



Haarlem

Gemeente Haarlem Stadszaken / afdeling wonen, welzijn, gezondheid, zorg

Doorbouwen aan een (t)huis

Woonvisie Haarlem 2017 – 2020



Voorwoord	5
Hoofdstuk 1: Visie	7
Hoofdstuk 2: Inleiding	11
Hoofdstuk 3: Ontwikkelingen	15
Hoofdstuk 4: Haarlem in beeld	21
Hoofdstuk 5: Betaalbaar wonen	25
Hoofdstuk 6: Beschikbaarheid van woningen	31
Hoofdstuk 7: Dynamiek	45
Hoofdstuk 8: Nieuwe woningen	51
Hoofdstuk 9: Haarlemse wijken	59
Hoofdstuk 10: Doelgroepen	71
Hoofdstuk 11: Duurzame woningen	81
Hoofdstuk 12: Uitvoering WOONAGENDA 2020	87
BIJLAGE 1: Uitvoering Actiepunten Woonvisie 2012–2016	93
BIJLAGE 2: Bewegingen binnen de particuliere huursector	97
BIJLAGE 3: Instrumenten voor betere benutting en doorstroming	107
BIJLAGE 4: Plan capaciteit woningbouw 2016	111
BIJLAGE 5: Doorrekening PICO van 4 scenario's Haarlem-Oost	115
BIJLAGE 6: Resultaten participatieproces	117
BIJLAGE 7: Definities	135
BIJLAGE 8: Literatuurlijst	141

Haarlem is een geliefde stad om in te wonen. De vraag naar woningen in Haarlem blijft onverminderd hoog. Maar door deze populariteit is het niet gemakkelijk om in Haarlem een betaalbare woning te vinden die bij je past. De betaalbaarheid en de beschikbaarheid van vooral sociale huurwoningen staat onder druk.

Daarom zetten we met deze Woonvisie in op doorbouwen, en dat is een duidelijke koerswijziging ten opzichte van de vorige Woonvisie. We willen een toename van sociale huurwoningen, zodat de wachttijd korter wordt. Dit is ook noodzakelijk omdat er veel ontwikkelingen zijn die vragen om een grotere voorraad. Denk aan ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, aan statushouders, een groep nieuwe Haarlemmers die we ook een plek moeten geven. Maar denk ook aan de jonge woningzoekers en aan mensen die vanuit de maatschappelijke opvang komen en weer een eigen plek moeten vinden. We willen een inclusieve stad zijn, een stad voor iedereen!

We gaan de komende jaren, tot en met 2025, 7.500 extra woningen toevoegen, waarvan 1.900 sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen willen we vooral aan de westkant van onze stad realiseren. Aan de oostkant komen naast sociale ook duurdere woningen ter bevordering van gemengde wijken in onze stad. Dit doen we met behoud van de voorzieningen en kwaliteiten die Haarlem zo sterk maken. Bij nieuwbouw hebben we aandacht voor levensloopbestendig bouwen, flexibiliteit en duurzaamheid, bij voorkeur gas-loze woningen.

Ik ben trots op de grote betrokkenheid bij de totstandkoming van deze nieuwe Woonvisie. Ons coalitiemotto 'Samen doen!' heeft hier een duidelijke invulling gekregen. We hebben een uitgebreid participatieproces doorlopen waarin we gesprekken gevoerd hebben met de Haarlemse corporaties, de huurdersvertegenwoordiging, marktpartijen, ontwikkelaars en bewoners. De opbrengst van deze gesprekken en de reacties na de inspraakperiode van zes weken zijn gebruikt als input voor deze Woonvisie.

Met deze visie blijven we stevig inzetten op onze ambitie om Haarlem een ongedeelde stad te laten zijn, met gemengde wijken waar plaats is voor iedereen. We kunnen nu dan ook samen aan de slag!

Joyce Langenacker
Wethouder Wonen



Nieuwbouwwoningen aan de oostoever van het Spaarne



Hoofdstuk 1: Visie

Haarlem is een bijzonder aantrekkelijke stad om te wonen. De stad groeit snel doordat Haarlemmers er steeds vaker en langer blijven wonen, maar ook omdat Haarlem geliefd is bij woningzoekenden in de regio en daarbuiten. Het is dan ook een prachtige stad, die voor meer dan de helft bestaat uit een vooroorlogse woningvoorraad, een ruim cultuur- en winkelaanbod heeft en gunstig ligt in de nabijheid van de duinen en het strand aan de ene kant en Amsterdam aan de andere kant. Het gaat goed met Haarlem. De wijken gaan vooruit en bewoners zetten zich steeds meer in voor hun woonomgeving. Maar het succes van Haarlem zorgt op het gebied van wonen ook voor aandachtspunten. De prijzen voor koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector stijgen sneller dan in de rest van het land. De wachttijd voor een sociale huurwoning loopt op.

Alle Haarlemmers

De diversiteit van gebieden, voorzieningen en inwoners is een grote kwaliteit. De verscheidenheid van tradities, geloof, ambities, ideeën, kennis en vaardigheden vormt de basis voor stedelijke ontwikkeling, weerbaarheid en innovatiekracht. Die diversiteit zorgt voor economische en sociale waarde. Door migratie wordt de verscheidenheid gevoed. De stad wil geen groepen uitsluiten, maar juist insluiten. De stad is van en voor alle Haarlemmers.

We willen dat het aantal sociale huurwoningen op termijn toeneemt en we zetten ons in om het aanbod voor groepen die extra aandacht nodig hebben, te verbeteren. Zo willen we dat de kansen op een sociale huurwoning voor jongeren verbeteren. Mensen die zorg nodig hebben, moeten zelfstandig kunnen (blijven) wonen. We gaan zorgen dat ouderen de gelegenheid krijgen om naar een passende woning door te stromen, zodat zij prettig en zelfstandig kunnen blijven wonen. Zo kunnen we ook de woningvoorraad beter benutten.

Haarlem wil een complete stad zijn, een stad die een thuis biedt aan een breed scala aan inwoners, aan mensen met een laag, midden- en hoog inkomen, van verschillende opleidingsniveaus, leeftijd, cultuur en huishoudensgrootte. Kortom: een thuis aan verschillende groepen woningzoekenden, met extra aandacht voor woningzoekenden die ondersteuning nodig hebben of die uit de stad verdrongen dreigen te raken door de toenemende druk op de woningvoorraad.

Doorbouwen!

De vraag naar woningen maakt dat veel nieuwe woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. De inzet is om 4.300 woningen toe te voegen t/m 2020 en 7.500 woningen t/m 2025, maar daarvoor moet het tempo omhoog. In 2016 werden 167 nieuwbouwwoningen opgeleverd, en dat valt tegen. Door transformatie van ander vastgoed zijn desondanks wel behoorlijk wat woningen toegevoegd, ook in de

goedkoopste categorieën. Er zijn veel kleine bouwprojecten die na de crisis weer van start zijn gegaan, waarvan ook een deel in het sociale huursegment. Ook de grote woningbouwprojecten komen weer op gang. Het proces van planvorming wordt beter ingericht, zodat er niet alleen betere plannen worden gemaakt, maar ook dat die plannen sneller worden uitgevoerd.

Omdat we zien dat de groep eenpersoonshuishoudens de komende jaren stevig zal groeien, en kleiner wonen in een stedelijke omgeving goed kan, is het logisch dat een groot deel van de nieuwe woningen uit kleine woningen zal bestaan.

Ook in wijken vergroten we de verscheidenheid aan inwoners, hoewel de wijken van elkaar mogen verschillen. We willen dat een groot deel van de nieuwe sociale huurwoningen aan de westkant van de stad wordt gerealiseerd. Daar zijn nu relatief weinig sociale huurwoningen. Aan de oostkant van de stad is veel ruimte voor toevoeging van woningen. De opgave is om met de toevoeging van woningen tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van buurten en wijken te verbeteren. Duidelijk is dat die verbetering niet alleen in de fysieke omgeving en alleen via het aanbod van woningen kan plaatsvinden, aandacht voor sociale infrastructuur is daarbij noodzakelijk.

Met de energie van de stad

Haarlem is energetisch ambitieus en wil binnen afzienbare tijd klimaatneutraal zijn. De stad moet veranderen om de opwarming van de aarde te beperken. Dat betekent dat we andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen aanspreken en besparen in het verbruik. Om de doelstellingen te halen, heeft de gemeente net als bij de andere ambities de energie van de stad nodig. Op het gebied van duurzaamheid gebeurt dat al, coöperaties wekken zonne-energie op en veel initiatieven voor energiebesparing zagen het licht. Maar er is meer nodig. Van alle bewoners, woningeigenaren en huurders, maar ook van maatschappelijke partners, zoals de woningcorporaties. Verder zetten we ons in voor warmtetransitie en willen we pilots starten met andere mogelijkheden zoals all-electric-woningen.

