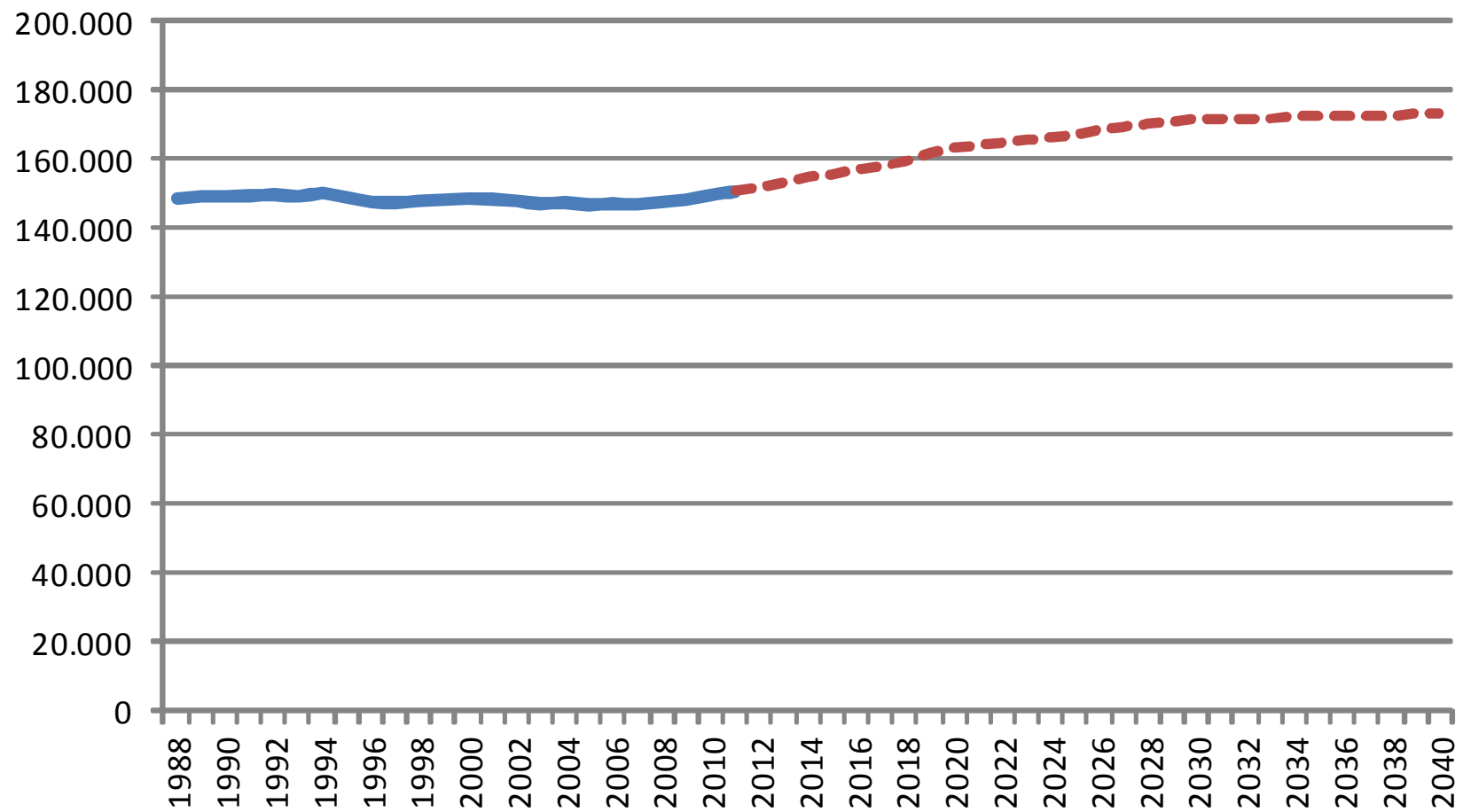


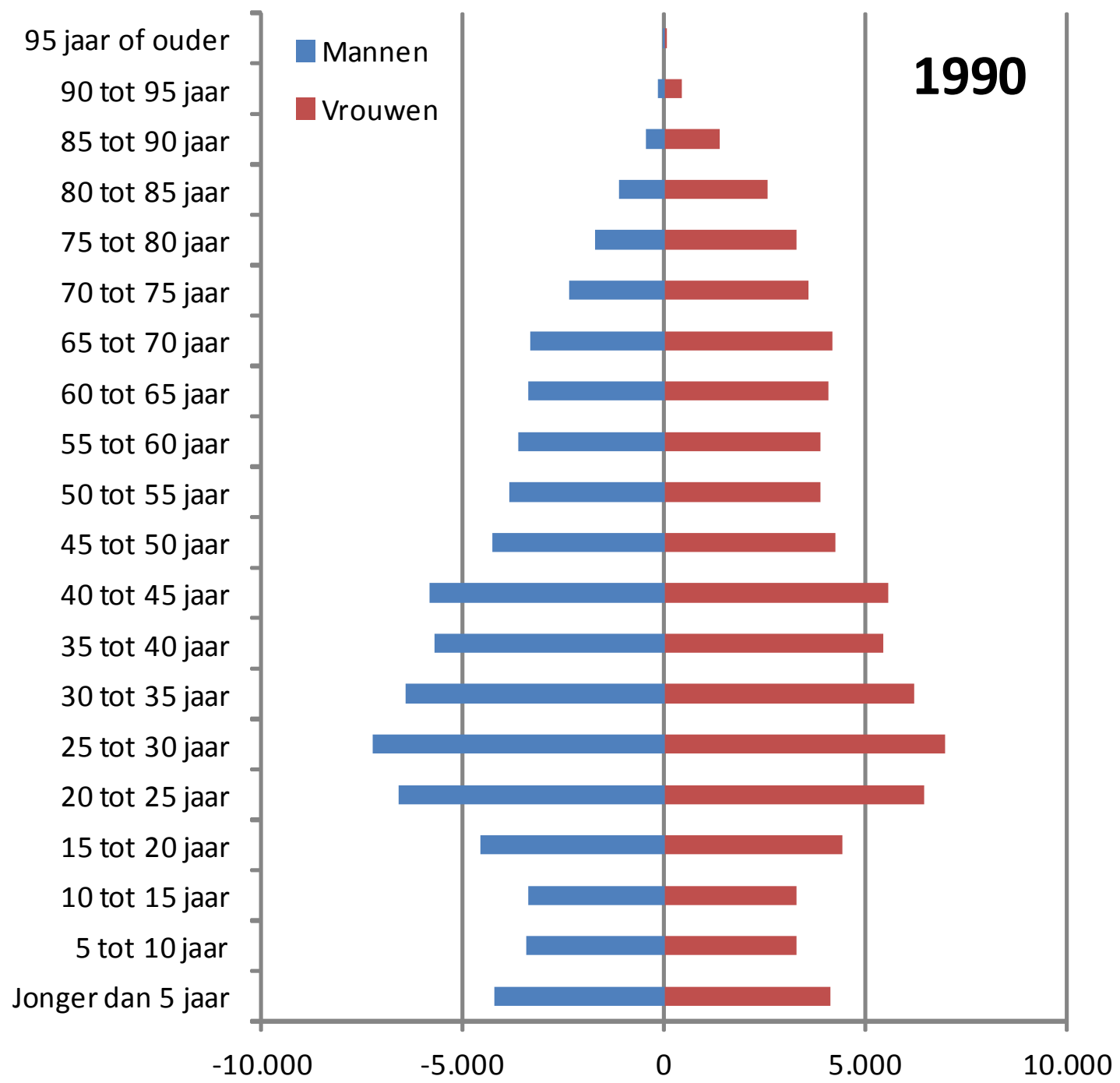
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



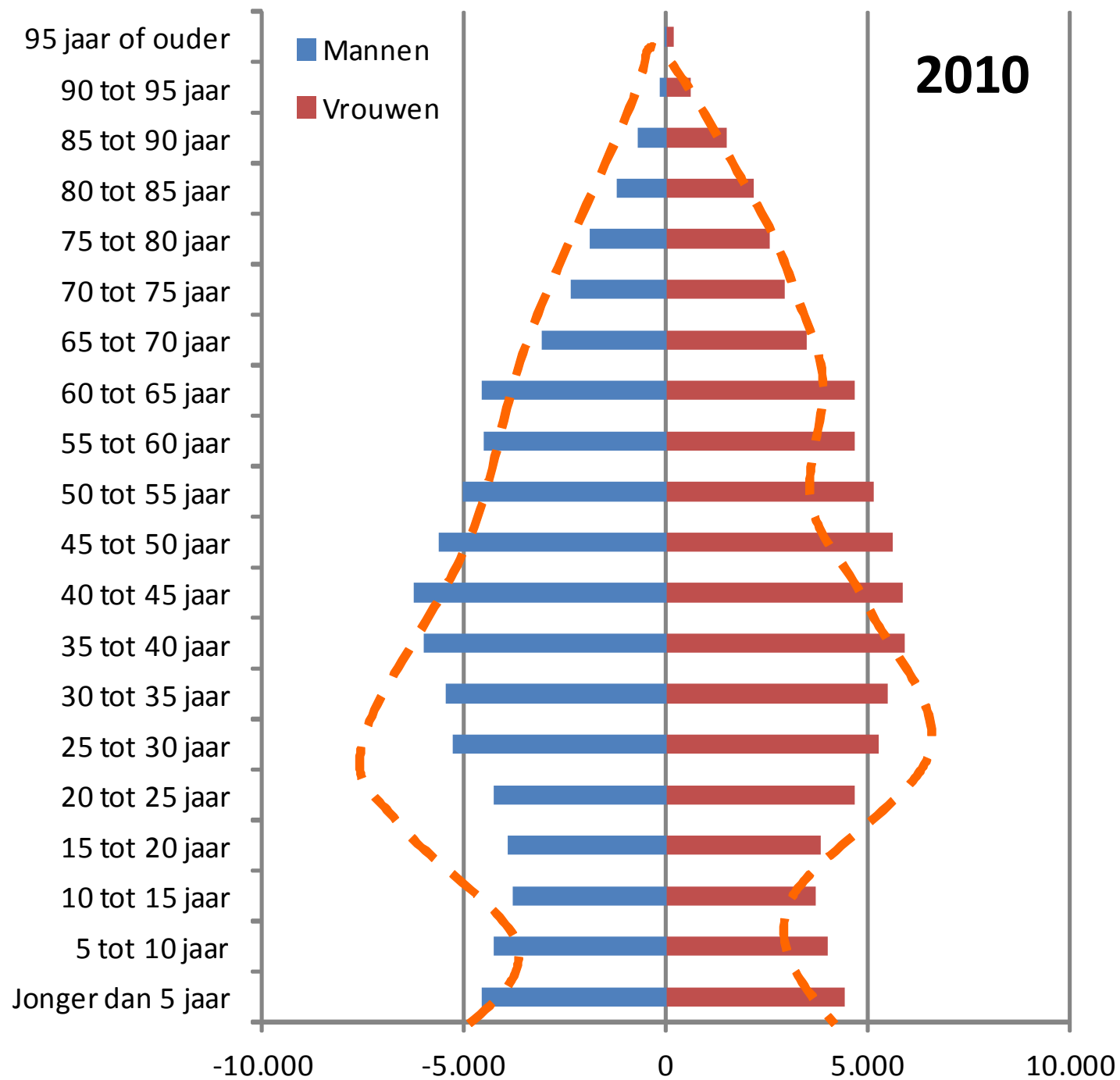
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

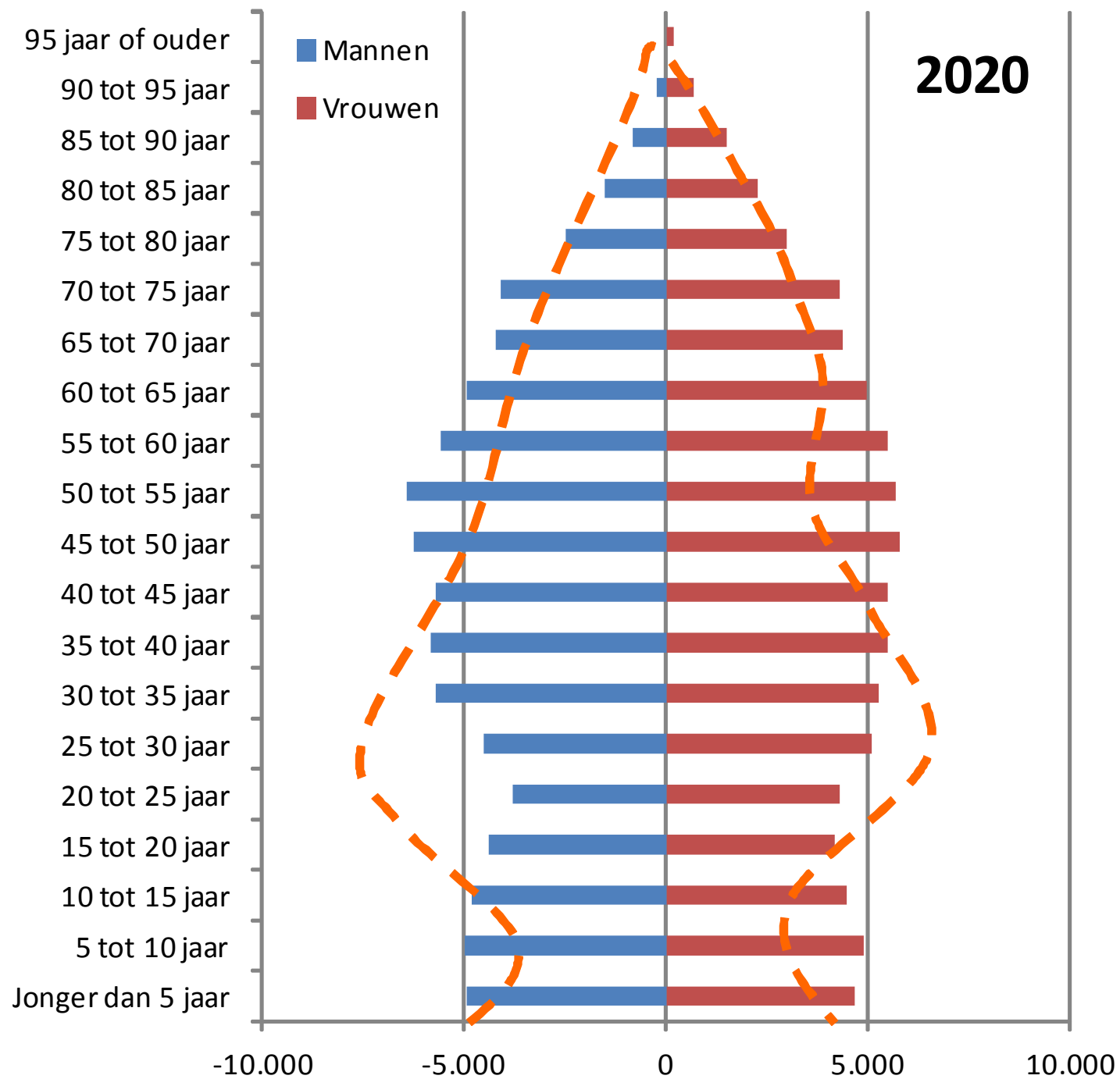


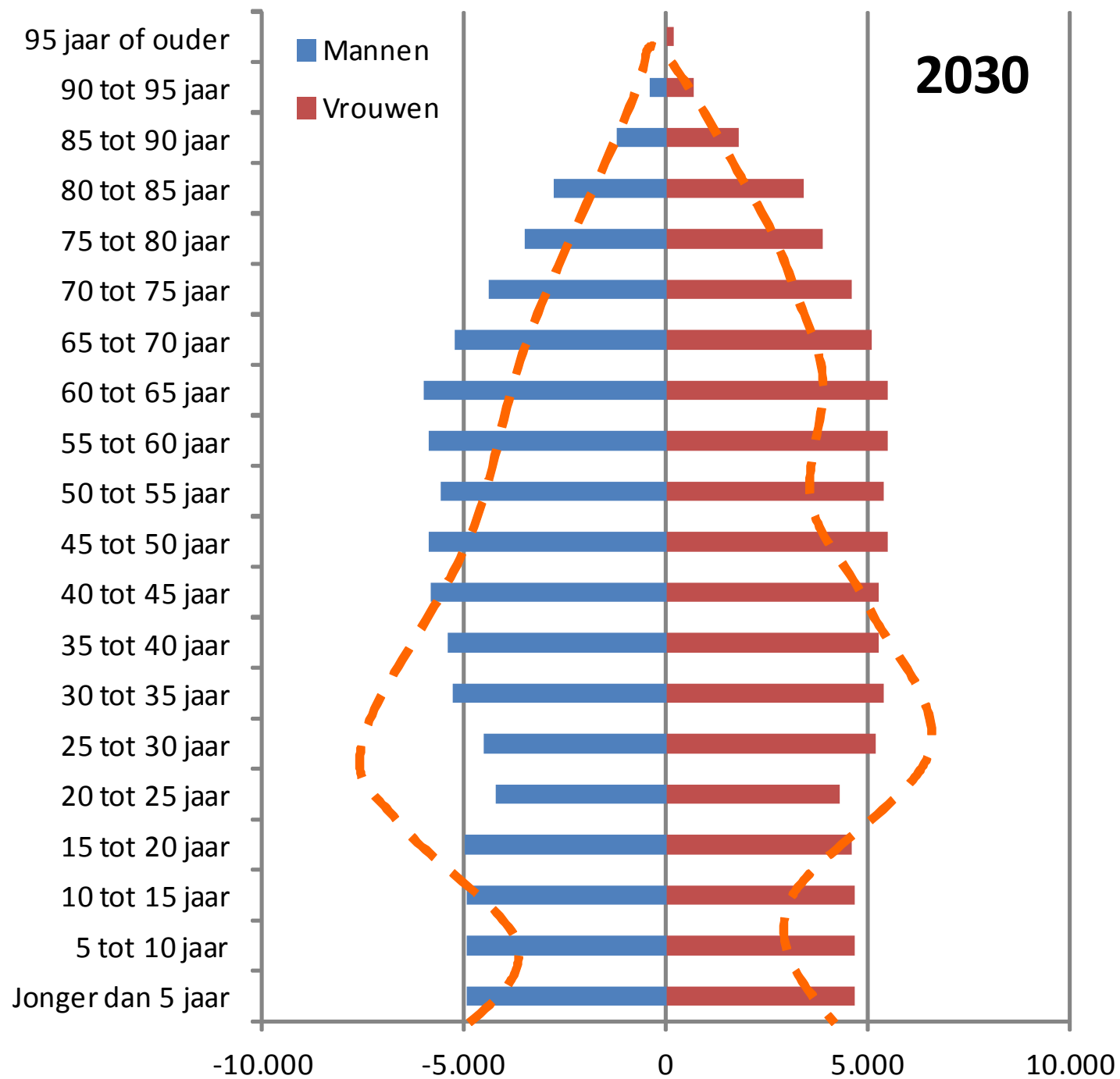


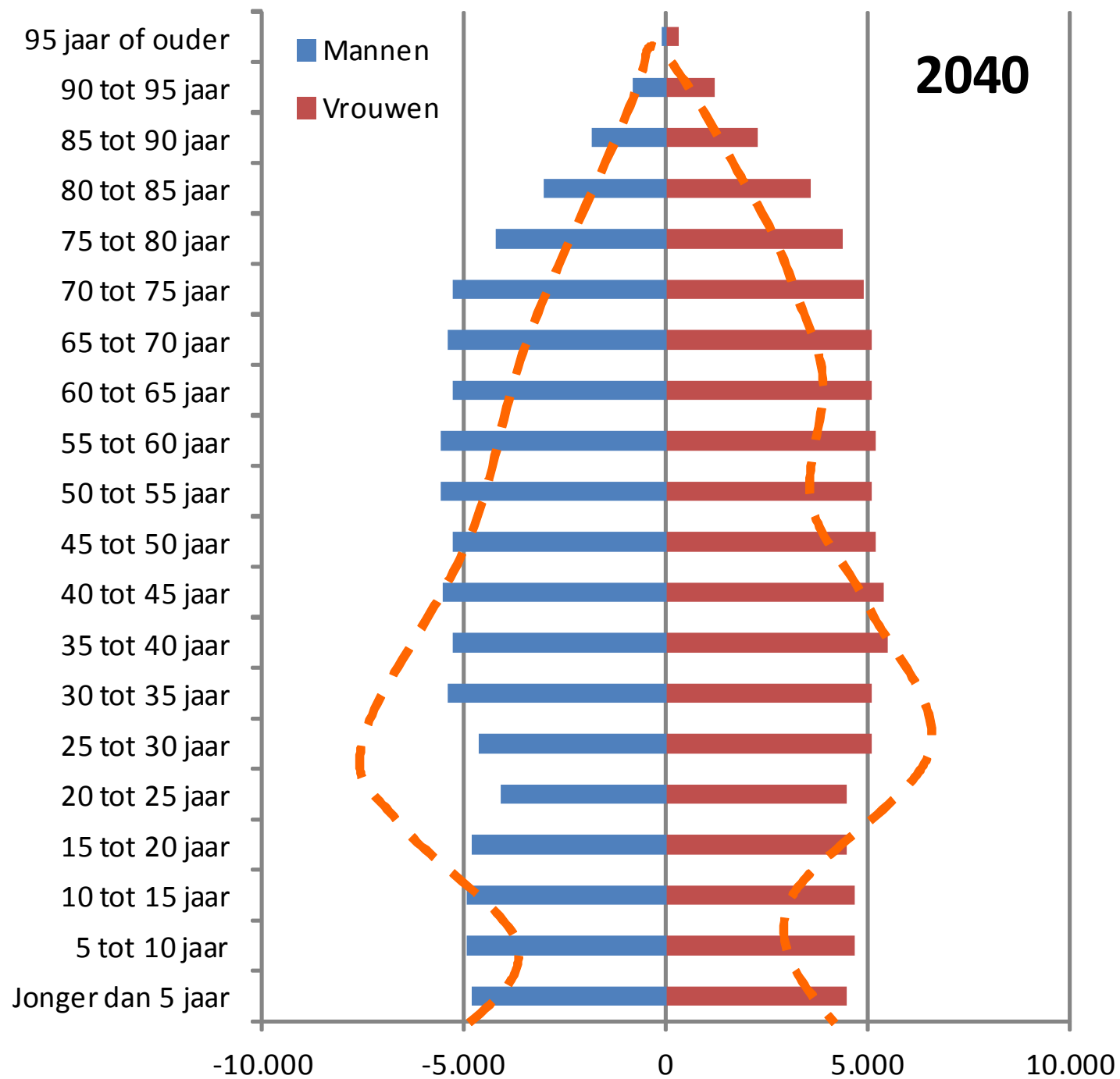
1990











Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimteverdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

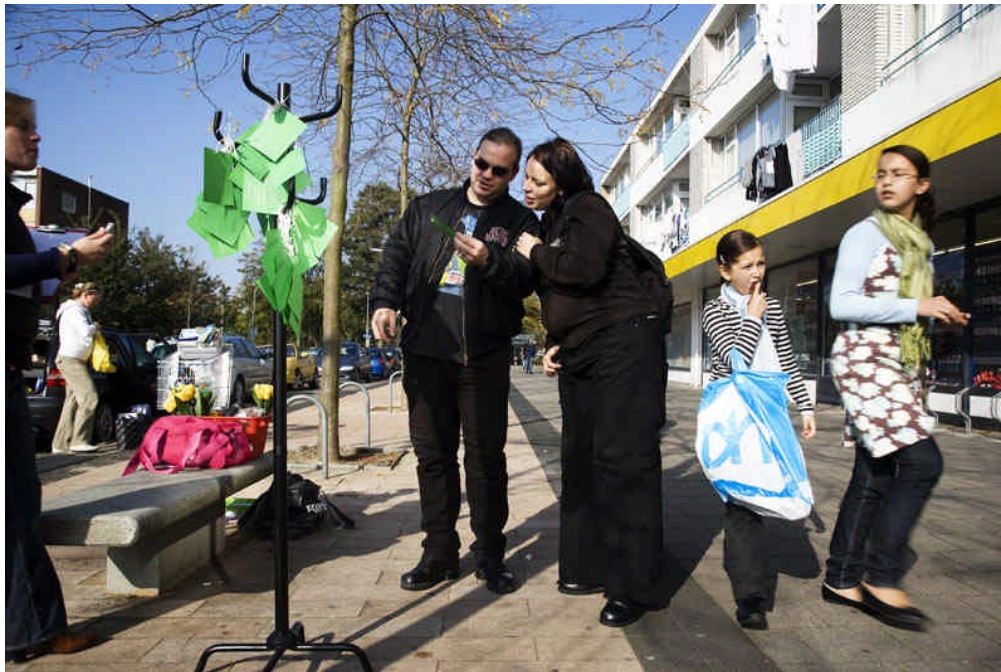
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

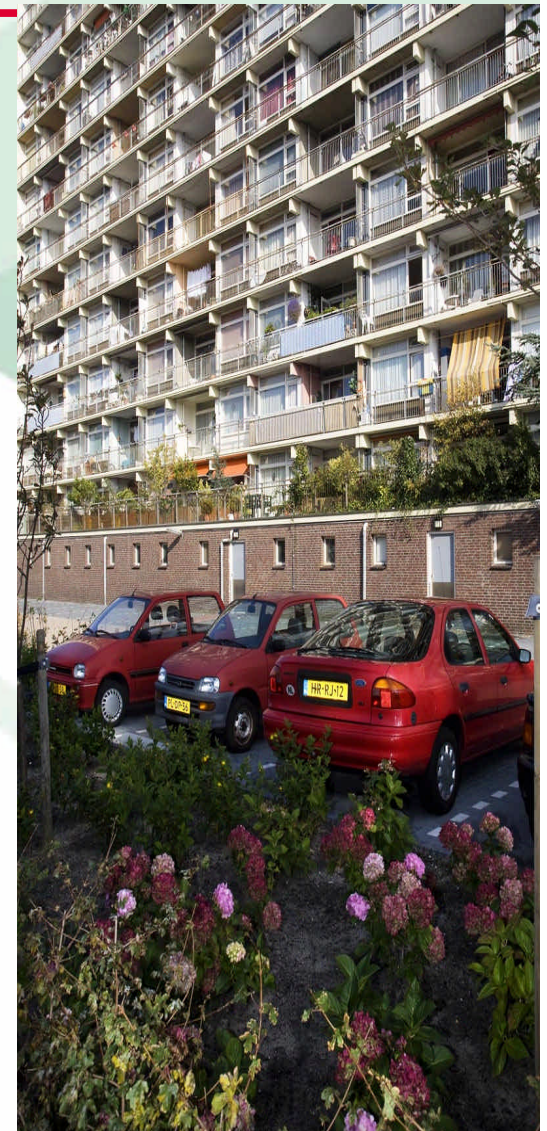
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

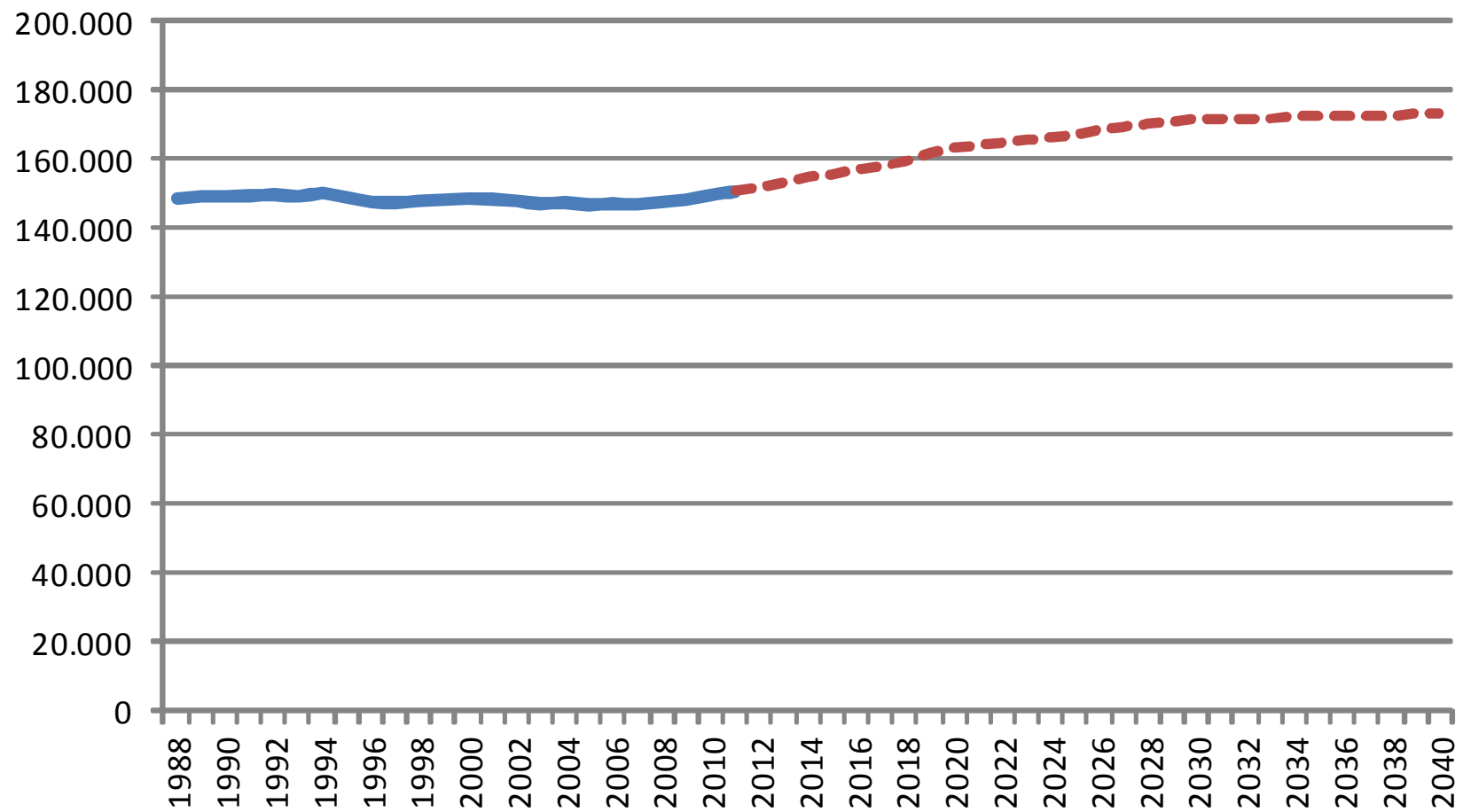


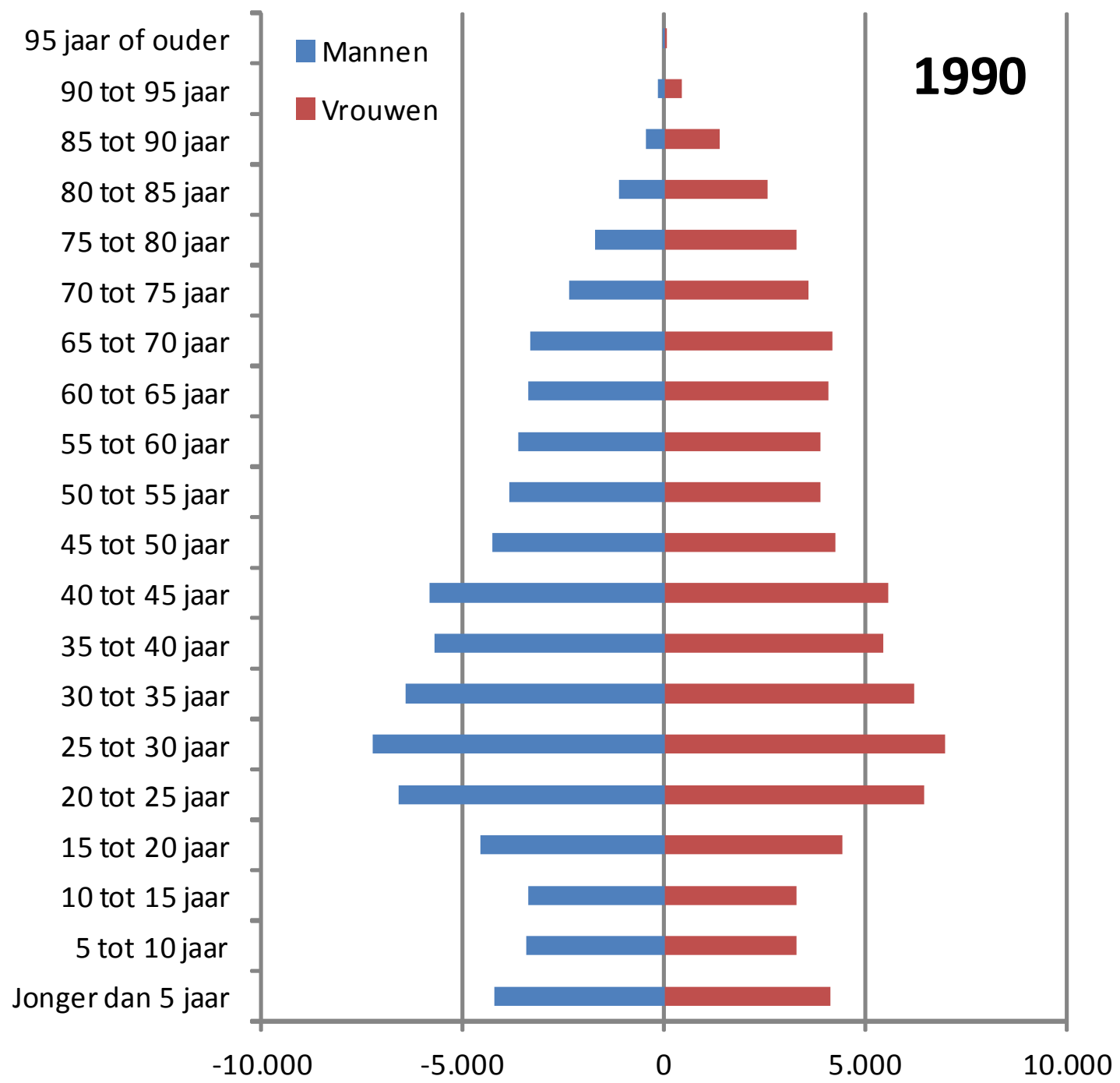
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



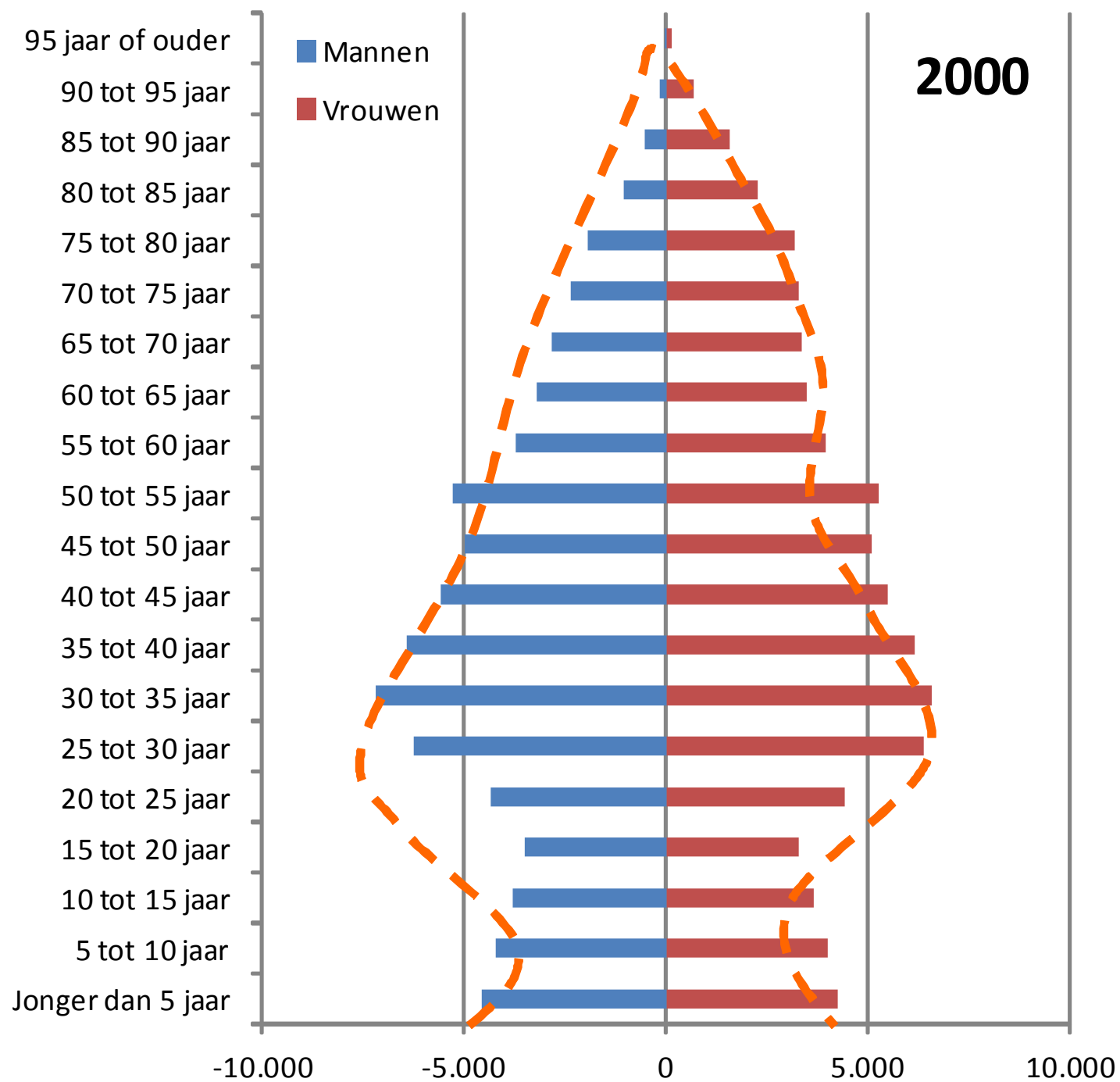
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

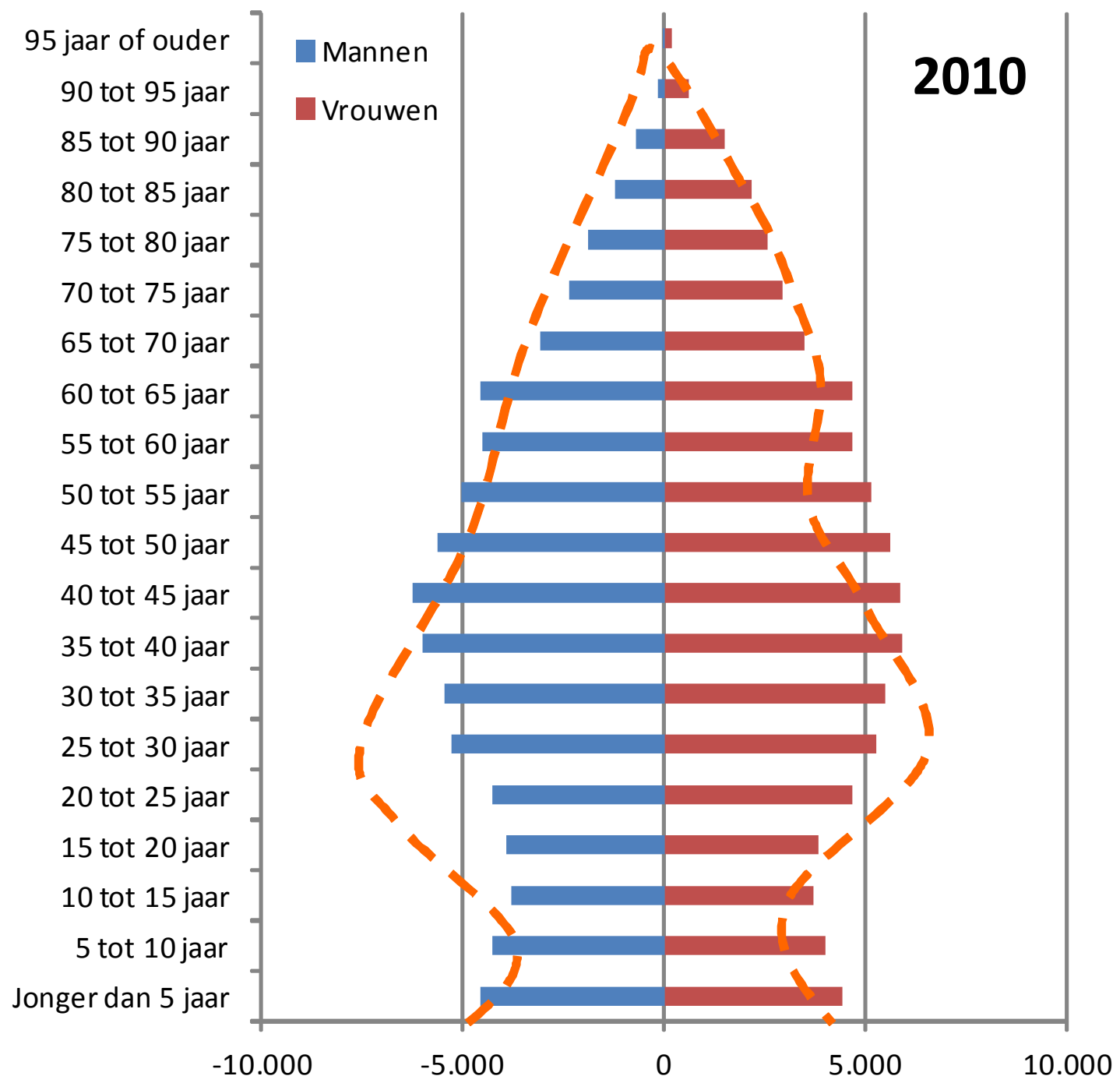


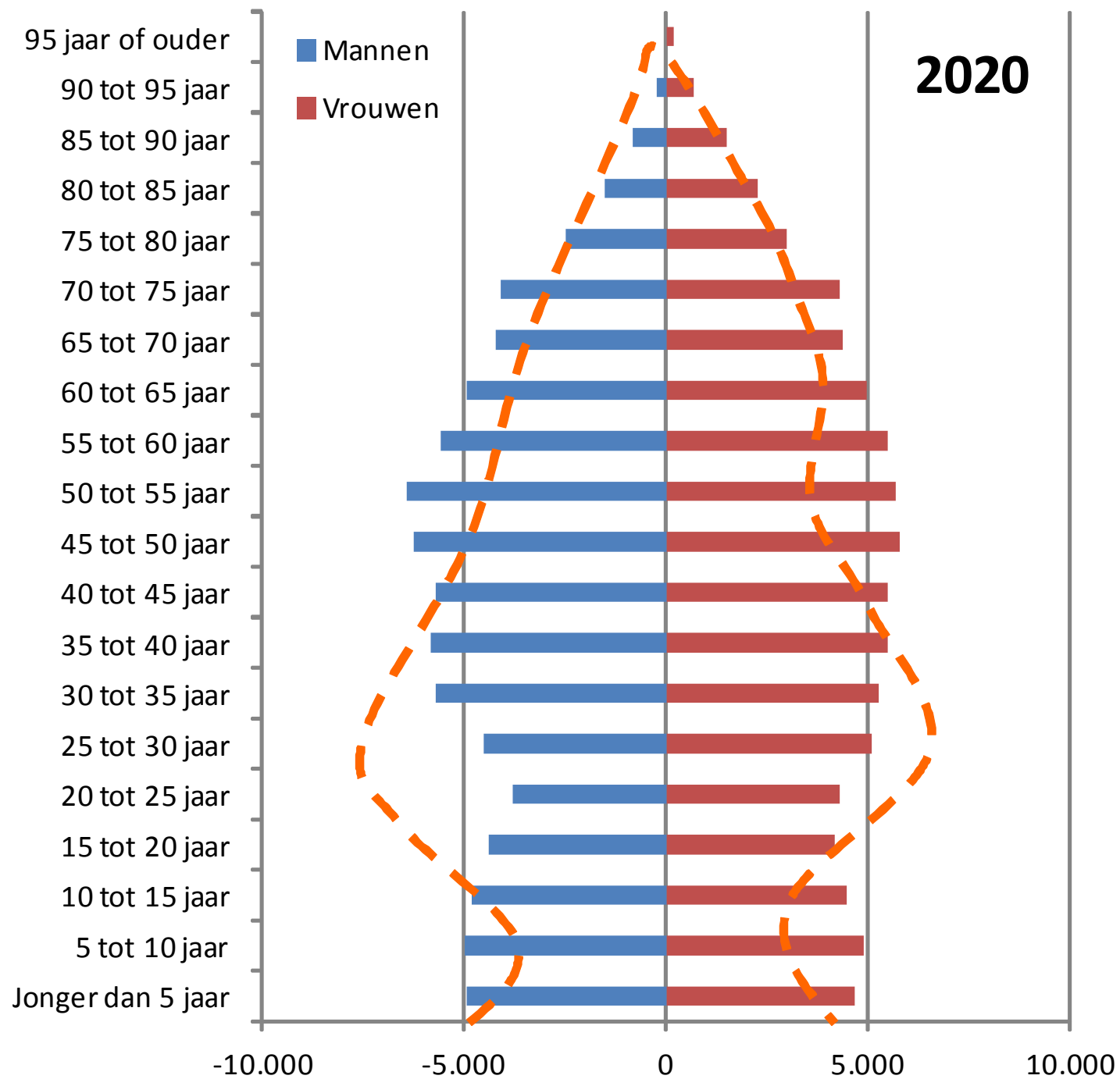


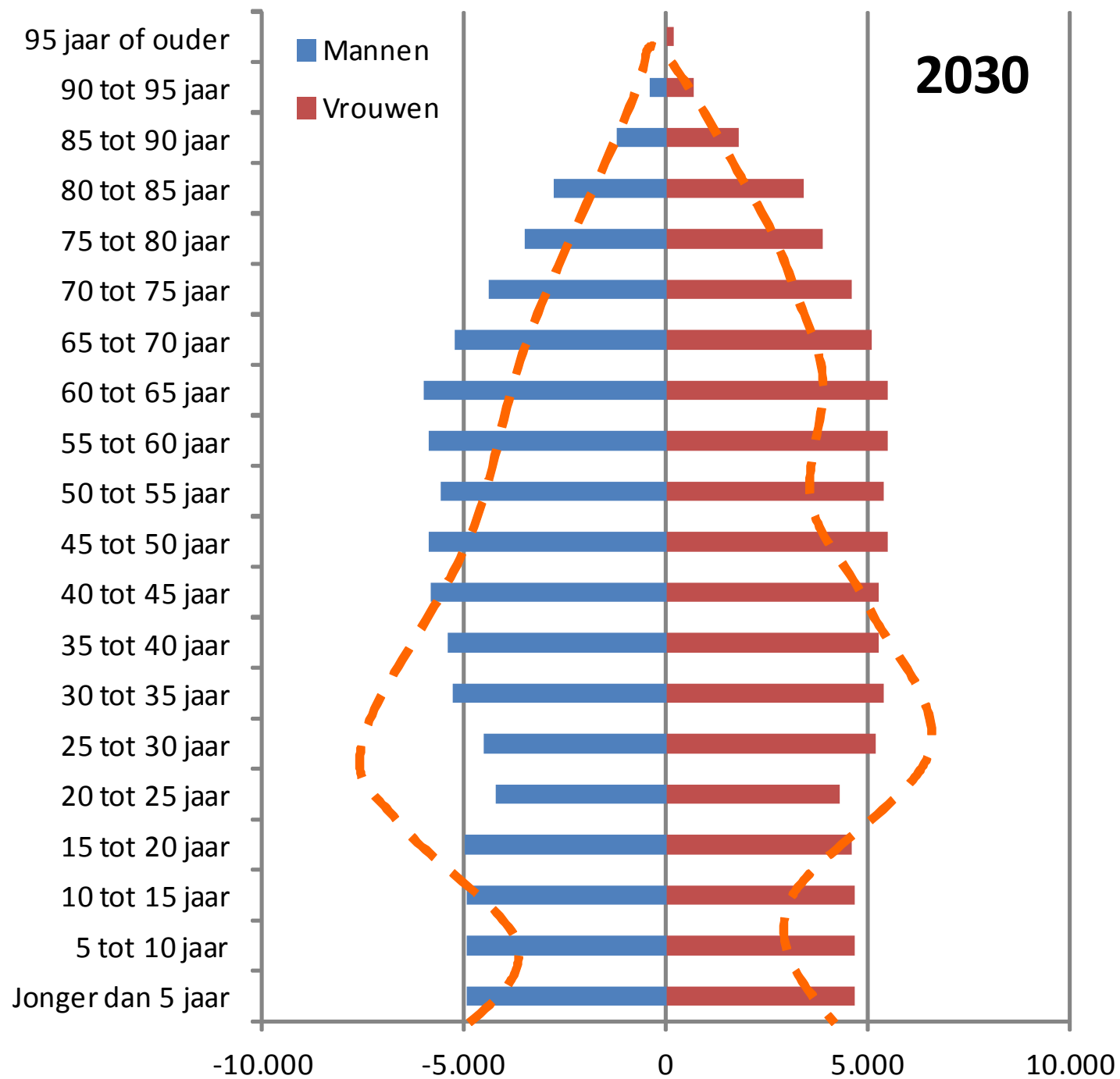
1990

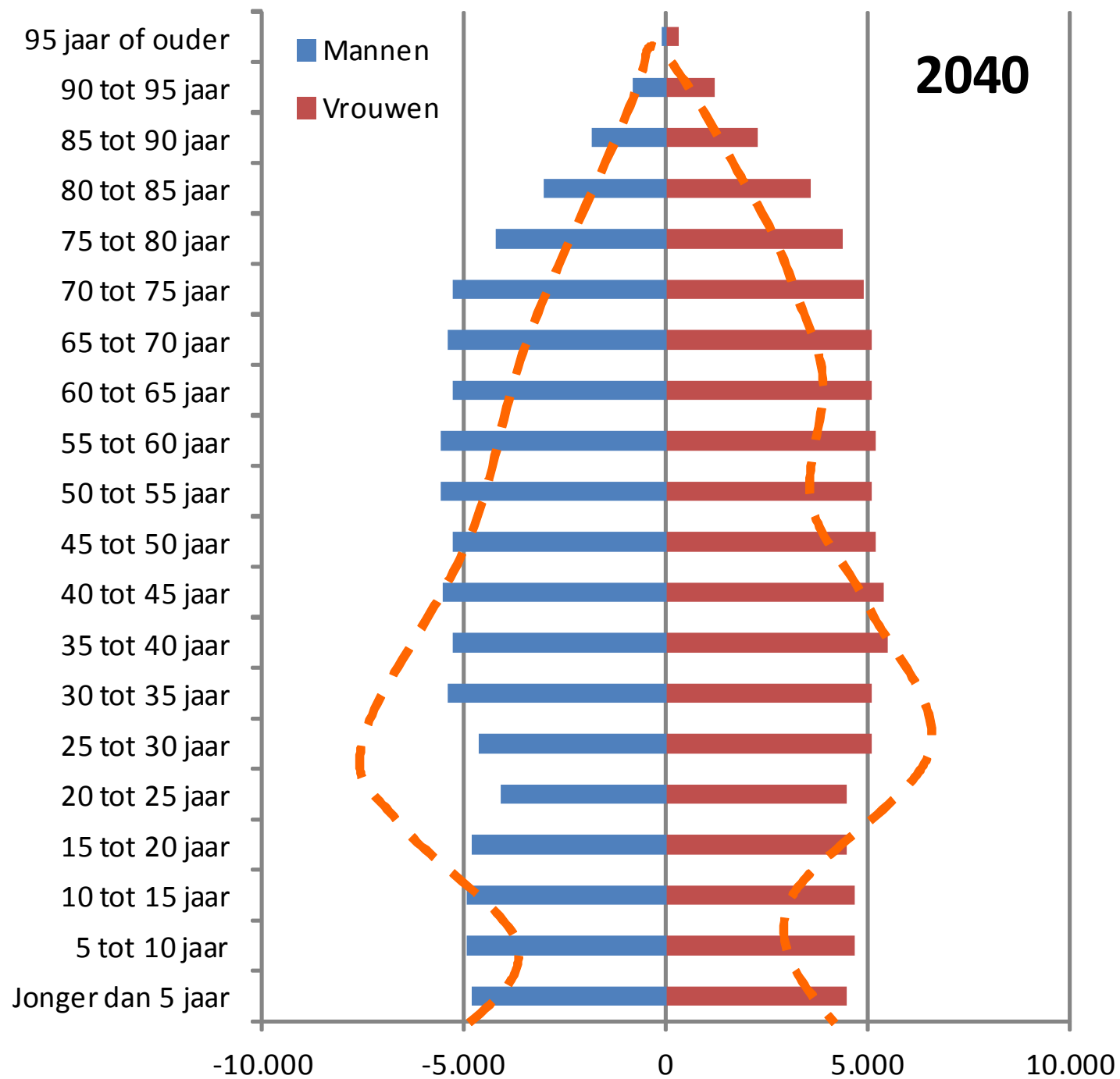












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimteverdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