Samen voor de stad

De rol van de gemeentelijke overheid verandert, en dat vraagt een andere inzet van inwoners, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Steeds meer bewoners zetten zich in voor hun buurt en hun bureaus. Dat is heel belangrijk omdat we zonder die inzet de transities in het sociaal domein niet tot stand kunnen brengen. Om de stad vorm te geven, hebben we ook de denkkracht van de Haarlemmers nodig. De corporaties blijven belangrijke partners, ook nu hun taken en verantwoordelijkheden zijn veranderd. Verder zijn ontwikkelende marktpartijen en initiatiefnemers belangrijk voor een positieve invloed op de stad.

Haarlem is geen eiland. De relaties met de regio zijn duidelijk, getuige onder meer de afspraken over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland en IJmond 2016–2020. Ook de manier waarop Haarlem de MRA-agenda uitvoert, geeft daar blijk van.

In balans

We willen soms dat dingen snel veranderen. We realiseren ons dat dit niet altijd kan, omdat bijvoorbeeld de middelen, overeenstemming en de ruimte ontbreken. In deze Woonvisie formuleren we een lange termijn ambitie en agenderen we de punten voor de komende vier jaar. Hierbij hebben we de balans voor ogen gehouden tussen wat we willen en wat haalbaar is. We zijn ervan overtuigd dat we met alle partijen kunnen doorbouwen op het stevige fundament dat Haarlem is.



De Haarlemmerhout in Haarlem Zuidwest



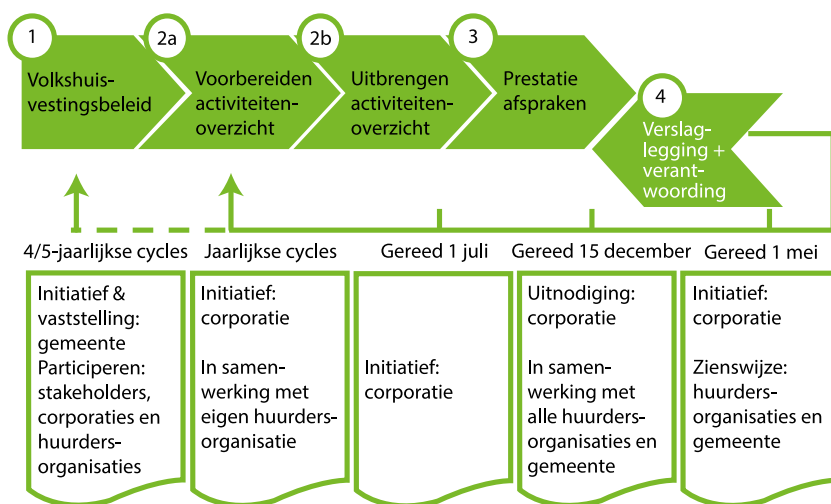
Hoofdstuk 2: Inleiding

Vanaf 2012 was de Woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad' leidraad van het gemeentelijk woonbeleid. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt: door wet- en regelgeving, de economische crisis en de aantrekkende woningmarkt. Dat is voor de gemeente Haarlem aanleiding om de Woonvisie te actualiseren. De doelen zijn geëvalueerd (zie bijlage 1: [Uitvoering Actiepunten Woonvisie 2012–2016](#)), geactualiseerd en aangepast in deze nieuwe Woonvisie 2017–2020 met een doorkijk naar 2030.

Scherpe en actuele thema's

Sinds 1 juli 2015 eist de Woningwet van gemeenten dat zij actueel en concreet volkshuisvestingsbeleid vastleggen, zodat corporaties een bijdrage (bod) kunnen leveren aan dat beleid. Op grond van het bod maken gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging prestatieafspraken.

Figuur 2.1. Cyclus van het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordigers



Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Investeren in Haarlem

Met deze Woonvisie formuleren we de kaders en de speerpunten van het beleid. Deze Woonvisie geeft richting aan het gemeentelijk woonbeleid tot 2030, zodat we kunnen zorgen voor voldoende, goede en betaalbare woningen die passen bij de wensen van inwoners en belangstellenden van buiten de stad. We bouwen zelf geen woningen, maar faciliteren en stellen kaders voor ontwikkeling en doelen waarmee we het gesprek met de corporaties en andere (investerende) partijen aangaan. De Woonvisie bepaalt de koers. De visie is dan ook met onze partners, inwoners en de regio opgesteld en vraagt maatschappelijke partners, zoals woningcorporaties, ontwikkelende partijen en andere initiatiefnemers bij te dragen aan de ontwikkeling ervan en om te investeren in Haarlem.

Inspiratie-ochtend woonvisie

Met 30 externe betrokkenen bij het wonen in Haarlem zijn gedachten uitgewisseld. Dit heeft geresulteerd in kansrijke ideeën vanuit zeer veel verschillende perspectieven.



Enkele opmerkingen samengevat zijn:

Haarlem-Oost en Schalkwijk kunnen verbeterd worden door meer horeca, levendigheid op straat, voorzieningen aanbrengen om trek naar het centrum te voorkomen. Leefstijdmix en kwaliteit van individuen inzetten in gemeenschaps-gebouwen en straat / wijk. Woningen kunnen toegevoegd worden door meer tijdelijke woningen bv container-woningen op aantrekkelijke locaties. Kantoren ombouwen tot woningen, Tiny houses en meer-generatiewoningen. Overmaat van ruimte aan infrastructuur benutten, gedeelde keukens zorgt voor sociale cohesie. Behoud van middeninkomens kan door verkoop vrije sector woningen door corporaties, een nieuwe woningcorporatie voor het middensegment, verdichting. De wachttijd voor sociale huurwoningen kan ingekort worden door container dorpen, tijdelijk wonen, meer casco woningen bouwen voor starters, hoogbouw, flexibeler bouwen, compact bouwen. Energieneutraal kan door extreem groen te combineren met extreem compact, zonnepanelen verplicht stellen. Heel Holland verbouwt met Martine Bijl. Groene daken en terrassen.

Input uit de stad

Deze Woonvisie is voorbereid met een breed participatieproces. Zo werd in het Digipanel bewoners gevraagd naar de thema's van de Woonvisie, zoals over het bouwen van woningen, was er een inspiratie-ochtend waar maatschappelijke partijen met elkaar in gesprek gingen over trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen en waren er gesprekken met de Haarlemse corporaties. Ook waren er expertmeetings over duurzaamheid en was er een tafelgesprek met ontwikkelende en commerciële verhurende partijen en makelaars. Op de jaarlijkse bijeenkomst van de Stichting Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties (SHHO) discussieerden huurders over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en de ongedeelde stad.

Daarnaast was er overleg met het bestuur van de SHHO. Tegelijk met het opstellen van de woonvisie, waren er gesprekken over de prestatieafspraken met woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordiging. Dit gaf input voor deze visie. Ook binnen de gemeente is meegedacht. Zo was er een raadsmarkt en waren er brainstormsessies met medewerkers van de gemeente. De input ([zie bijlage 6: Resultaten participatieproces](#)) is zoveel mogelijk verwerkt in deze visie, maar moet deels nog nader uitgewerkt worden voor de lange termijn of heeft voor andere vakgebieden inspiratie opgeleverd.

Leeswijzer

In elk hoofdstuk worden de trends en ontwikkelingen beschreven, de lange termijn ambities tot 2030 en de uitvoeringsagenda voor de komende vier jaar, tot en met 2020.

Voorwoord

1. Visie
2. Inleiding
3. Ontwikkelingen
4. Haarlem in beeld
5. Betaalbaar wonen
6. Beschikbaarheid van woningen
7. Dynamiek
8. Nieuwe woningen
9. Haarlemse wijken
10. Doelgroepen
11. Duurzame woningen
12. Uitvoering woonagenda 2020

Bijlagen:

1. Uitvoering Actiepunten Woonvisie 2012–2016
2. Bewegingen binnen de particuliere huursector
3. Instrumenten voor betere benutting en doorstroming
4. Plan capaciteit woningbouw 2016
5. Doorrekening PICO van 4 scenario's in Haarlem-Oost
6. Resultaten participatieproces
7. Definities
8. Literatuurlijst



De Lange Raamstraat in de Vijfhoek



Hoofdstuk 3: Ontwikkelingen

De Woonvisie 2012–2016 werd vastgesteld toen de crisis op de woningmarkt volop speelde, de discussie over het taakgebied van woningcorporaties zich aankondigde, de grote decentralisaties werden voorbereid en er vertrouwen was dat er ruim voldoende sociale huurwoningen waren. Sinds die tijd is er het nodige veranderd. In dit hoofdstuk blikken we terug op de belangrijkste landelijke, (boven)regionale en lokale ontwikkelingen sinds 2012.

Landelijke ontwikkelingen

Sinds 2012 heeft het Rijk verschillende wetten en regels geactualiseerd en ingevoerd. De belangrijkste veranderingen worden kort samengevat:

■ Verruiming van de Leegstandwet

De Leegstandwet is gewijzigd sinds januari 2015, waardoor ook voor woonruimte een leegstandverordening kan worden opgesteld.

■ Woningwet 2015

- Corporaties moeten zich primair richten op de bouw, beheer en verhuur van sociale huurwoningen. Mogelijkheden om andere activiteiten te ontwikkelen, zijn beperkt.
- Corporaties moeten een redelijke bijdrage (bod) leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Vervolgens maken gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordiging prestatieafspraken.

■ Huisvestingswet 2015

- Er moet sprake zijn van schaarste voordat een gemeente regels kan vaststellen over de verdeling van deze schaarse woonruimte.
- Uitgangspunt is vrije vestiging van woningzoekenden. Bindingseisen zijn grotendeels vervallen.

■ Aanpassing woningwaarderingssstelsel (WWS)¹

De WOZ-waarde bepaalt sinds 1 oktober 2015 ongeveer 25 procent van de maximaal redelijke huur.

■ Doorstroomwet 2016

- De huursombenadering is ingevoerd, waardoor woningcorporaties gedifferentieerde huurverhogingen en inkomensafhankelijke huur kunnen doorvoeren binnen hun totale huurinkomsten.
- De mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn verruimd.

■ Omgevingswet komt er aan

De Omgevingswet beoogt de regels voor ruimtelijke plannen te vereenvoudigen en samen te voegen, zodat het makkelijk is om bouwprojecten te starten. De verwachting is dat de Omgevingswet in 2019 in werking treedt.

■ Wetswijziging voor middeldure huur in bestemmingsplannen aangekondigd

De minister heeft aangekondigd met een wetsvoorstel te komen om vrije sectorhuur als aparte categorie in het bestemmingsplan op te nemen.

¹ Woningwaarderingssstelsel = Een systeem dat wordt gebruikt om een redelijke huurprijs vast te stellen voor een woning.

Lokale, regionale en bovenregionale ontwikkelingen

Coalitieprogramma 'Samen Doen'

'Samen Doen', het coalitieprogramma Haarlem 2014–2018 van D66, CDA, PvdA en GroenLinks, stelt zich ten doel de woonkwaliteit in Haarlem te versterken. In het coalitieprogramma is opgenomen dat er buiten het stedelijk gebied in de groene zoom geen woningen worden toegevoegd. Dit gaat ook niet ten koste van de kwaliteit van het bestaand groen binnen de stadsgrenzen. Verdichting binnen de stadsgrenzen is mogelijk, maar alleen als het de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

In het coalitieprogramma staat ook dat doorstroming moet worden bevorderd, onder meer door nadruk te leggen op middeldure huur- en koopwoningen. Verder is opgenomen dat 30 procent van de woningvoorraad gegarandeerd sociale huurwoning is en dat er naar wordt gestreefd dat bewoners 'binnen redelijke termijn' een betaalbare woning kunnen vinden in de stad. Het devies van het coalitieprogramma is 'vraaggericht en organisch bouwen'. De woningbouw moet passen bij de kwaliteit van de omgeving en de marktvraag. De coalitie wil de bouw van zelfbouw- en kluswoningen stimuleren, waarbij de gemeente faciliteert.

(Boven)regionale samenwerking

Haarlem is centrumgemeente in de samenwerking met Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer op het gebied van onder meer beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De beleidskaders hierin, worden regionaal opgesteld en uitgevoerd. Op woongebied werkt Haarlem ook samen met de regiogemeenten Zuid-Kennemerland en IJmond, de provincie Noord-Holland en met de Metropoolregio Amsterdam.



Zuid-Kennemerland en IJmond geven thuis!

Als uitvoeringsinstrument van de provinciale woonvisie 2010–2020 stelt elke regio in Noord-Holland twee Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) vast. Zo heeft de regio Zuid-Kennemerland-IJmond een eerste RAP 2012 tot en met 2015 vastgesteld. De regionale samenwerking is onlangs opnieuw bekrachtigd door vaststelling van het RAP 2016 tot en met 2020, dat als motto heeft: 'De regio Zuid-Kennemerland en IJmond geeft thuis!' Dit tweede RAP draagt bij aan een zo goed mogelijke afstemming van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen, zoals inwoners met lagere inkomens.

Gemeenten werken via het RAP samen om de regio prettig leefbaar te houden voor (toekomstige) bewoners. Ze bundelen kennis en besparen (onderzoeks-)kosten door samen te werken. De provincie heeft een belangrijk aandeel in de financiering van projecten en onderzoek. De inspanningen in het RAP maken deel uit van gezamenlijk regionaal volkshuisvestingsbeleid en vormen een kader voor onderlinge afstemming. Daarmee voldoet de regio aan de wettelijke verplichting uit de Woningwet om met buurgemeenten het volkshuisvestingsbeleid af te stemmen.

Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, is een woningbouwprogramma van 8.100 woningen met een bandbreedte van 20 procent gewenst voor de periode 2016 tot en met 2020. Voor Haarlem zijn dit 4.133 woningen. Omdat op de korte en de lange termijn een tekort dreigt aan woningbouwplannen in de regio, wordt in de komende RAP-periode gezocht naar extra locaties, mogelijk al vanaf 2017. Primair wordt ingezet

op bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied, met prioriteit voor locaties rondom OV-knooppunten en door transformatie van leegstaande bedrijfspanden naar woningbouw. Omdat er veel vraag is naar betaalbare huurwoningen en er sprake is van nieuwe doelgroepen hebben de gemeenten in het RAP afgesproken de voorraad sociale huurwoningen in de regio te handhaven op het niveau van 2015. Ook wordt gewerkt aan verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, wordt de doorstroming gestimuleerd en wordt een woonzorgagenda voor de hele regio opgesteld.

Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland en IJmond

De regiogemeenten Zuid-Kennemerland en IJmond hebben in 2015 een huisvestingsverordening vastgesteld, die leidt tot een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de schaarse huurwoningen in Zuid-Kennemerland en IJmond. Voor mensen met een dringende noodzaak voor een andere woning geldt de urgentieregeling, waarmee zij voorgaan op andere woningzoekenden. Een van de afspraken uit het RAP is om de komende vier jaar een besluit te nemen over een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor Zuid-Kennemerland en IJmond, bijvoorbeeld door één portal, zodat woningzoekenden eenvoudiger een sociale huurwoning in de gehele regio kunnen vinden.

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Sinds 31 augustus 2016 behoort Haarlem met de regiogemeenten Zuid-Kennemerland en IJmond tot de woningmarktregio van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in de zin van de Woningwet. Zuid-Kennemerland en IJmond geven daarnaast uitvoering aan de ruimtelijke economische actieagenda 2016–2020 van de MRA. Hierin is onder meer opgenomen dat alle MRA-gemeenten afspraken maken over afstemming en programmering van woningbouw. Daarnaast hebben de gemeenten met elkaar afgesproken om in beeld te brengen welke binnenstedelijke locaties de komende vier tot tien jaar beschikbaar komen. De regiogemeenten zetten in op kennisdeling en gezamenlijk onderzoek. Door afspraken te maken over de afstemming van woningbouwprogramma's zorgen we voor voldoende en divers aanbod van woningen en woonmilieus voor verschillende categorieën woningzoekenden. Door kennis te delen en gezamenlijk onderzoek uit te voeren, spelen we beter in op nieuwe ontwikkelingen en versterken we elkaar en de regio.

Overige kaders

Beleidsdocumenten die in deze visie onder andere zijn meegenomen:

- Convenant Haarlem Klimaat Neutraal 2030 (2009)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, inclusief Nota Dak (2012)
- Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR) (2012)
- Nota Grondbeleid (2012)
- Economische Agenda 'Haarlem Samen Doen' (2015)
- Beleidsplan Langer Zelfstandig wonen, van transitie naar transformatie (2015)
- Nota Grondprijzen Haarlem 2016–2017 (2016)
- Beleidsvisie Opvang, Wonen en Herstel, regio Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer (2016)

Uitvoering doelstellingen Woonvisie 2012–2016

De afgelopen jaren is gewerkt aan de totstandkoming van de doelstellingen van de Woonvisie 2012–2016. Kort wordt teruggeblikt welke resultaten op deze doelstellingen zijn gehaald (zie ook bijlage 1: [Uitvoering Actiepunten Woonvisie 2012–2016](#)).



Haarlem: duurzame en ongedeelde woonstad

De gedachte van een ongedeelde stad was de afgelopen vier jaar het uitgangspunt van woningbouwadvies. De toegevoegde woningen zijn verdeeld over de stad en ook verdeeld in verschillende prijs categorieën (zie bijlage 4: [Plancapaciteit woningbouw 2016](#)). Zo zijn er met projecten als De Entree en Twister extra middeldure en dure woningen gebouwd aan de oostkant van het Spaarne en kwamen er sociale huurwoningen en koophuizen (project Stack, starters on track) onder de € 215.000,- aan de westkant van de stad.

Haarlem aantrekkelijker maken in sterke regio

De samenwerking met gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond is intensief. Zo is een grotendeels gelijklopende huisvestingsverordening opgesteld en is in het RAP 2016–2020 verankerd dat de voorraad sociale huurwoningen op het niveau van 2015 blijft en profiteren we van de kennis en positie van gemeenten in de MRA. De samenwerking op het gebied van wonen in de MRA is via de MRA agenda verder gegroeid. Zo is er een regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd en werd een MRA-agenda opgesteld.