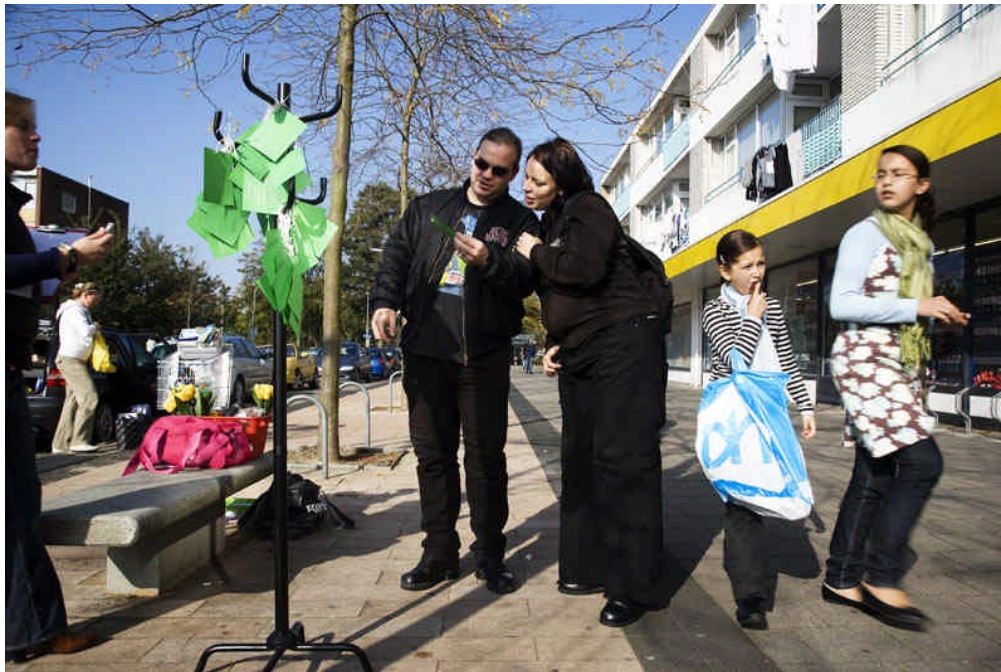
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

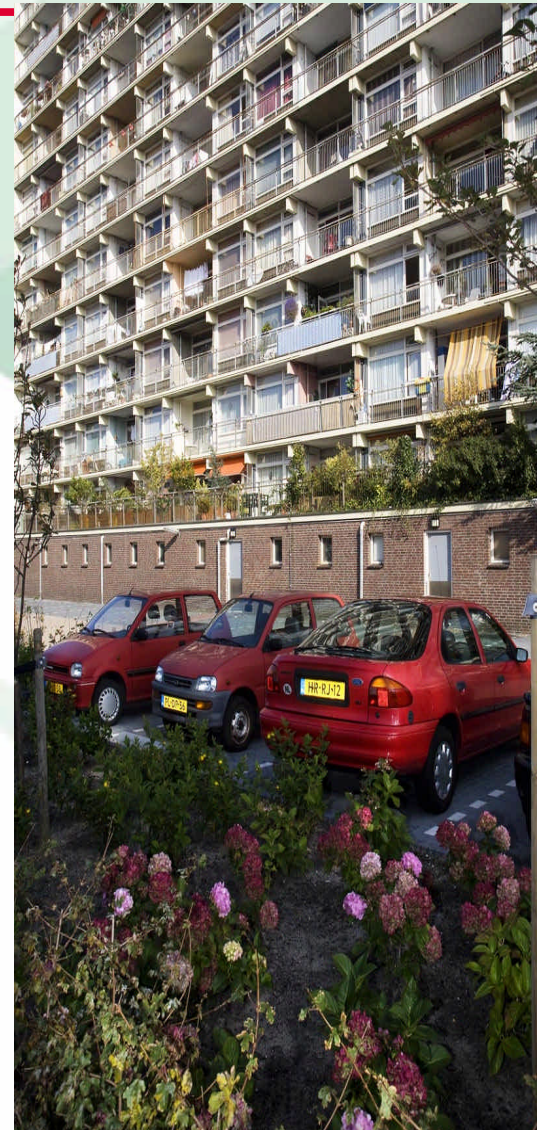
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

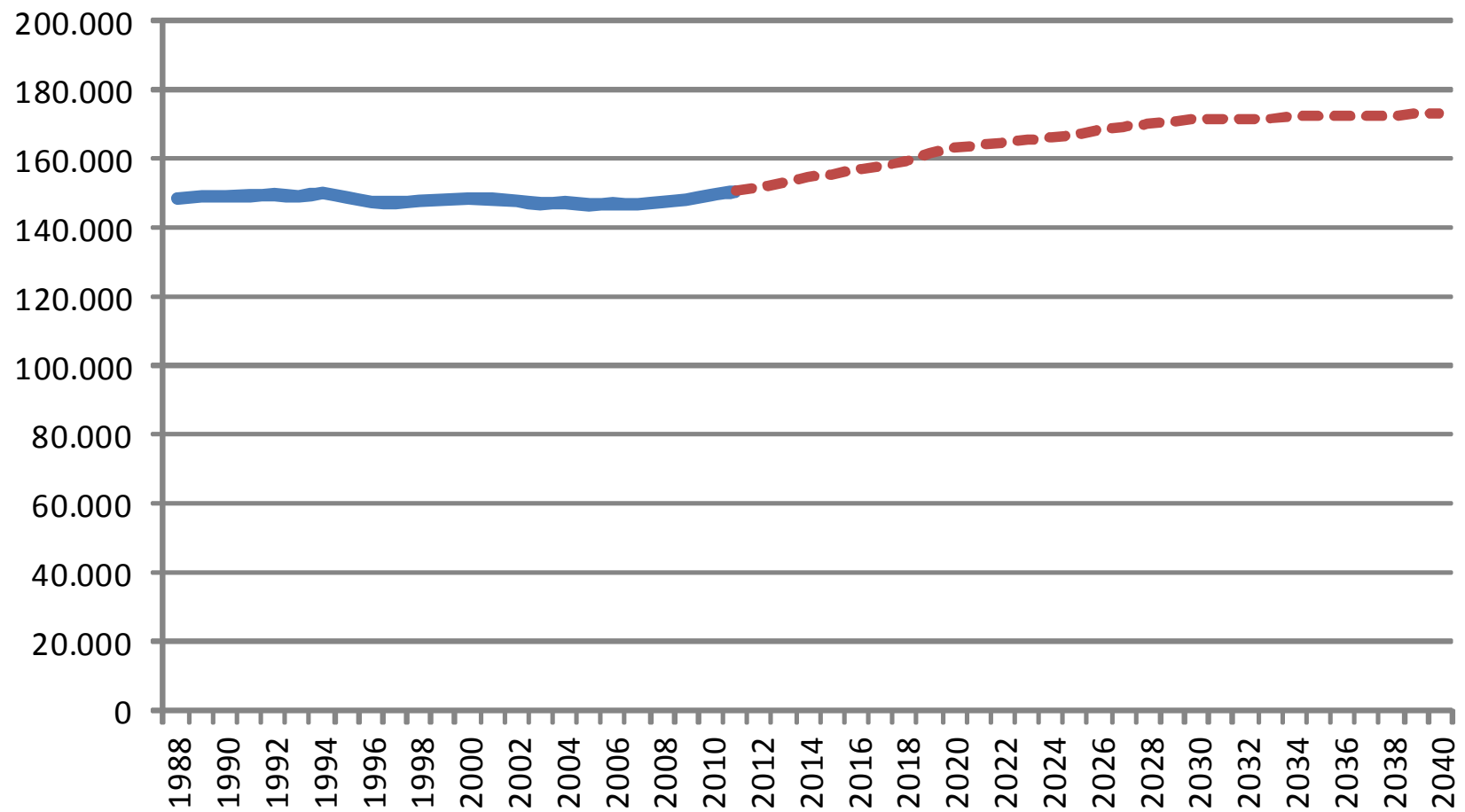


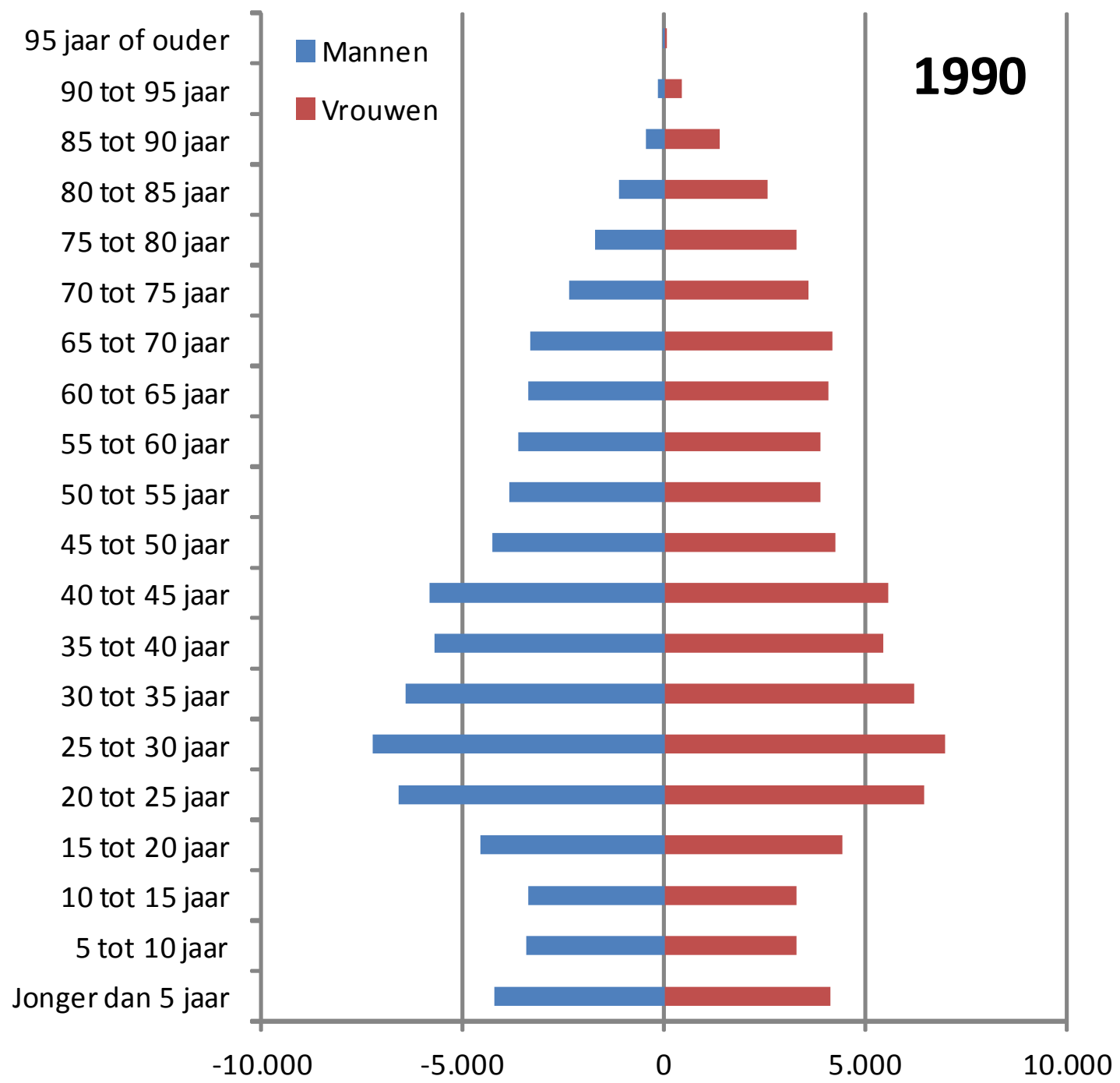
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



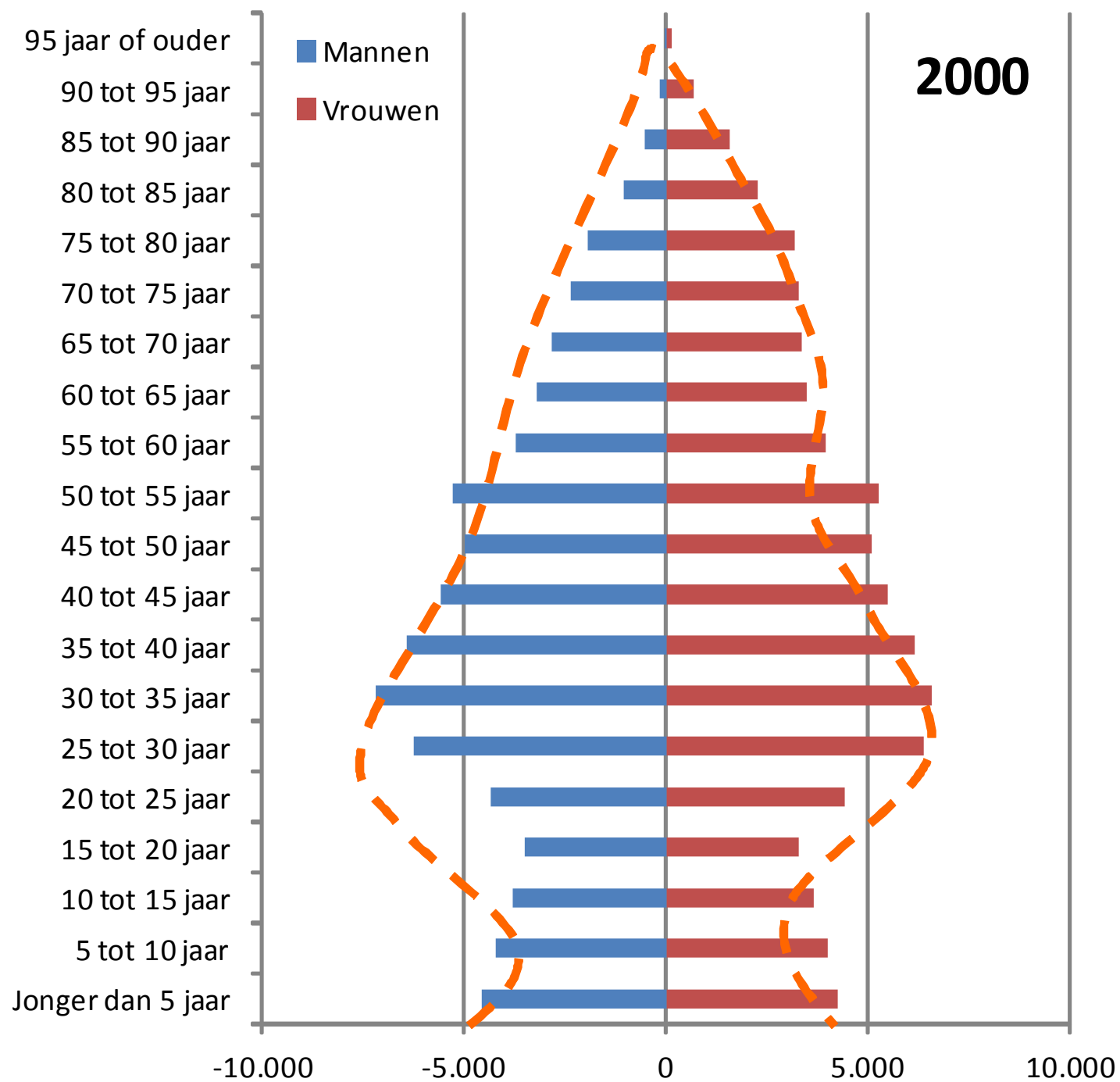
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

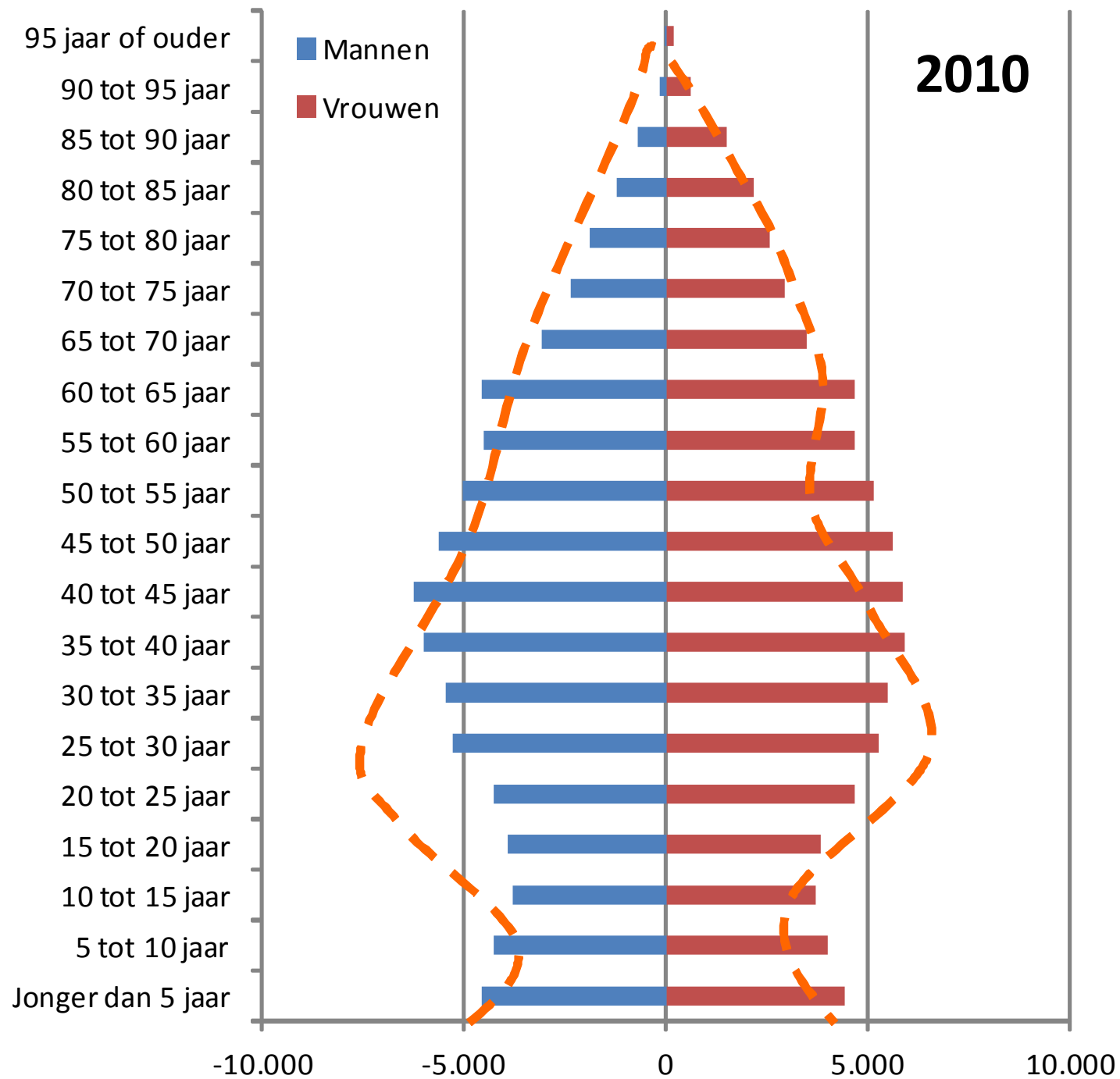


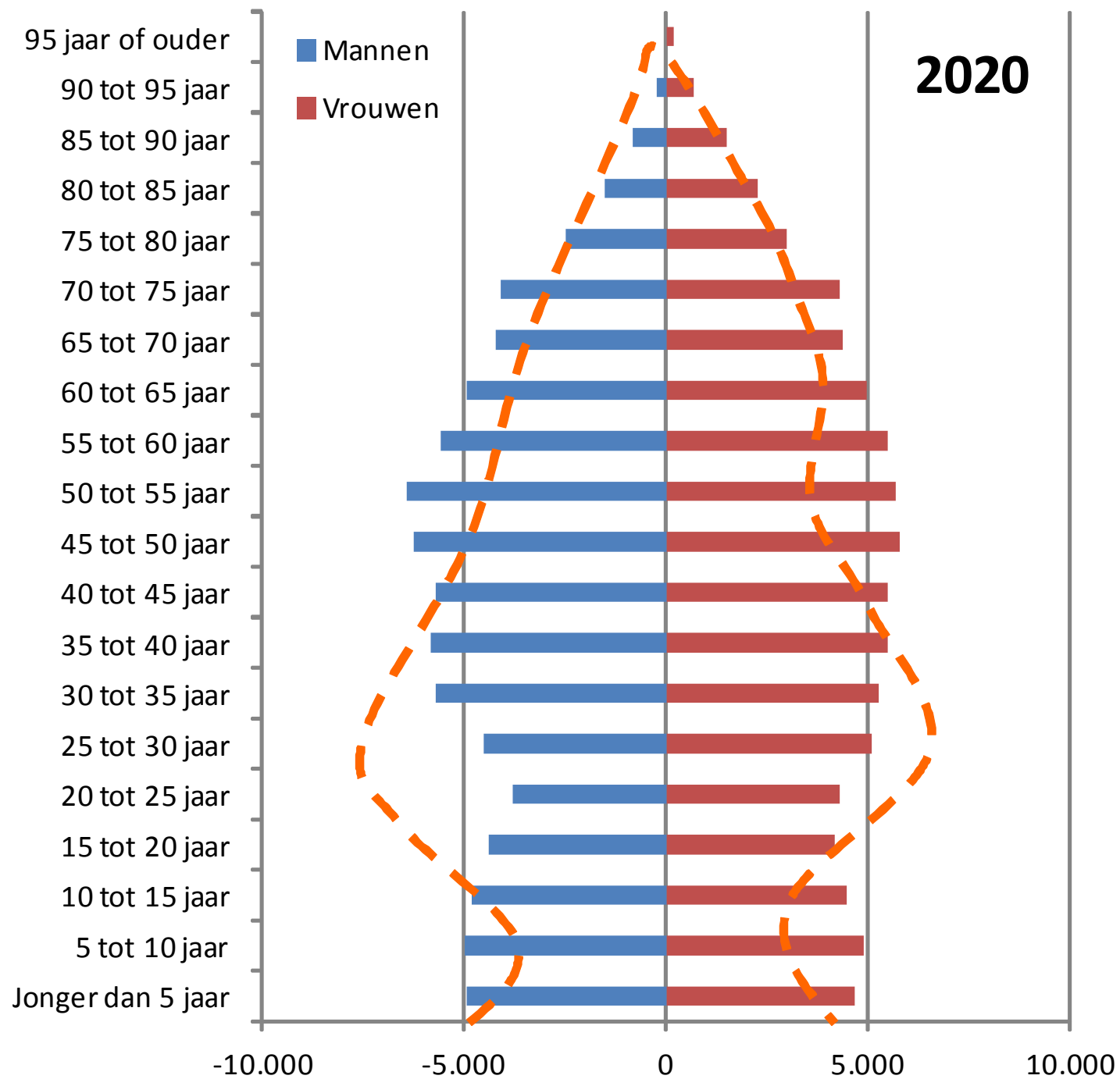


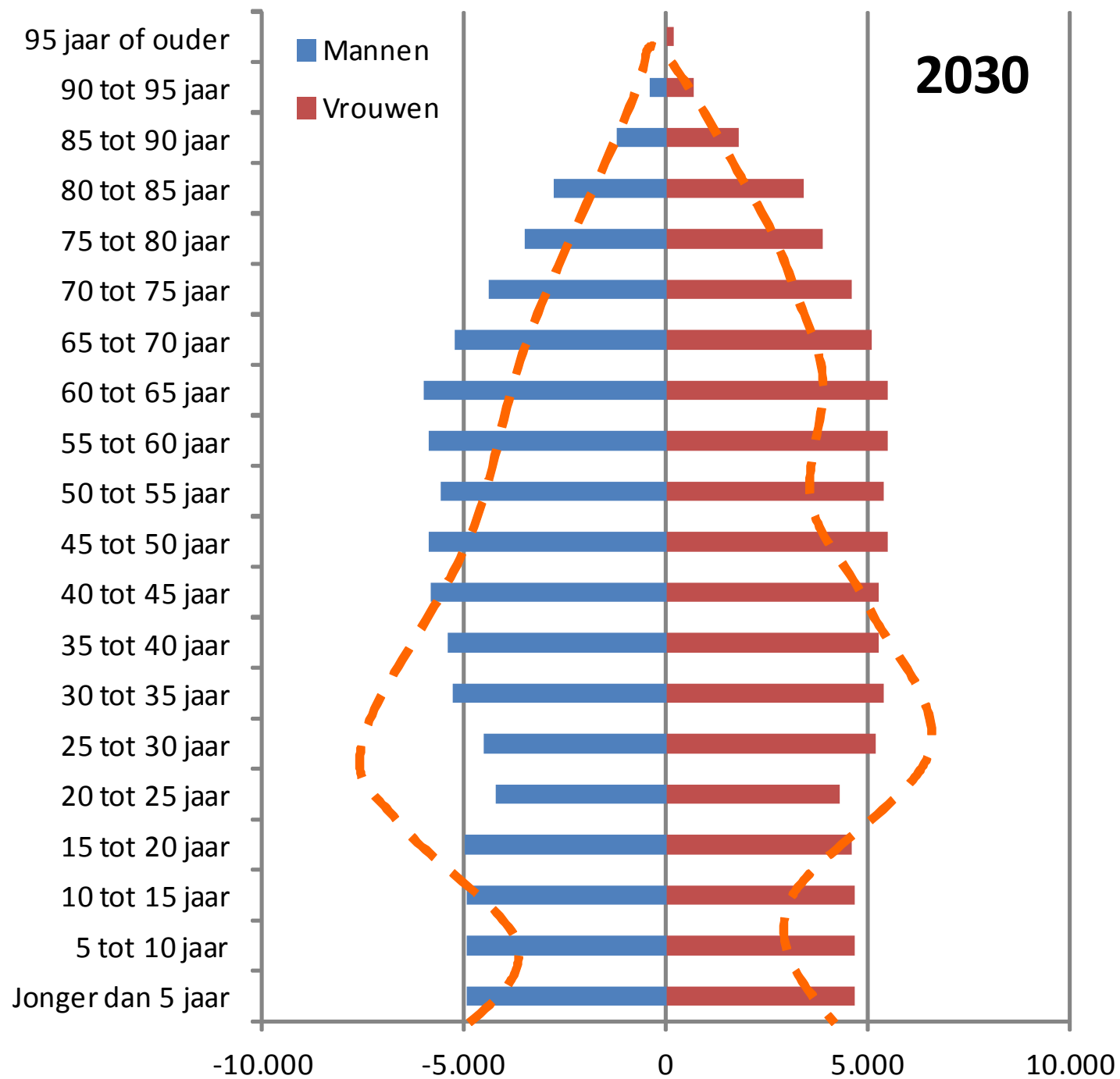
1990

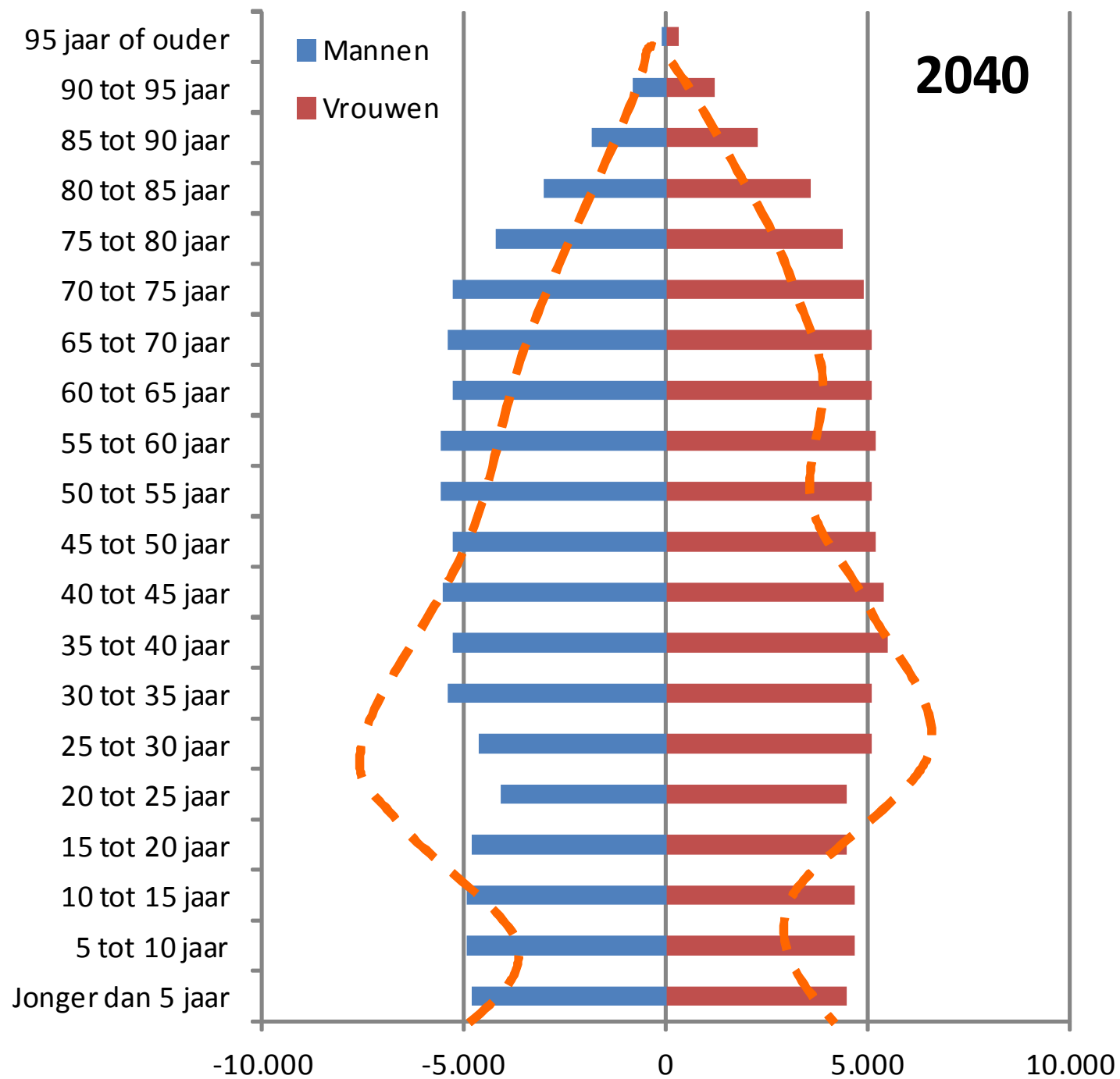












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

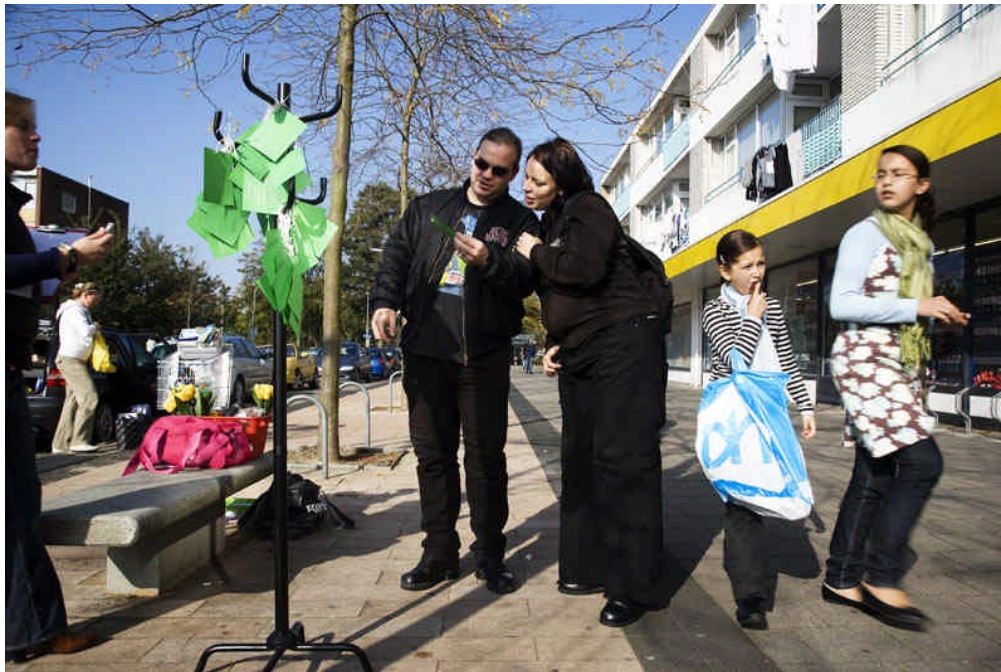
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

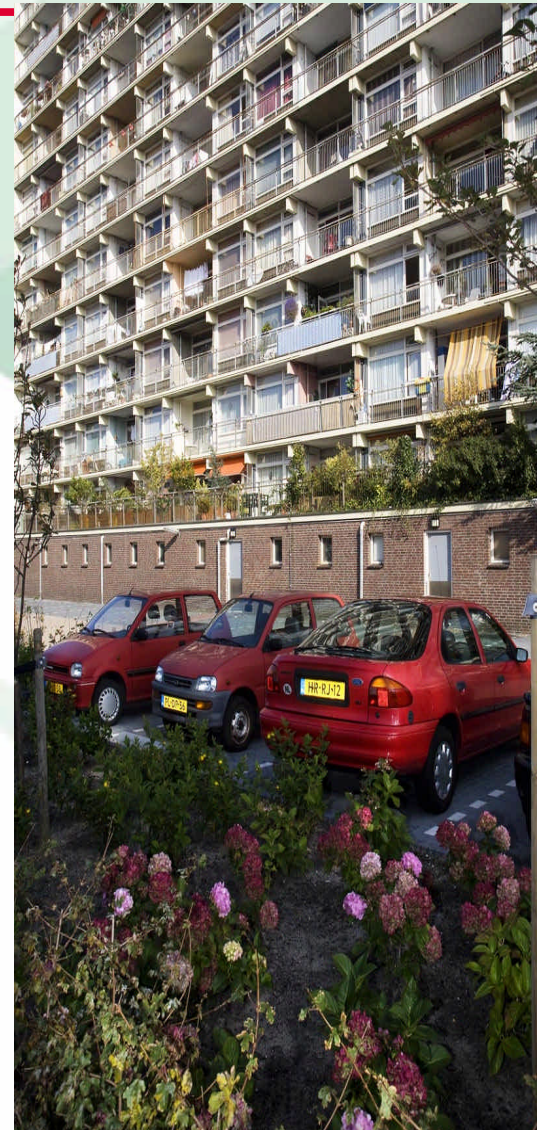
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

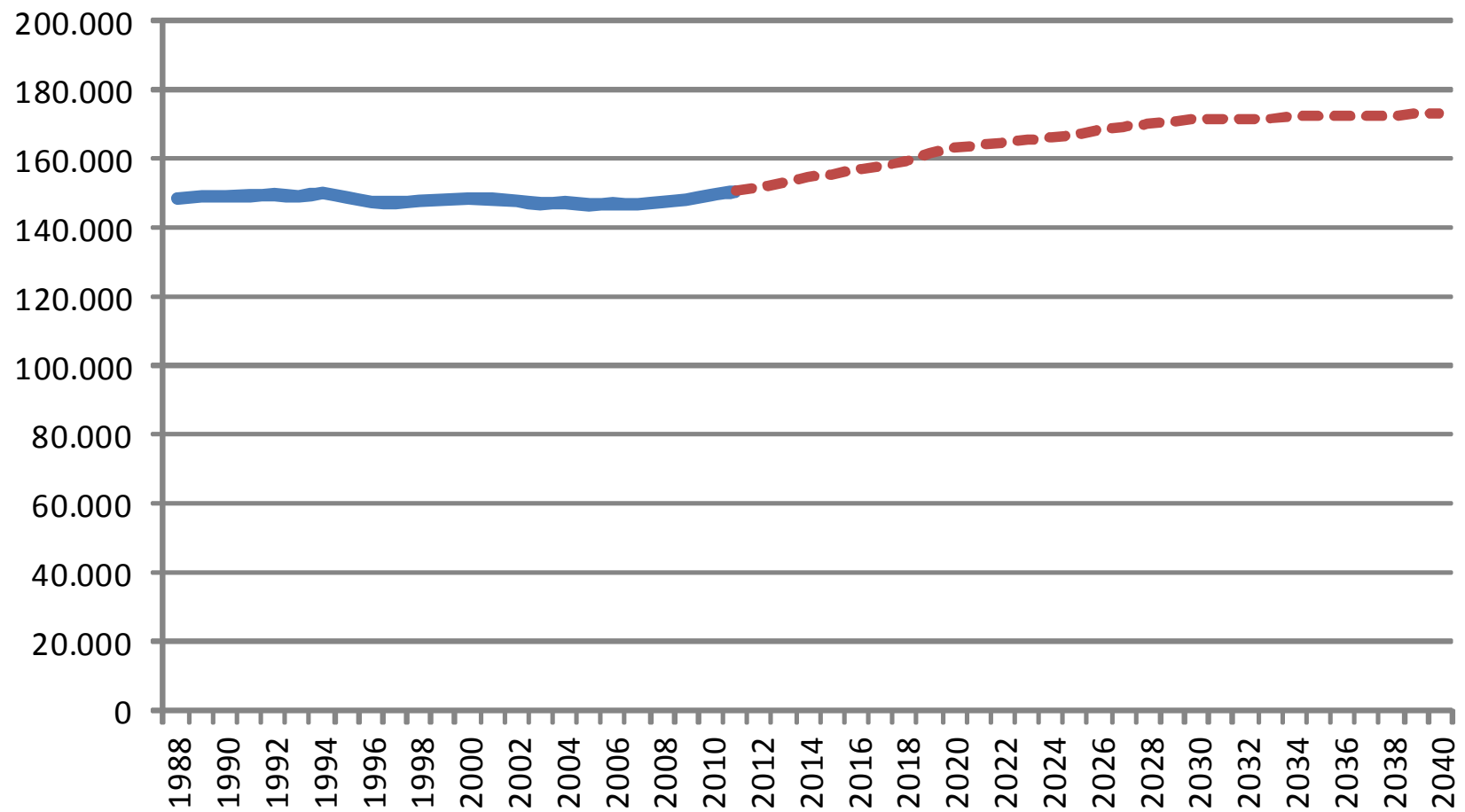


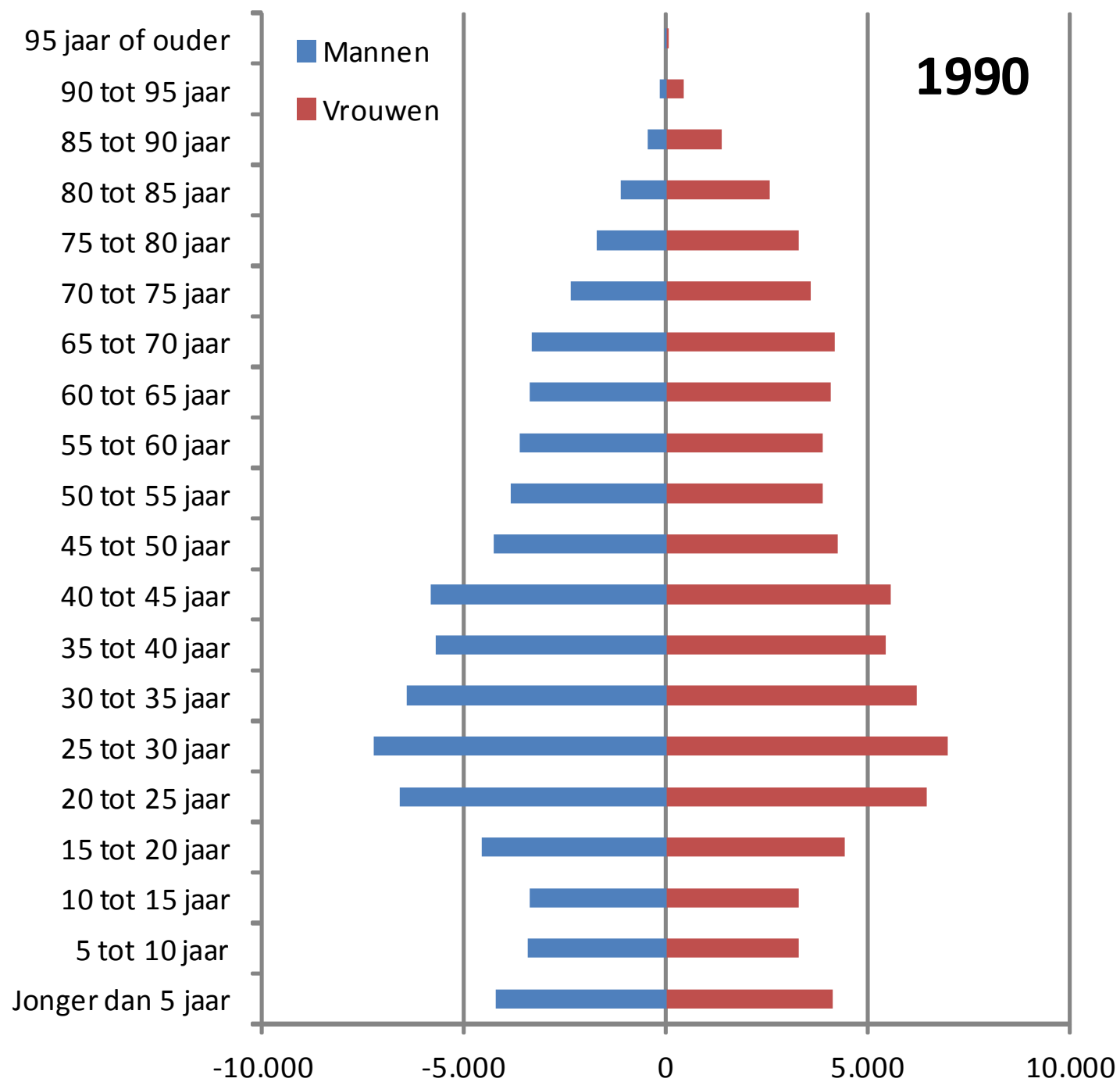
RAP en Woonvisie

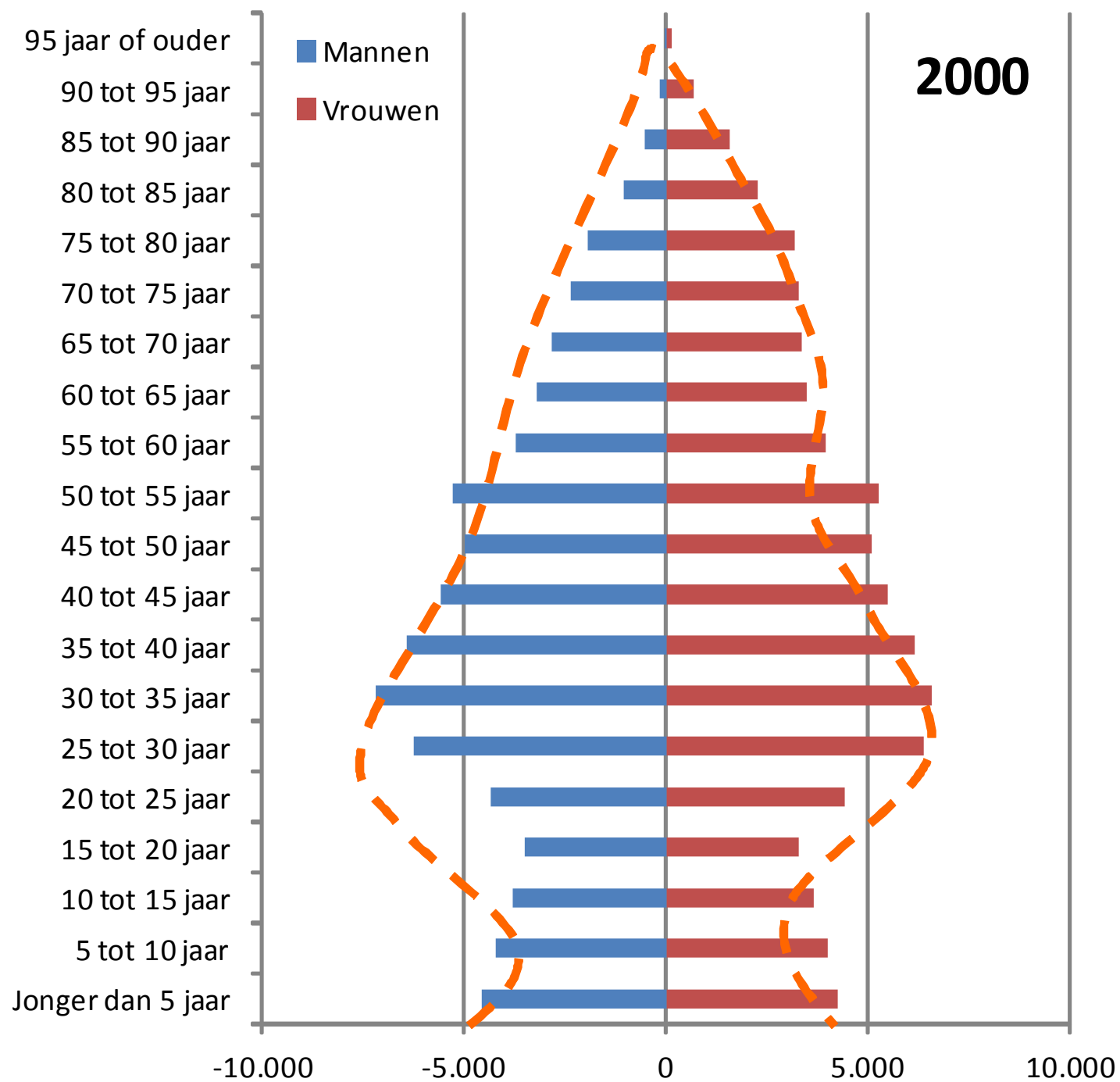
- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties

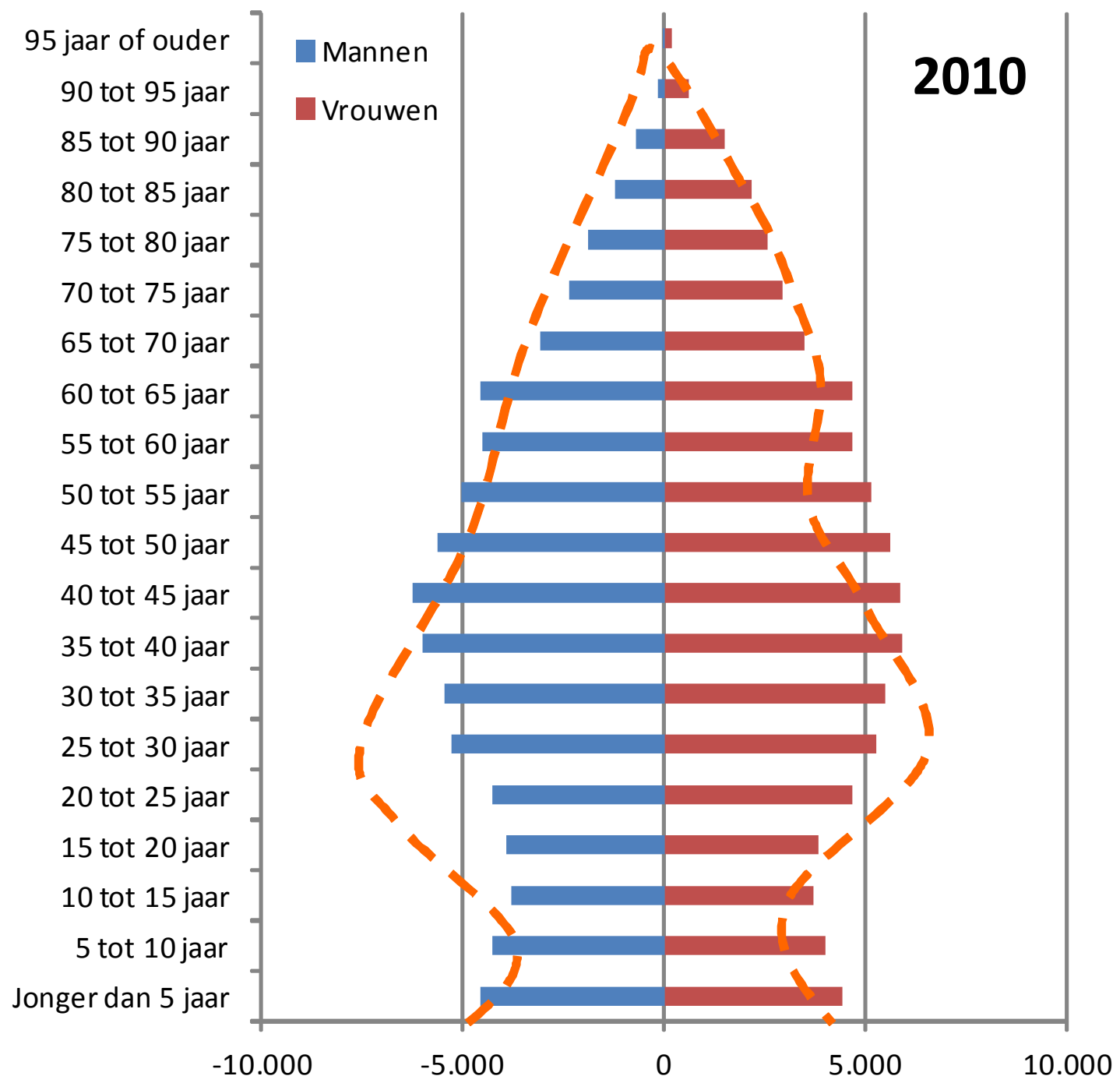


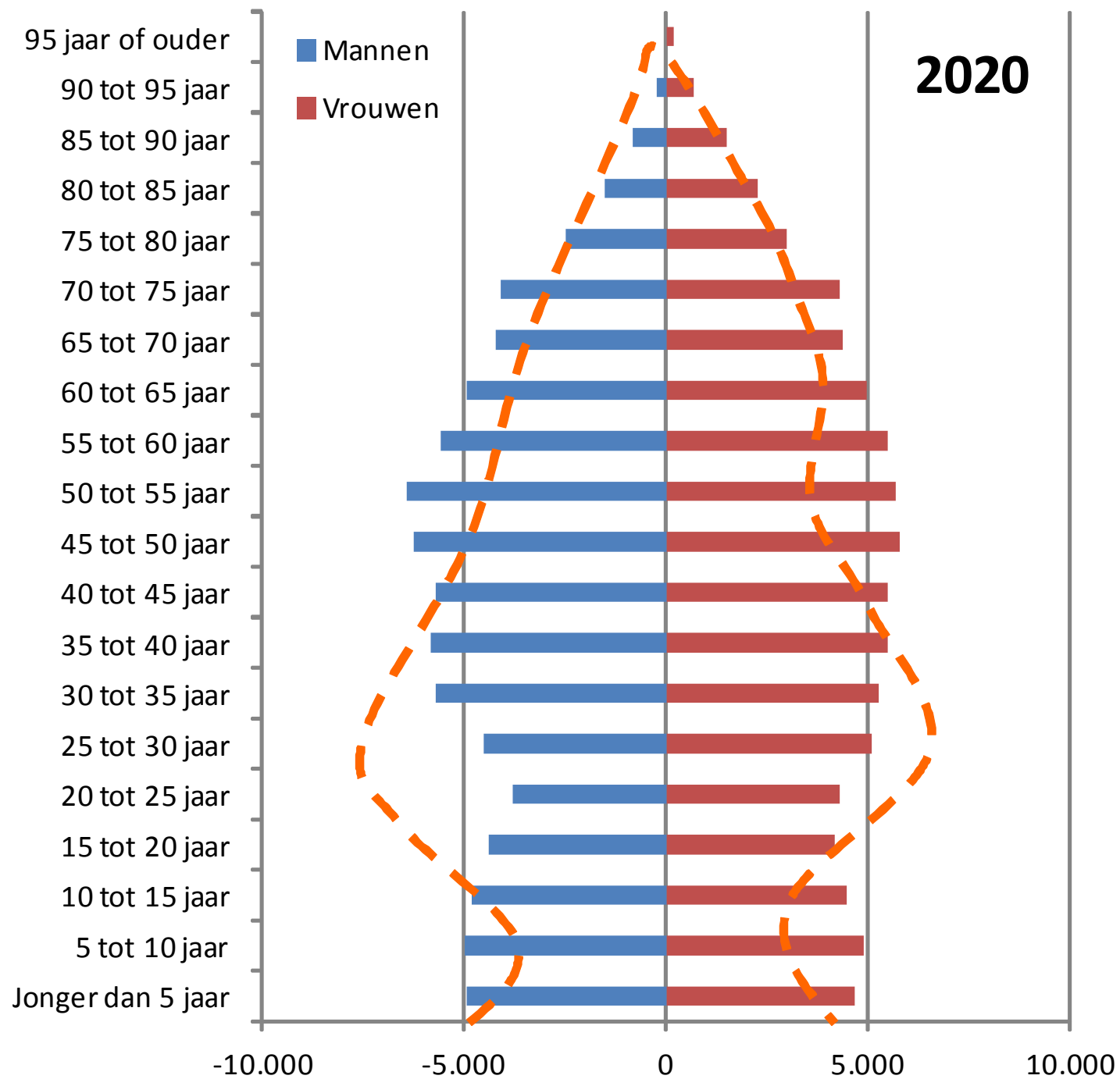
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

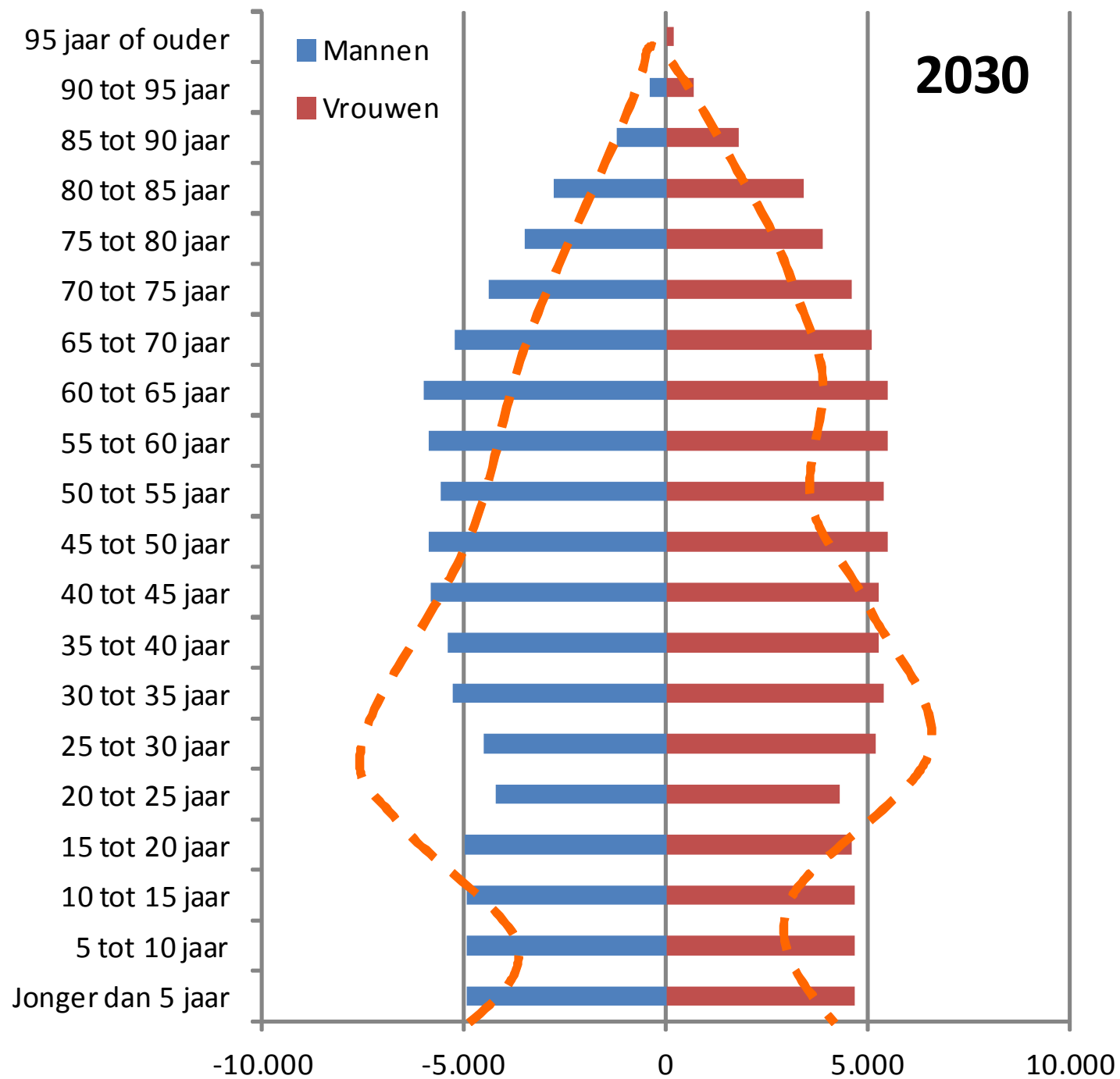


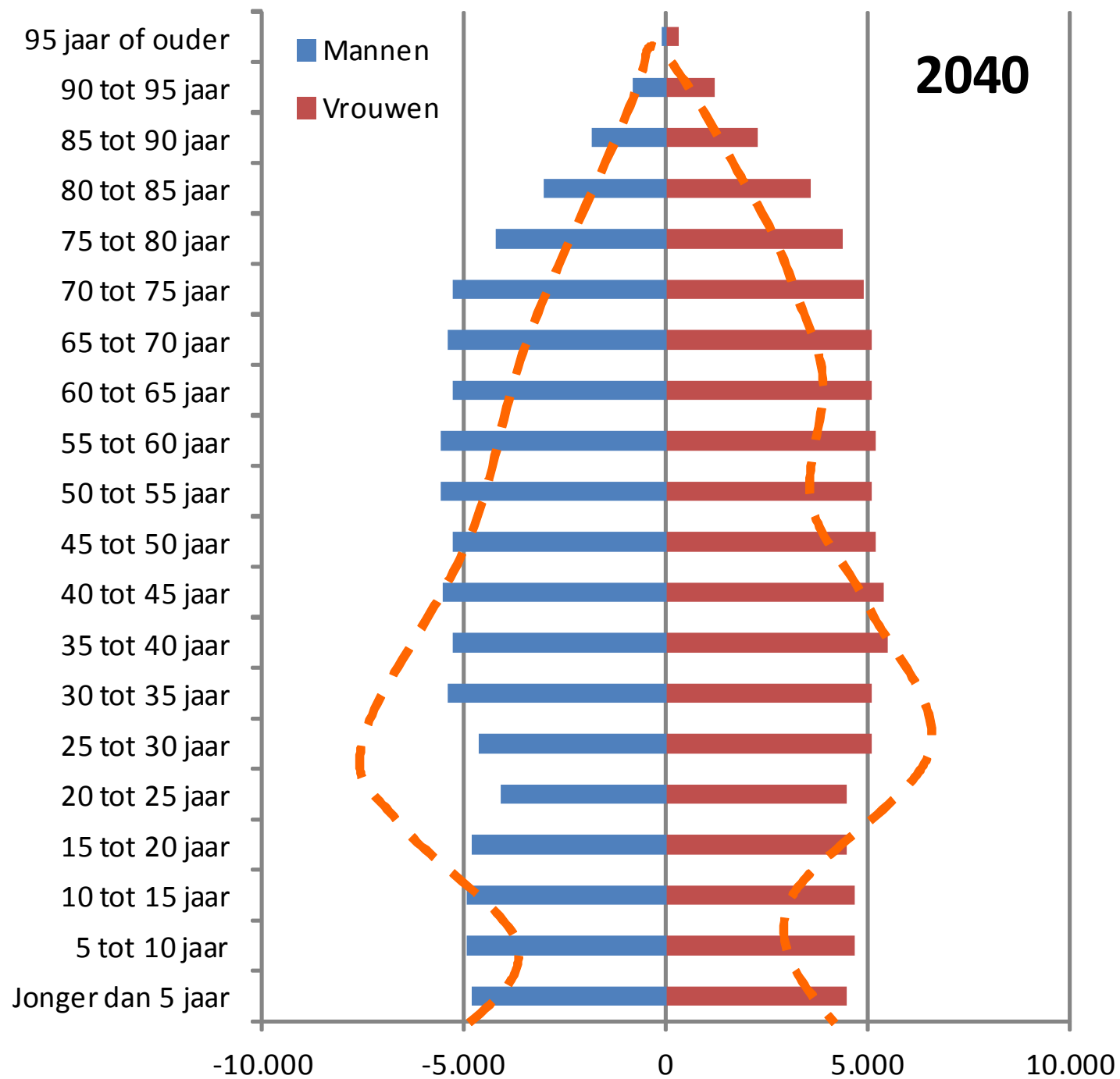












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

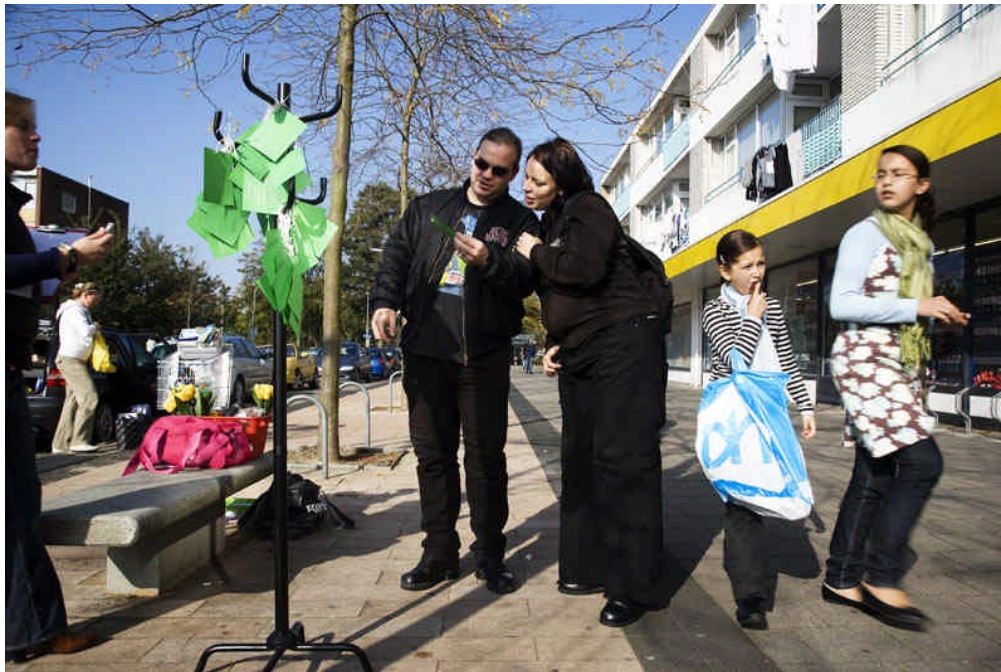
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

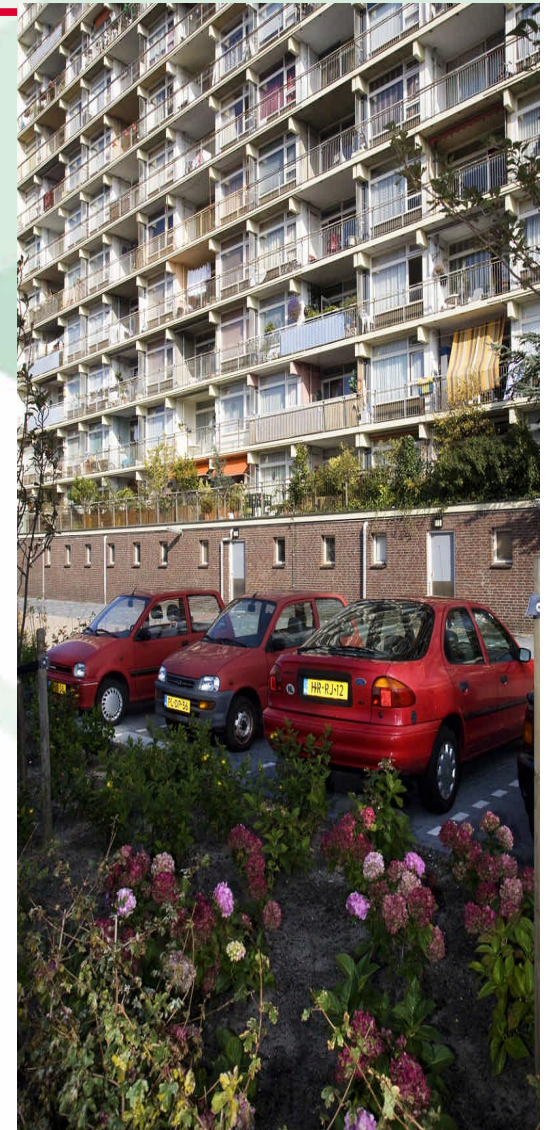
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

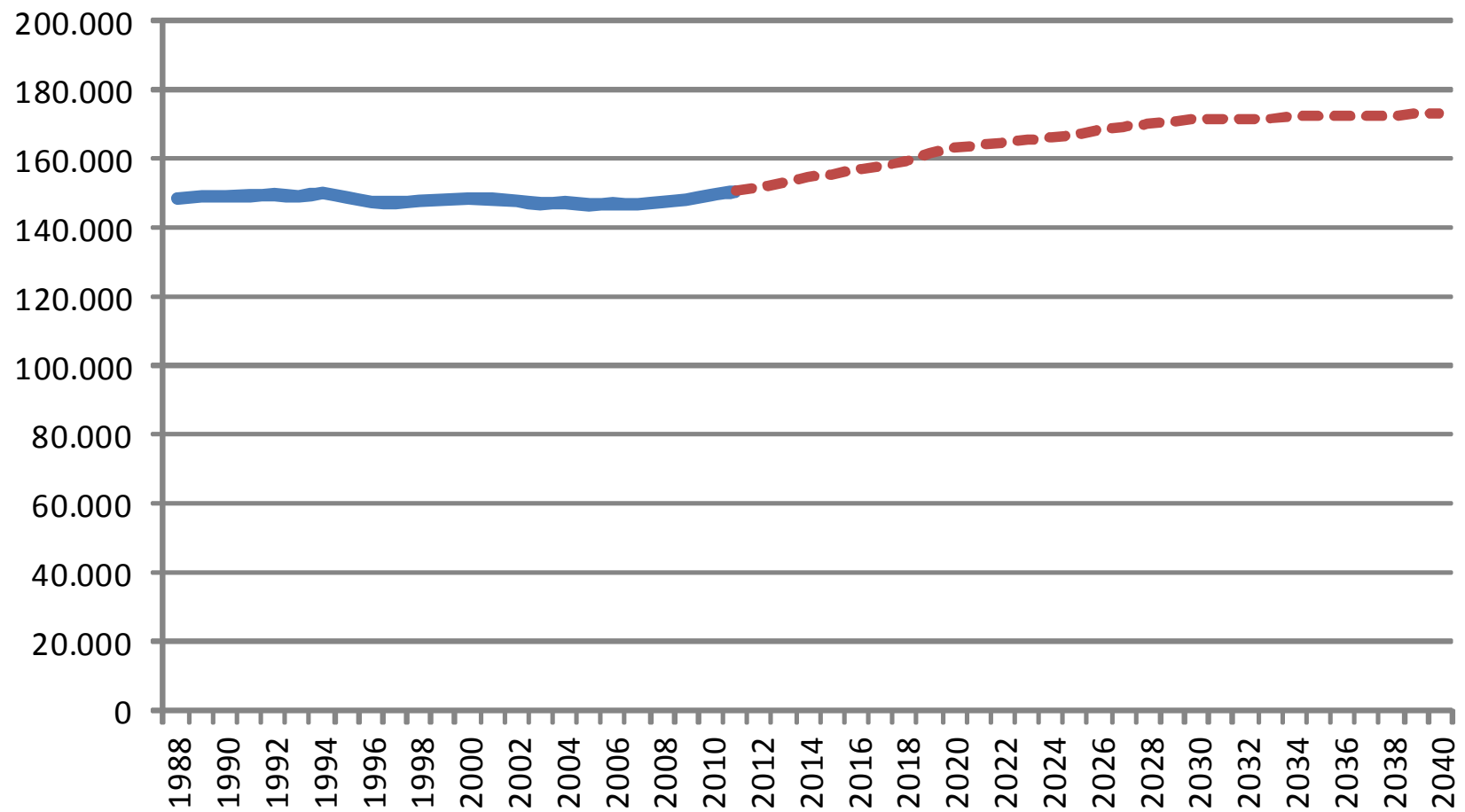


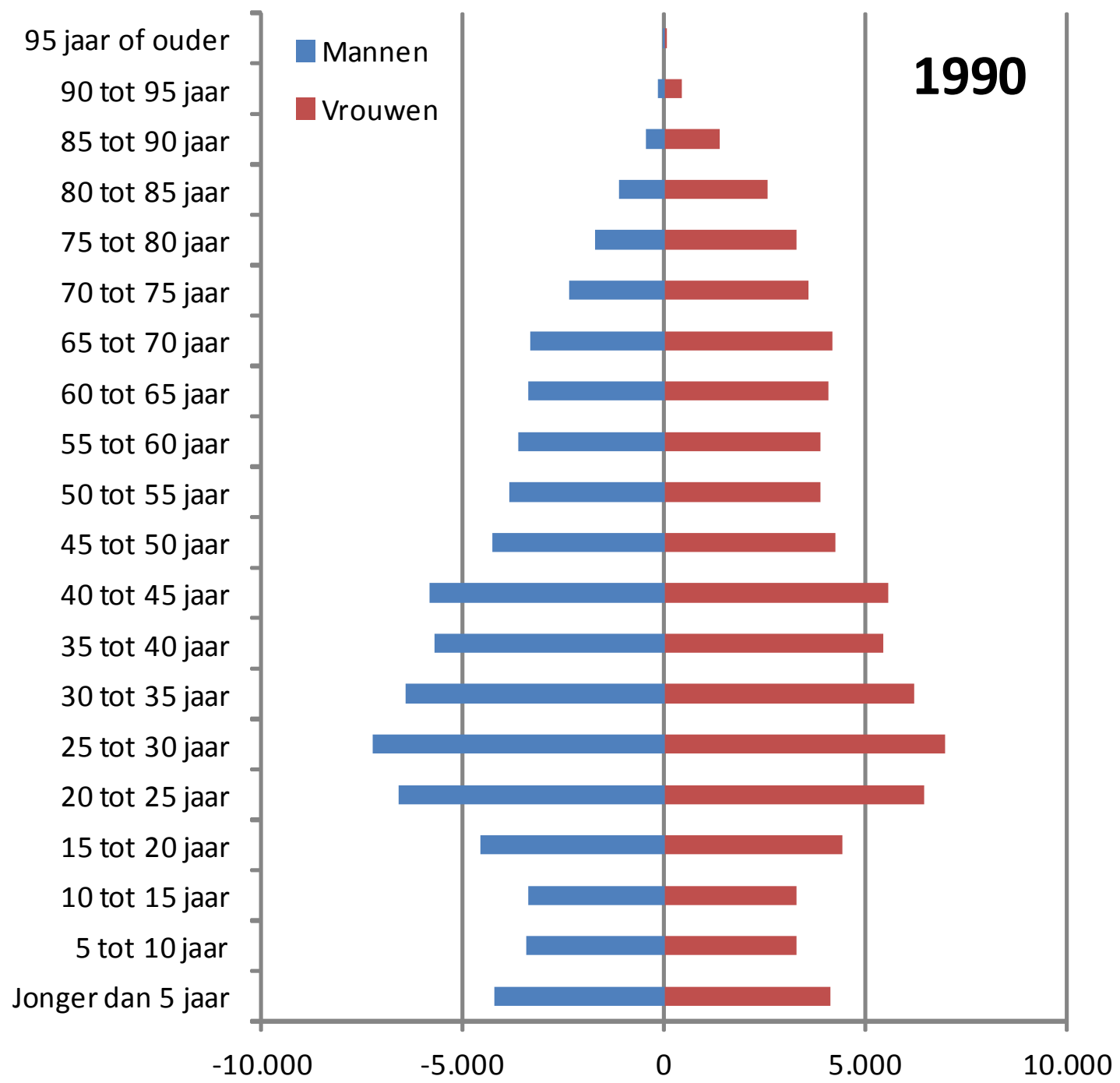
RAP en Woonvisie

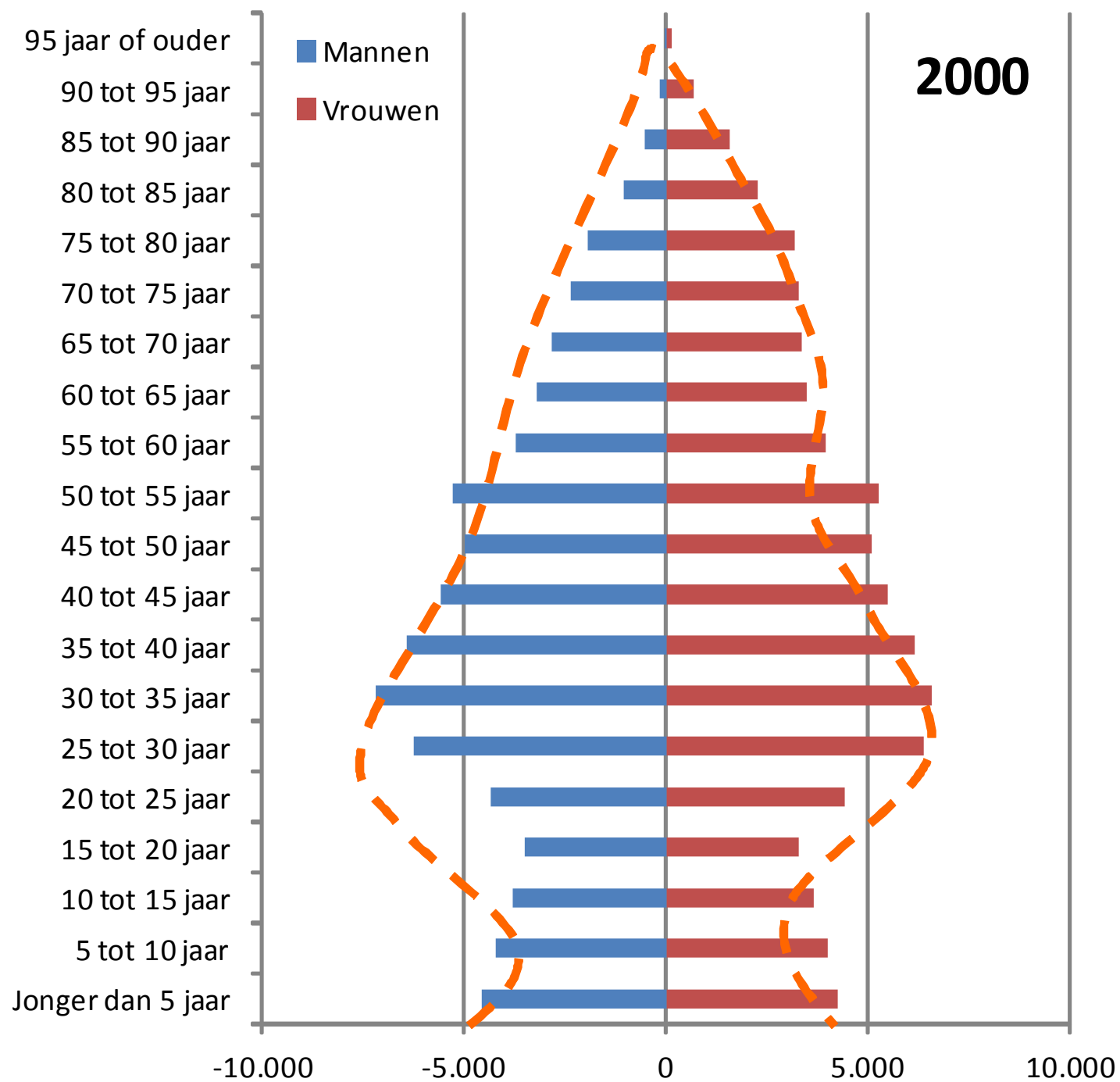
- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties

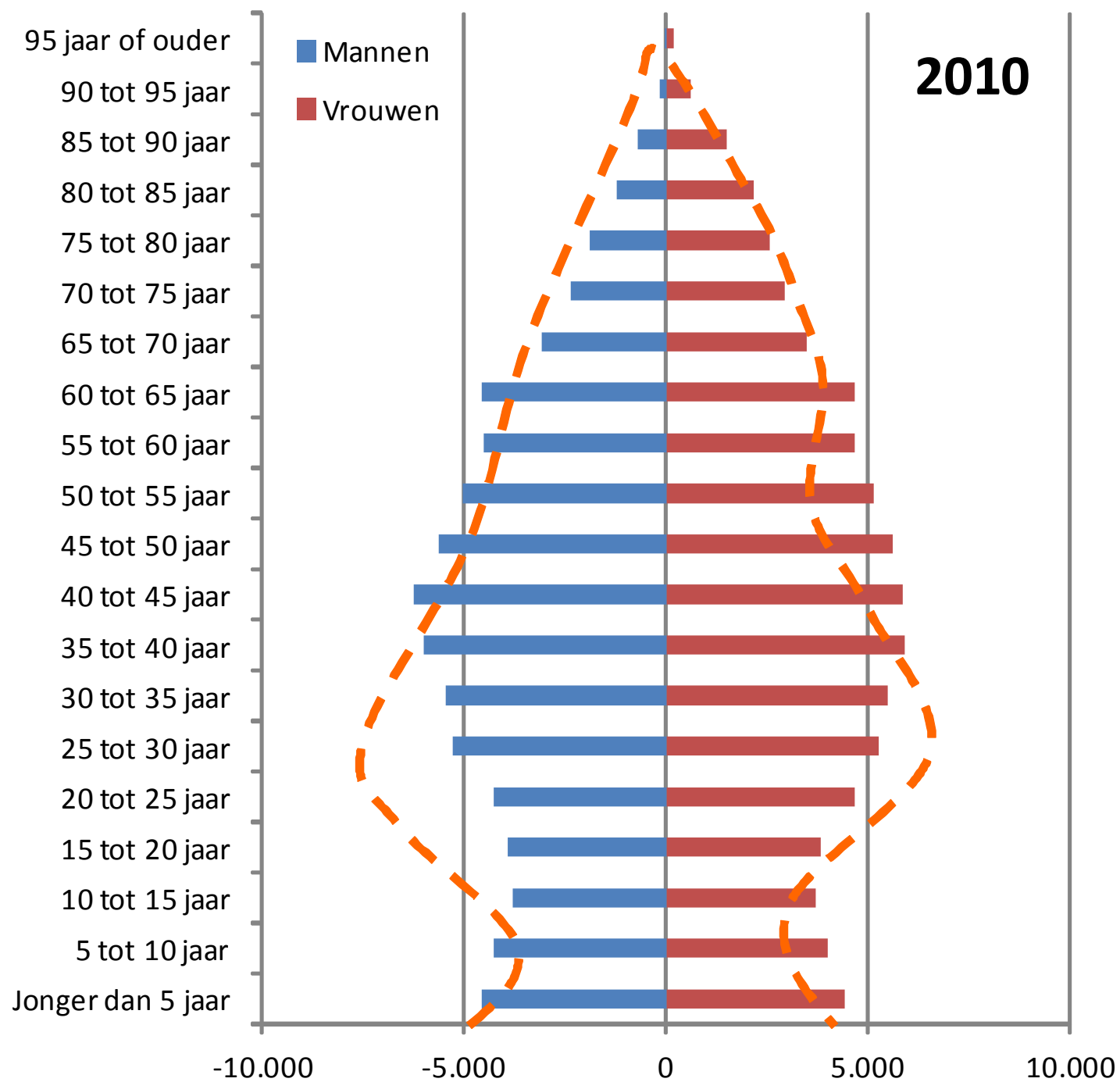


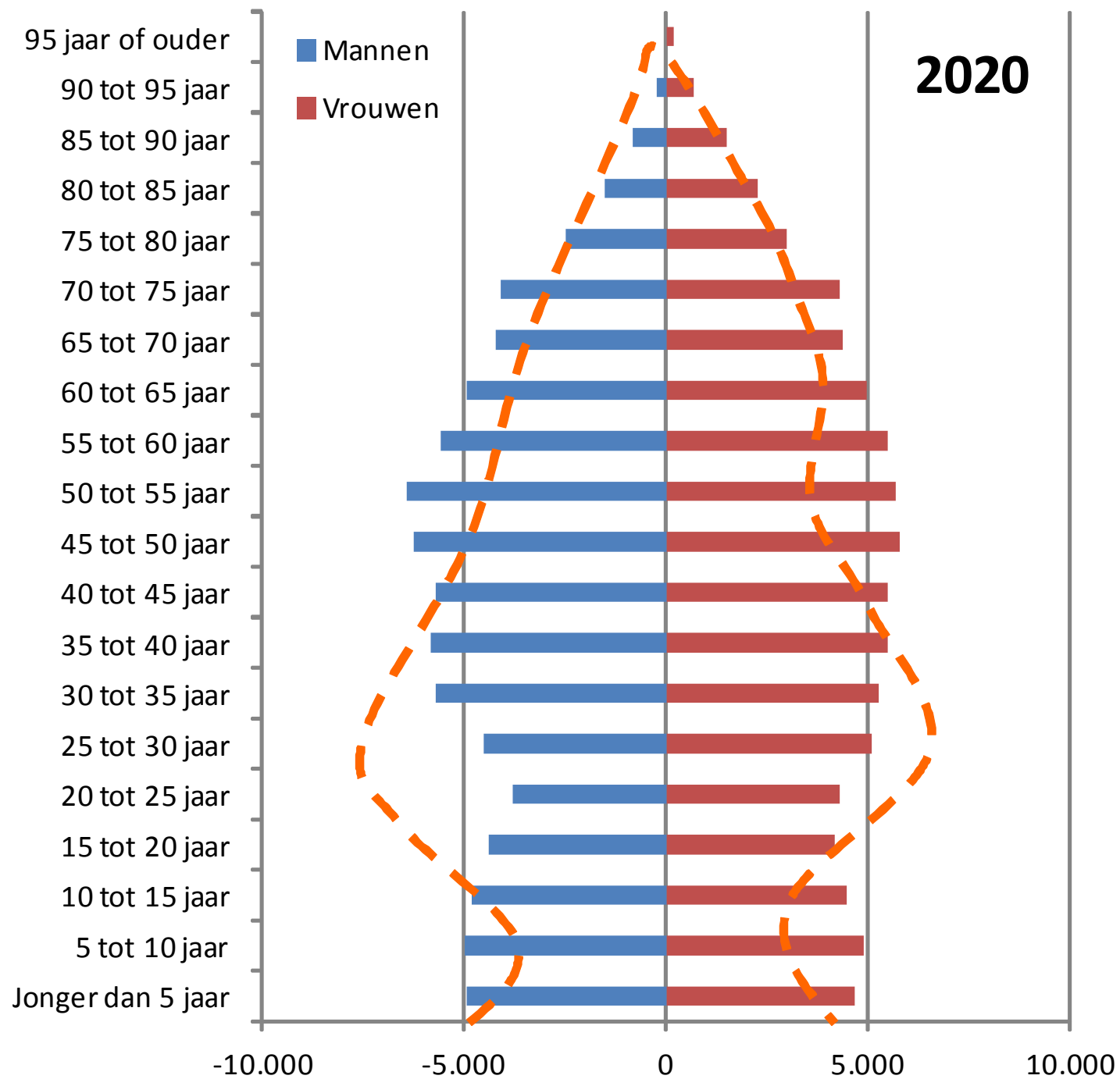
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

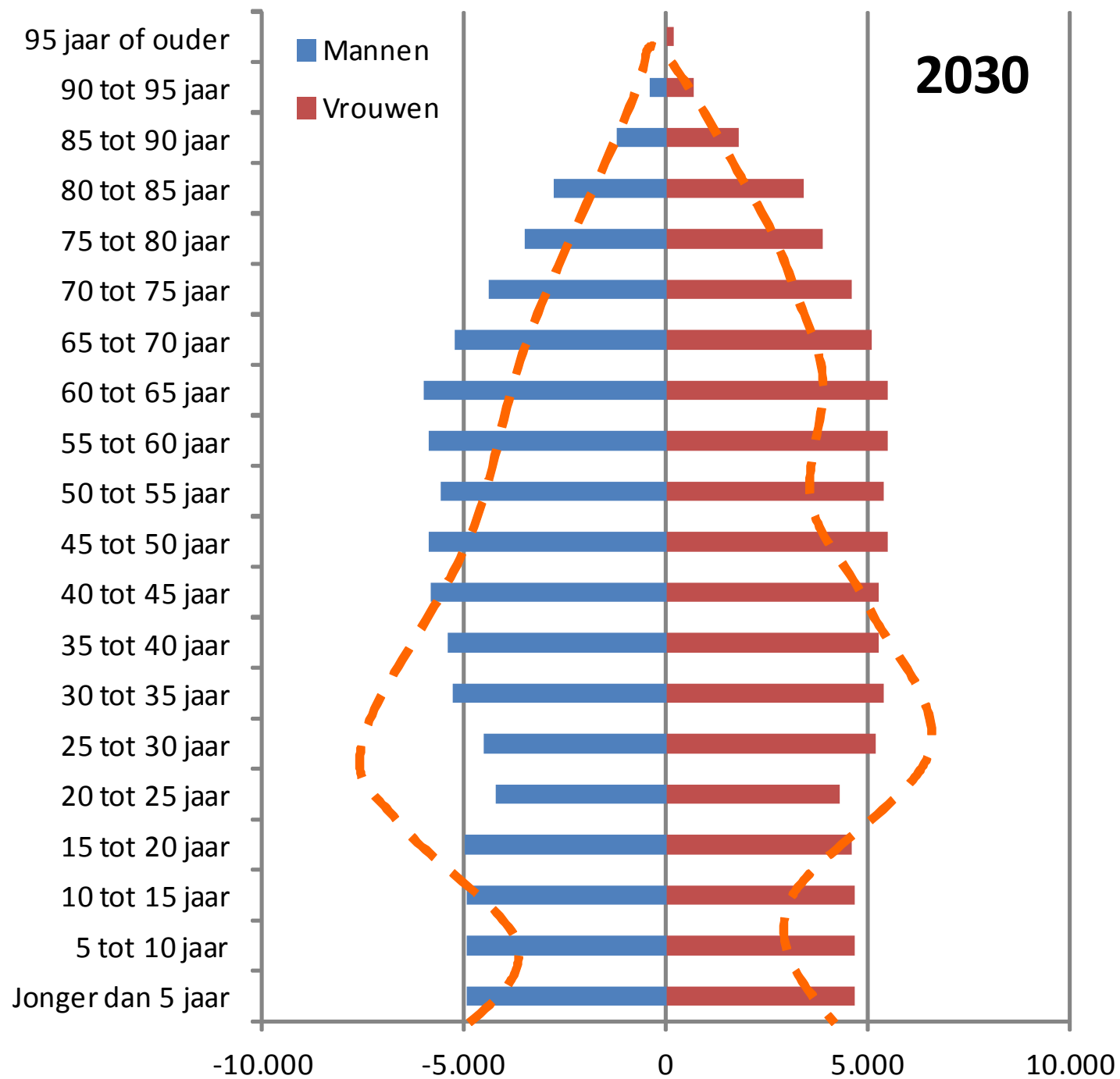


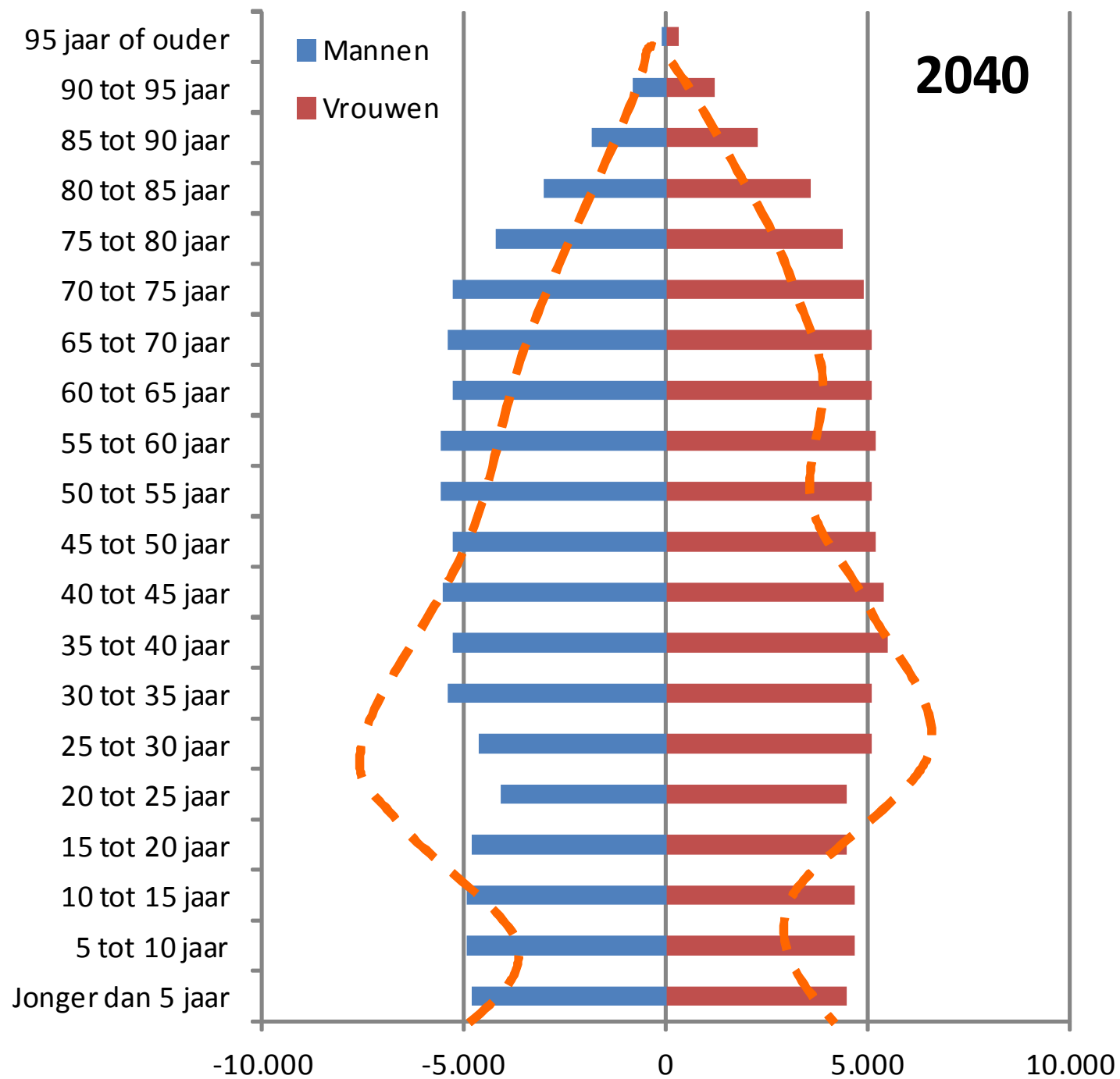












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

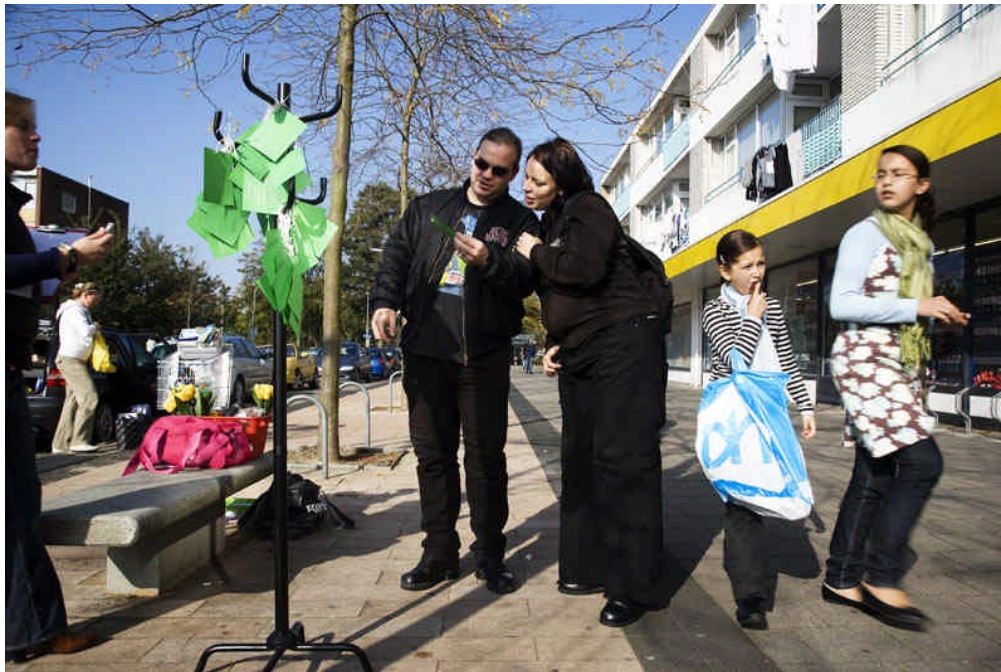
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