Aanpak bestaande voorraad essentieel

De afgelopen periode nam het aantal woningen vooral toe door transformatie van de bestaande woningvoorraad. Het project 'Wonen boven Winkels' voegde tweehonderd woningen in het centrum toe. Verder gingen er duurzaamheidsinitiatieven van start, zoals de Energiepioniers, die bewoners en bewonersinitiatieven ondersteunen om hun energieverbruik omlaag te brengen. In 2015 zijn in twee wijken collectieve zonnestroominstallaties gerealiseerd voor bewoners. De gemeente faciliteert en ondersteunt deze initiatieven. De Blok voor Blok-aanpak is actief uitgevoerd in Haarlem-Noord en Schalkwijk.

Een dynamische woningmarkt

Waar mogelijk zijn middeldure huur- en koopwoningen in Haarlem toegevoegd om doorstroming te realiseren. De startersregeling, die huishoudens ondersteunt bij de aankoop van hun eerste koopwoning, loopt goed. Met de wens om de doorstroming binnen de sociale huursector te stimuleren, is ruimte in de huisvestingsverordening opgenomen om direct te kunnen bemiddelen (vrije ruimte).

Vitalere wijken

De corporaties hebben de afgelopen jaren de nadruk gelegd op herstructurering in Haarlem-Oost, Schalkwijk en Haarlem-Noord. Er zijn woningen vervangen, kluswoningen op de markt gebracht, woningen gerenoveerd tot onder meer nul-op-de-meterwoningen en er zijn woningen toegevoegd in de middeldure huur- en koopsector. De uitgangspunten van de Woonvisie zijn gebiedsgericht vertaald en terechtgekomen in de gebiedsprogramma's. Naast de uitgangspunten in het fysieke domein is er flink geïnvesteerd in de sociale infrastructuur, waaronder het sociaal wijkteam.

Nieuwbouw: vraaggerichte kwaliteit is noodzaak

Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en de kwaliteit van de stad stond voorop, ook bij verdichting. Er is ingezet op het behoud van groen en op hoogwaardige openbare ruimte. Meer dan in de jaren daarvoor moest nieuwbouw aansluiten bij de vraag van de toekomstige bewoner en buurtbewoner. Per gebied is gekeken welke nieuwbouw nodig was. Zo is er vaker voor hoogwaardige nieuwbouw aan de oostkant van de stad gekozen. Door de economische crisis liep het aantal nieuwbouwwoningen terug. Wel zijn er daarnaast behoorlijke aantallen toegevoegd door verandering van bestaand vastgoed. We maken ons sterk voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, hoewel er nog geen locaties zijn ontwikkeld. Er is een nieuw kader hiervoor vastgesteld, de beleidsnota 'Zelfbouwstrategie'. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de Structuurvisie Openbare Ruimte zijn als uitgangspunten bij (woningbouw)advisering meegenomen.



Centrum van Haarlem gezien vanuit het oosten

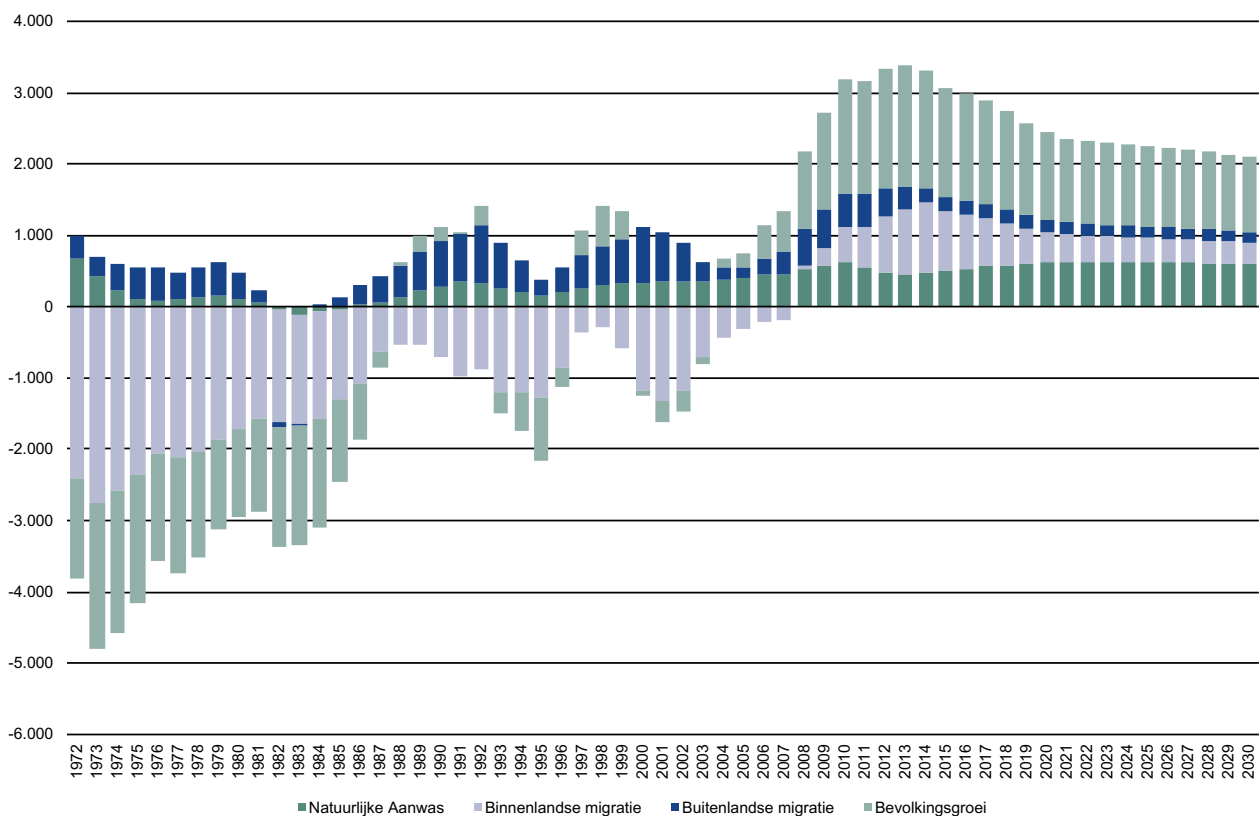
Om een beter beeld bij de demografische ontwikkelingen te krijgen, worden bevolkingsprognoses uitgevoerd. Die geven een beeld van de Haarlemse bevolkingsgroei, de leeftijdsopbouw, de huishoudenssamenstelling, verhuisbewegingen en de woningbehoefte. De prognoses voor deze Woonvisie zijn dezelfde als die voor het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) gebruikt zijn en door de Provincie Noord-Holland zijn opgesteld.

Toenemende verstedelijking

Tussen 1968 en 2005 daalde de bevolkingsomvang van Haarlem van ruim 173.000 inwoners naar minder dan 147.000 inwoners. Lange tijd verhuisden mensen vanuit Haarlem naar groeikernen zoals Haarlemmermeer, maar de laatste jaren verhuizen juist meer mensen vanuit Haarlemmermeer naar Haarlem. De bevolkingsgroei concentreert zich in Nederland niet meer in de groeikernen, maar in steden. In de Noordvleugel, waar Haarlem onderdeel van uitmaakt, is de bevolkingsgroei het grootst.

Haarlem is in het bijzonder geliefd bij Amsterdammers. Het migratiesaldo is al heel lang positief, maar is toegenomen van 531 in 2009 naar 754 in 2014.

Figuur 4.1. Prognose bevolkingsontwikkeling gemeente Haarlem 1972–2030



Bron: provinciale prognose

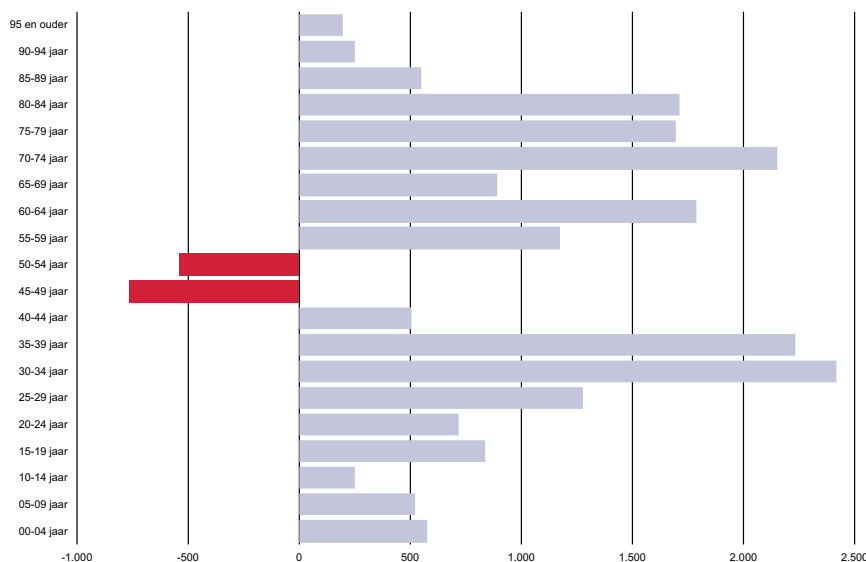
De bevolkingsgroei stijgt in alle categorieën

- De natuurlijke aanwas door geboorte en sterfte stijgt naar verwachting en wordt pas na 2030 kleiner. De aanwas blijft positief.
- Het binnenlandse migratiesaldo blijven zorgen voor groei, maar de groei zal kleiner worden.
- Het buitenlandse migratiesaldo blijft naar verwachting positief en nagenoeg constant.

Sterke vergrijzing

De afgelopen decennia zat het overgrote deel van de huishoudensgroei in Nederland in de categorie 35-65 jaar (veelal gezinnen met kinderen). In 2011 kwam hierin een trendbreuk. Sinds dat jaar bestaat de groei bijna volledig uit 65+-huishoudens. Er is sprake van dubbele groei: meer mensen worden 65 jaar of ouder en ouderen leven langer². De groep 65+'ers stijgt met 29 procent en de groep 75+'ers zelfs met 39 procent. Het jongere deel van de bevolking stijgt ook, maar minder. In 2030 is de beroepsbevolking (20-65 jarigen) 9 procent gegroeid.

Figuur 4.2. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd in Haarlem 2030 ten opzichte van 2015



Bron: provinciale prognose

Steeds meer eenpersoonshuishoudens

De bevolking van Haarlem groeit, maar relatief stijgt het aantal huishoudens veel sneller. Dat komt vooral doordat het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Die groei heeft verschillende oorzaken. Bijvoorbeeld doordat samenwonen met een partner en gezinsvorming wordt uitgesteld, en later omdat veel paren uit elkaar gaan. Maar de grootste groei wordt verwacht door de toenemende vergrijzing. Er zijn in 2030 ruim 4.300 meer eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. De groei bestaat voor ongeveer twee derde uit eenpersoonshuishoudens.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verwacht wel dat de gemiddelde huishoudensgrootte na een jarenlange daling weer toeneemt, veroorzaakt doordat kinderen langer thuis blijven wonen.

Toename woningvoorraad tot en met 2015

De afgelopen jaren groeide de woningvoorraad van Haarlem, vooral door transformatie van kantoren naar woningen en splitsing van woningen. Door de verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en gemeenten is het aantal te bouwen woningen in het RAP vertaald naar de gemeenten. In het RAP 2012 t/m 2015 is afgesproken dat in Haarlem 2.900 woningen zouden worden gebouwd, met een bandbreedte van 20 procent. Er zijn uiteindelijk 2.050 woningen toegevoegd. Ten opzichte van eerdere jaren zijn er vooral meer "toevoegingen anderszins" bijgekomen. Dit zijn bijvoorbeeld splitsingen en transformaties van vastgoed naar een andere functie.

² Bron: Provincie Noord-Holland.

In de periode na 2006 heeft nieuwbouw een vlucht genomen. Kanttekening daarbij is dat het CBS in 2009 een administratieve correctie heeft toegepast door omzetting naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Verhuisstromen van en naar Haarlem

Uit het woonwensenonderzoek "Wonen in de regio 2014" blijkt dat de grootste groep vestigers in Haarlem vooral uit Amsterdam komt en vooral uit hoger opgeleide gezinnen en jongeren bestaat. Van de hoger opgeleide jongeren die Amsterdam verlieten, ging 23 procent naar Haarlem, van de bovenmodaal verdienende gezinnen ging 13 procent naar Haarlem toe. Ruim een derde deel van huishoudens die zich in (overig) Zuid-Kennemerland en IJmond vestigen, komt uit Haarlem.

Figuur 4.3. Verhuisstromen van en naar Haarlem

	Vestigingen	Vertrekken	Saldo
Amsterdam	2.119	1.120	999
Haarlemmermeer	700	723	-23
Overig Zuid-Kennemerland	1.196	1.439	-234
IJmond	869	1287	-418
Totaal omgeving	4.884	4.569	315
Overig Noord-Holland	1.077	880	197
Zuid-Holland	801	779	22
Overig Nederland	1.636	1.384	252
Totaal Nederland	8.398	7.612	786
Buitenland	1.618	1.129	489
Totaal	10.016	8.741	1.275

Bron: Wonen in de regio Amsterdam, WiRA 2015 (Factsheet Haarlem)

Verhuisstromen in de Metropoolregio Amsterdam

Er is sprake van één samenhangende woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam. Vanuit heel Nederland en daarbuiten stromen jonge huishoudens, studenten en jonge afgestudeerden de regio in. Ze gaan voor het grootste deel naar Amsterdam, maar ook naar Haarlem, Diemen en Amstelveen. Als ze zijn afgestudeerd, een baan hebben gevonden en zich hebben gevestigd, groeit hun inkomen. Als ze een gezin gaan vormen, vertrekt een deel van deze huishoudens naar de regio of daarbuiten. Haarlem trekt dan weer gezinnen uit Amsterdam. Amsterdam en Haarlem vormen zo als centrumgemeenten de schakels tussen de gemeenten in de Metropoolregio. Op kleinere schaal vervullen ook gemeenten als Zaanstad en Purmerend die functie. Vooral hoger opgeleide jongeren en gezinnen met een bovenmodaal inkomen kiezen voor Haarlem en Amstelveen of Aalsmeer. Lager opgeleide jongeren en gezinnen met een jaarinkomen minder dan € 34.000,- bruto gaan vaker naar Zaanstad. Net als Amsterdam trekt Haarlem jonge huishoudens, maar er is geen trek van gezinnen de stad uit. Vanuit de regio komen evenveel gezinnen Haarlem in als er weggaan. Huishoudens die Haarlem verlaten, gaan vaak naar de buurgemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond. Waar zij precies heen gaan, verschilt sterk, dat hangt af van hun sociaaleconomische status (Bron: MRA agenda).



Flatgebouw van Elan Wonen aan Bertha von Suttnerstraat in Meerwijk



Hoofdstuk 5: Betaalbaar wonen

Dit hoofdstuk gaat in op de betaalbaarheid van woonruimte, het volgende hoofdstuk gaat over beschikbaarheid. Beide begrippen hangen uiteraard met elkaar samen.

Door de populariteit van de stad stegen de afgelopen jaren de prijzen van koop- en huurwoningen in de vrije sector. Voor Haarlemmers die niet verhuizen heeft dat weinig gevolgen, maar voor woningzoekenden kan dat veel betekenen. Starters op de koopwoningmarkt moeten zich tevreden stellen met een kleinere woning, hogere woonlasten of ze moeten uitwijken naar een andere locatie. Ook in de gereguleerde huurmarkt stegen de huren flink. Zo kregen woningzoekenden te maken met hogere huren, terwijl huurders werden geconfronteerd met een jaarlijkse huurverhoging.

Onder woonlasten voor huurders verstaan we het geheel van huur, energielasten en overige heffingen, zoals de afvalstoffenheffing en andere gemeentelijke belastingen. Huurtoeslag en bijdragen van bijvoorbeeld een woonlastenfonds of bijzondere bijstand drukken de woonlasten. De woonlasten voor kopers bestaan uit hypotheek- en energielasten en overige heffingen, zoals de afvalstoffenheffing en andere gemeentelijke belastingen. De hypotheekrenteaftrek drukt in de koopsector de woonlasten.

Er zijn veel facetten die de betaalbaarheid van wonen beïnvloeden, waarvan een groot deel buiten de invloedssfeer van de gemeente ligt. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen en welke ambities en doelen kan en wil de gemeente bereiken?

Trends en ontwikkelingen

De huurlasten zijn toegenomen, Haarlem is gemiddeld

Uit landelijk onderzoek van het Ministerie voor Wonen en Rijksdienst³ blijkt dat de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders de afgelopen jaren onder druk kwam te staan. Tussen 2002 en 2015 steeg onder huurtoeslagontvangers het aantal huishoudens met een betaalrisico⁴ van 6 naar 21 procent. Dat komt vooral door achterblijvende inkomensontwikkeling, minder door huurstijging. Uit cijfers van het woonwensenonderzoek (WoON) 2015 blijkt dat de huurquote⁵ in de regio Zuid-Kennemerland iets hoger is dan het landelijk gemiddelde (27,2 procent tegenover 26,7 procent landelijk).

3 'Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten' door het Planbureau voor de Leefomgeving, 2014.

4 Betaalrisico: het gevaar dat een huishouden de woonlasten niet meer kan betalen.

5 De huurquote heeft betrekking op het saldo van de huur en de huurtoeslag als aandeel van het besteedbaar huishoudinkomen. Voor eigenaar-bewoners bestaan de woonuitgaven voornamelijk uit de financieringslasten voor de hypotheek, gecorrigeerd voor de renteaftrek (netto koopquote).

Ook voor energielasten wijken de cijfers in Haarlem niet veel af van het Nederlands gemiddelde van huurders van corporatiewoningen. In 2013 was het gemiddelde in Haarlem € 113,- per maand. De cijfers van platform Corpovenista, de kennisbank van de corporaties, gaat uit van € 139,- per maand. Voor de komende vijf jaar voorziet de Nationale Energieverkenning een stijging van de energielasten van gemiddeld € 1.638,- per jaar in 2015 naar € 1.790,- in 2020. De stijging komt vooral door een verhoging van belastingen en opslagen.