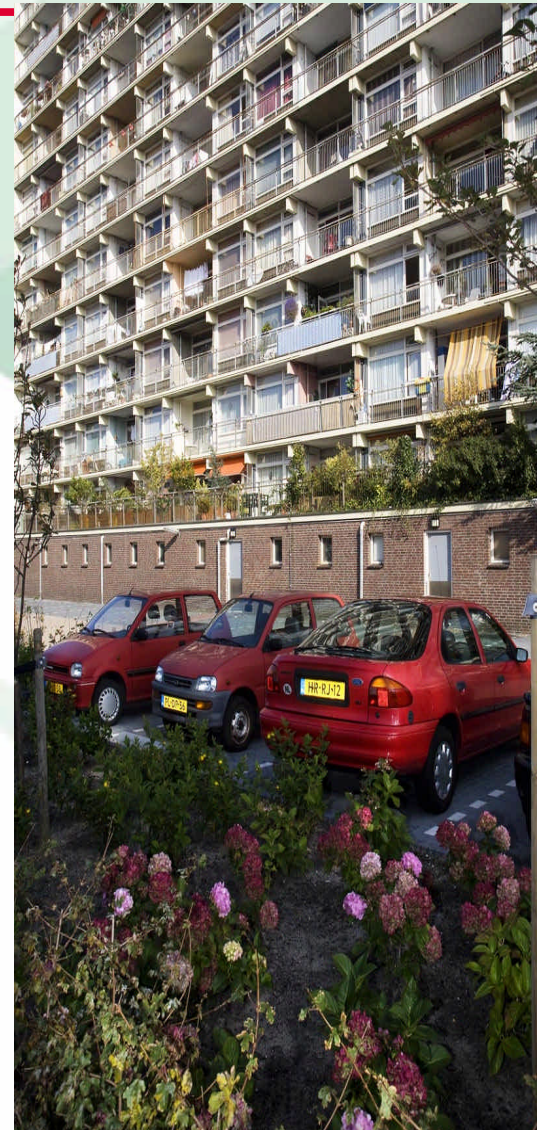
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

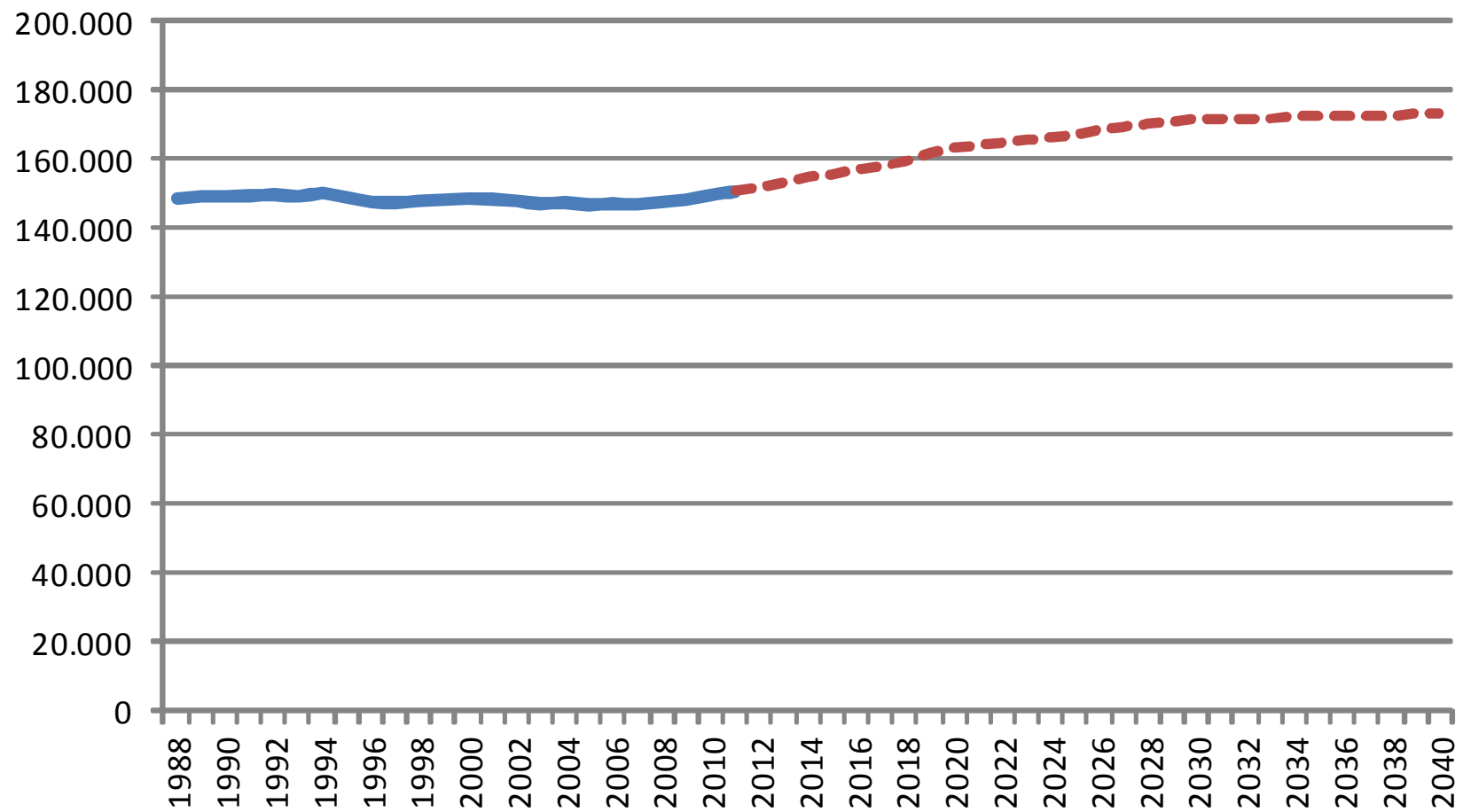


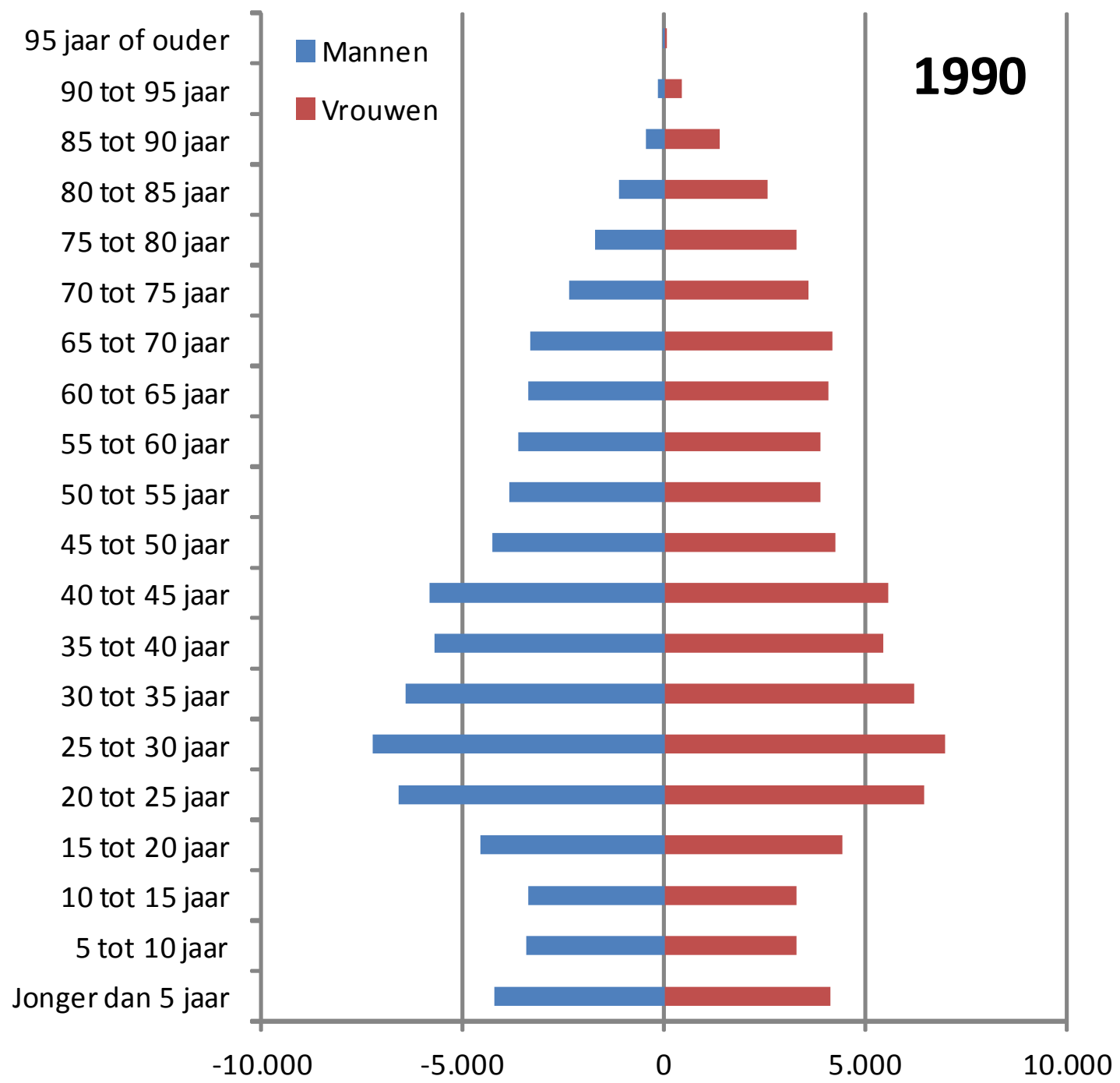
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

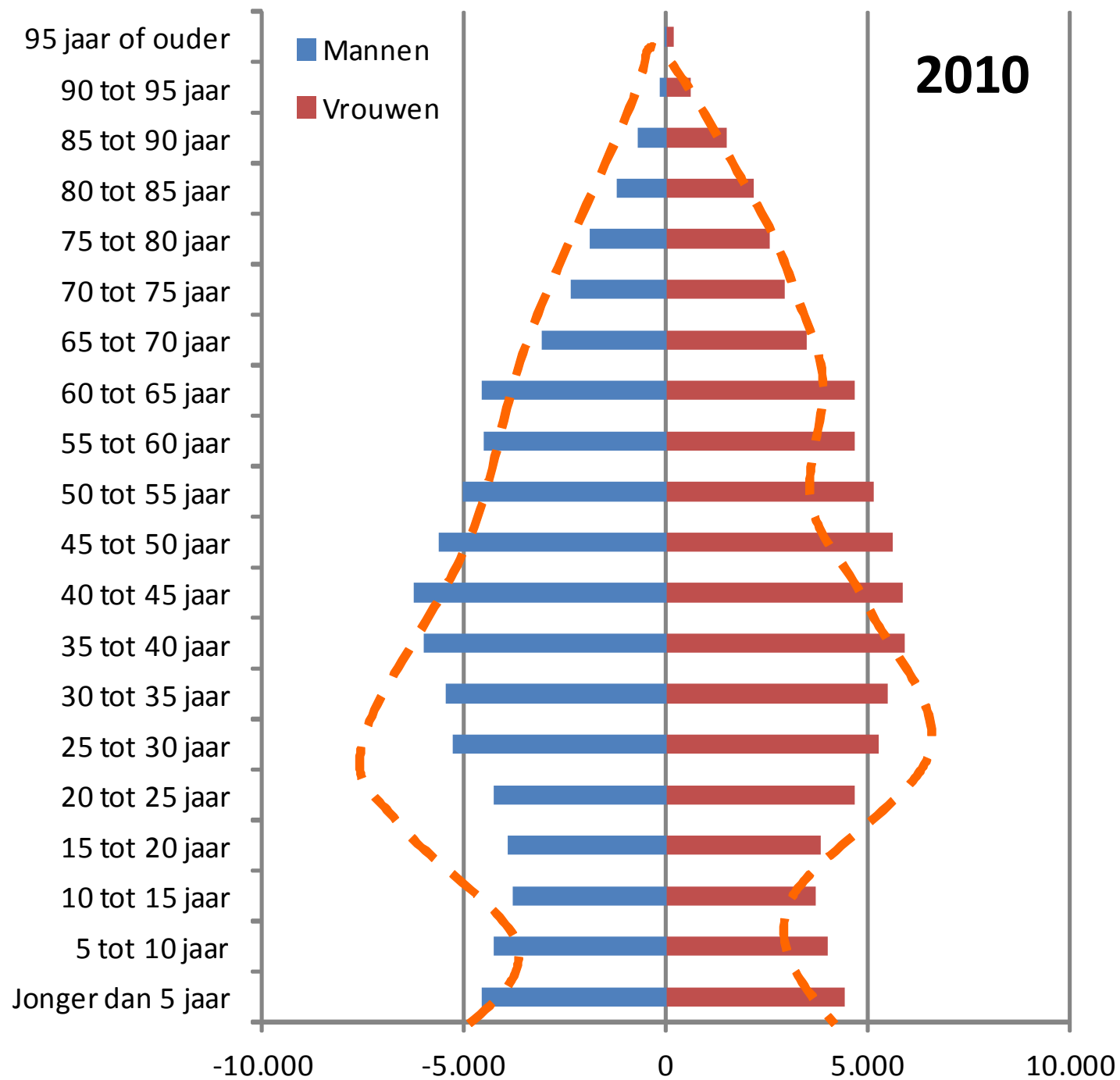


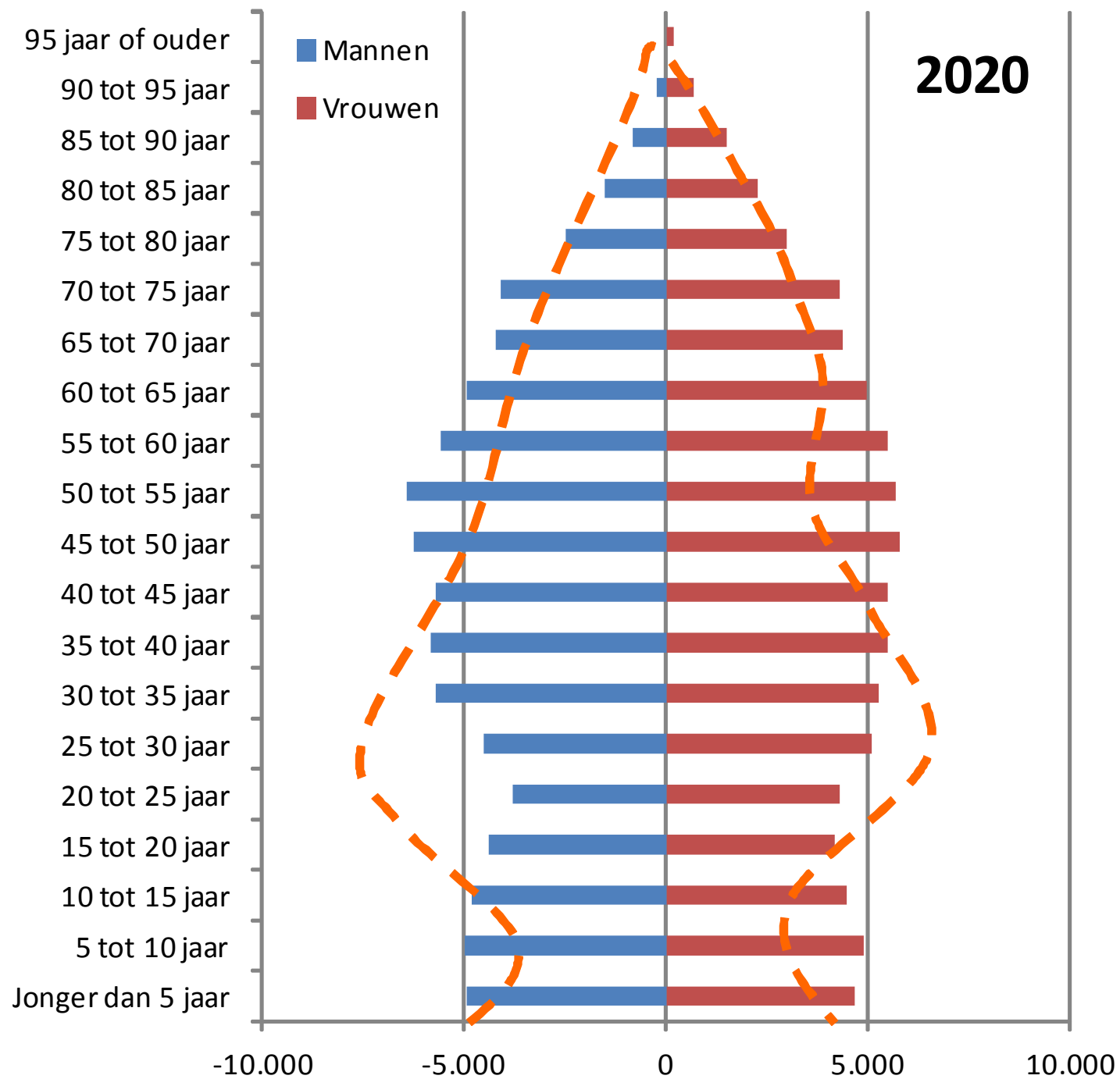


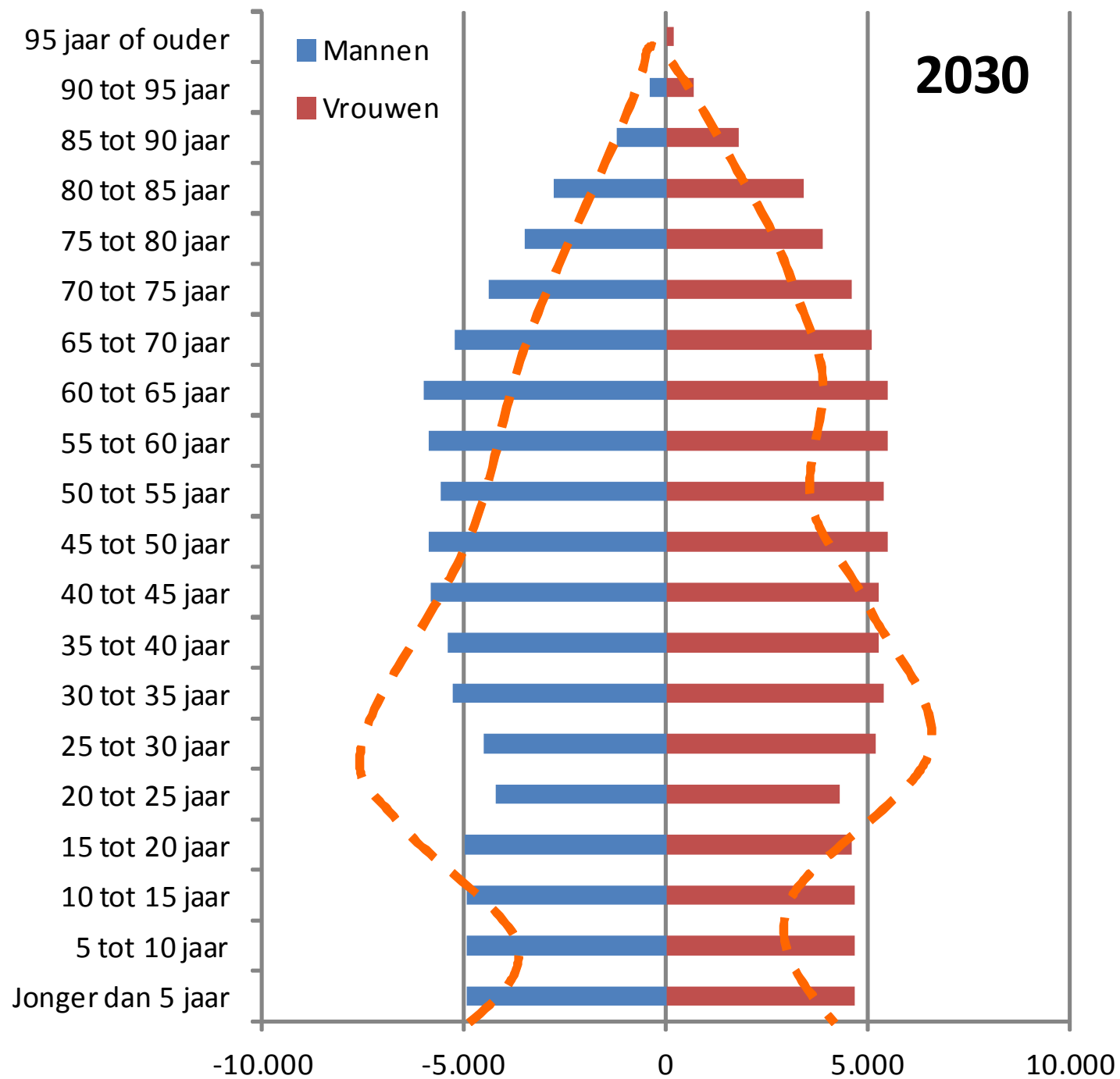
1990

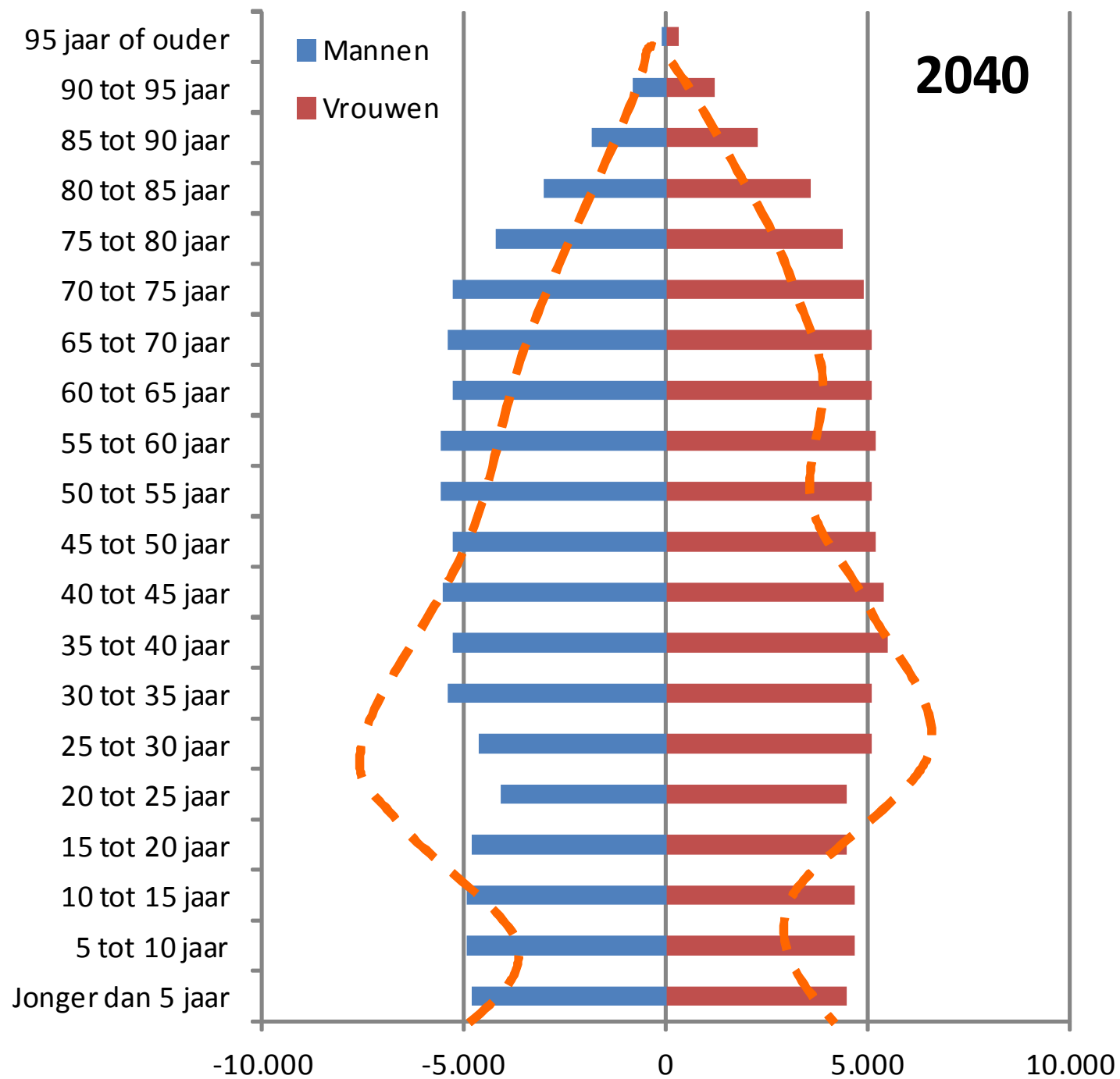












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimteverdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

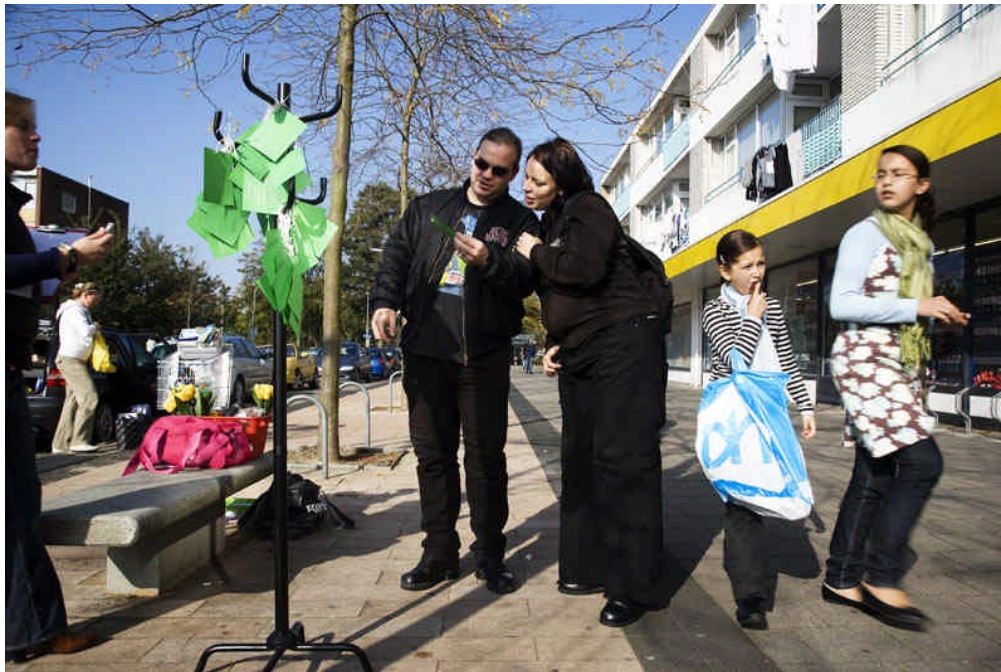
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

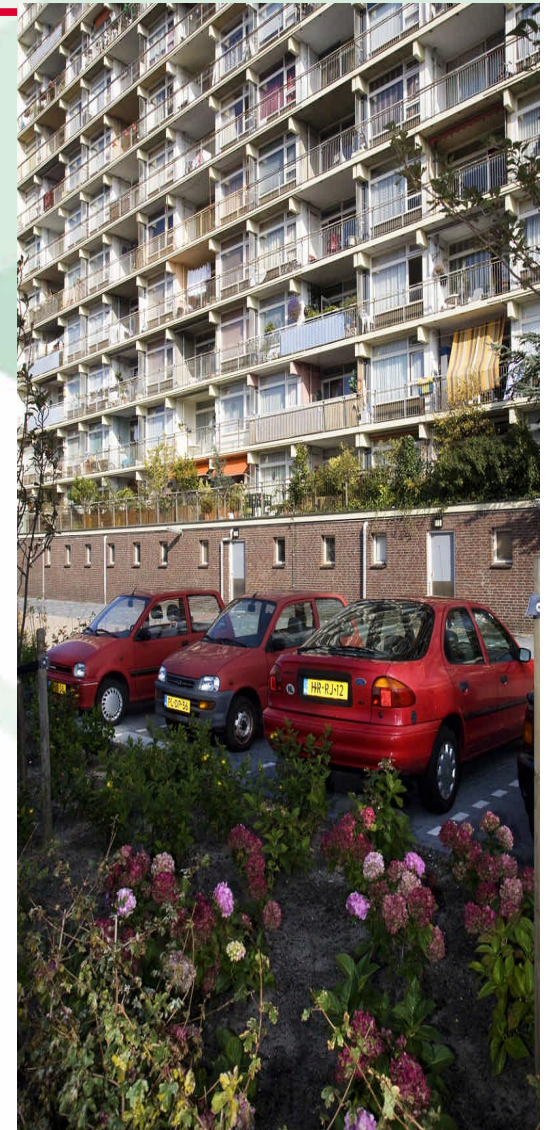
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

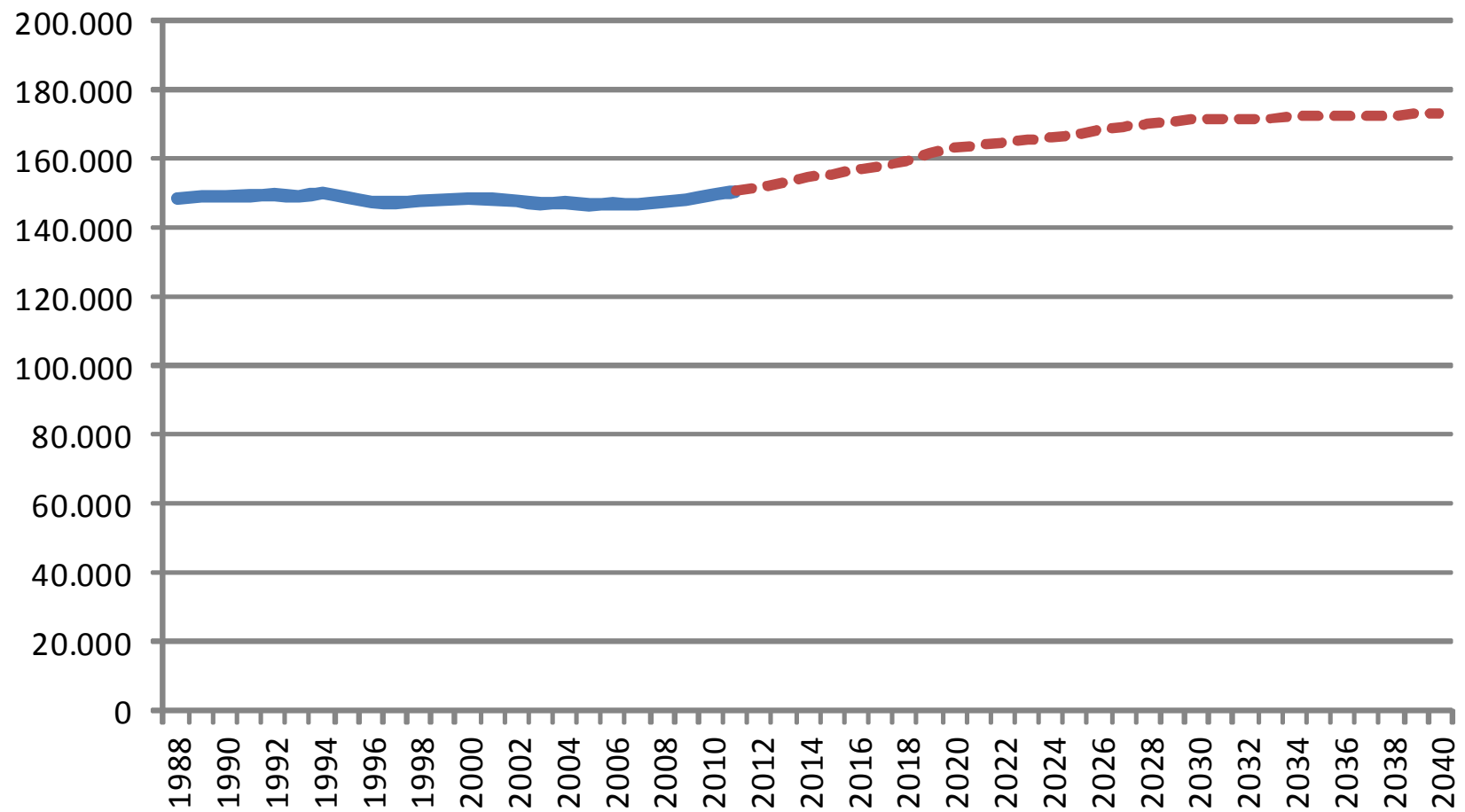


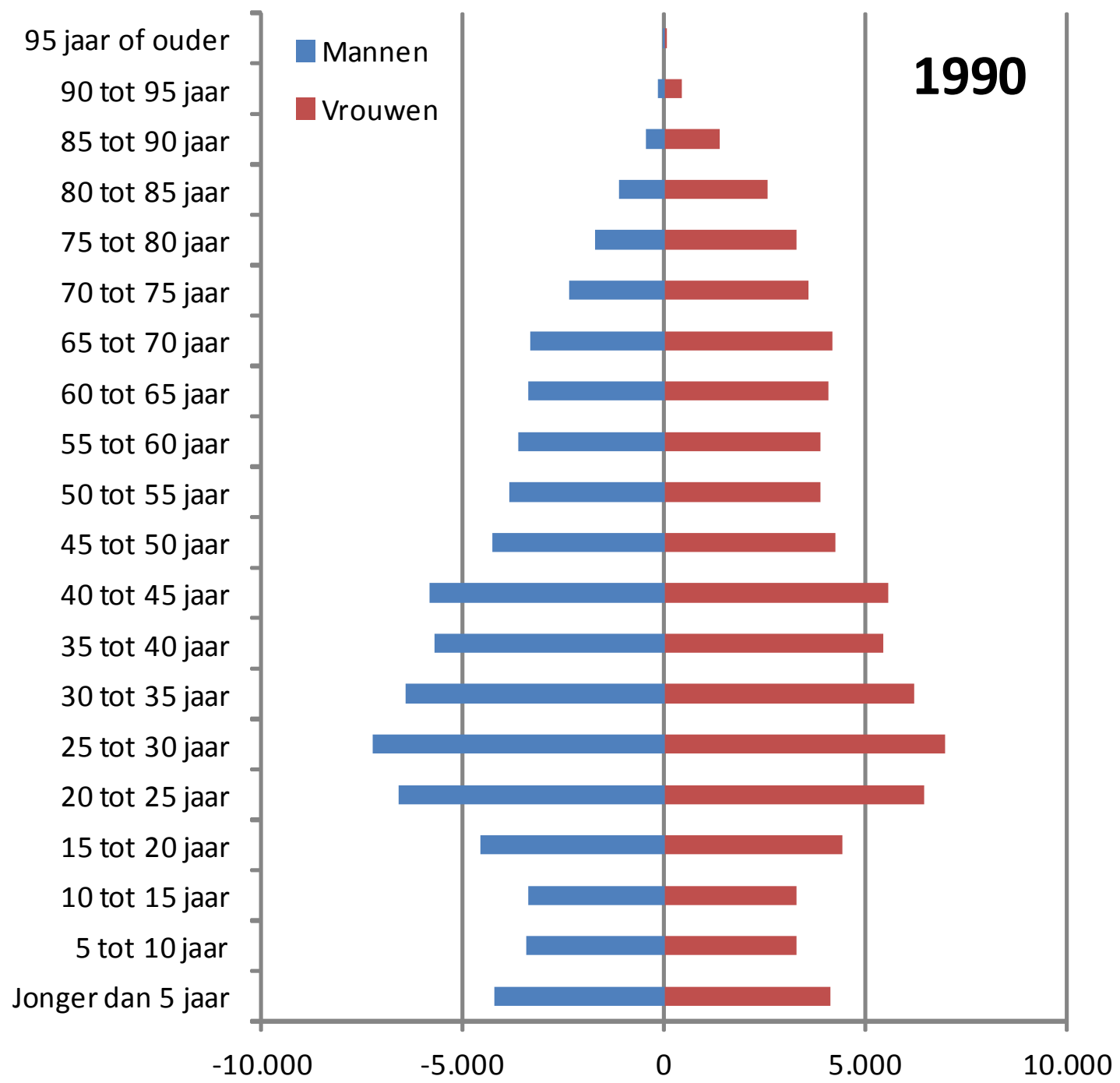
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