Beperkte huurstijging in de corporatiesector door de huursombenadering

De huurstijging wordt de komende jaren beperkt door invoering van de huursombenadering⁶. Binnen de huursom kan de corporatie keuzes maken over de toepassing van verschillende huurstijgingspercentages voor verschillende delen van de voorraad, zolang de totale huursom binnen de kaders van de corporatie blijft. Voor zittende bewoners blijft de jaarlijkse maximum huurverhoging van kracht. De corporatie kan bijvoorbeeld besluiten de huur voor relatief goedkope woningen meer te laten stijgen dan voor woningen met een relatief hoge huur. Het huurbeleid en de invulling van de jaarlijkse huurverhoging van de corporatie is een belangrijk gespreksonderwerp tussen huurder en corporatie. Huurders geven de betaalbaarheid over het algemeen de hoogste prioriteit wanneer hun gevraagd wordt dit af te zetten tegen beschikbaarheid, duurzaamheid en ongedeelde stad⁷. Vanuit de Overlegwet (sinds 1998) was het adviesrecht van de huurders al verankerd, de Woningwet heeft de positie van huurders verder verstevigd.

Passend toewijzen voorkomt betalingsproblemen

Uit onderzoek⁸ blijkt de helft van de primaire doelgroep⁹ in Haarlem de afgelopen jaren een (voor het inkomen) te dure huurwoning heeft betrokken, dat wil zeggen: boven de aftoppingsgrenzen¹⁰. Het uitgangspunt bij de verdelingsregels van corporaties en gemeenten was dat woningzoekenden hun eigen verantwoordelijkheid moeten kunnen nemen. De corporaties in Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland hebben de woningzoekenden overigens wel gewezen op de voor hun inkomen te hoge huur, dat wil zeggen dure scheefheid. De dure scheefheid in Haarlem wijkt niet af ten opzichte van het landelijk gemiddelde (figuur 7.1. [Percentage scheefwoningers in tien middelgrote gemeenten](#)).

Sinds passend toewijzen per 1 januari 2016 van kracht werd, is een te dure woning betrekken niet meer mogelijk. Door deze maatregel zijn corporaties verplicht om – bij nieuwe verhuringen – aan ten minste 95 procent van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een passende huurprijs te verhuren¹¹. De maatregel betekent dat huishoudens met een lager inkomen alleen een woning toegewezen kunnen krijgen die bij het inkomen past. Uit hetzelfde onderzoek komt naar voren dat ongeveer 70 procent van de woningzoekende huishoudens en van de toewijzingen van de afgelopen jaren in Zuid-Kennemerland bestaat uit huishoudens met recht op huurtoeslag.

6 Huursombenadering = De huurstijging over de hele voorraad van de corporatie (huursom) mag niet uitkomen boven een bepaald maximum dat doorgaans de inflatie volgt plus een (beperkte) stijging.

7 Tijdens de jaarlijkse bijeenkomst van bewonerscommissies georganiseerd door de Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties (SHHO) in september 2016 kenden huurders punten toe aan vier doelen. Betaalbaarheid scoorde het hoogst, gevolgd door beschikbaarheid, duurzaamheid en de ongedeelde stad.

8 Bron: achtergrondnotitie bij de discussie over betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid voor gemeente Haarlem, RIGO Research en Advies 2015.

9 Primaire doelgroep = Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens van € 22.100,- voor alleenstaanden en € 30.000,- voor meerpersoonshuishoudens.

10 De aftoppingsgrens is € 586,68 voor een- of tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor huishoudens vanaf drie personen.

11 Huishoudens die een beroep kunnen doen op huurtoeslag (inkomen tot € 22.100,- voor alleenstaanden en € 30.000,- voor meerpersoonshuishoudens) komen in principe alleen in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens.

Nadelen passend toewijzen

Passend toewijzen heeft ook nadelen. Allereerst is er de zorg of er voldoende woningaanbod is voor mensen met recht op huurtoeslag. Huur voor woningen met een hogere kwaliteit, door bijvoorbeeld een luxere keuken of meer woonoppervlak, kan boven de aftoppingsgrens komen. Het is daarom van belang de slaagkansen van woningzoekenden uit deze categorie, zoals gezinnen en ouderen, te monitoren en aan de hand daarvan de toewijzingsregels of het huurbeleid aan te passen, zodat de slaagkansen voor deze categorieën op gelijk niveau blijven (zie ook hoofdstuk 6: Beschikbaarheid van woningen).

Ook is er risico op segregatie. Door passend toewijzen kan de bewonerssamenstelling in bepaalde buurten of flats eenzijdig worden. De kans bestaat dat vooral bij de goedkoopste voorraad een concentratie van kwetsbare groepen ontstaat. Passend toewijzen kan ook conflicteren met duurzaamheidsmaatregelen door de corporatie. Doordat bij passend toewijzen de huurhoogte bepalend is en niet de woonlast, zijn woningen met hogere huren maar wel passende woonlasten niet meer beschikbaar voor huurtoeslagontvangers.

De gemeenteraad heeft in motie 12.4 bij de vaststelling van de Aanvullende uitgangspunten woonvisie 2012–2016¹² opgeroepen geen afspraken met corporaties te maken over huurhoogte, maar over woonlasten. Zolang de regels over passend toewijzen betrekking hebben op de huurhoogte en niet op de woonlasten is het voor de slaagkansen van woningzoekenden van belang om afspraken te maken over aanbod aan de hand van de huurhoogte.

De gemeenteraad heeft daarnaast in september 2016 een initiatiefvoorstel woonlastenwaarborg vastgesteld, waarin wordt bepaald dat woonlasten, zoals huur en energiekosten, voor en na de energiebesparende ingreep gelijk blijven. Een voorbeeld is de Helsinkistraat, daar hebben huurders en verhuurders van woningen afspraken gemaakt op het gebied van duurzaamheid met behoud van gelijke woonlasten. De komende jaren wordt het initiatiefvoorstel uitgewerkt.

Actieve gemeentelijke inzet bij schulddienstverlening en huisuitzetting

Alhoewel de afgelopen jaren er veel huishoudens met een laag inkomen in een (te) dure huurwoning terecht zijn gekomen, is er bij de cliënten van Sociale Zaken geen toename van aanvragen voor schulddienstverlening.

De woonkostentoeslag van de gemeente Haarlem is een tijdelijke aanvulling op het inkomen om de huur of hypotheek te kunnen betalen, omdat het inkomen plotseling minder is geworden. De toeslag is vooral uitgekeerd aan mensen met een huur boven de liberalisatiegrens van € 710,68 en aan mensen in een koopwoning met te hoge woonlasten. Door inkomensdaling kunnen woonlasten te hoog worden.

Een andere indicatie van betalingsproblemen van zittende huurders is het aantal (dreigende) huisuitzettingen. Het aantal huisuitzettingen bij corporaties door huurachterstand in Haarlem is de afgelopen jaren gelijk gebleven of zelfs gedaald. Sinds het Lokaal Akkoord Haarlem in 2013 beschikken we over prestatieafspraken met corporaties om huisuitzettingen zo veel mogelijk te voorkomen. Gemeenten en corporaties zetten zich in om bij huurachterstand sneller contact te zoeken met de huurder en schulddienstverlening aan te bieden. Gezinnen krijgen extra aandacht, onder meer via het sociaal wijkteam.

12 Motie 12.4 Prestatieafspraken over Woonlasten.

Stijgende prijzen vrije sectorhuur

Door de toegenomen druk op de vrije sector huur zijn de prijzen met name in de grote steden de afgelopen jaren fors gestegen. Voor huurders met een geliberaliseerd huurcontract gelden geen wettelijk bepaalde maximumpercentages. Vaak zijn hierover afspraken gemaakt in het huurcontract. Verhuurders reduceren de betalingsrisico's door eisen te stellen aan het minimuminkomen.



Bron: elsevier.nl

Stijgende prijzen koophuizen

Uit landelijk onderzoek blijkt dat het betaalrisico (het risico dat een huishouden op een gegeven moment de maandelijkse woonlasten niet meer kan betalen) bij eigenaren van koophuizen lager is dan in de huursector (ongeveer 3 procent in de koopsector tegenover 13 procent in de huur). Het is bovendien tamelijk stabiel. Betalingsproblemen door hypotheekleningen die onder water staan, lijken door het herstel van de woningmarkt beperkt te zijn. De gemiddelde hypotheekquote in

Haarlem wijkt niet af van het gemiddelde in de regio Amsterdam en ligt op ongeveer 19 procent. Hoewel de betalingsrisico's in omvang niet groot zijn, kunnen door omstandigheden als ontslag, scheiding en stijgende prijzen risico's ontstaan voor bepaalde groepen die soms zelfs tot dakloosheid leiden. Deze groep 'economisch' daklozen worden (net als andere groepen economisch daklozen) voor een (beperkt) deel tijdelijk opgevangen in de Velserspoort, van waaruit men op zoek kan naar permanente woonruimte.