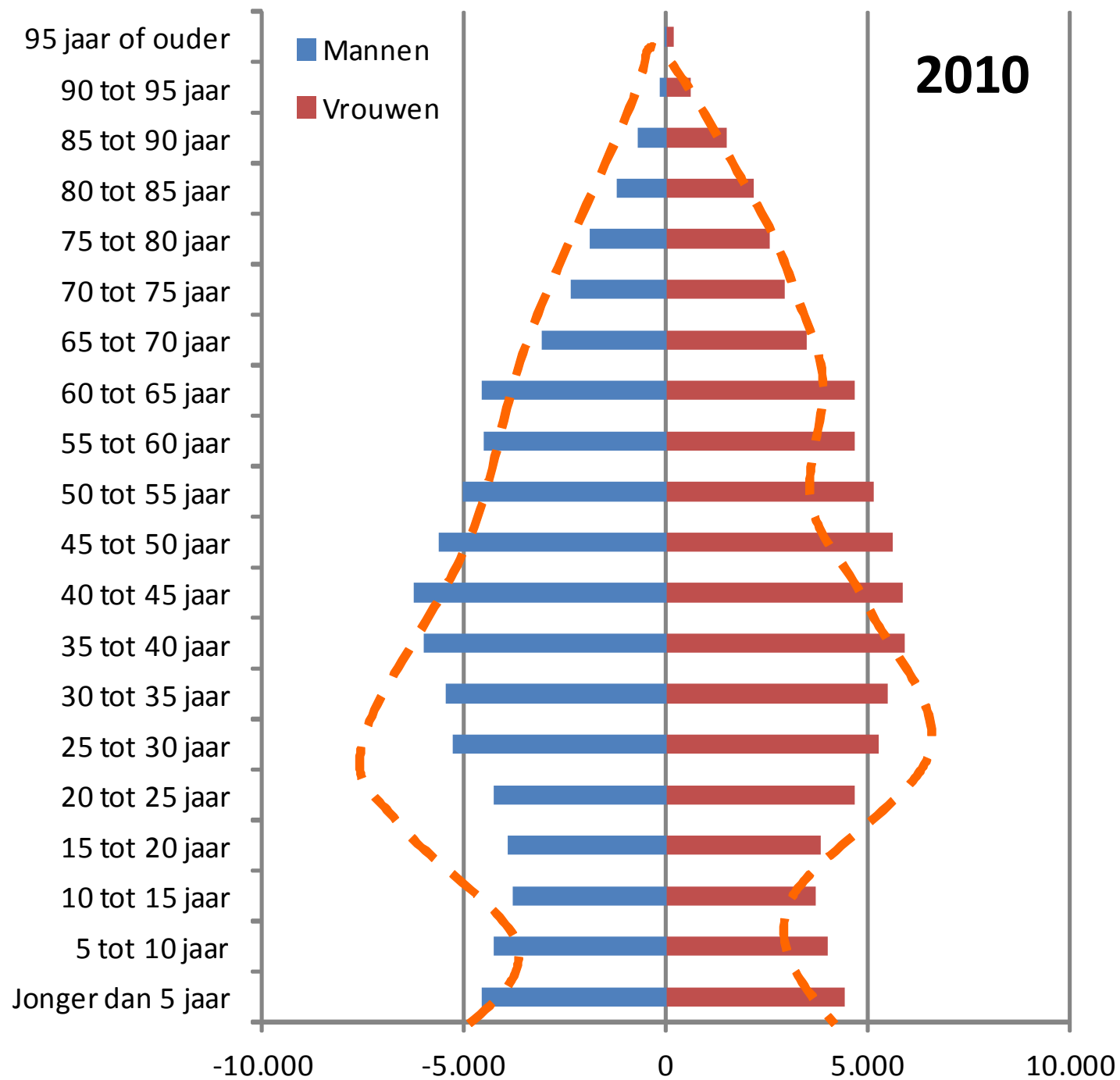


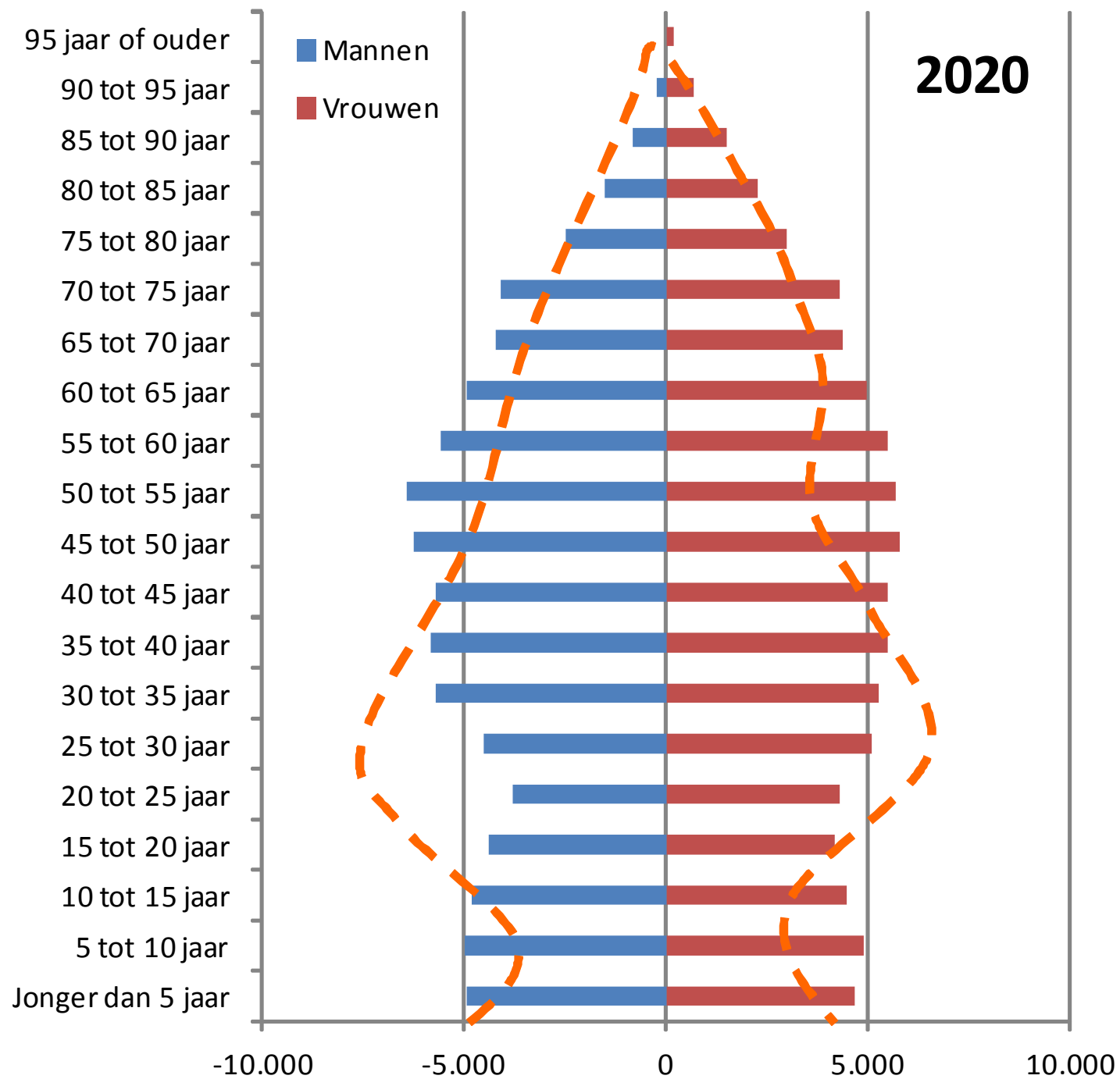


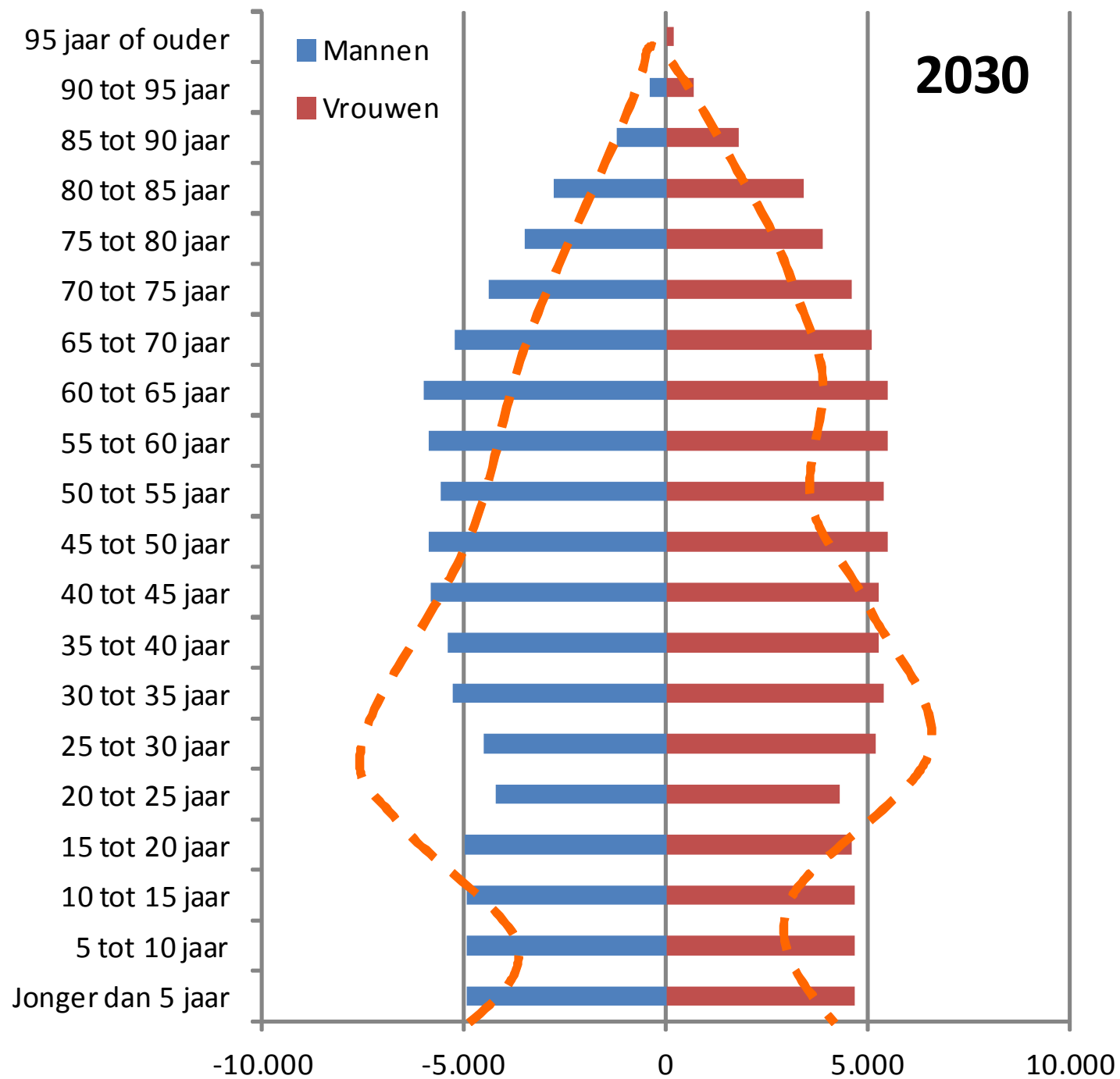
1990

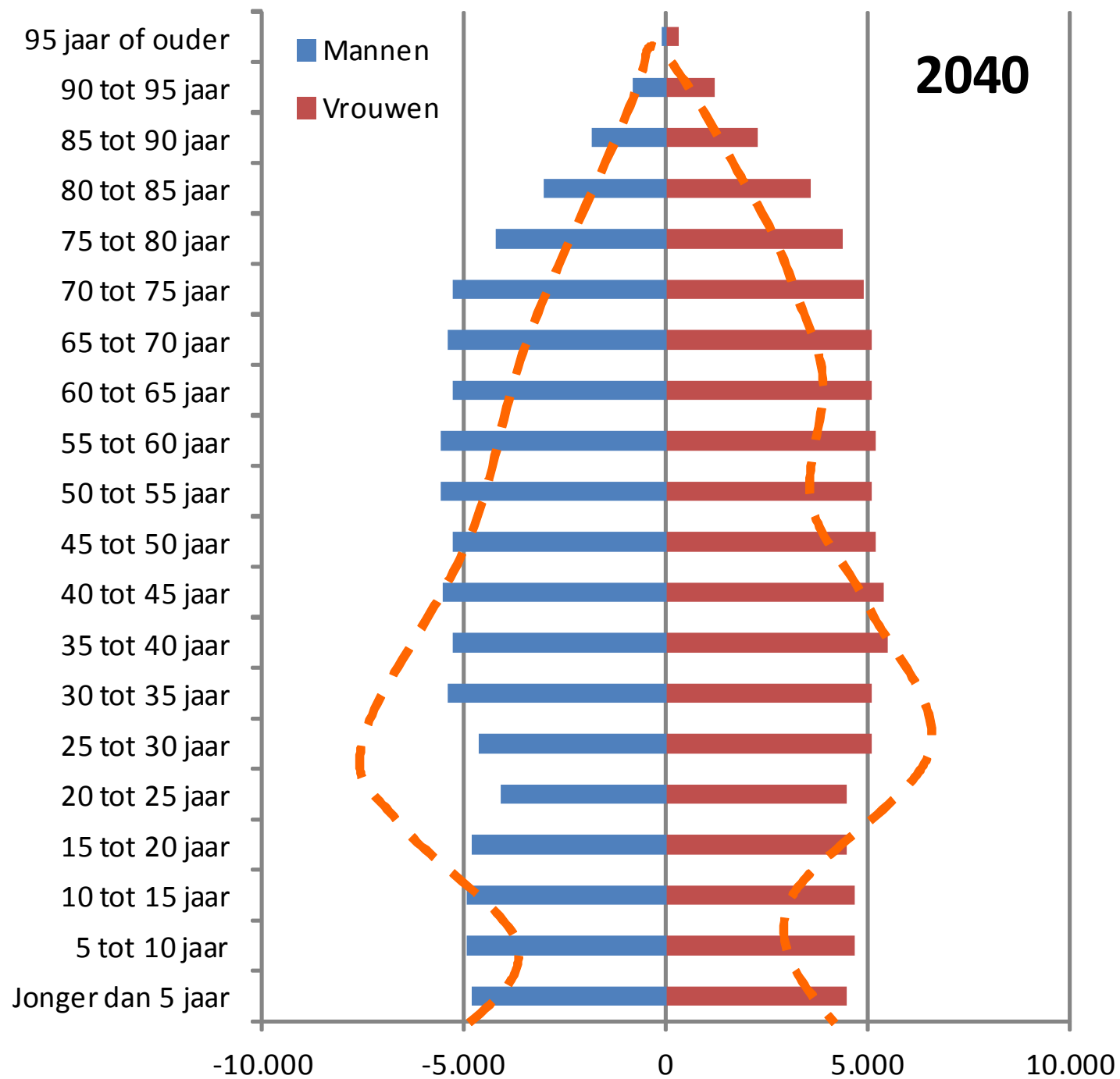












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimteverdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

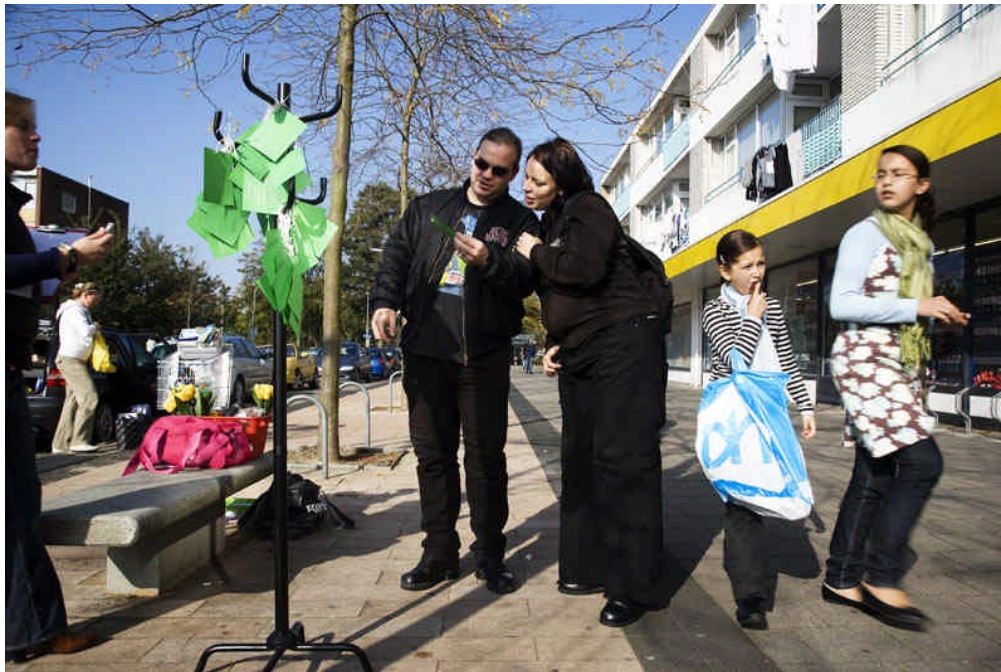
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

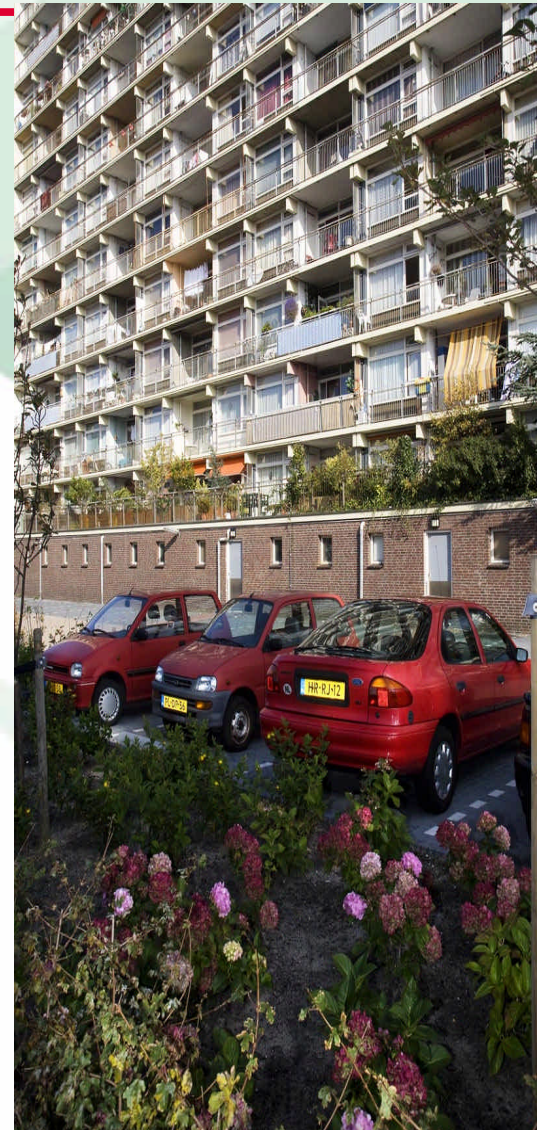
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

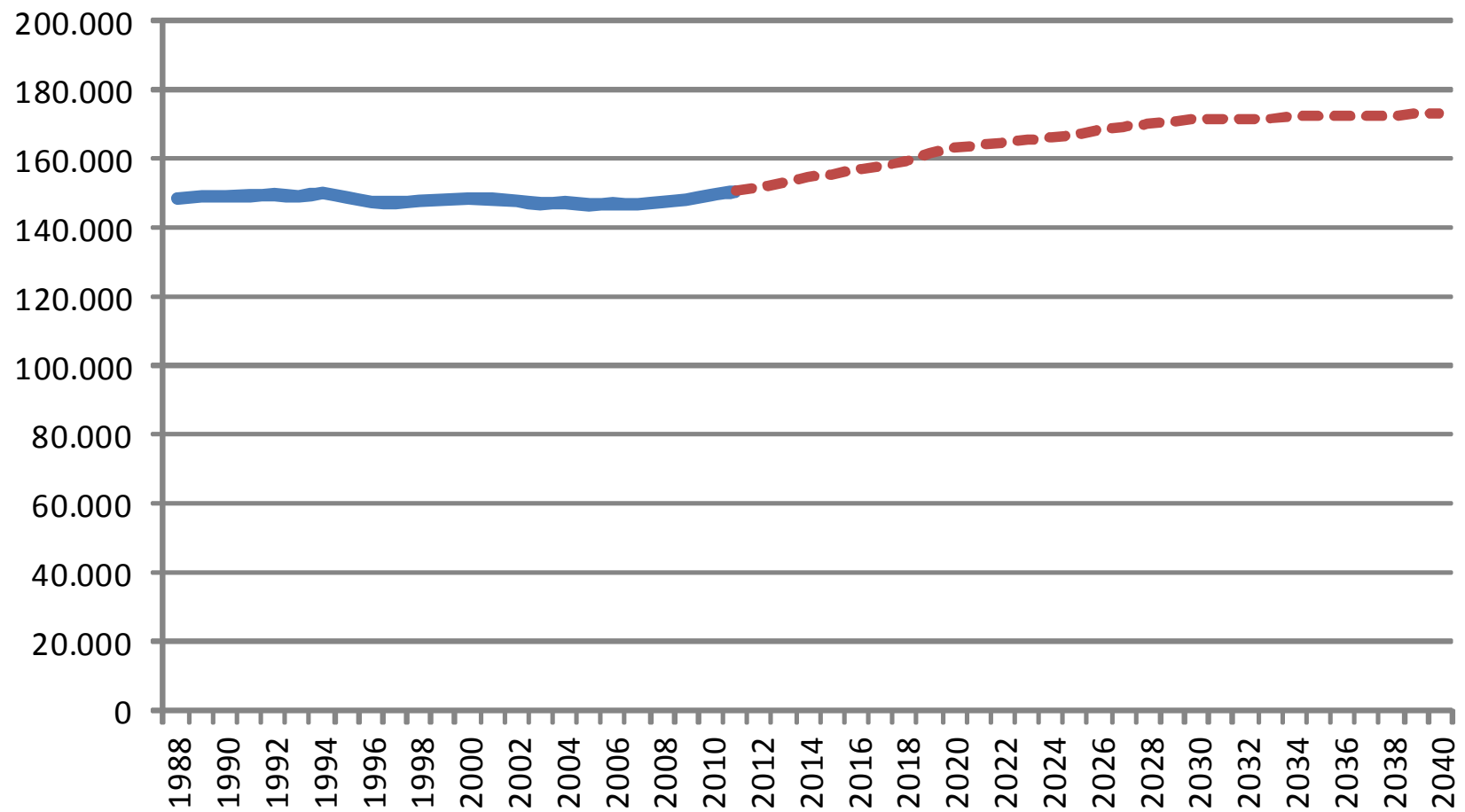


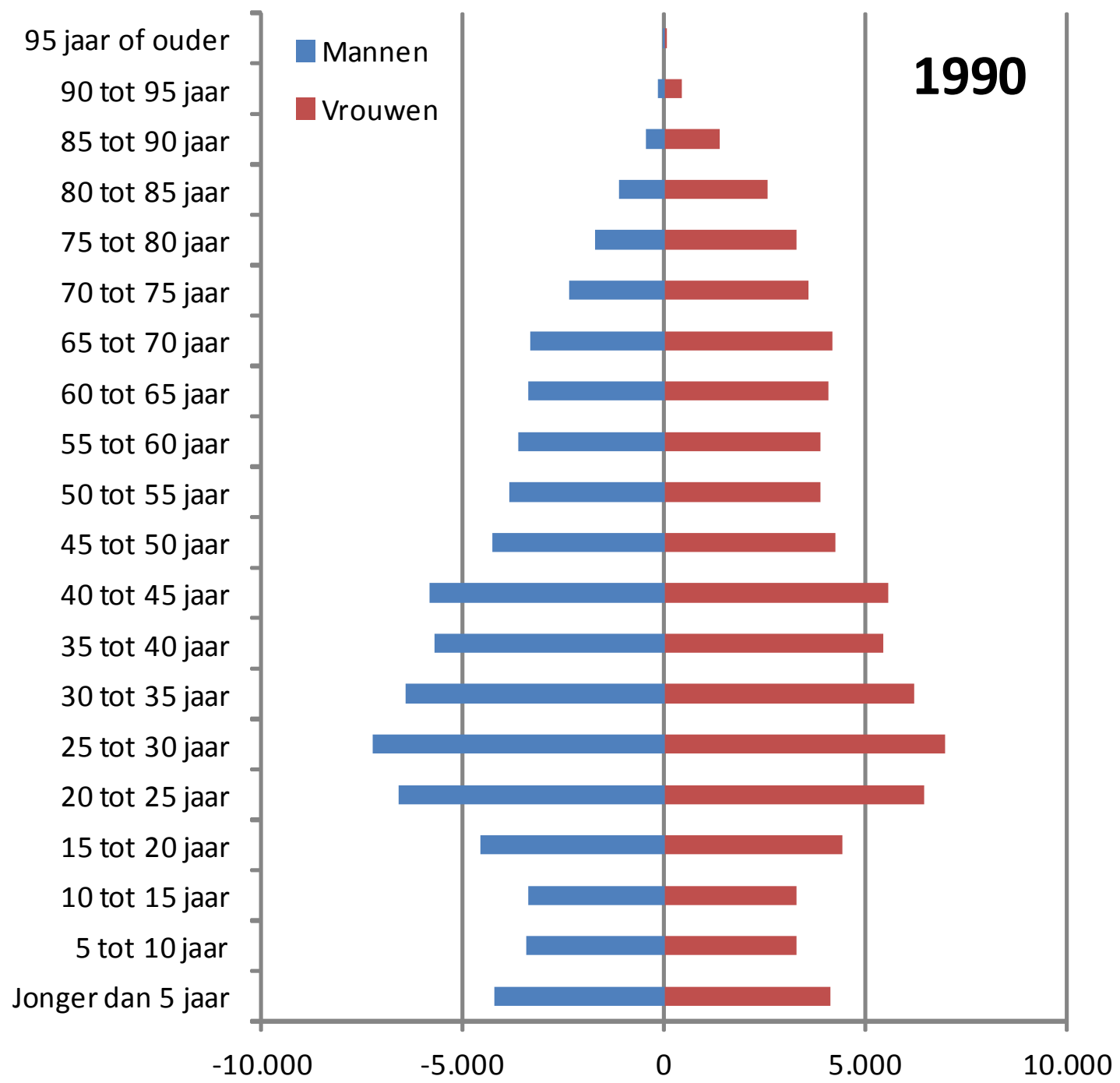
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



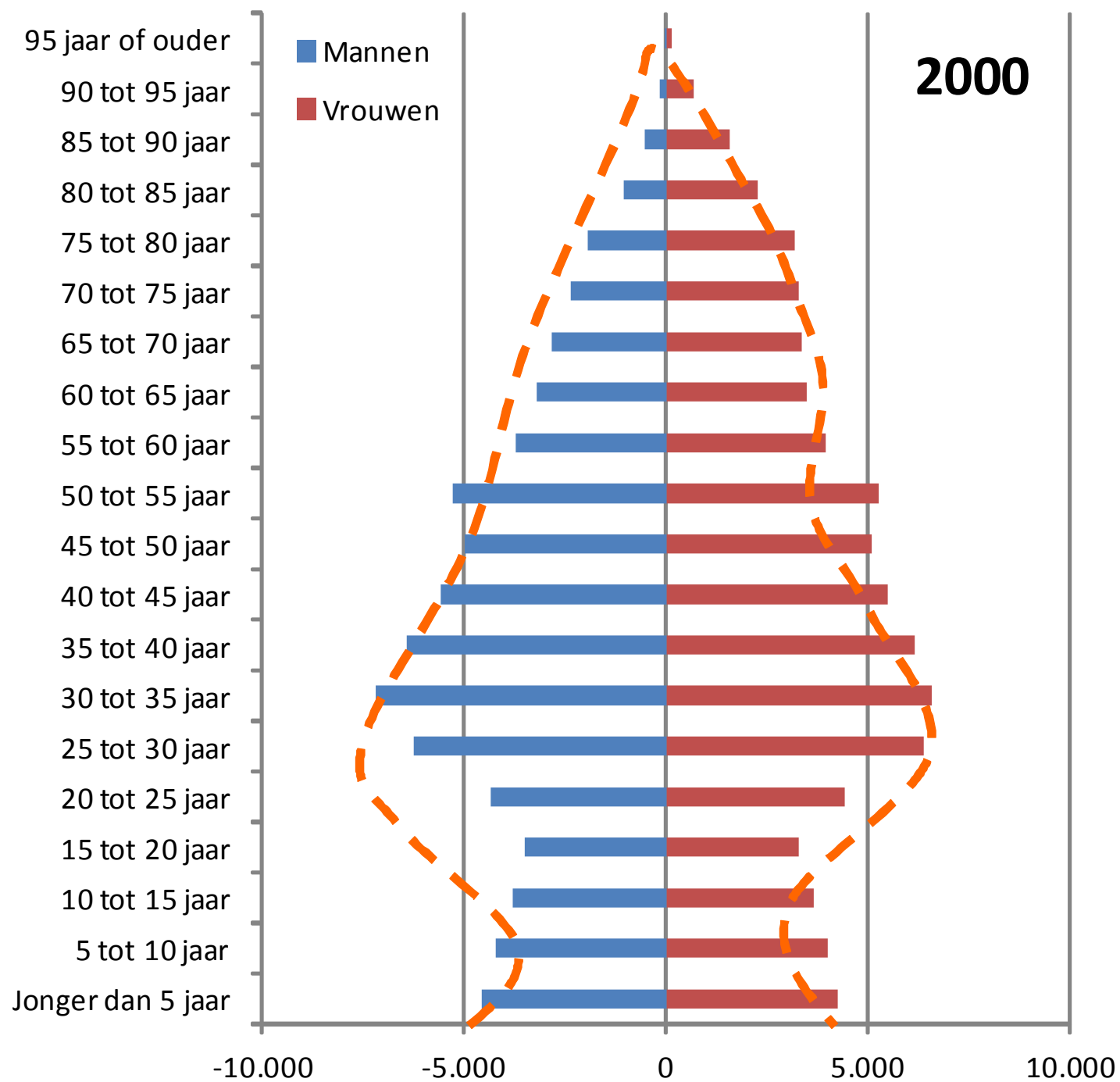
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

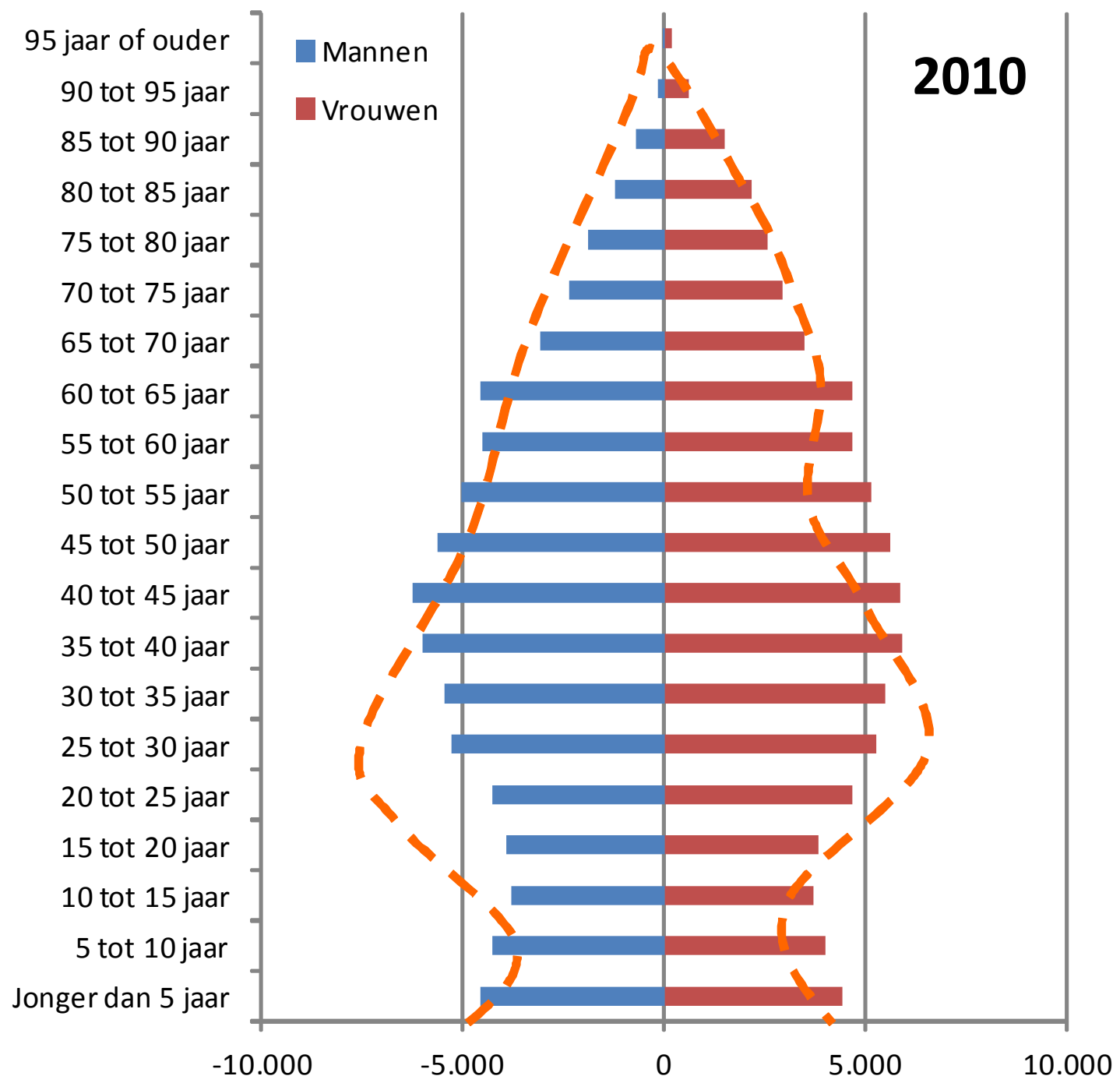




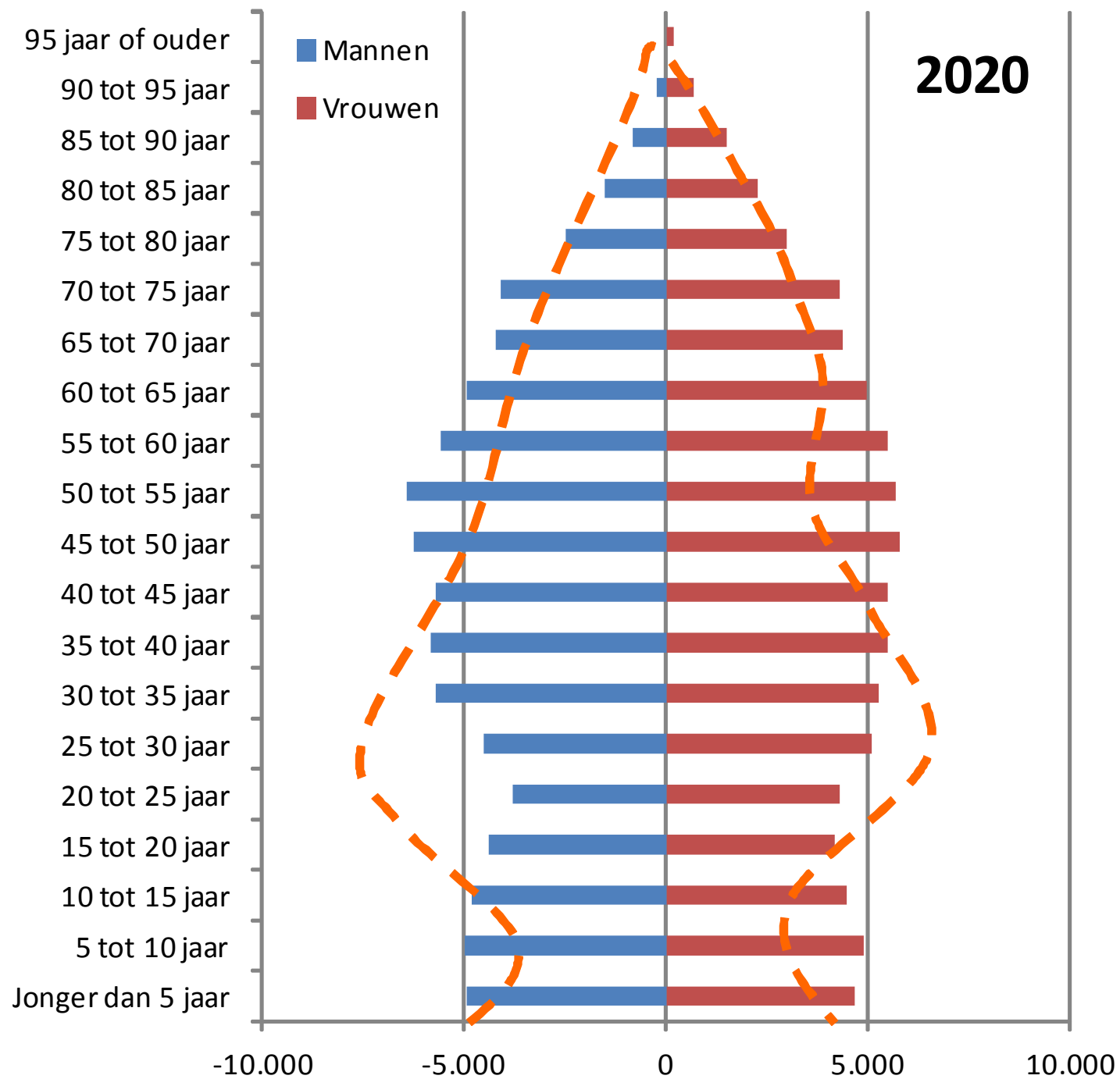
1990

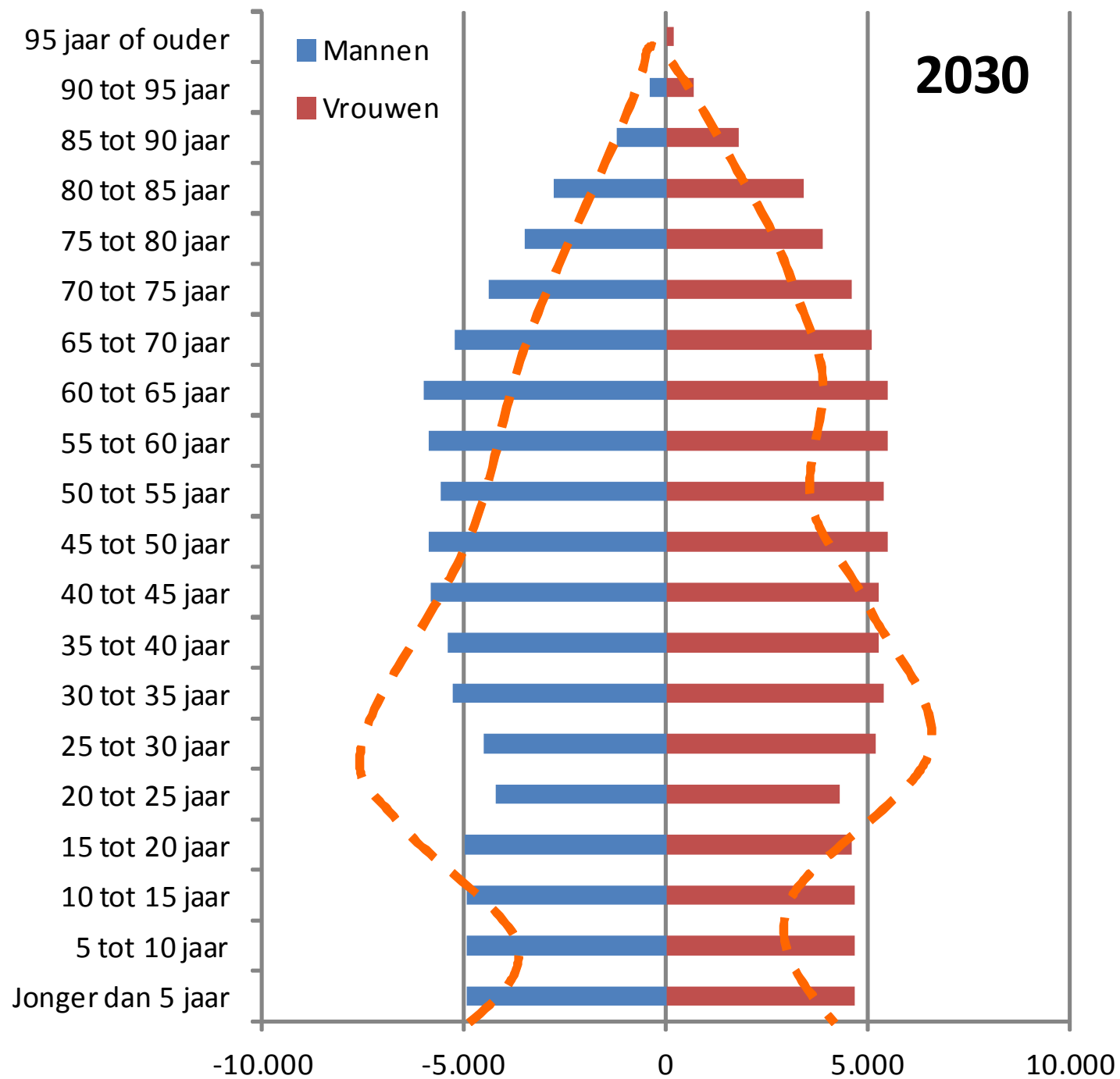


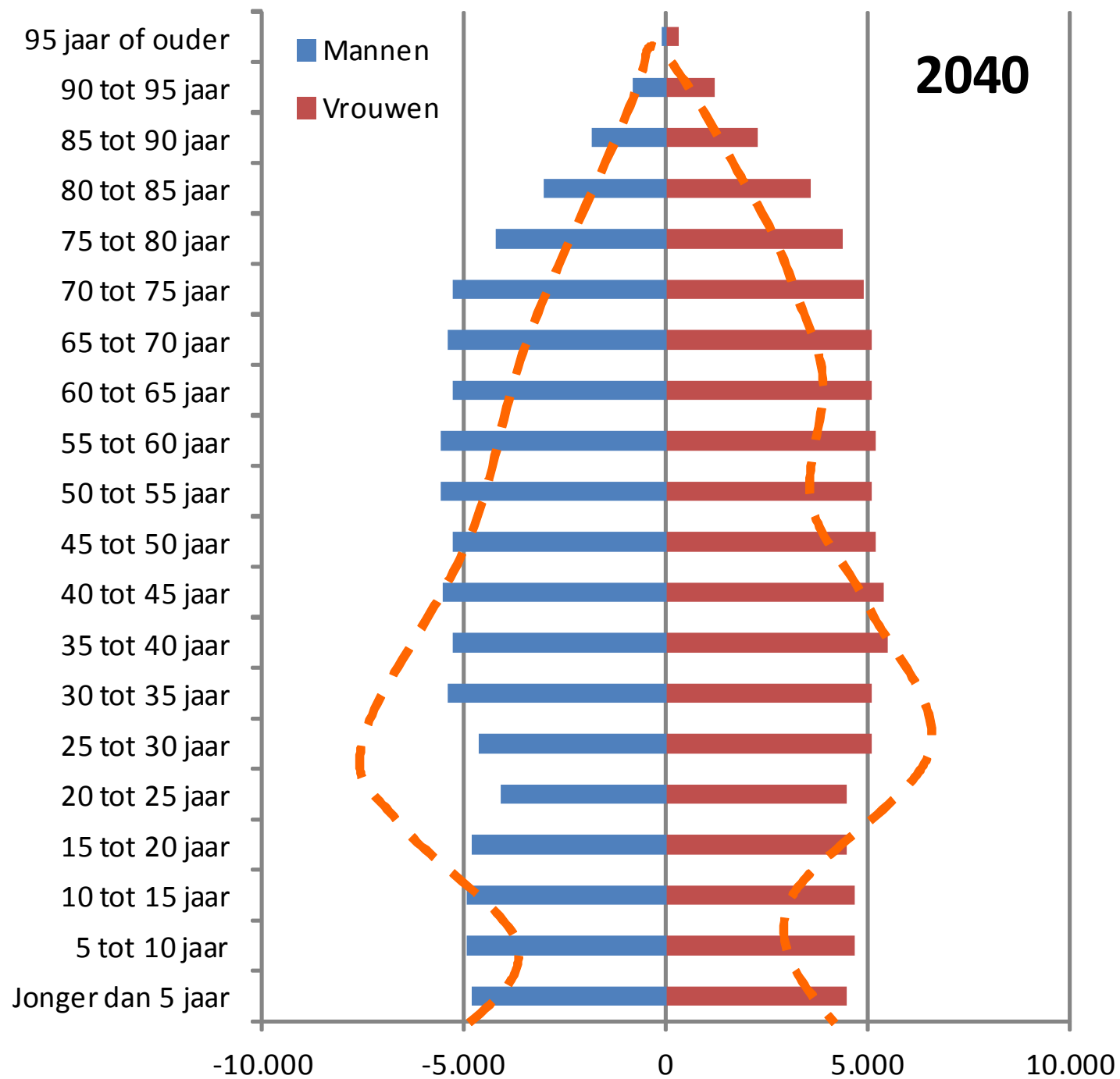




2010







Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

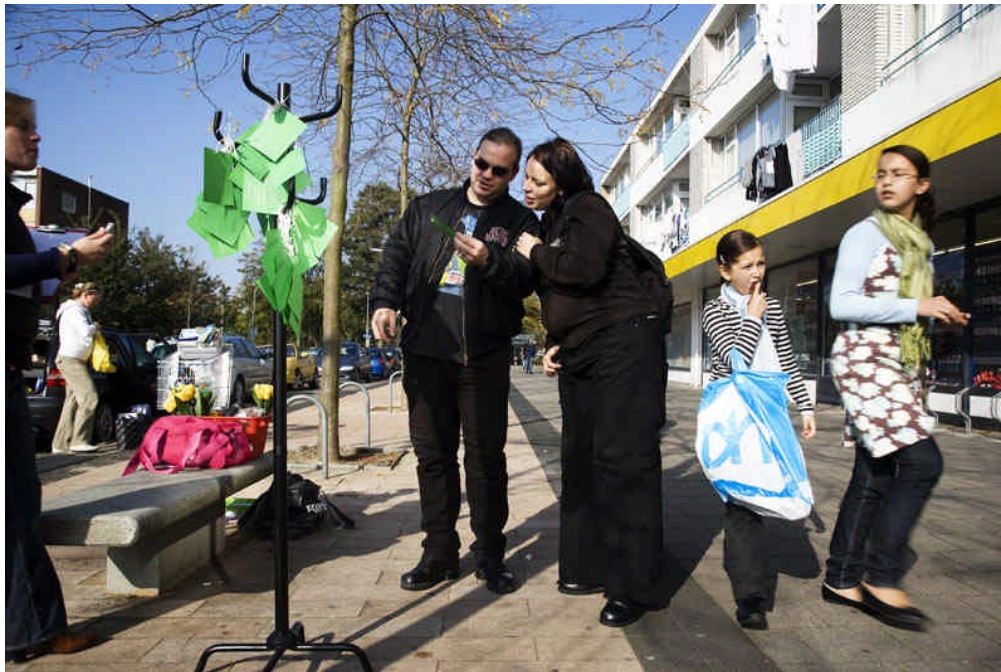
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

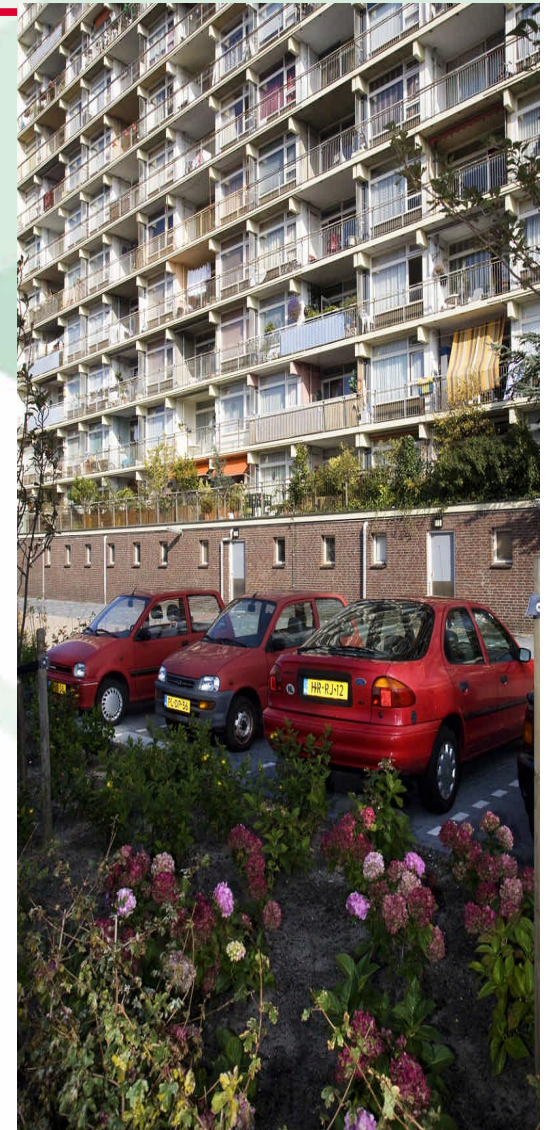
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

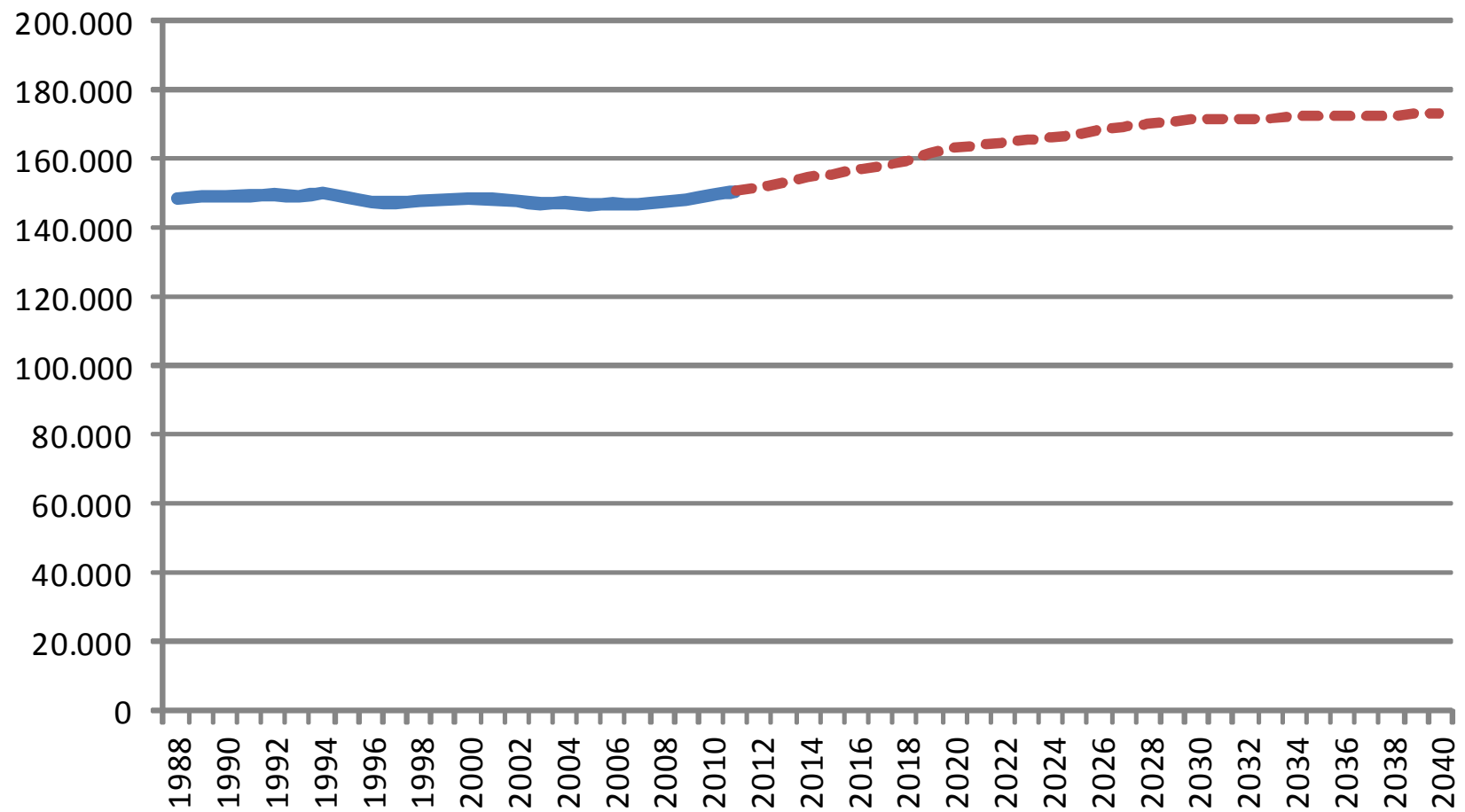


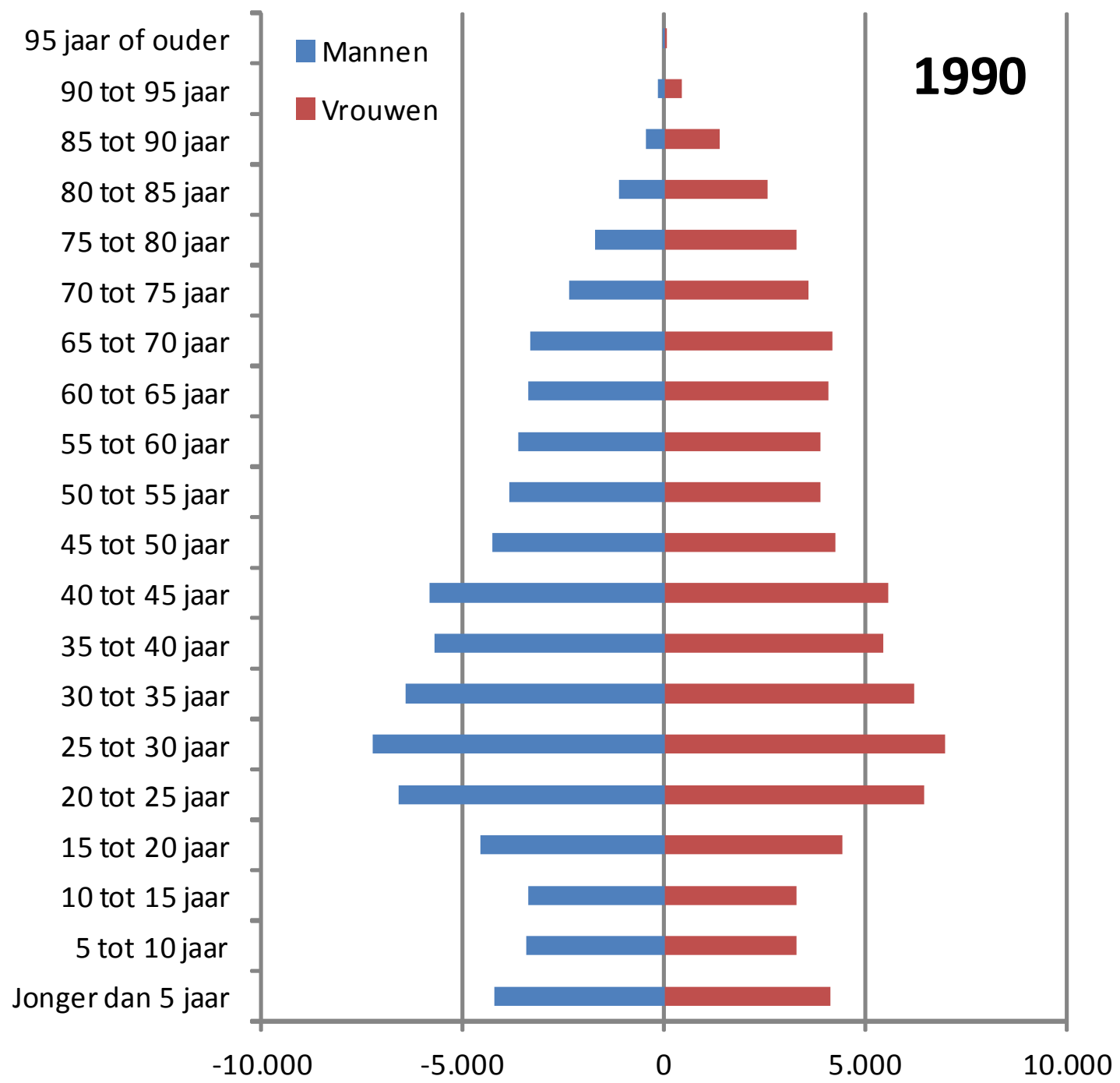
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

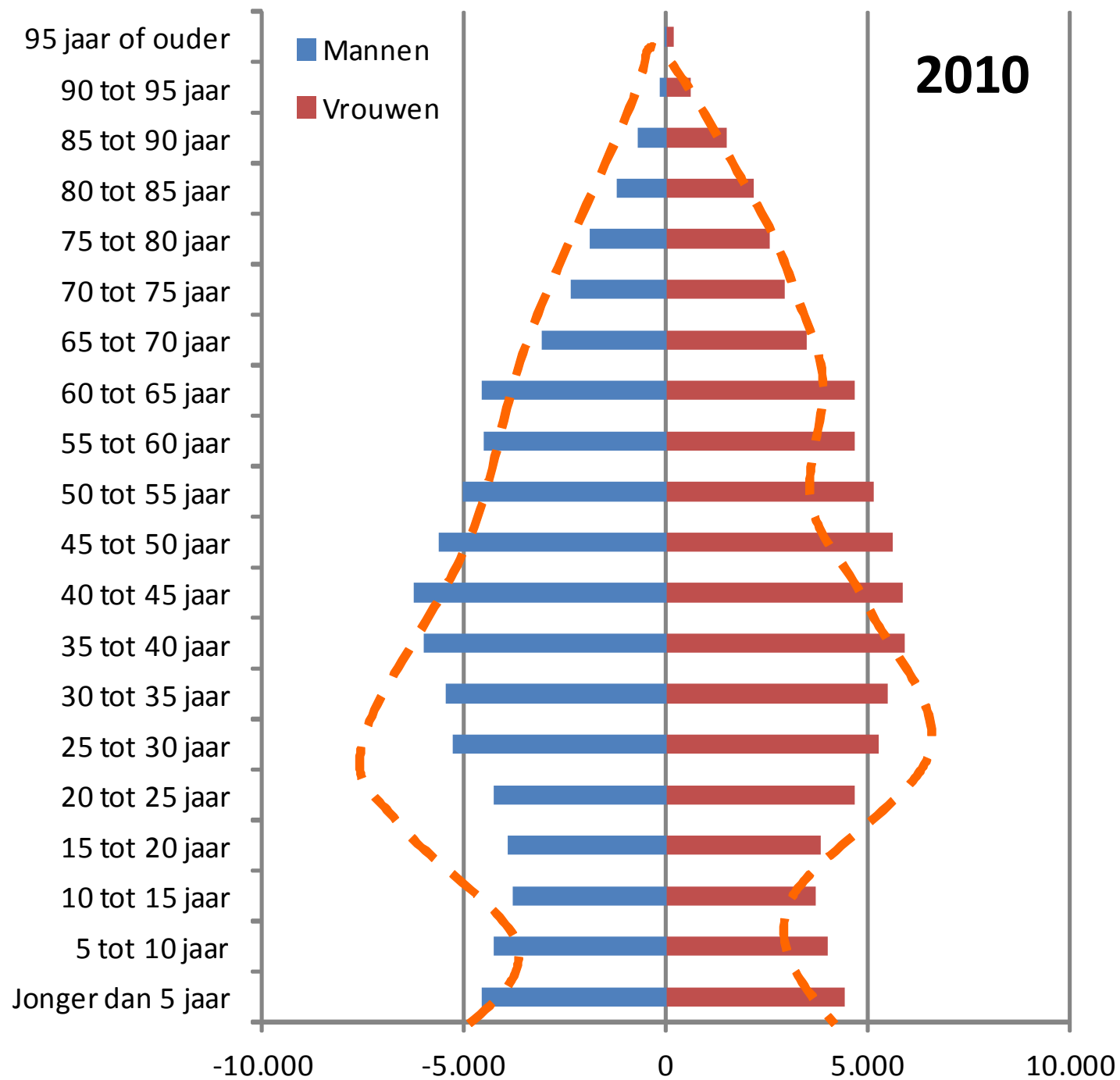


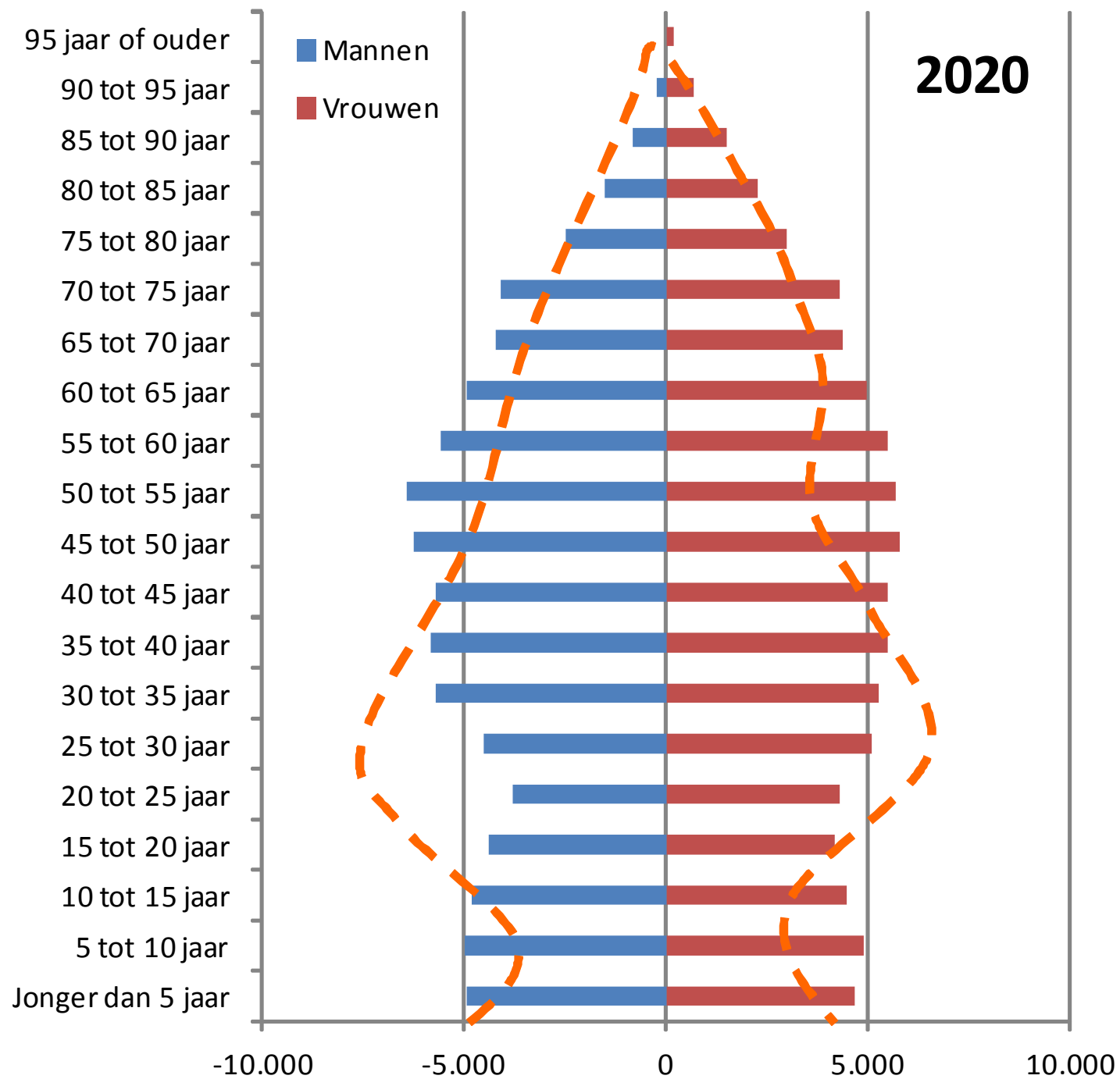


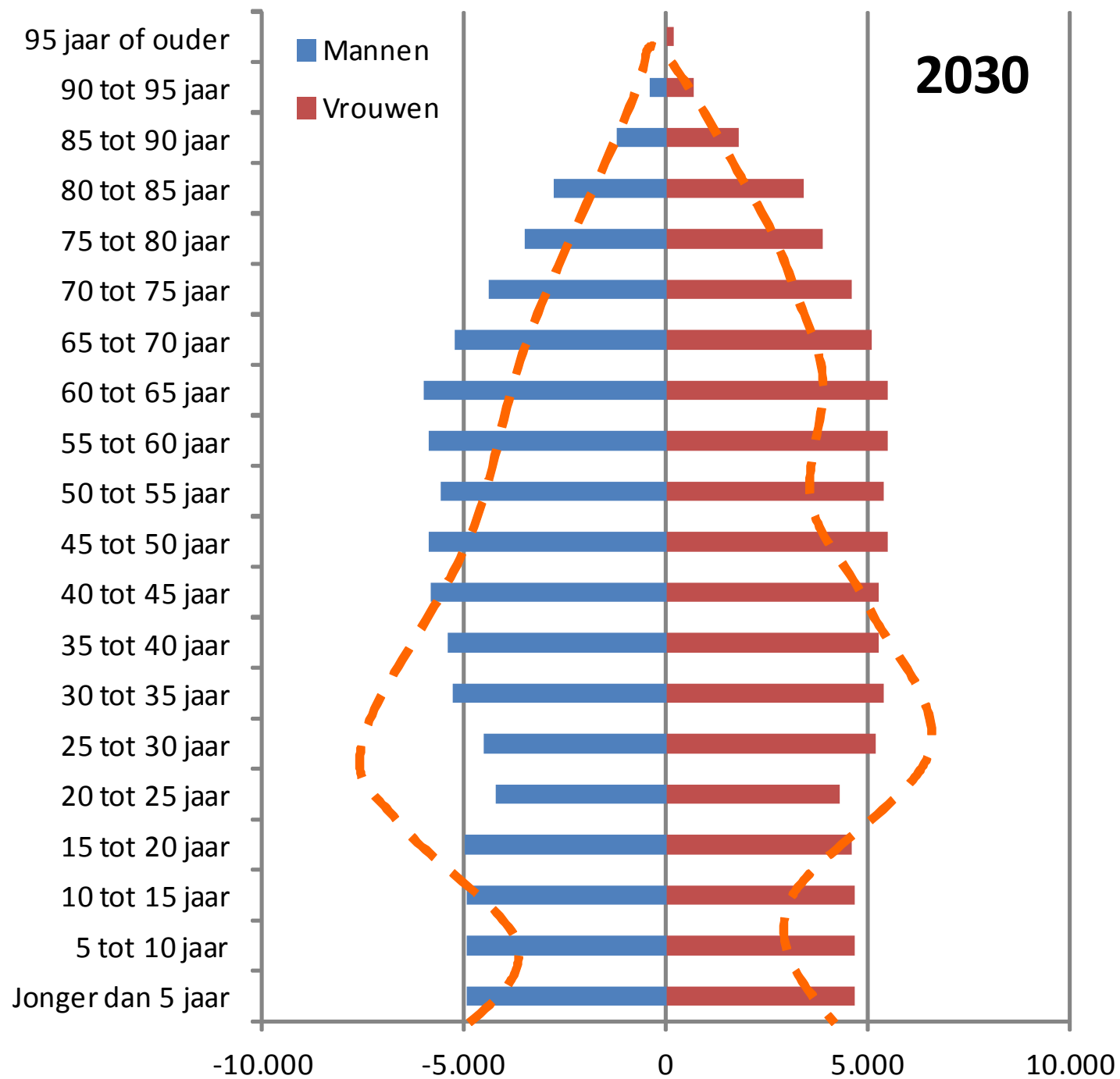
1990

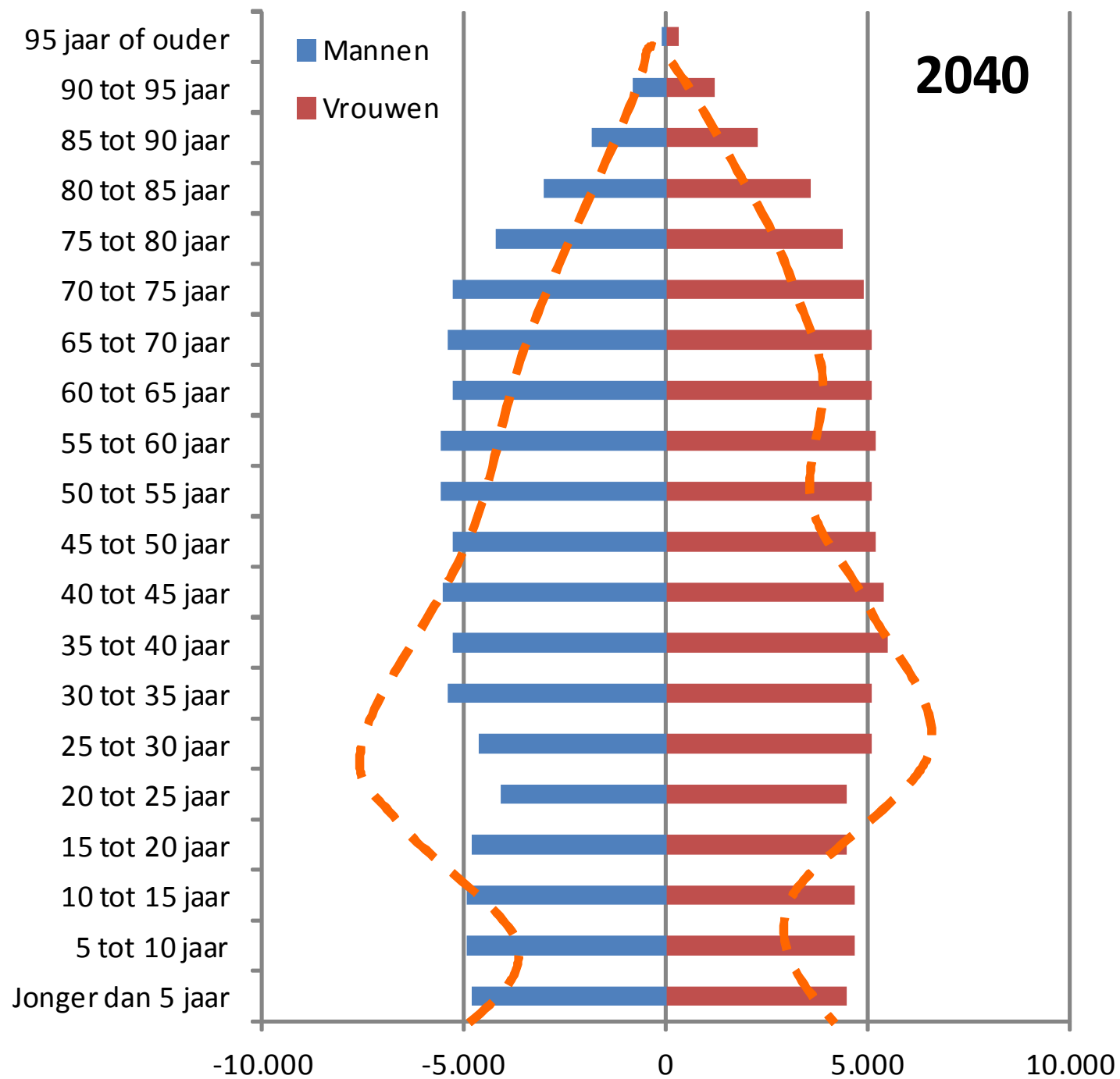












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

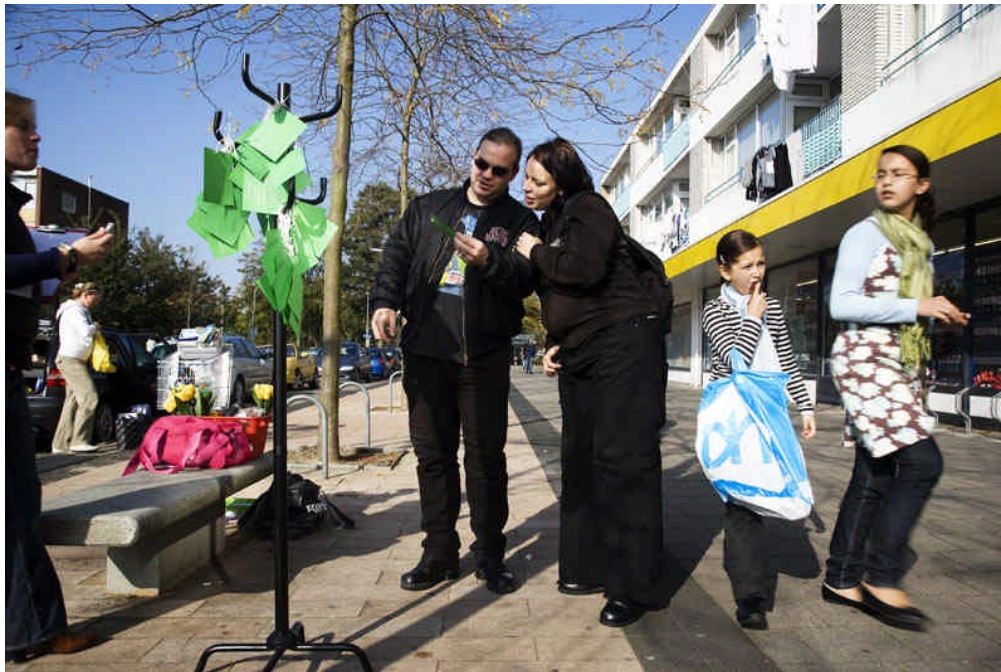
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

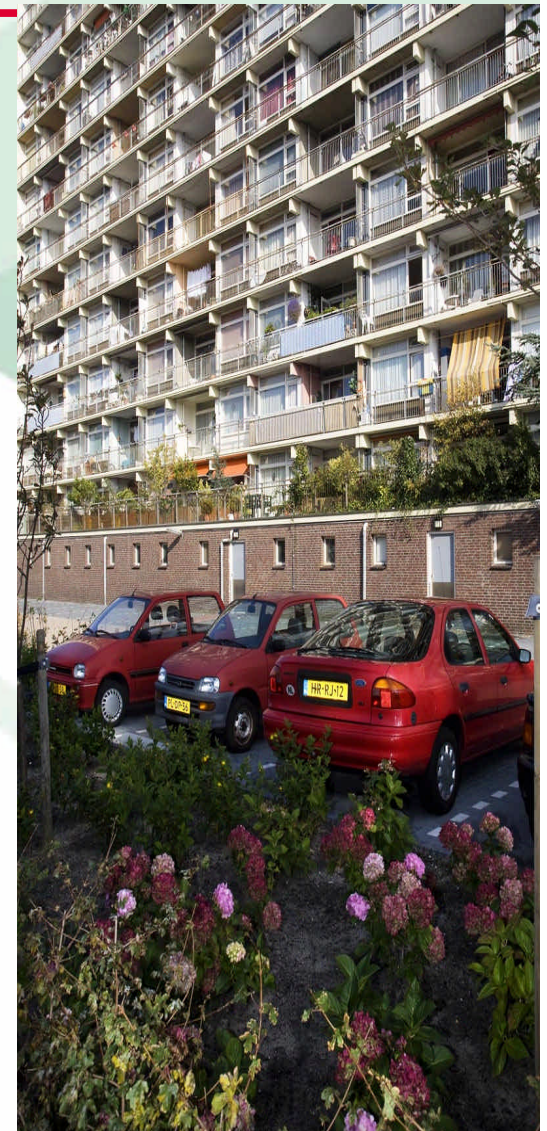
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

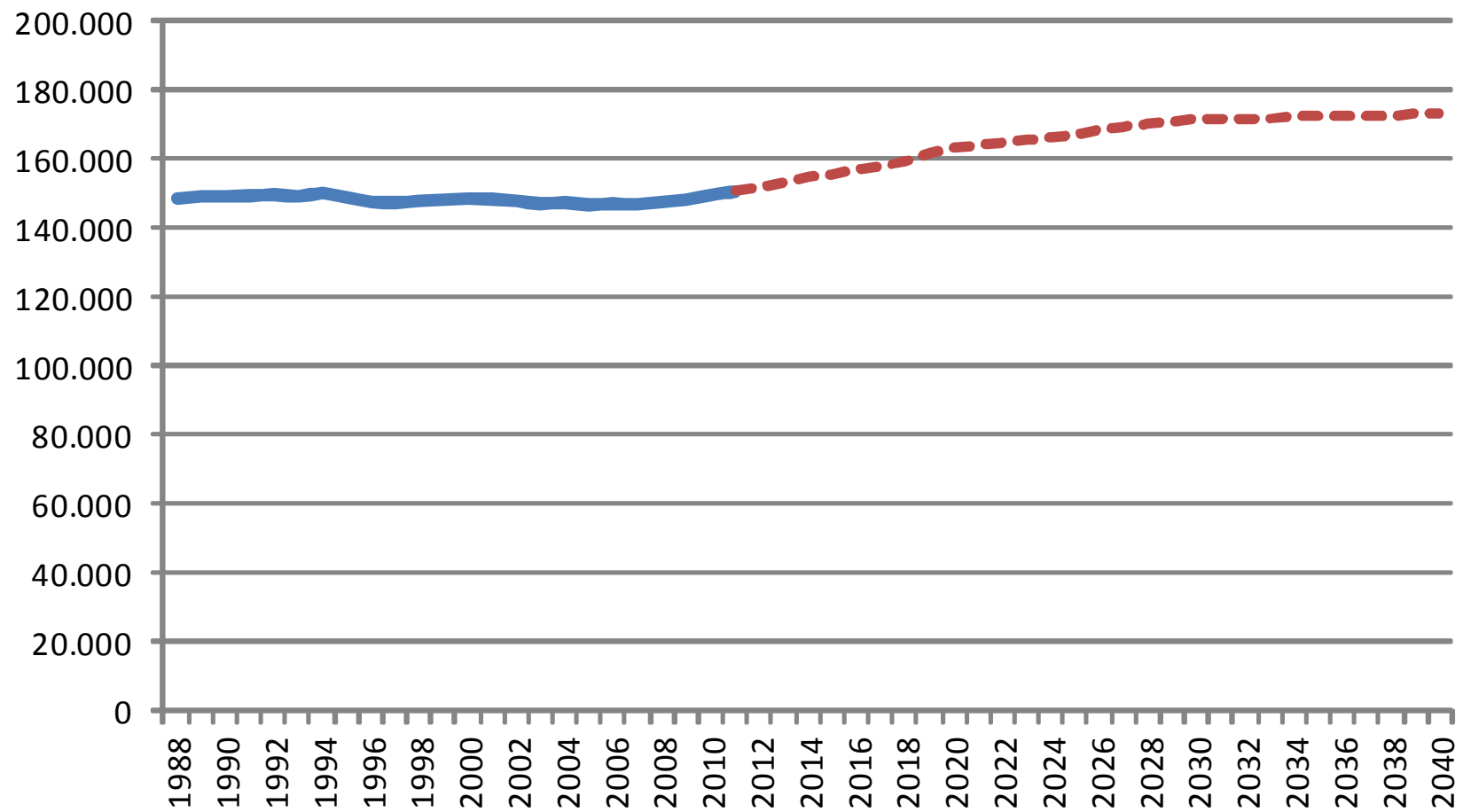


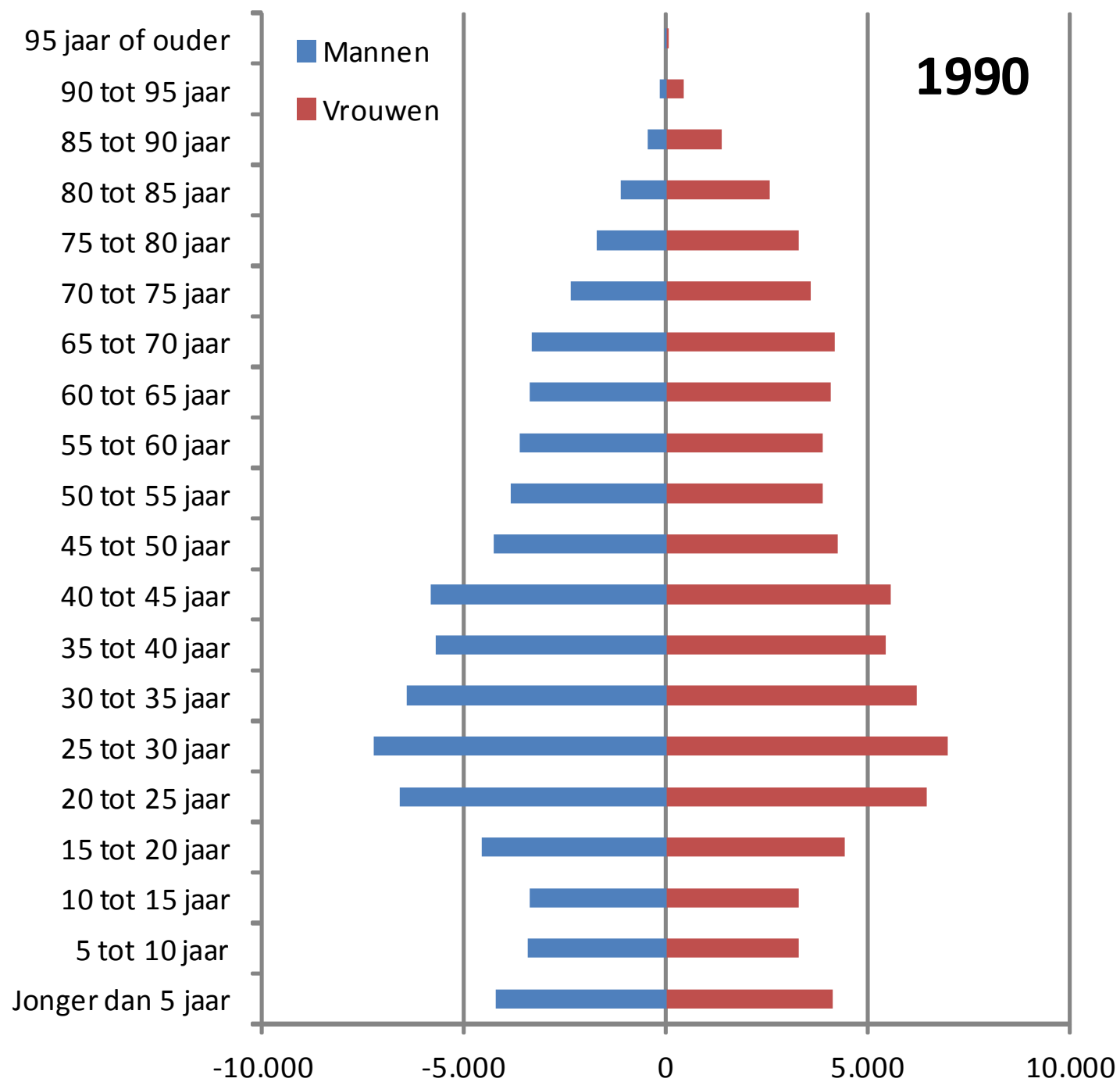
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties

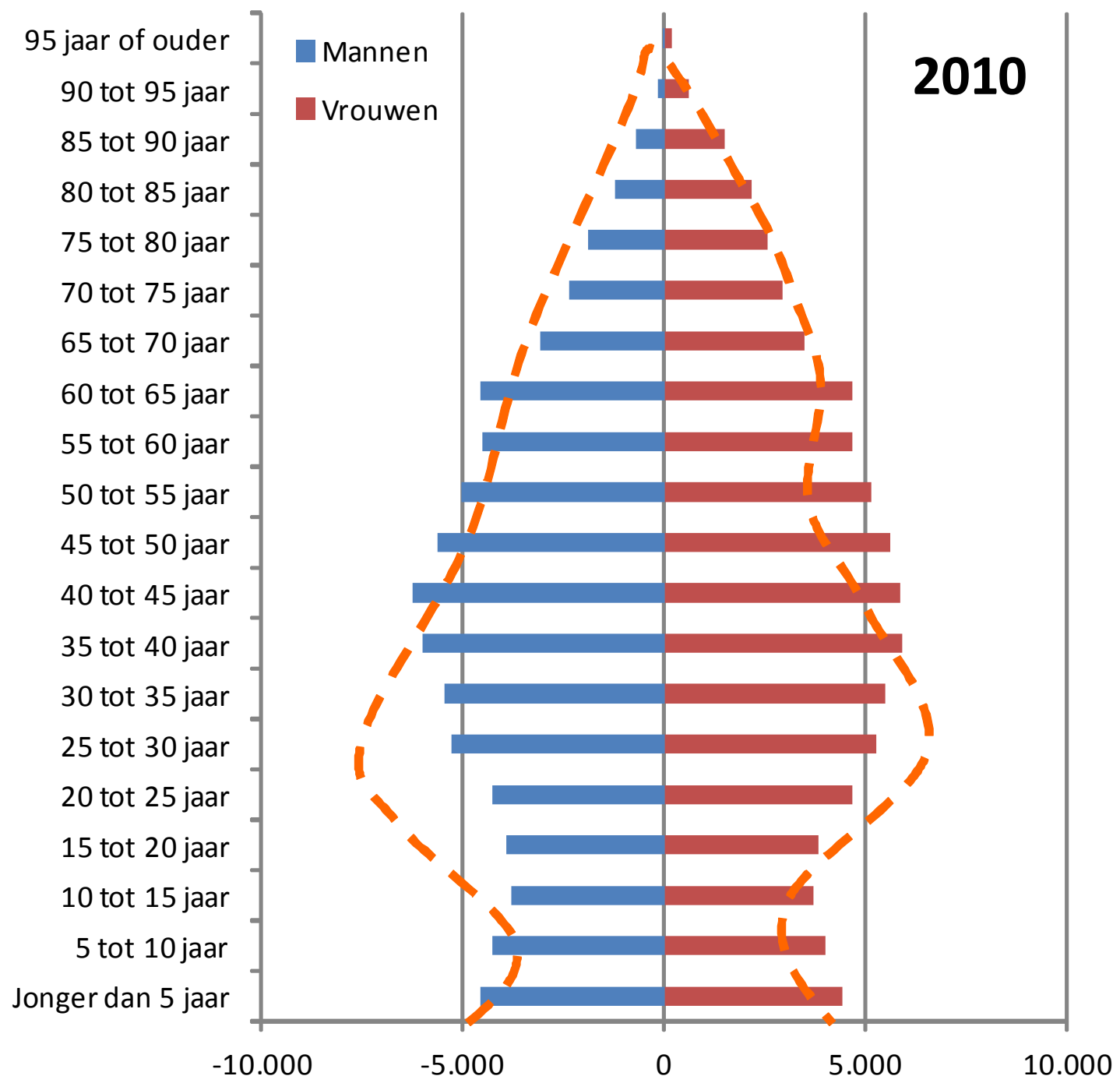


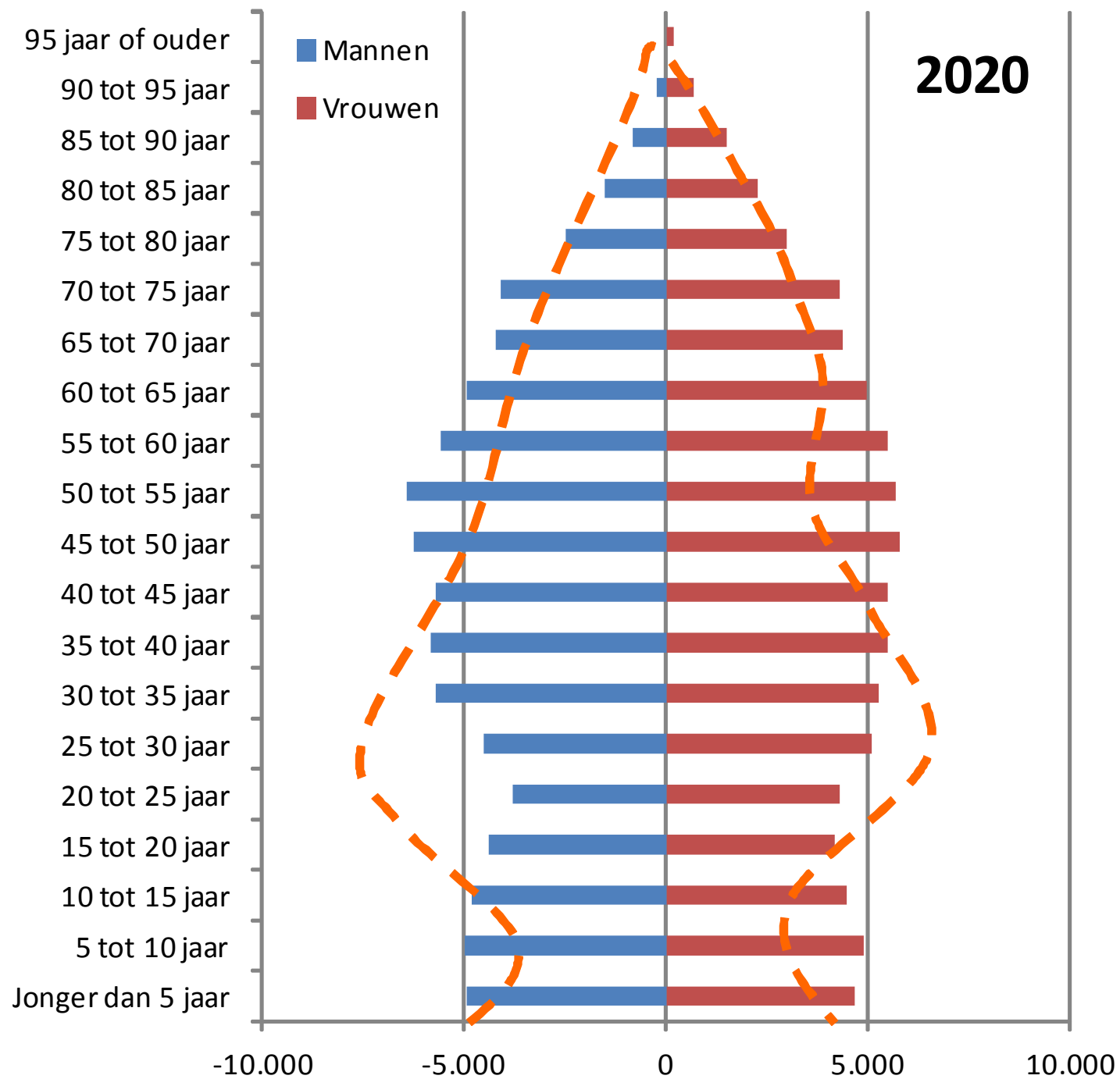
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

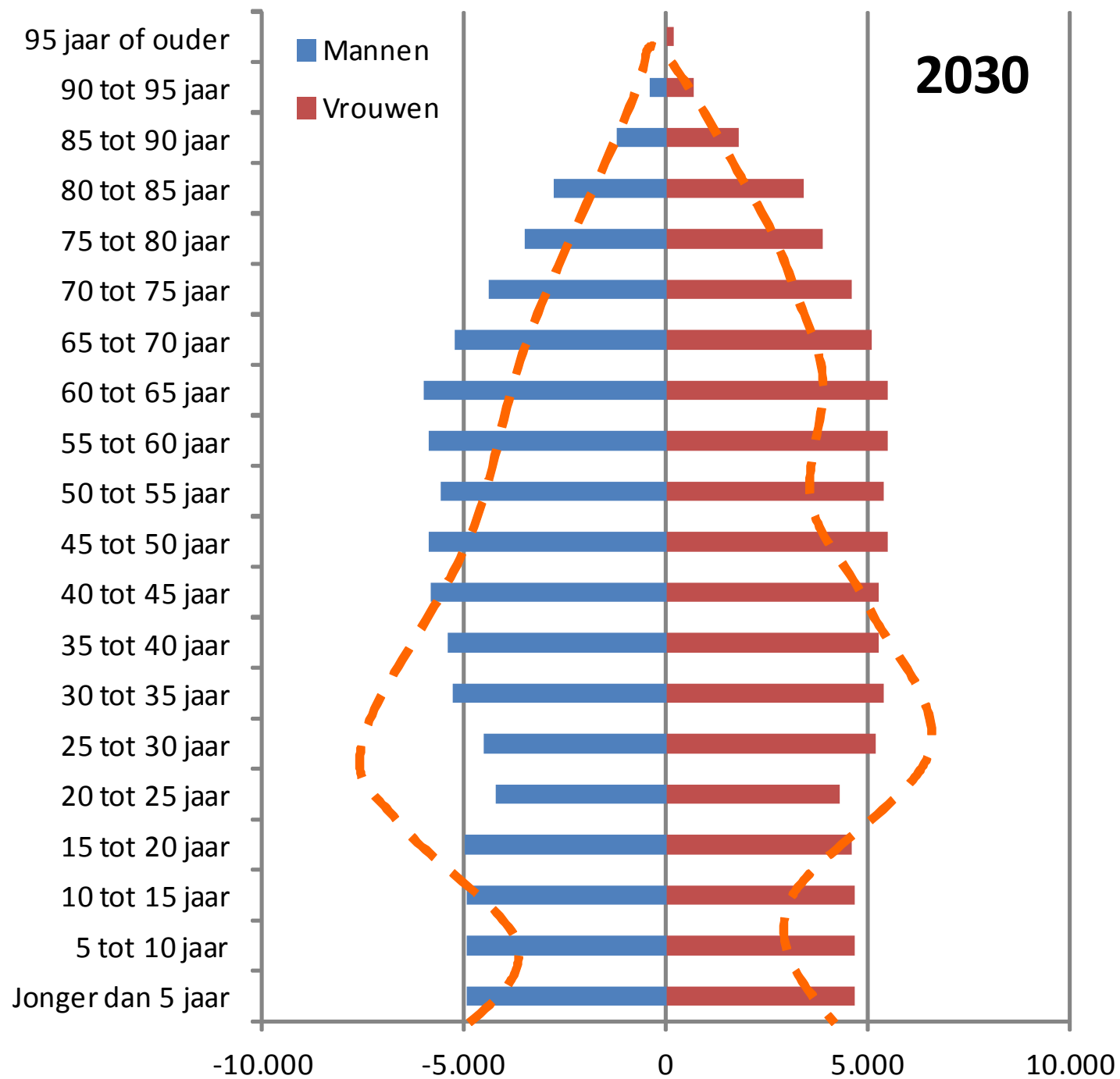


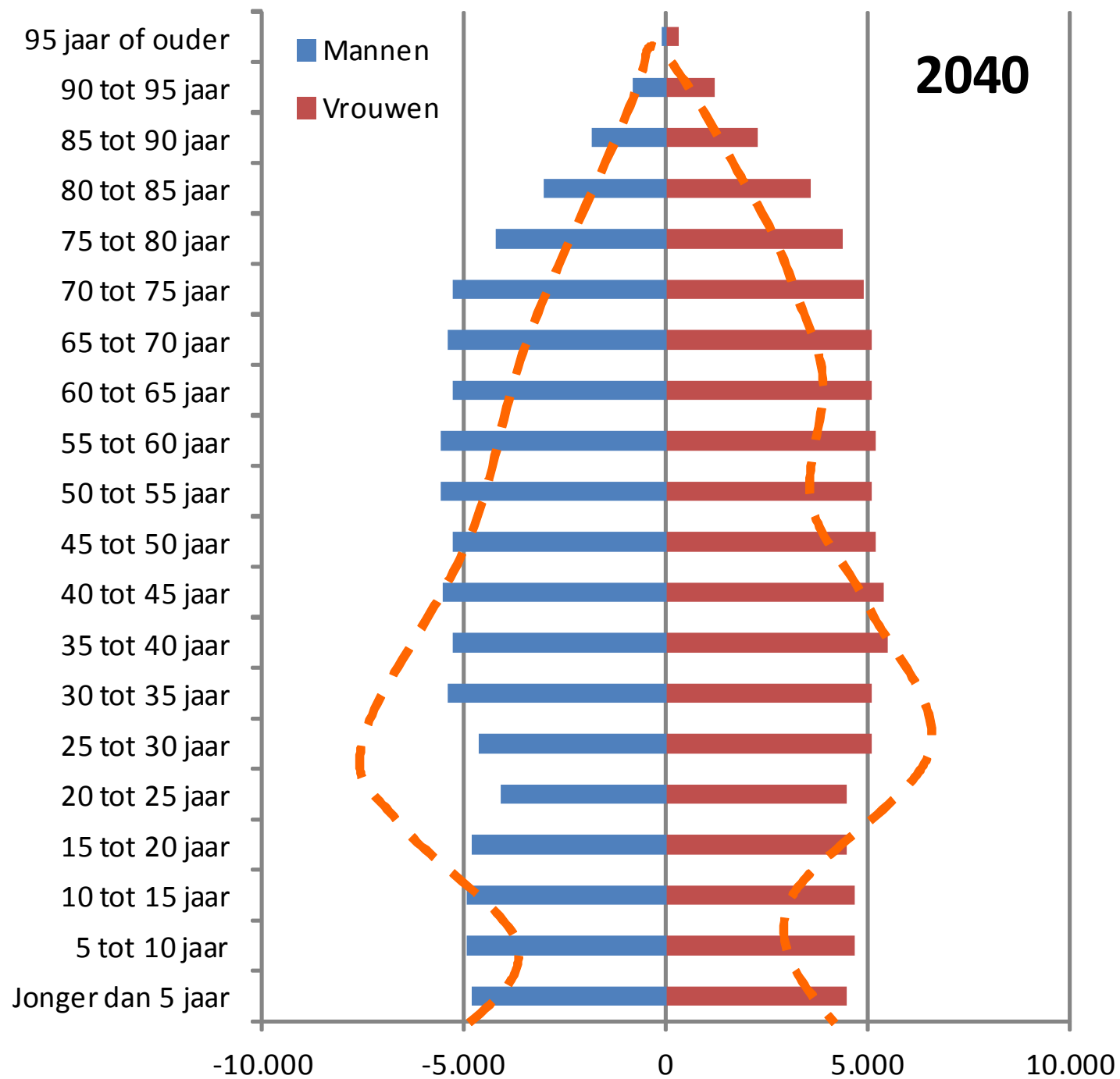












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

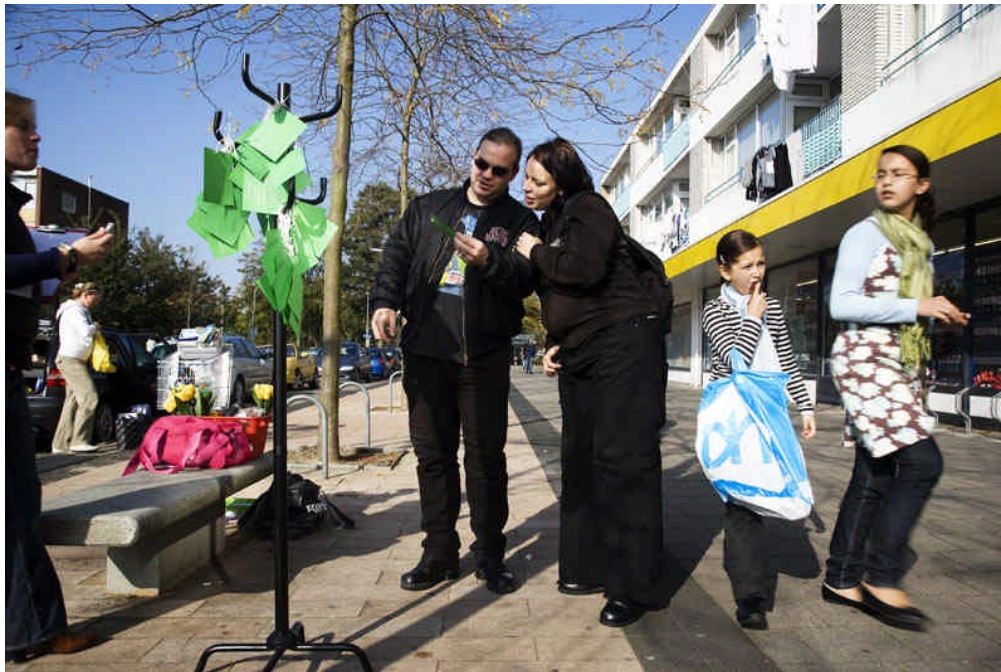
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

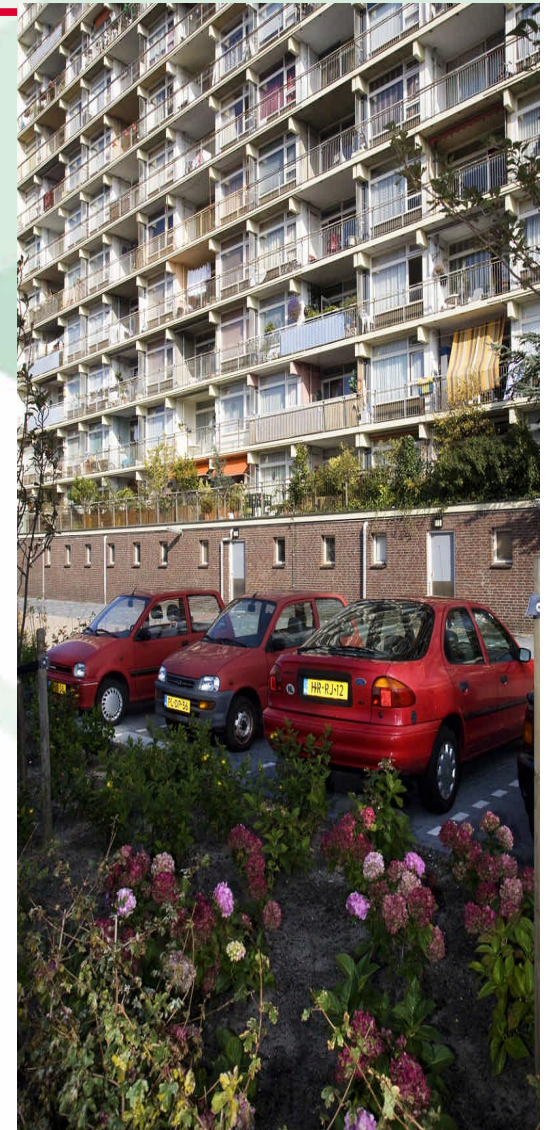
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