Om startende woningzoekenden uit de regio in de koopsector een steuntje in de rug te geven en de doorstroming te stimuleren, biedt Haarlem al een aantal jaren de starterslening aan, zolang budget aanwezig is. Daardoor neemt de leencapaciteit van de koper toe. De starterslening kan worden aangevraagd bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Ambities 2030

- Een gezonde balans tussen woonlasten en inkomen van de verschillende groepen (woonquote). Regelgeving stelt hiervoor in principe de kaders via het huursombeleid, passend toewijzen en de energieprestatievergoeding.
- Gelijke woonlasten voor huurders na energiebesparende ingrepen.
- Uitgangspunt is dat huurverhoging zal worden gecompenseerd met lagere energielasten.

Agenda 2020

- We stimuleren afspraken tussen huurders en verhuurders op het gebied van duurzaamheid met behoud van gelijke woonlasten, zoals bij de woningen op de Helsinkistraat. Op deze wijze wordt de woonlastenwaarborg uitgewerkt.
- Huishoudens die overstappen naar de koopsector kunnen onder voorwaarden en zolang de middelen uit het fonds het toelaten een starterslening krijgen.
- Zorg voor behoud van gelijke slaagkansen voor verschillende huishoudentypen, waaronder ouderen en gezinnen in de primaire doelgroep.
- Beperking van bovenmatige stijging van de prijzen van Haarlemse koop- en huurwoningen door toevoeging van meer woningaanbod (zie hoofdstuk 6: Beschikbaarheid van woningen en hoofdstuk 8: Nieuwe woningen).



Project Slauerhoff van Pré wonen in Haarlem Noord, fotograaf: Michel Campfens

Onder beschikbaarheid verstaan we de woningvoorraad en het woningaanbod voor de verschillende type (woningzoekende) huishoudens. In dit hoofdstuk staan we stil bij ontwikkelingen in deze verschillende woonsegmenten en inkomensgroepen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid: toegankelijkheid

Beschikbaarheid en betaalbaarheid hangen met elkaar samen. Het inkomen bepaalt voor een groot deel in welk segment van de woningmarkt de woningzoekende terecht kan. In het schema hieronder wordt in grote lijnen de verhouding tussen het betaalbare woonsegment in relatie tot het inkomen weergegeven.

Figuur 6.1. Inkomens naar woonsegment

Woonsegment	€ kale huur / WOZ	Inkomensgroep	€ bruto per jaar
Goedkope sociale huur (1 en 2-pershh)	Huur tot € 586,68	Lage inkomens tot de huurtoeslaggrens	< € 22.100,- (1 pers)
Goedkope sociale huur (meerpershh)	Huur tot € 628,76		< € 30.000,- (2 en meerpershh)
Sociale huur	Huur tot € 710,68	Lage inkomens tot de EU-grens	< € 35.739,-
Goedkope koop	WOZ tot € 150.000,-		
Lage middeldure huur	Huur tot € 950,-	Lage middeninkomens	< € 44.000,-
Lage middeldure koop	WOZ tot € 215.000,-		
Hoge middeldure huur	Huur tot € 1.200,-	Hoge middeninkomens	< € 70.000,-
Hoge middeldure koop	WOZ tot € 350.000,-		
Dure huur	Huur vanaf € 1.200,-	Hoge inkomens	> € 70.000,-
Dure koop	WOZ vanaf € 350.000,-		

De groep die een beroep doet op de sociale huursector kan (met randvoorwaarden) ook een beroep doen op de koopsector. Voor de groep boven de huurtoeslag en onder de EU-grens gaat het dan om de koopcategorie met een WOZ-waarde tot € 150.000,-. Voor de groep (lage) middeninkomens van € 35.000,- tot € 44.000,- gaat het om de koopsector tot € 215.000,-.

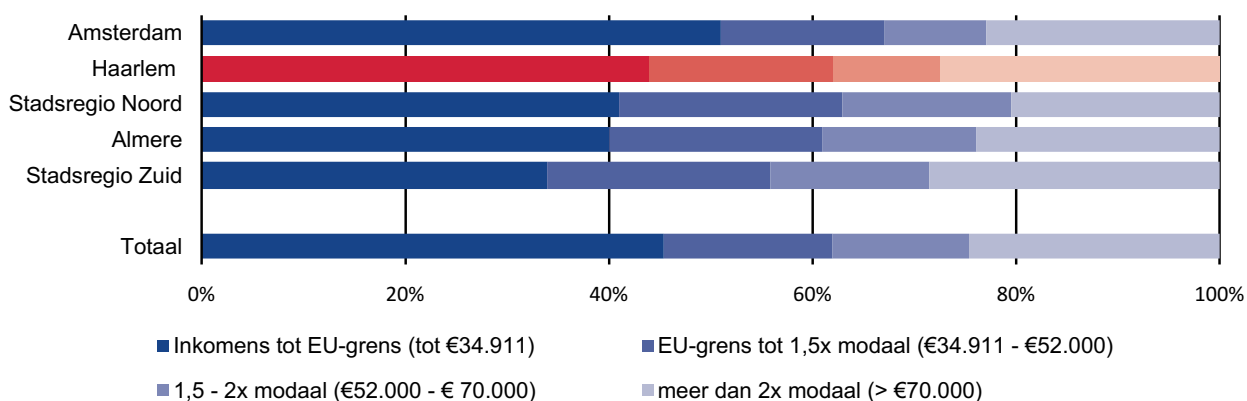
In de Woonvisie 2012–2016 is als uitgangspunt opgenomen dat de nieuwbouw voor minimaal 30 procent uit sociale woningbouw moet bestaan. Sociale woningbouw is daarbij gedefinieerd als huur met een maximale huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand) en koop met een v.o.n. prijs onder de € 215.000,-.

De sociale woningbouw in de nieuwbouw is volgens deze definitie tot stand gekomen. Het is waarschijnlijk dat het bij de meeste mensen die een woning hebben gekocht in de categorie tot € 215.000,- niet om dezelfde (inkomens)groep gaat die een beroep doet op de sociale huurwoningvoorraad. We willen daarom voor de komende jaren vooral sturen op toevoegen van sociale huurwoningen, en niet meer op sociale koopwoningen volgens de definitie uit de vorige Woonvisie.

Trends en ontwikkelingen

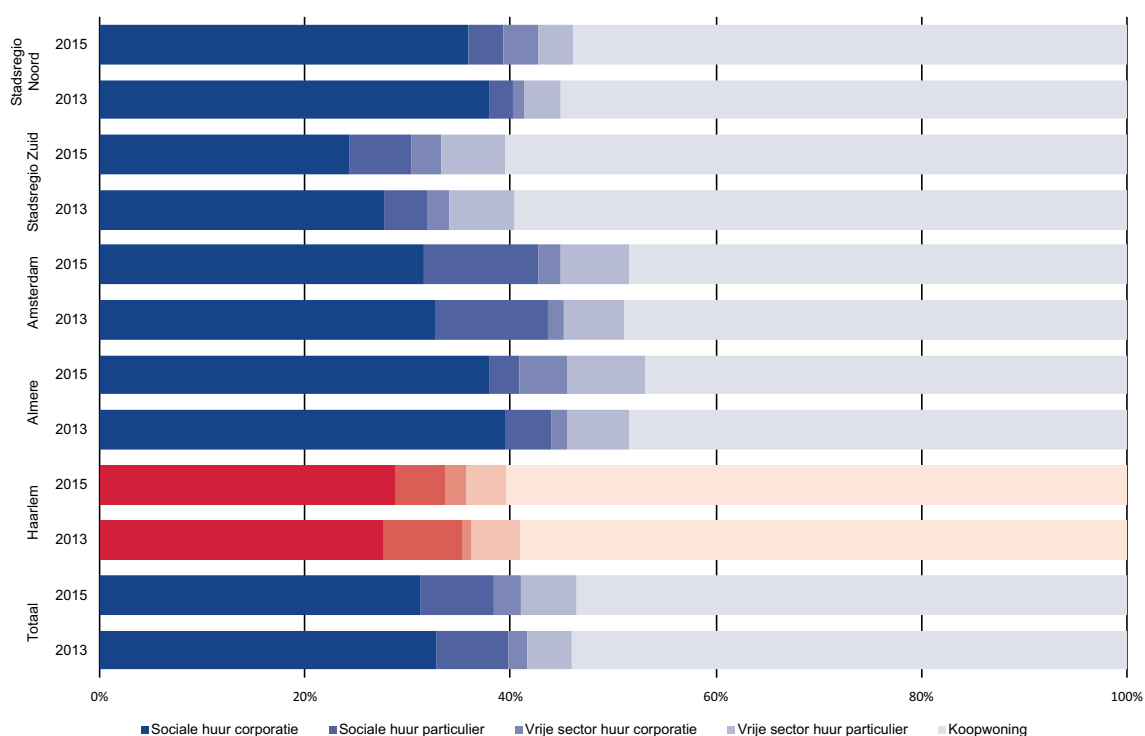
De samenstelling van de Haarlemse bevolking naar inkomensklasse en de samenstelling van de woningvoorraad naar woonsegment is in beeld gebracht in het regionale woonwensenonderzoek uit 2013 en 2015. In figuur 6.2. en 6.3. wordt de verdeling van beiden in de regio weergegeven. Het gaat om gegevens die via enquêtes tot stand zijn gekomen.