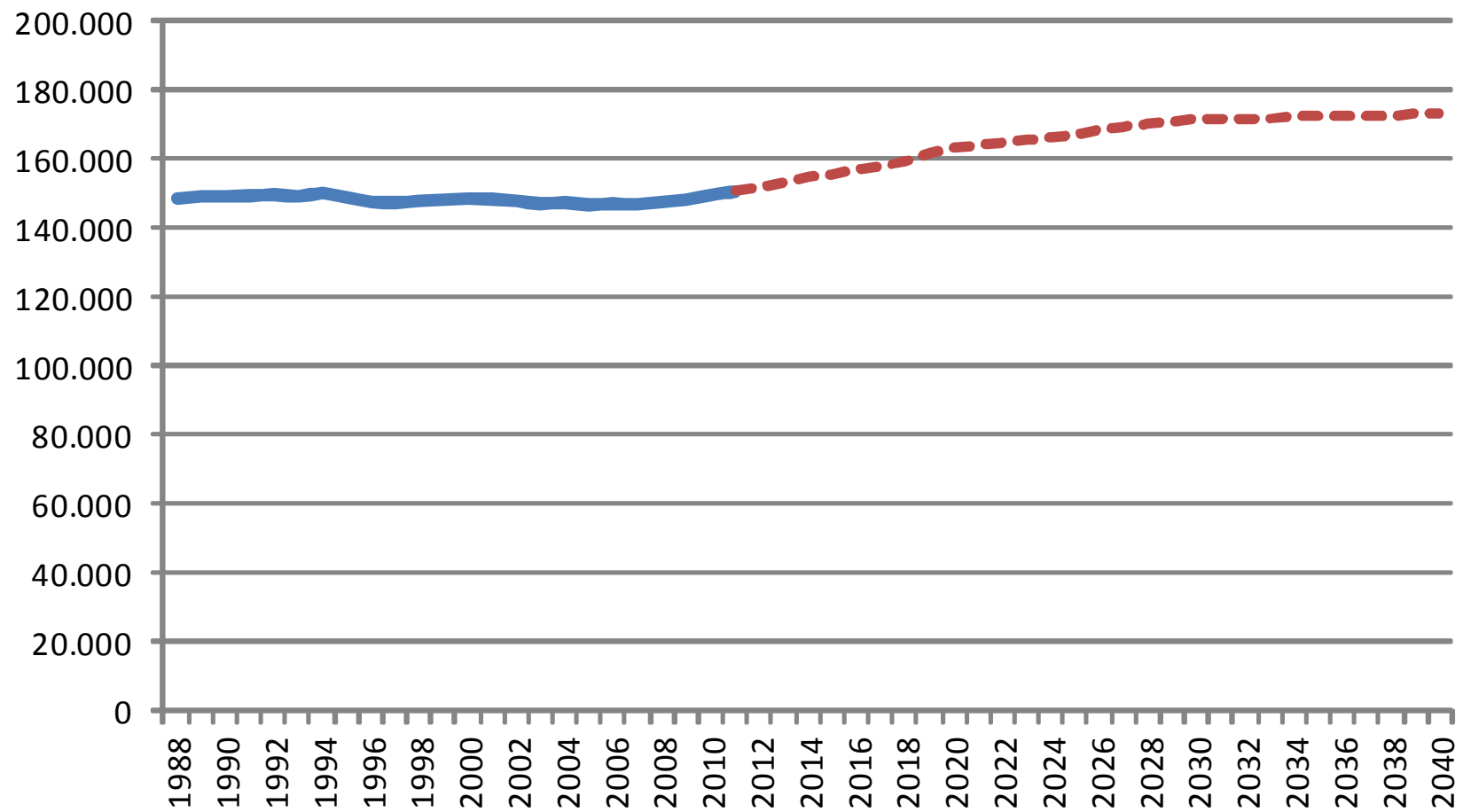


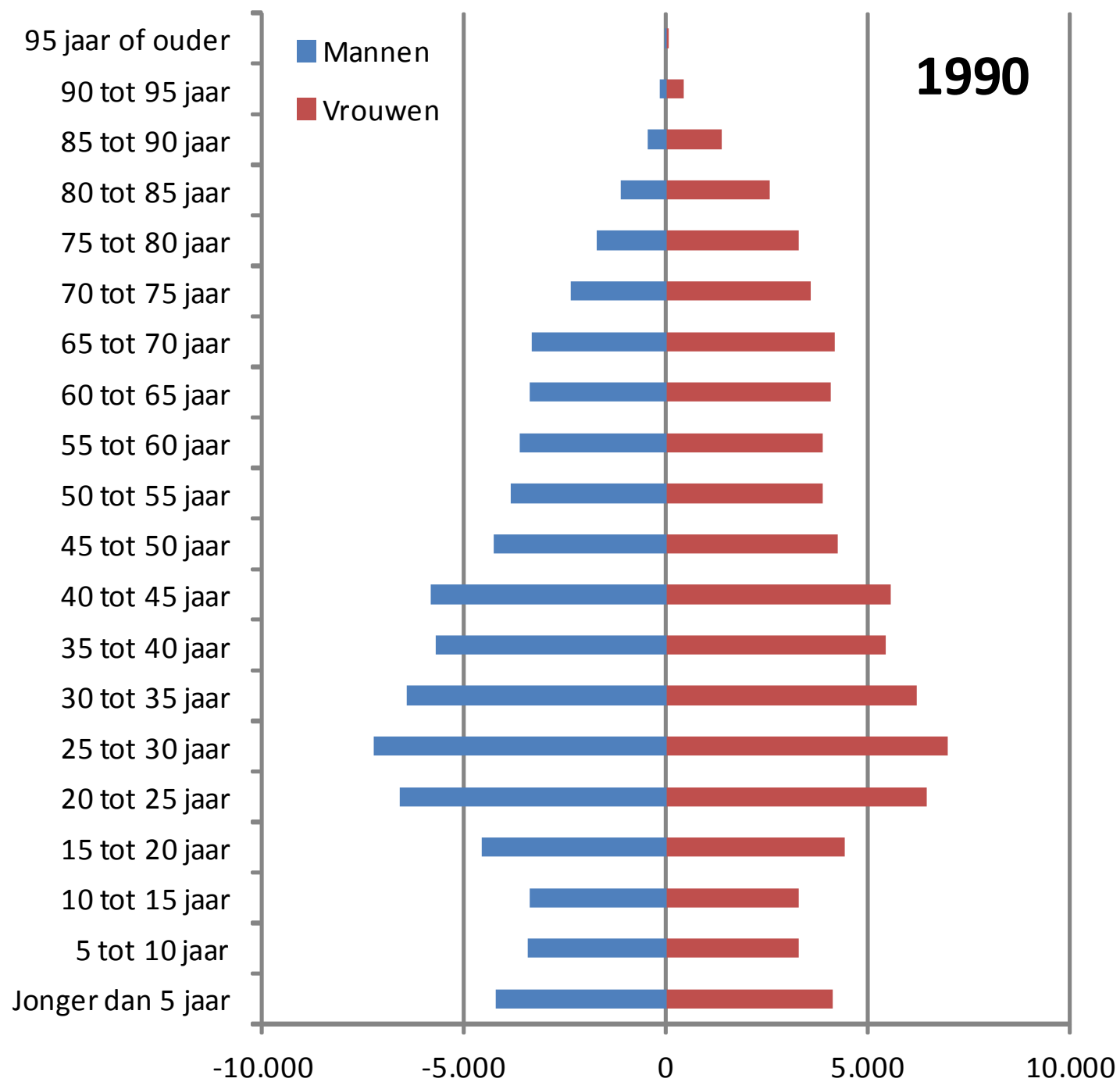
RAP en Woonvisie

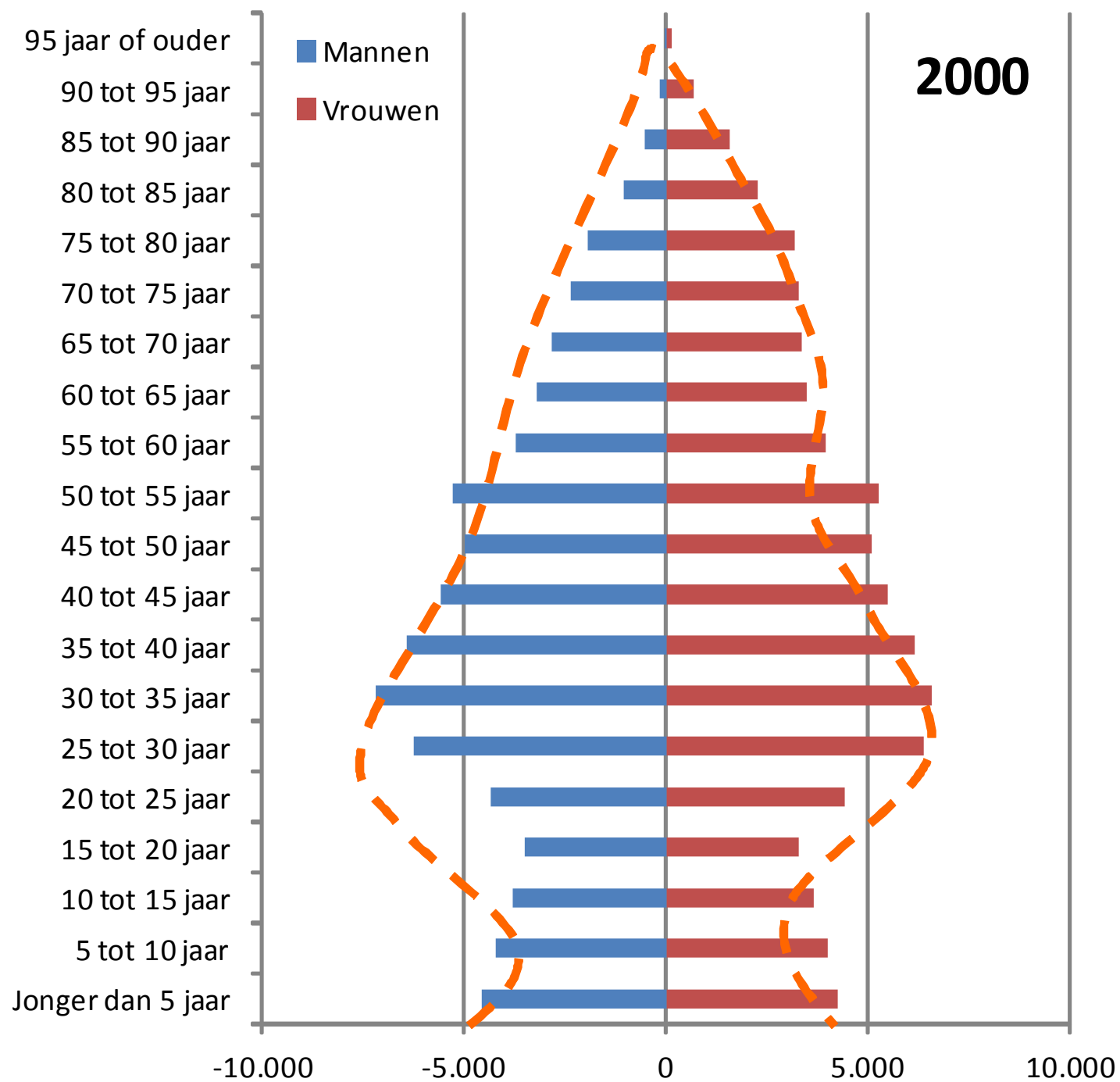
- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties

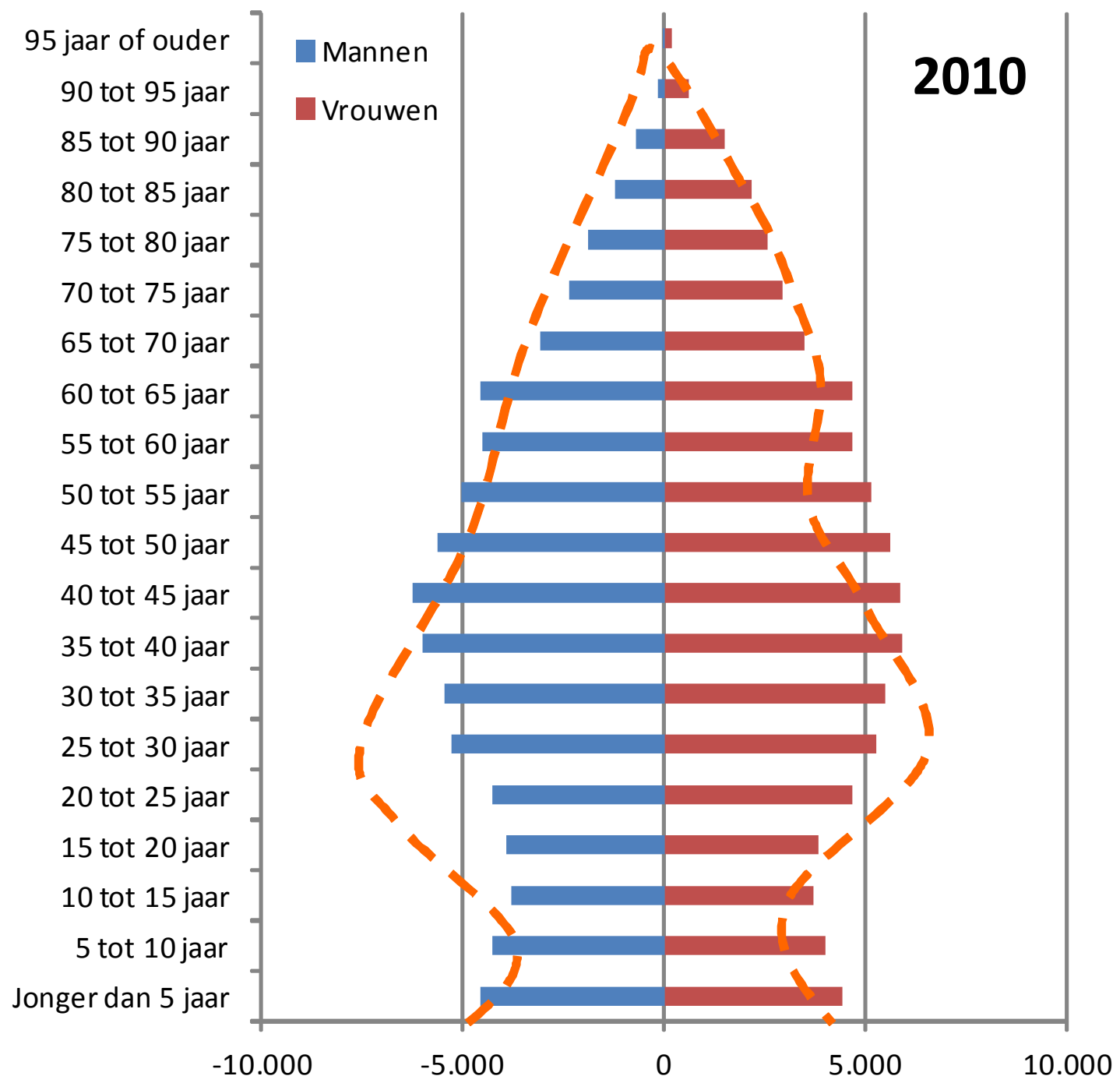


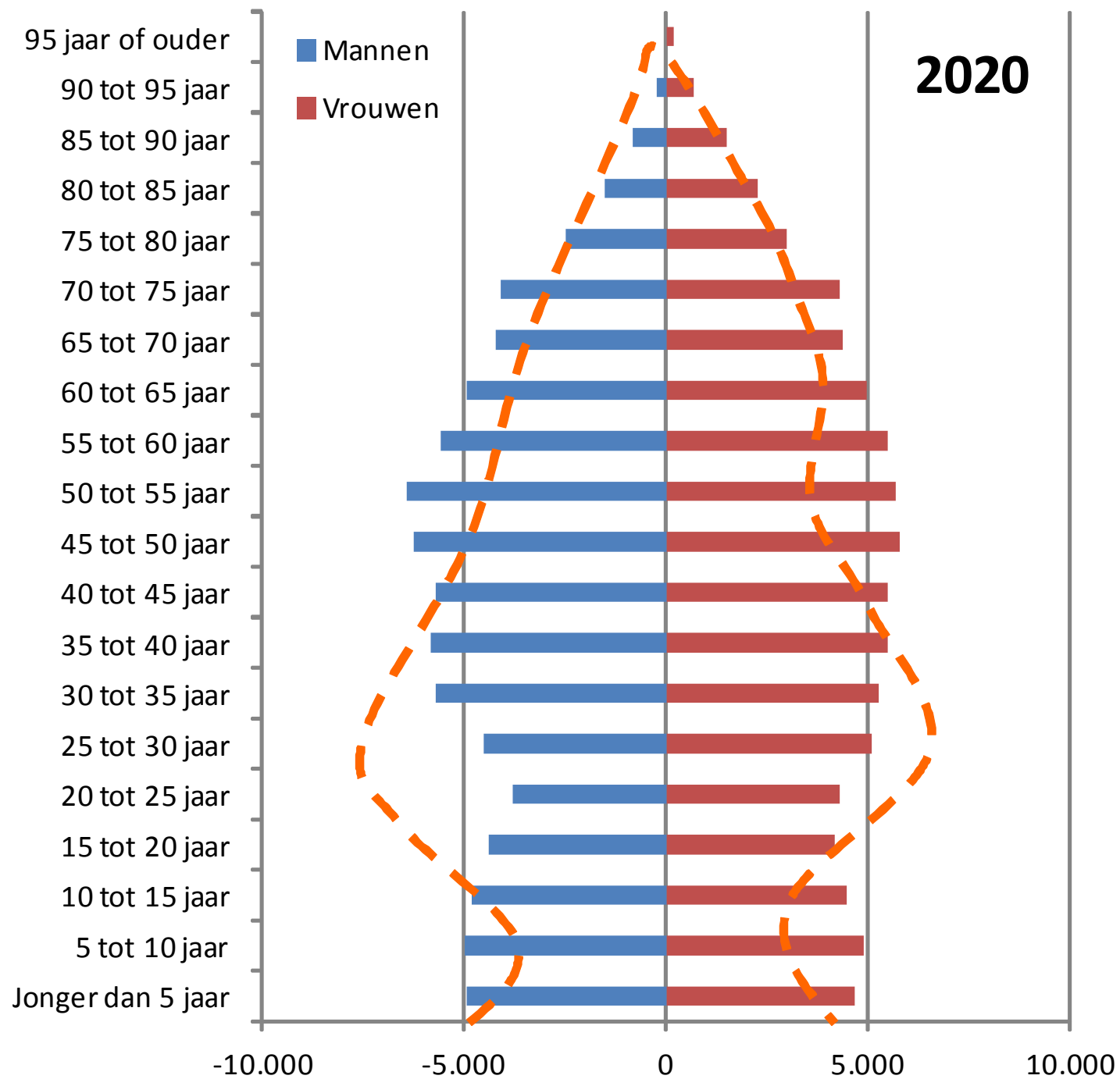
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

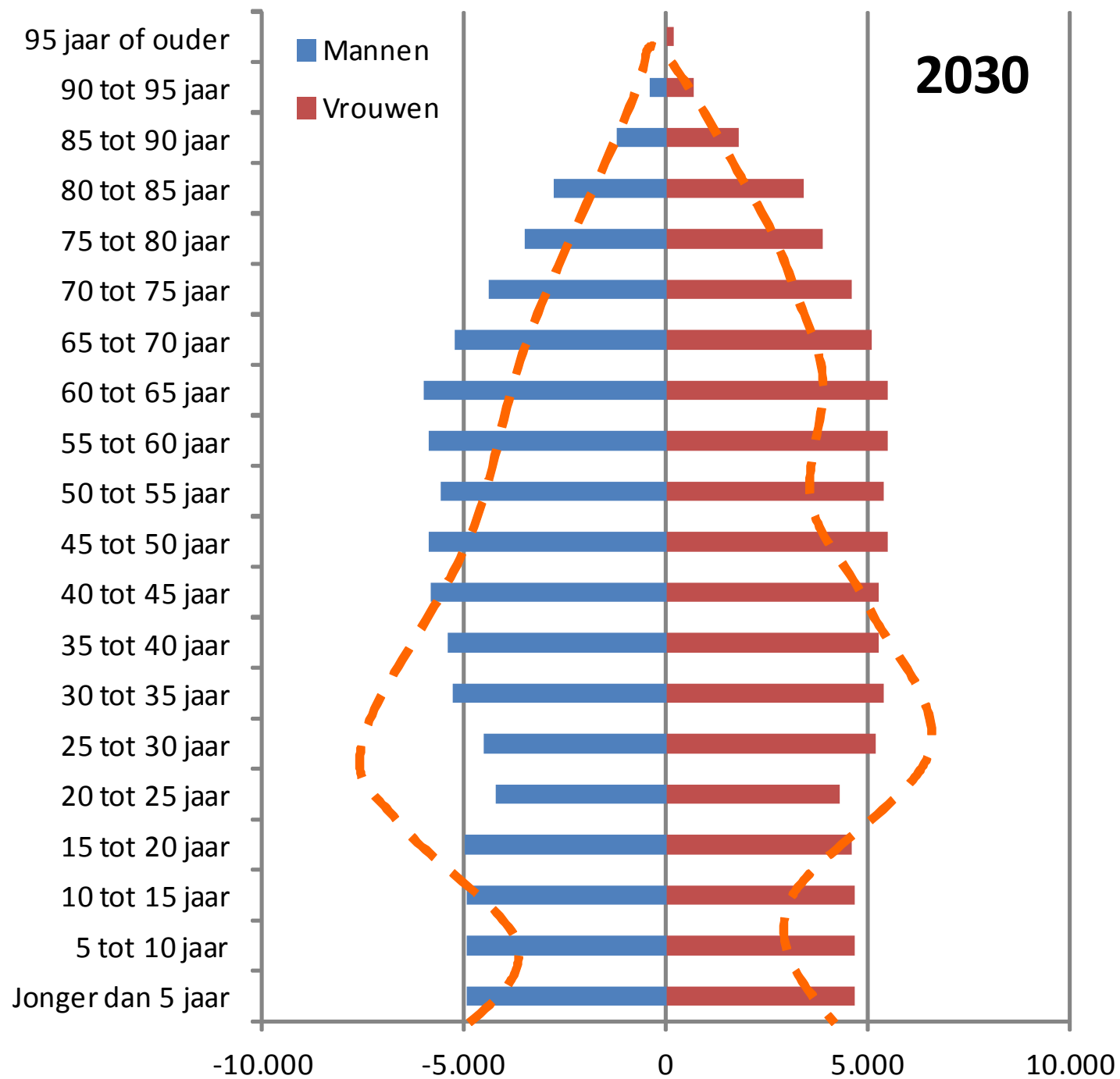


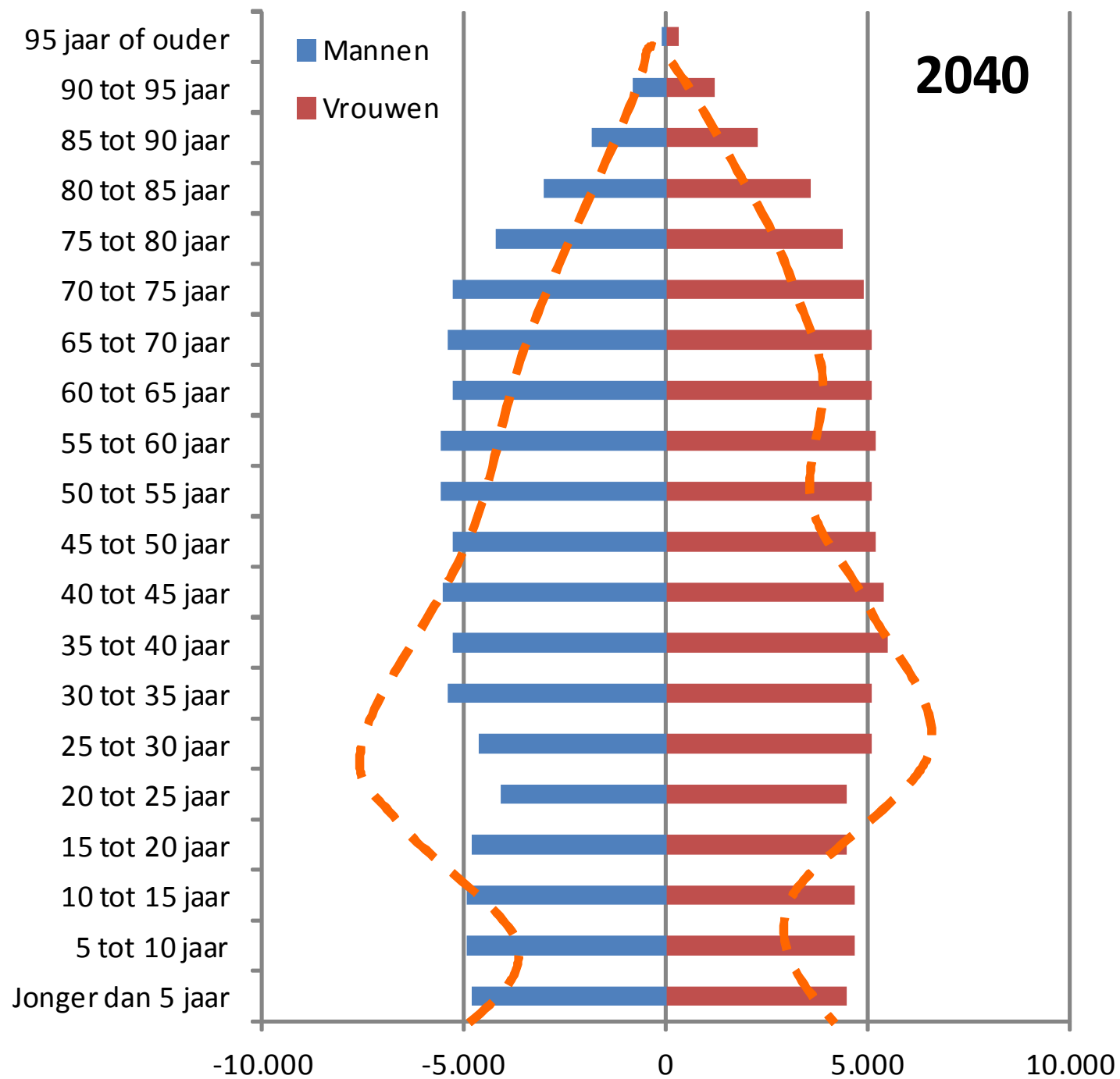












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

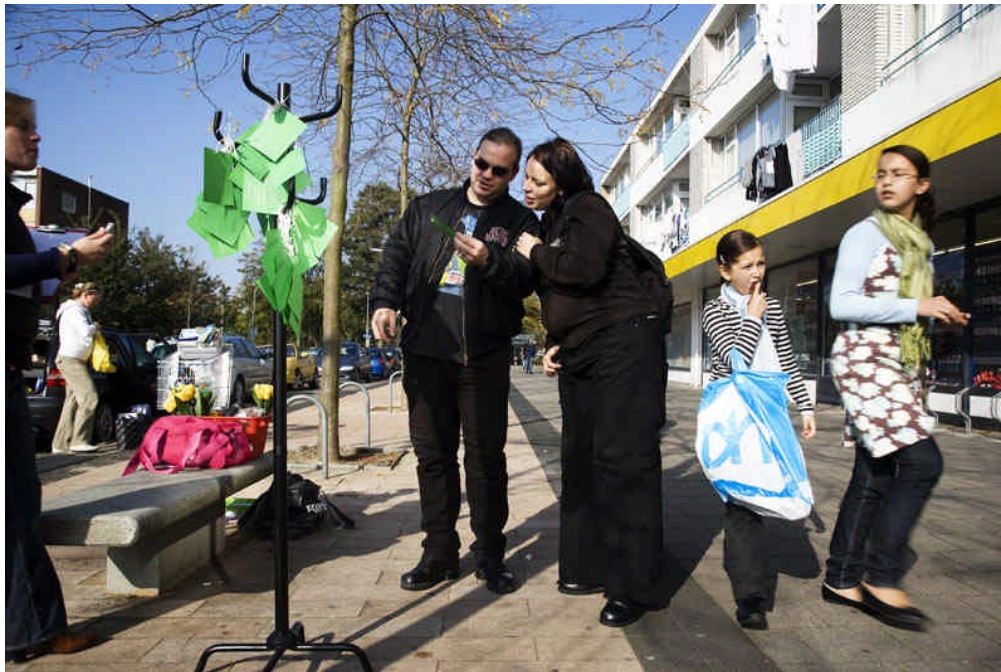
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

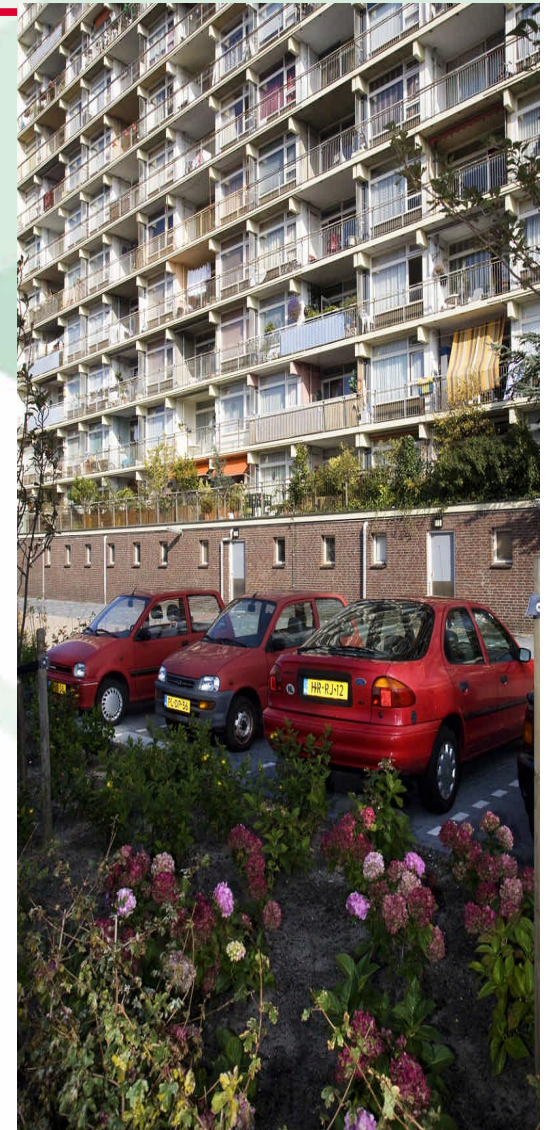
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

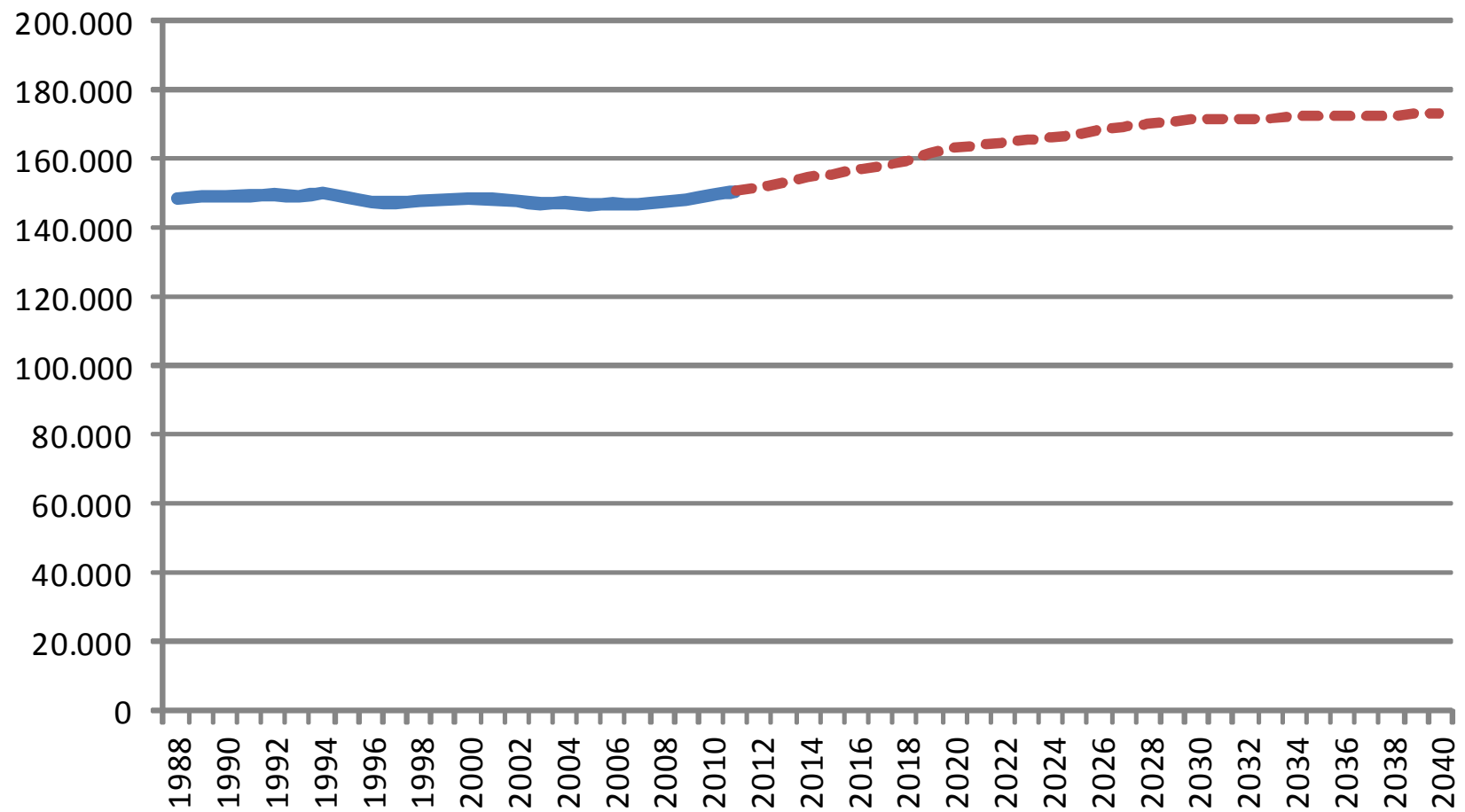


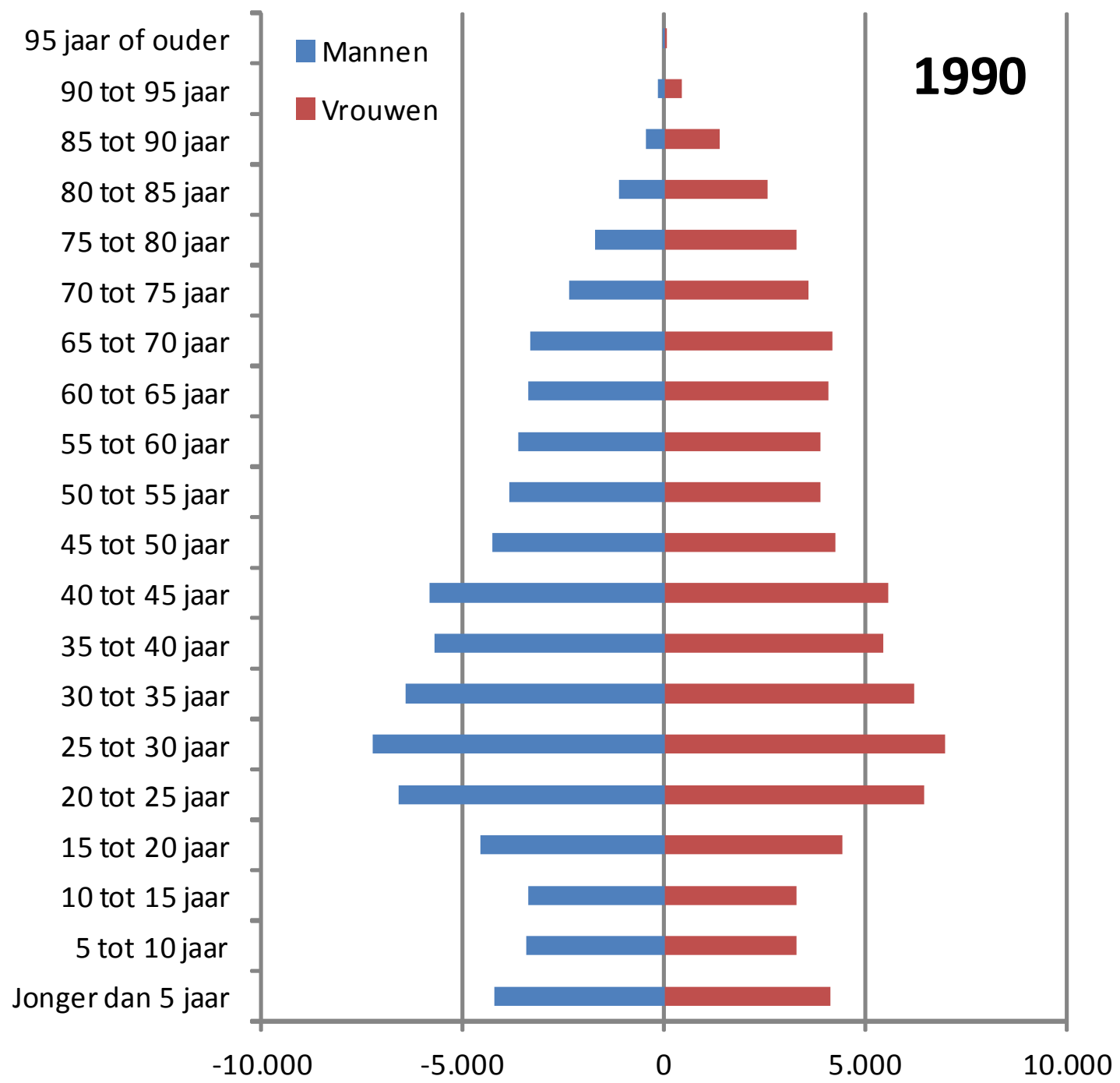
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

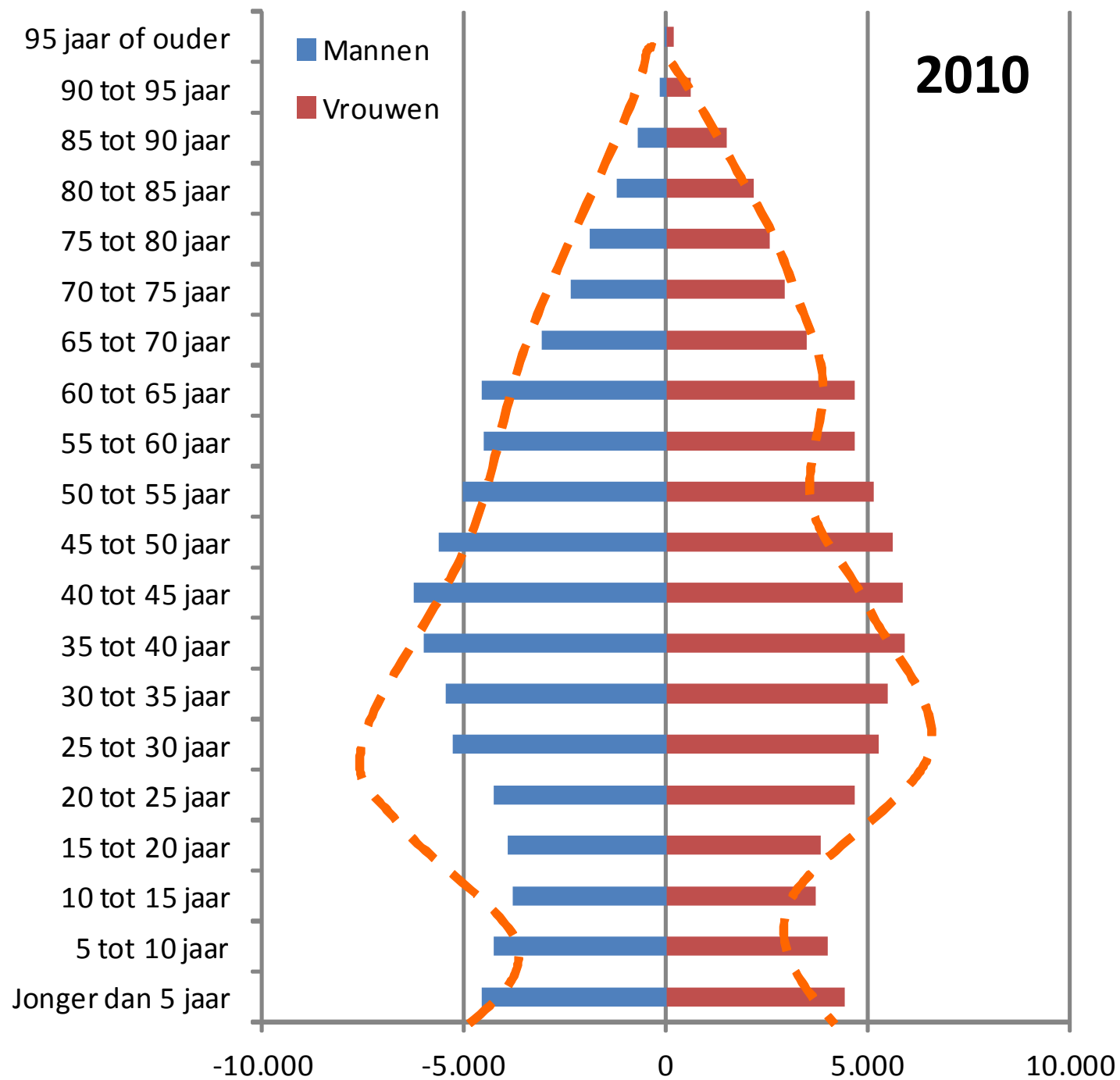


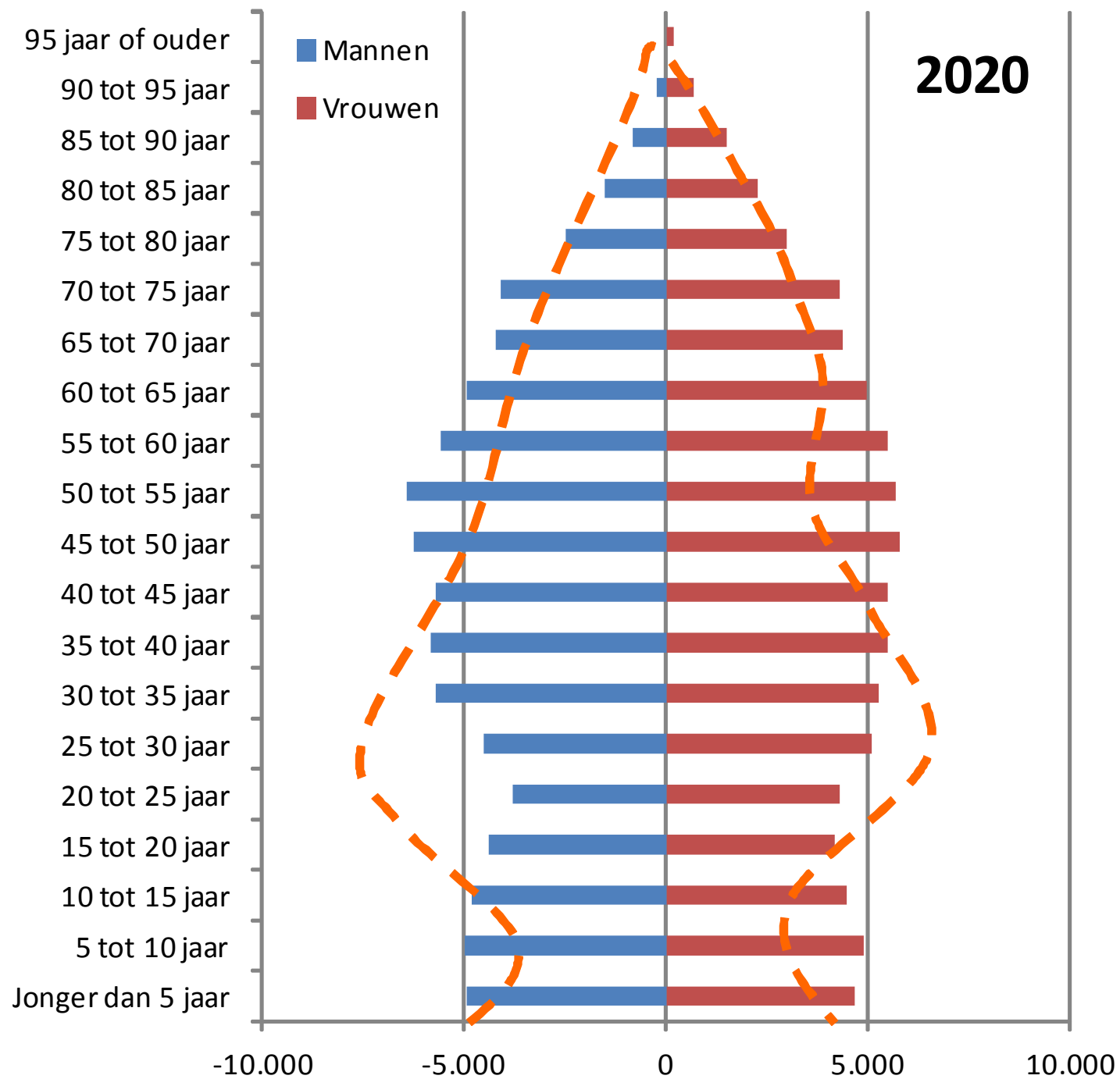


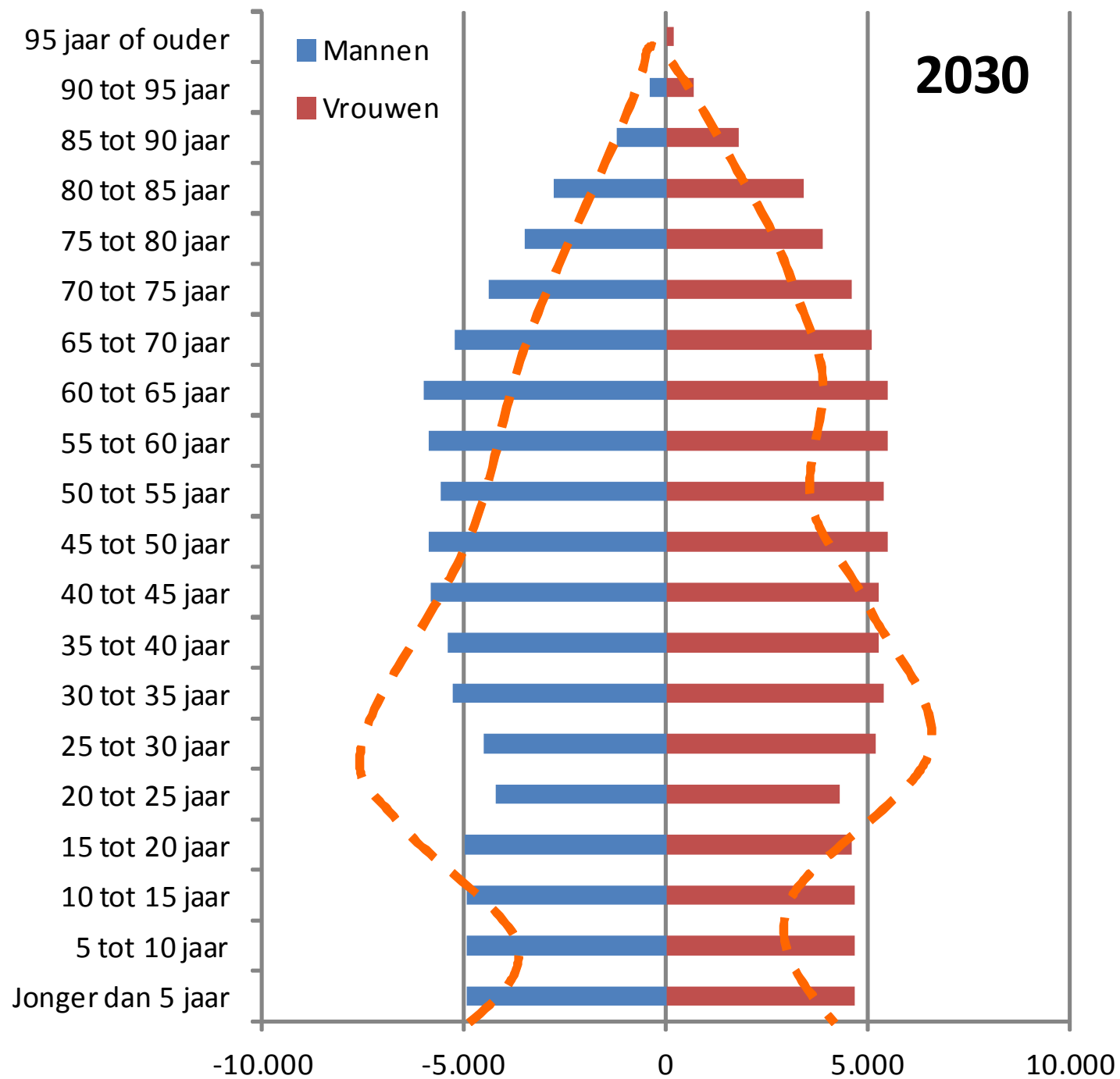
1990

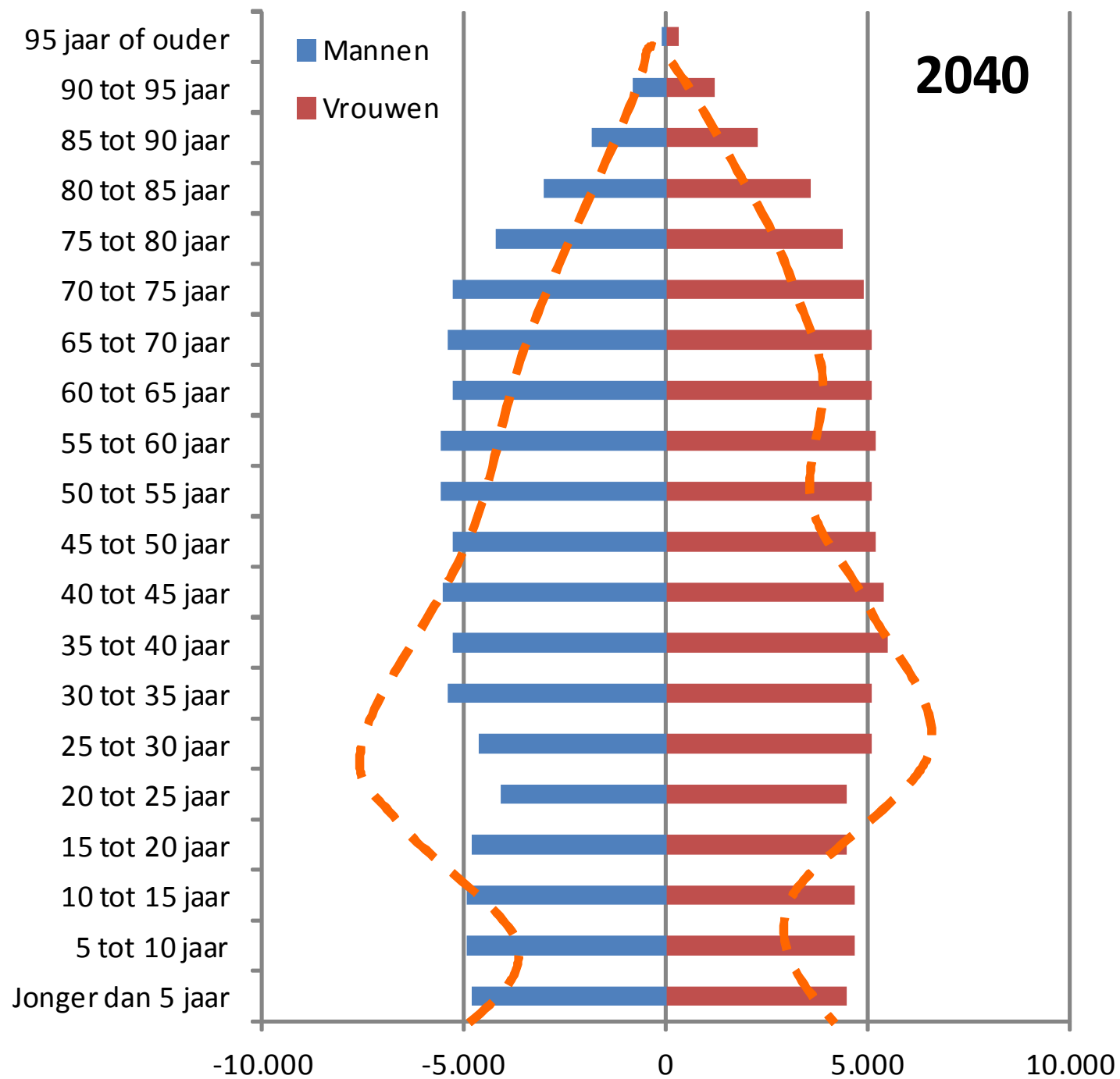












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

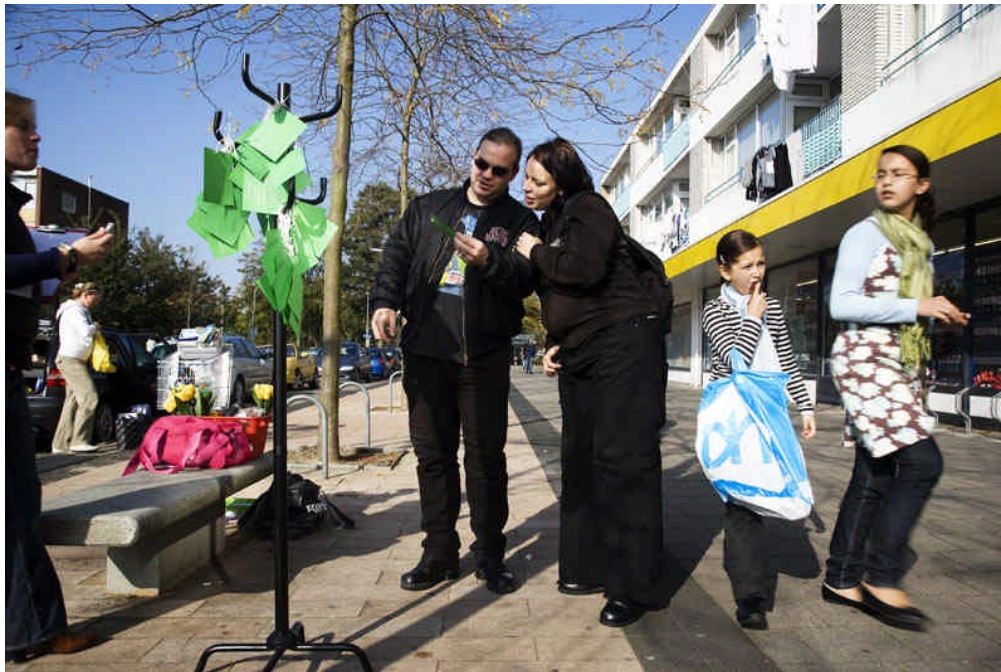
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

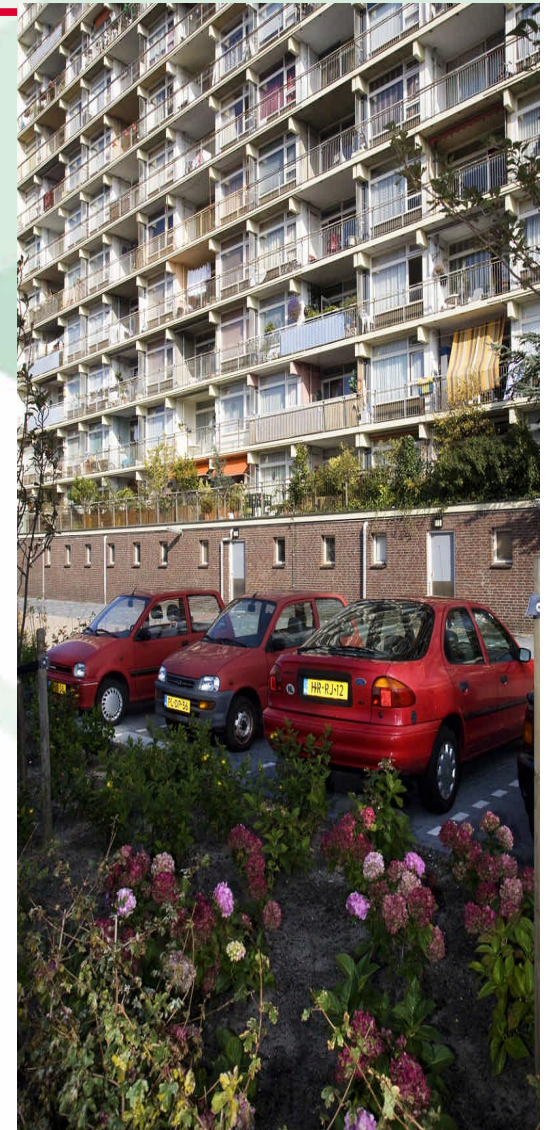
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**





**Haarlem woonvisie, aanzet en discussie
Raadsmarkt, 26 januari 2012**

Wat gaan we doen?

Presentatie

- RAP en Woonvisie
- Bevolkingsopbouw en woningvoorraad
- Uw discussie 5 oktober 2011
- Thema's / inhoud Woonvisie
- Uw vragen, opmerkingen, aandachtspunten

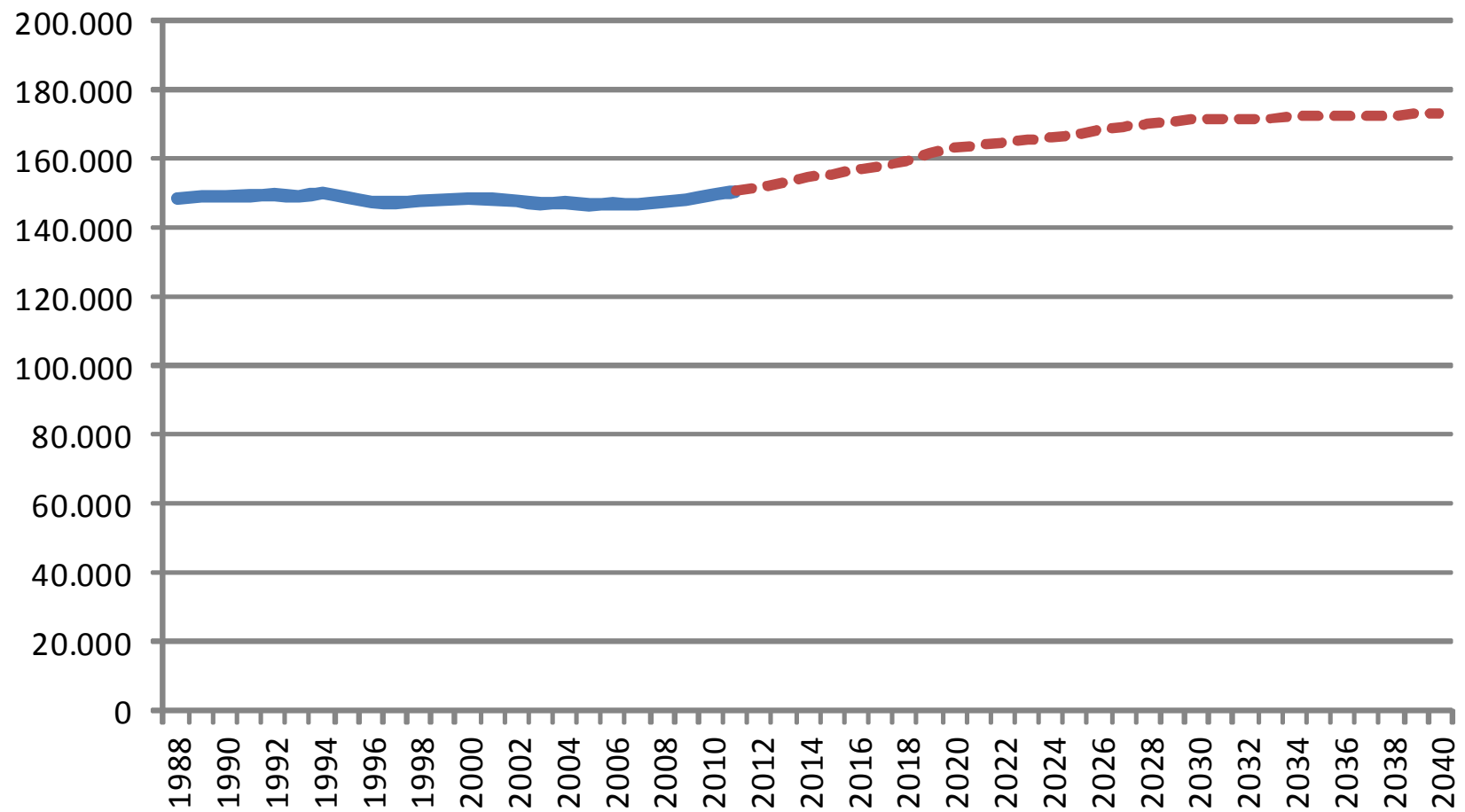


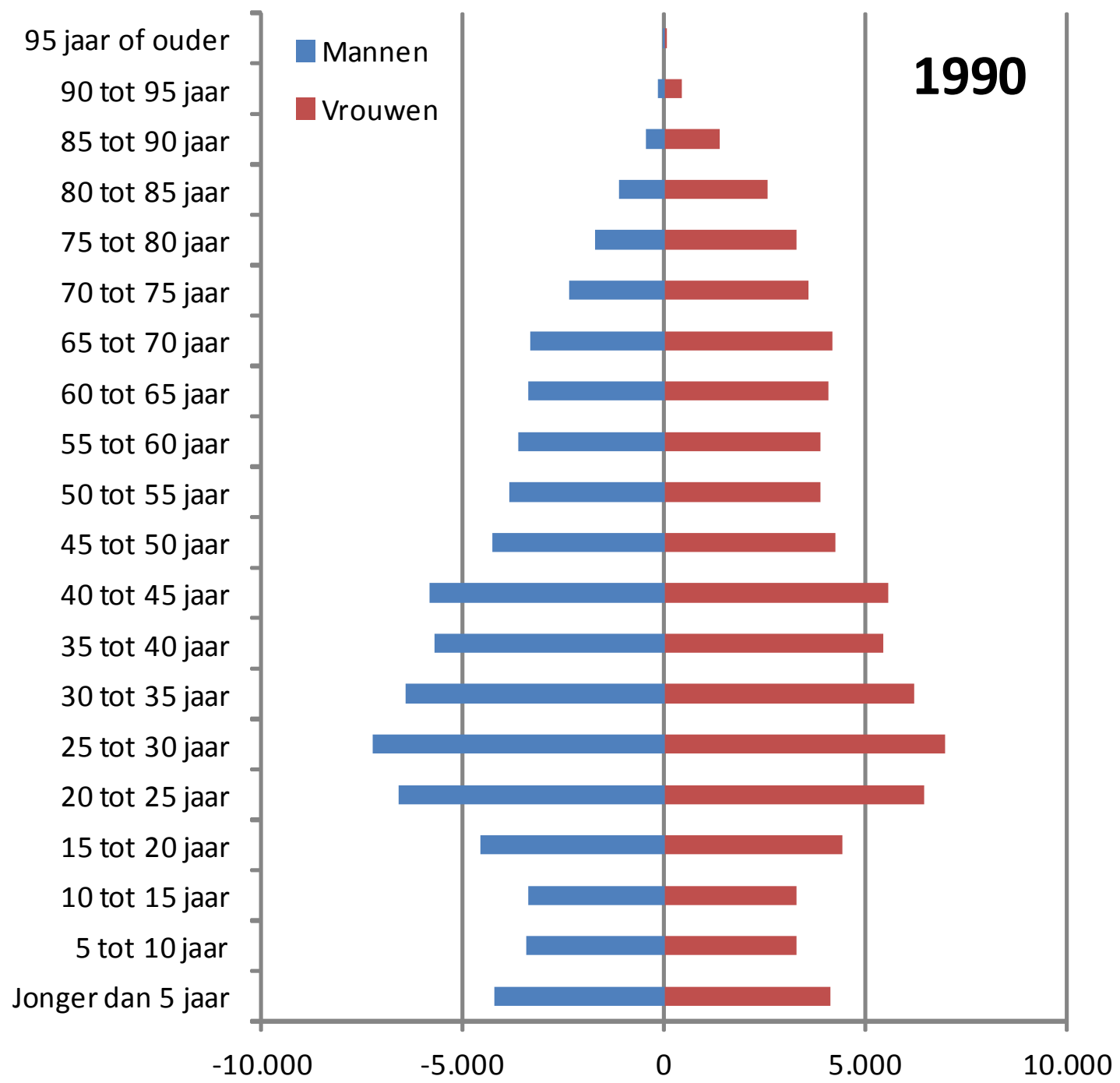
RAP en Woonvisie

- RAP: 2011 omvang en kwaliteit bouwprogramma Regionaal Actieprogramma → behoefte t/m 2015 (en 2020)
- Eind 2010 start nieuwe woonvisie
Aanleiding: crisis, EU-maatregelen, coalitieakkoord, oude woonvisie eindigt
- In 2011 veel informatie verzameld, o.a. digipanel.
- 5 oktober discussie met u.
- Projectgroep gemeente + 3 corporaties RAP kader voor woonvisie.
- Klankbordgroep
- Begin maart concept woonvisie, april commissie (+RAP)
- Daarna prestatieafspraken gemeente en 3 corporaties



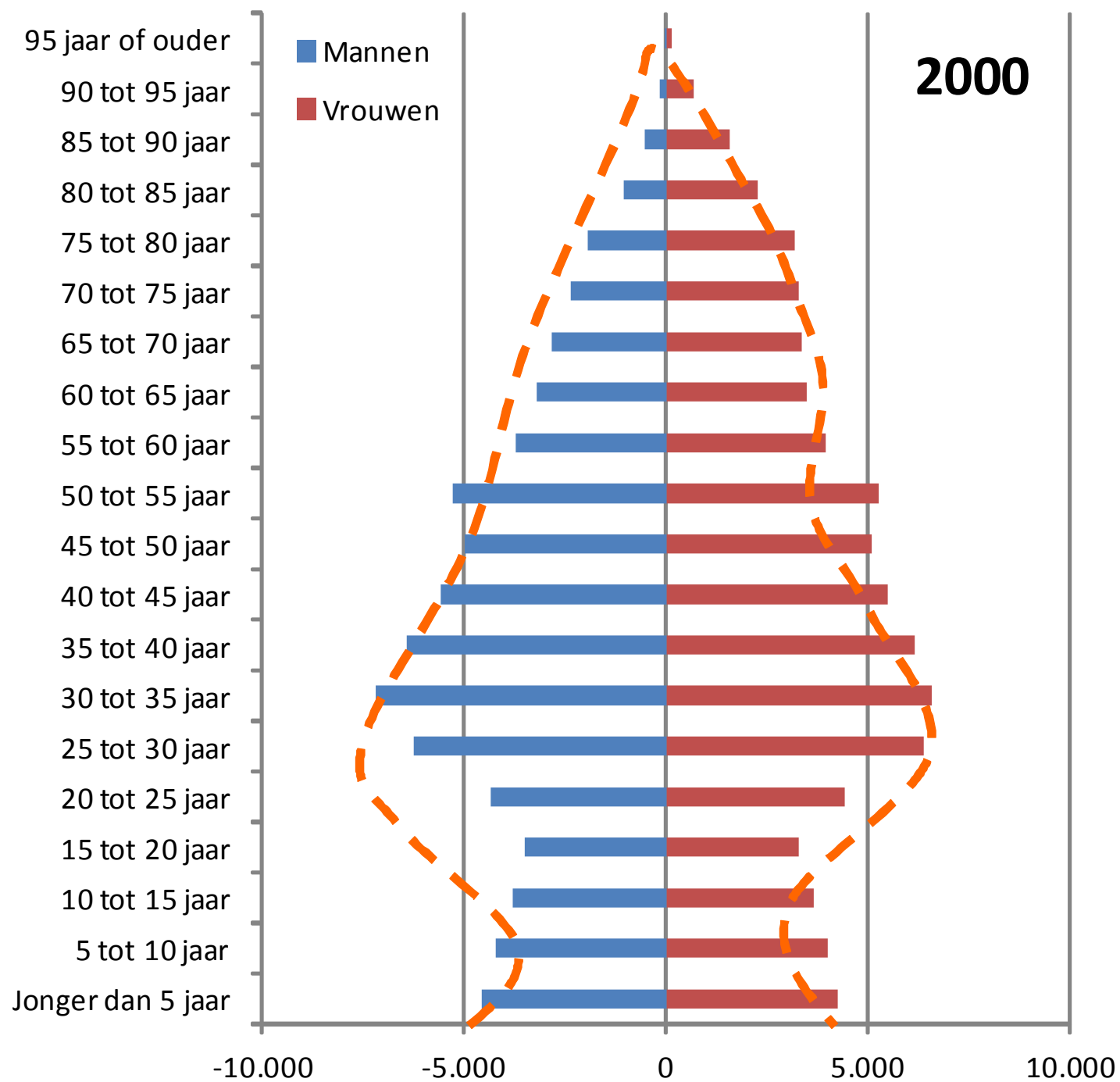
Ontwikkeling aantal inwoners Haarlem CBS

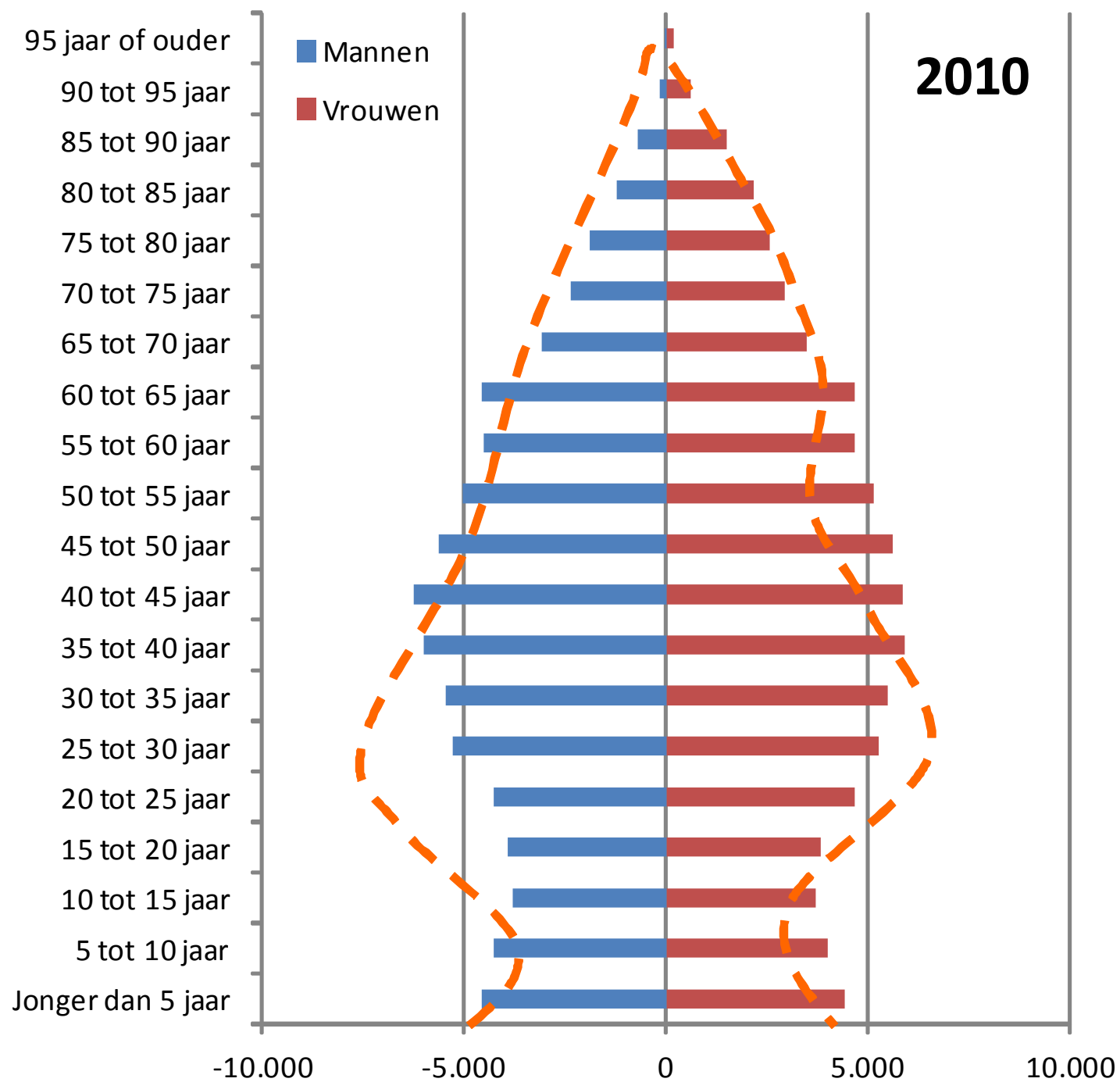


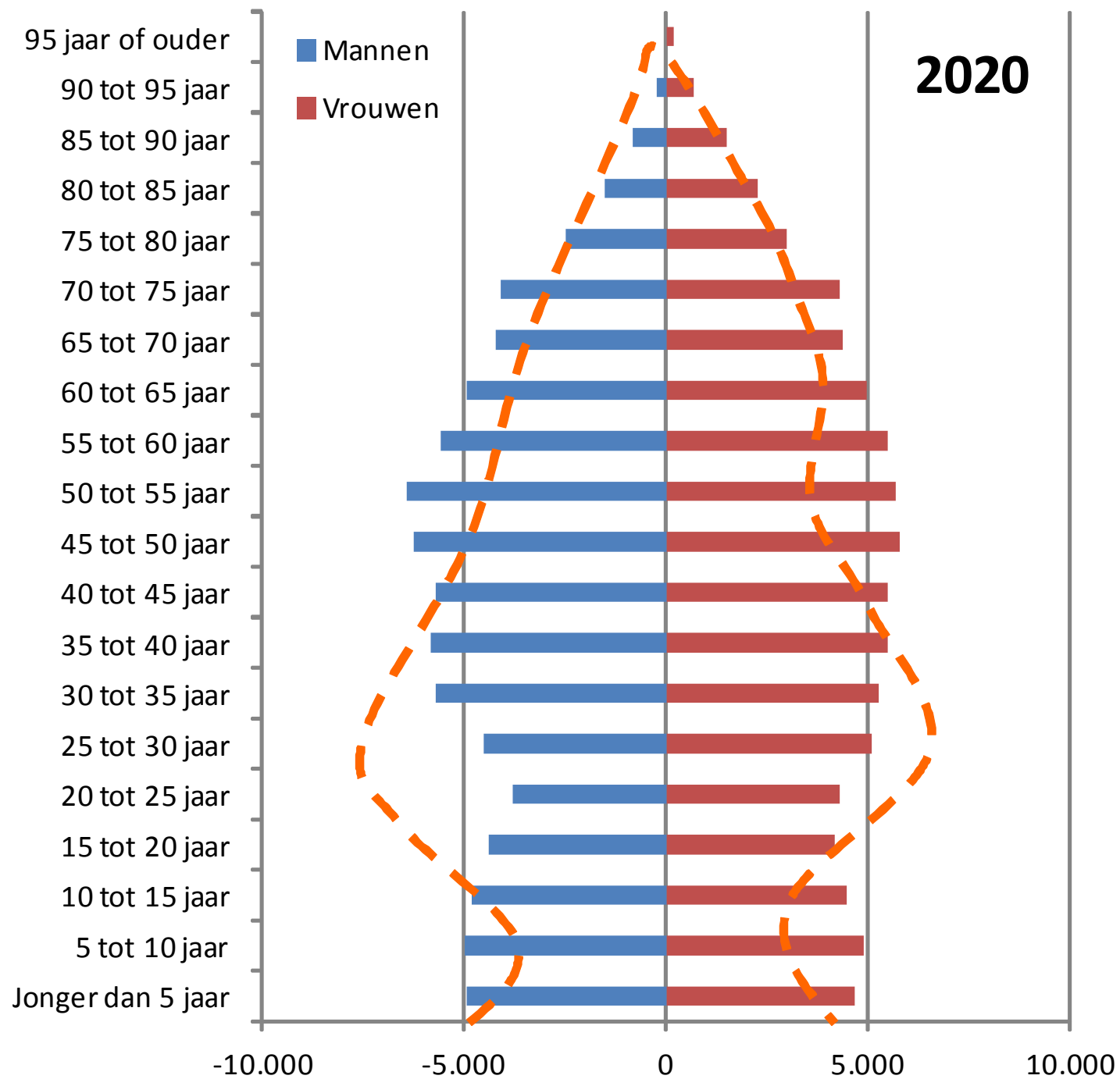


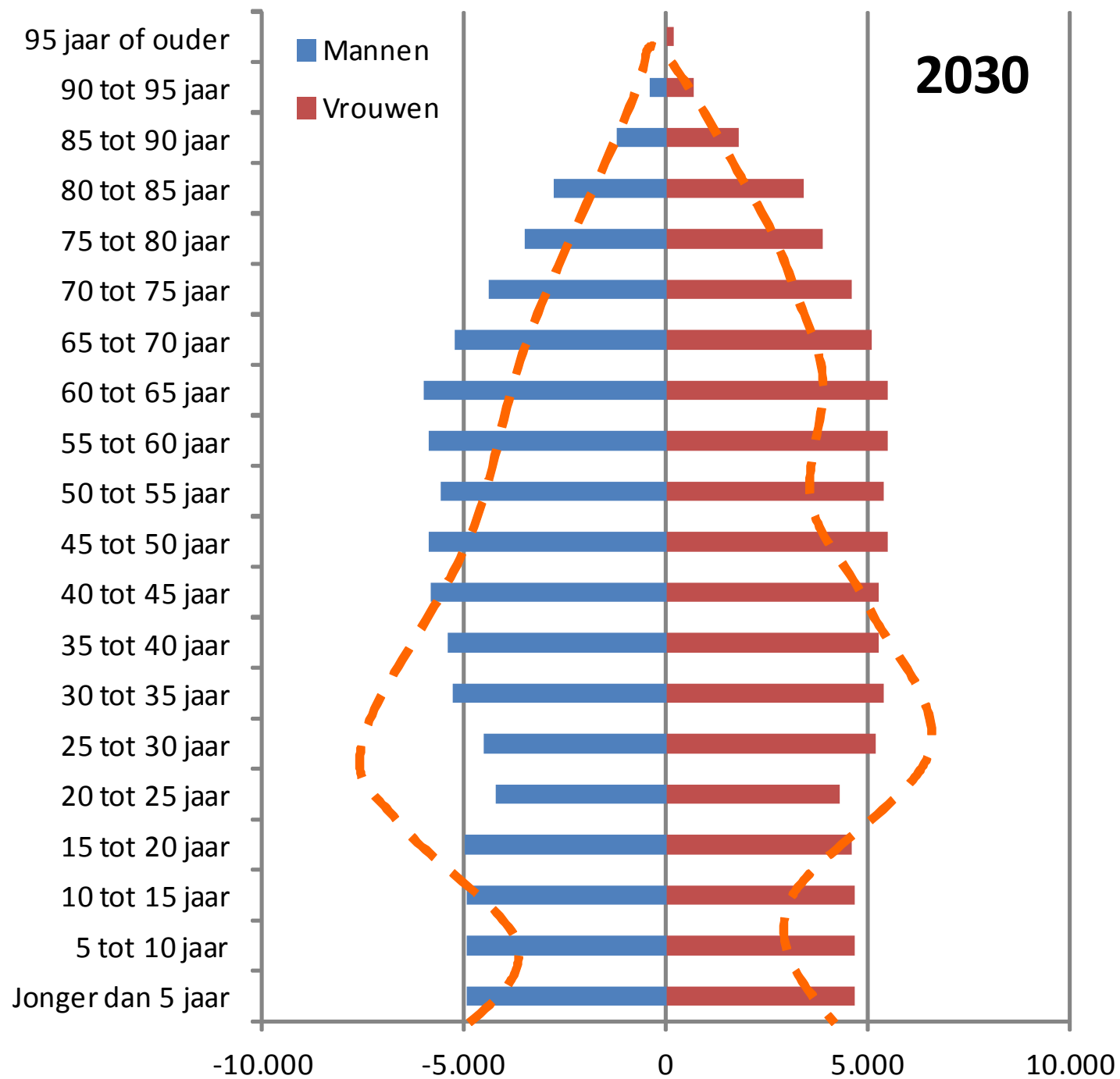
1990

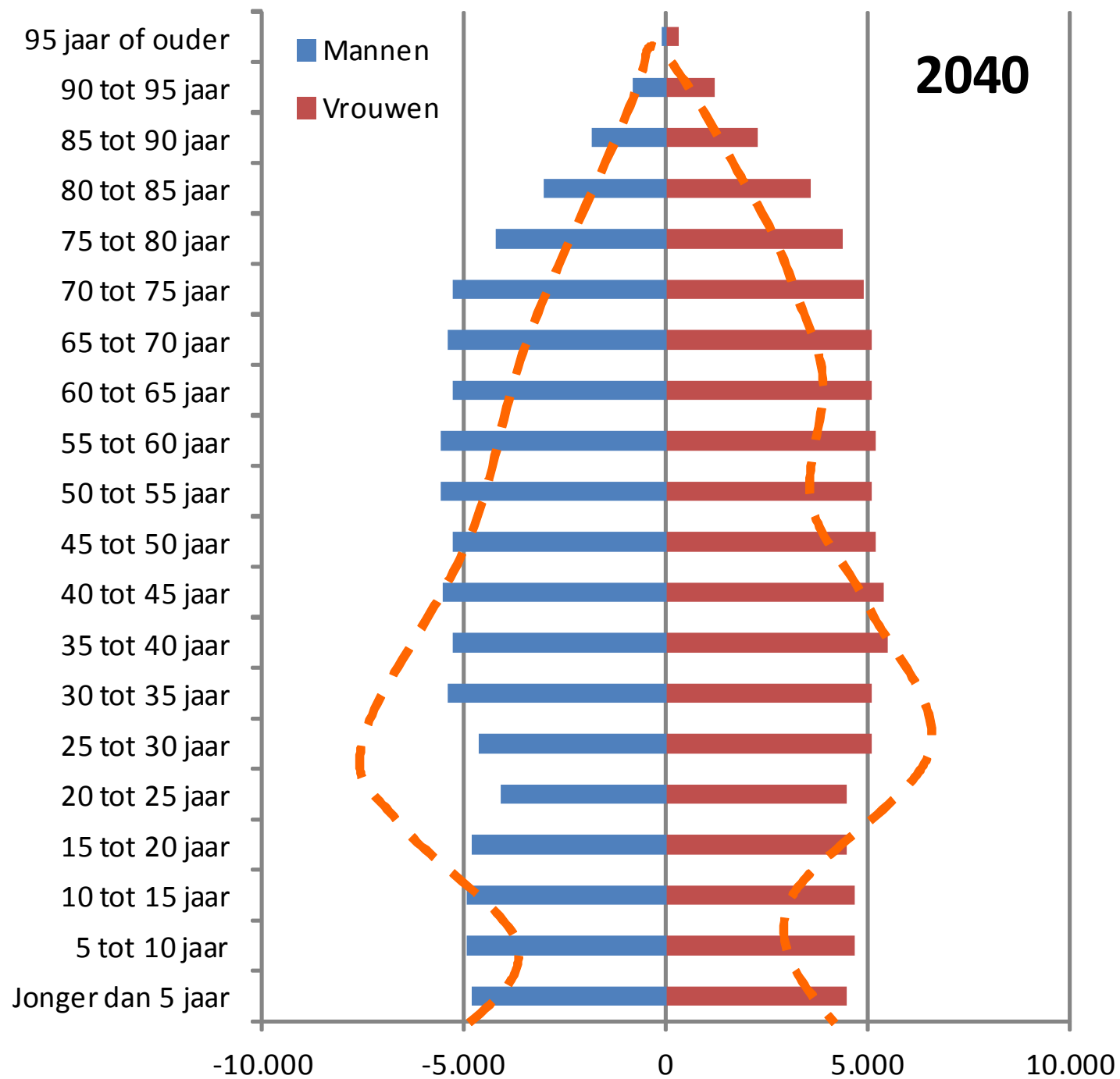












Cijfers woningvoorraad Haarlem

Huidige voorraad: ca. 71.250 woningen:

- 36.608 koopwoningen
- 11.126 particuliere huurwoningen (alle wijken)
- 23.517 sociale (corporatie-)huurwoningen
- van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning
- BBSH-doelgroep van beleid: 19.500 huishoudens
- Trends: vergrijzing, huishoudensverdunning

Noodzakelijke toevoegingen vanuit RAP (t/m 2015 en 2020)

- woningbehoefte ca. 6.000 komende 10 jaar
- waarvan ruim 3.000 t/m 2015 reeds belegd in harde plannen:
 - betaalbare huur: 750
 - middeldure huur: 500
 - dure huur: 100
 - betaalbare koop (<215.000): 150
 - middeldure koop (215.000-350.000): 1250
 - dure koop (>350.000): 350
 - Totaal t/m 2015: ca. 3.150 woningen

Uw discussie 5 oktober 2011

Haarlem ongedeelde stad!

- Wijken met veel sociale woningen → ook duur toevoegen
- Wijken met veel dure woningen (bijv. Zuid-West) → ook sociaal toevoegen
- 30% sociaal in nieuwbouw en transformatie, verspreid over de stad (in huur en koop)
- Doorstroom → bouwen voor empty nesters, senioren verleiden
- Toevoegen ontbrekende treden op woonladder → middeldure huur gemist
- Duurzaamheid: opgave in met name bestaande voorraad (oud en klein)



Thema's woonvisie (zie ook startnotitie)

1. Haarlem toonaangevende speler in de regio
2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)
3. Vitaliteit in bestaande wijken bevorderen
4. Verduurzaming en aanpak bestaande woningvoorraad
5. Nieuwbouw: vraaggerichtheid is noodzaak



1. Haarlem toonaangevende speler in regio

- In RAP Zuid-Kennemerland en IJmond een woningmarkt
→ Zuid-Kennemerland met IJmond voor 2015 één woonruimteverdeelregio?
- Haarlem centrumstad 'Westflank'
- aantrekkelijk voor hogere inkomens A'dam en regio
- samenwerken ook economisch nodig
- nauwere banden met MRA, regiotafels woningbouw (maart)
- onderzoek op termijn naar één woonruimte-verdeelregio MRA/SRA

Relaties met de regio zijn wisselend



2. Bevorderen dynamiek op woningmarkt (doorstroom)

- Doorstroom stagneert (zie ook doorstroombrief aan raad augustus 2012)
- 'Goedkoop scheefwonen' → opvullen 'gat' tussen sociale huur en koop met middeldure huur (tussen 665 en 900 euro)
- 'Groot scheefwonen' → senioren verleiden tot verhuizen (moeilijk!)
- Particulier nultredeneigendom vraagt aandacht.
- Vraag-aanbod analyse in praktijkwerkplaats WWZ → Hof 2.0.
- Starters belangrijk (startersregeling)
- Haarlem doet al veel aan bevorderen doorstroom → meer lokale regelgeving geen effect, zolang Rijk woningstelsel niet herzielt →



huren relateren aan
inkomen, fiscalisering
koop- en huursector

Senioren verleiden!

Senioren verhuizen pas bij plotselinge toename zorgvraag (75+), of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt:

- comfort ruimte (2e en liefst 3e slaapkamer)
- prijs (niet te duur, veel senioren niet gewend veel te betalen voor wonen)
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een excellente locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne)
- buitenruimte van forse omvang (pas dan zijn appartementen geaccepteerd, geldt voor alle doelgroepen)

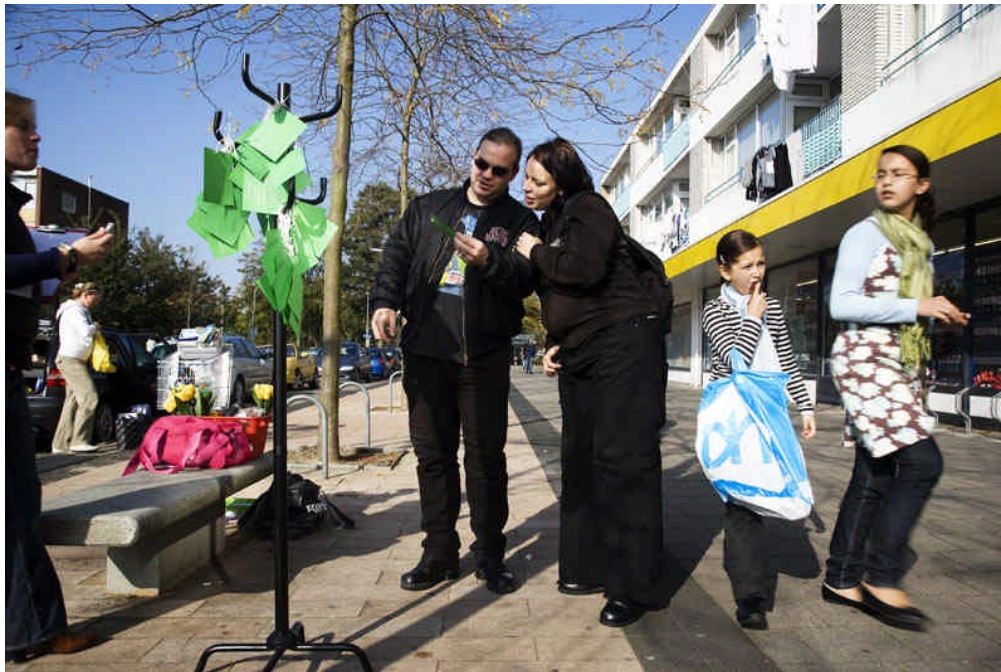
Alles zeer locatieafhankelijk → vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurniveau



3. Vitaliteit in wijken bevorderen (1)

Behoud sociale voorraad

- sociale huurvoorraad minimaal 18.000 woningen (thans 22.286)
- kabinetsvoorstel verkoop 75% corporatiewoningen hiermee strijdig
- gemeente Haarlem steunt dit voorstel niet
- 30% nieuwbouw in totaal verspreid over stad is 'sociale woningbouw' (= sociale huur en koop tot 215.000 → aansluiting RAP)



Doelgroep sociale huur is andere dan betaalbare koop → voorstel:

- 'betaalbare koop' geen deel van 30% sociale woningbouw
- verdeelsleutel 30%:
 - ca. 2/3 = huur tot 665
 - ca. 1/3 = huur tussen 665 en 900

3. Vitaliteit in wijken bevorderen (2)

Voortgang maken in herstructurering

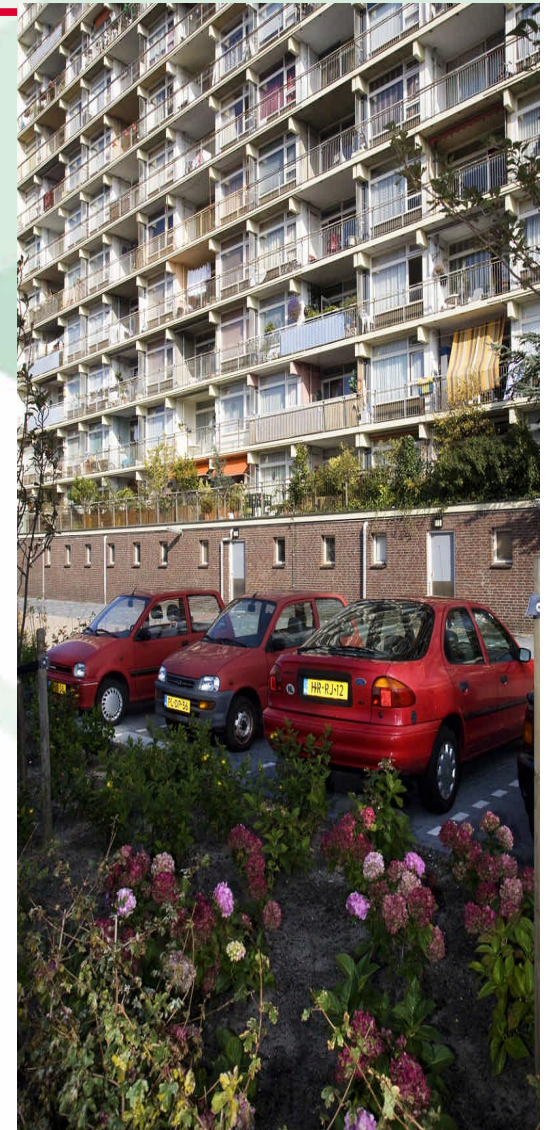
Mogelijke aandachtspunten in prestatieafspraken:

- woningverkoop corporaties
- aandeel huur 650-900
- renoveren (welke complexen, gebieden, fasering)
- sturing in toewijzing en matching
- splitsen/onttrekken/samenvoegen van woningen
- tijdelijke verhuur van woningen
- aanbiedingen betaalbare huurwoningen



4. Bestaande (particuliere) woningvoorraad verduurzamen

- Particulier bijna 48.000 woningen.
- Bouwtechnisch redelijk, niet levensloopbestendig, niet energiezuinig (oud en klein)
- Duurzaamheidsconvenant klimaatneutraal: Haarlem in 2030, gemeentelijke organisatie in 2015
- 'Haarlemse Methode' maakt zaken concreet:
 - 'huizendokter' helpt burgers met energiebesparing
 - inzet bewoners als ambassadeurs in wijken
 - actieplan Blok voor Blok (opplussen: in 3 jaar bij 3.500 woningen twee labelstappen -huur en koop-)
 - vertaling in concrete prestatieafspraken
- Gemeente faciliteert bij verduurzaming
- Wonen boven winkels (continueren stimuleringsgeld)
- Woonhuismonumenten koesteren



5. Nieuwbouw: vraaggericht is noodzaak

Bouwen voor middengroepen, senioren

- Ruim 3.000 woningen t/m 2015 in pijplijn, behoefte van ruim 6.000 woningen t/m 2020
- Tot 2015 zit al in bestaande plannen
- Realisatie lukt alleen bij *echt* vraaggericht:
 - aansprekende architectuur
 - grote buitenruimte
 - groen in openbare ruimte
- (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Alle vraag in markt eruit halen → bevorderend voor doorstroom

Let op: mogelijk behoefte 300.000 woningen in MRA (eerst 150.000)



**Uw vragen
en opmer-
kingen ...**