Figuur 6.2. Inkomensgroepen (bruto jaarinkomen per huishoudens (2015))



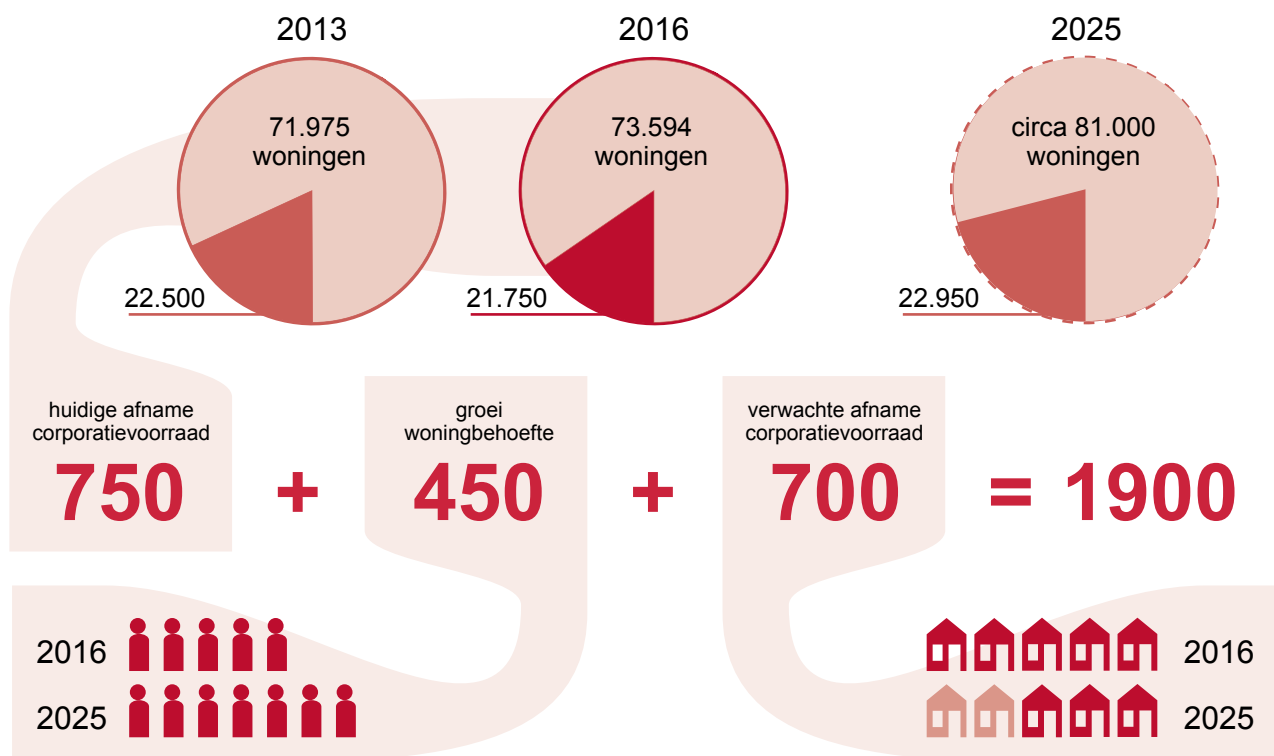
Bron: enquête, Wonen in de regio Amsterdam, 2015

Figuur 6.3. Woningvoorraad naar segment 2013–2015 (procenten)



Bron: enquête, Wonen in de regio Amsterdam, 2015

Sociale huurwoningen



Onder sociale huurwoningen verstaan we huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens. Sinds 1 januari 2015 is dat € 710,68. Sociale huurwoningen worden verhuurd door woningcorporaties en particuliere verhuurders.

We willen dat woningzoekenden binnen een redelijke termijn een betaalbare woning kunnen vinden. De wachttijd voor sociale huurwoningen wordt bepaald door de omvang van de groep woningzoekenden, de mate waarin woningen voor deze woningzoekenden toegankelijk zijn en door het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt voor woningzoekenden.

Toegankelijkheid is aan regelgeving gebonden

Voor woningcorporaties gelden wettelijke eisen voor de toewijzing. Huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens van € 710,68 worden (prijsspeil 2016):

- voor minimaal 80 procent toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 35.739,–
- voor maximaal 10 procent aan woningzoekenden met een inkomen tot € 39.874,–
- voor maximaal 10 procent aan woningzoekenden met een inkomen boven € 39.874,– met voorrang voor mensen die urgent een woning nodig hebben.

Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens van € 22.100,– voor alleenstaanden en € 30.000,– voor meerpersoonshuishoudens noemen we de primaire doelgroep. Deze groep komt in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens van € 586,68 voor een- of tweepersoonshuishoudens, en € 628,76 voor huishoudens vanaf drie personen. Huishoudens met een inkomen tot € 35.739,– noemen we de secundaire doelgroep. Deze groep komt in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 710,68. Dit wordt de “passend toewijzen” regels genoemd.

Regels over toegang in de huisvestingsverordening

Haarlem heeft – samen met de andere gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond – in 2015 een huisvestingsverordening vastgesteld over de verdeling van woonruimte van woningcorporaties en woningen met een huur tot € 710,68 (zie ook hoofdstuk 3: Ontwikkelingen). Een belangrijk onderdeel van de verordening is de bepaling waarin voorrang voor bepaalde woningzoekenden is opgenomen. Voor woningen met een huur onder de liberalisatiegrens is een huisvestingsvergunning verplicht. Voor corporaties gelden daarbij de inkomenseisen die het Rijk heeft opgesteld (passend toewijzen). Voor particuliere verhuurders mag het huishoudinkomen niet hoger zijn dan € 44.360,– (prijspeil 2016).

Stijgende woningbehoefte aan sociale huurwoningen

De regionale en lokale woningbehoefte is voor de komende jaren doorgerekend¹³, rekening houdend met demografische ontwikkelingen, economische prognoses en scenario's over scheef wonen. Begin 2016 is deze woningbehoefteberekening geactualiseerd. In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is afgesproken dat bij de behoefteberekening uitgegaan wordt van het scenario met constante woonpatronen. Uit de doorrekening is bij constante woonpatronen voor Haarlem een stijgende woningbehoefte tussen 2015 en 2025 van 450 sociale huurwoningen (particulier en van corporaties) geprognostiseerd (zie figuur 6.4.). Op basis van de doorrekening is de totale behoefte voor Haarlem voor de periode tot en met 2025 in totaal 7.500 woningen.

Figuur 6.4. Doorrekening woningbehoefte bij 'constante woonpatronen' en 'beperkte reductie scheefheid' en de verwachte voorraad in 2025

			Behoefte 2025 (basis)		2015 – 2025		Voorraad 2025
Woonsituatie 2015			Constante woonpatronen	Reductie scheefheid	Constante woonpatronen	Reductie scheefheid	
Haarlem	Huur sociaal	27.380	27.830	26.590	450	-790	23.720
	vrije sector	3.720	3.990	4.610	270	890	7.720
	Koop betaalbaar	12.550	14.940	15.560	2.390	3.010	15.130
	middelduur	16.140	18.850	18.850	2.710	2.710	18.340
	duur	9.780	11.450	11.450	1.670	1.670	10.380
Totaal		69.570	77.060	77.060	7.490	7.490	75.290
Zuid-Kennemerland	Huur sociaal	36.830	36.270	34.550	-560	-2280	31.830
	vrije sector	5.800	5.930	6.790	130	990	11.540
	Koop betaalbaar	15.260	18.260	19.120	3.000	3.860	18.420
	middelduur	20.850	24.220	24.220	3.370	3.370	23.490
	duur	21.690	25.440	25.440	3.570	3.570	23.720
Totaal		100.420	110.120	110.120	9.700	9.700	109.000

Bron: WoON 2015 (bewerking door RIGO Research en Advies)

De sociale huurwoningvoorraad van corporaties neemt af

Het aantal sociale huurwoningen in Haarlem is de afgelopen jaren afgenomen van 22.500 op 1 januari 2013 naar circa 21.750 woningen op 1 januari 2016. Voor de komende jaren wordt een verdere afname verwacht in verband met de uitvoering van herstructureringsplannen, verkoop en liberalisatie.

¹³ Bron: Actualisatie Woningbehoefte 2015 Gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond, RIGO Research en Advies, 23 mei 2016.

De afgelopen drie jaar is de omvang van de voorraad met 750 woningen afgenomen, waarvan ruim 500 woningen via verkoop. Op basis van de bestaande plannen en vastgoedstrategie in 2016 is een inschatting gemaakt dat zonder aanvullende nieuwbouw of uitbreiding de voorraad tot en met 2025 met 700 sociale huurwoningen zal afnemen.

Wachttijden nemen toe

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Haarlem van een corporatie steeg de afgelopen jaren van 5,4 naar 6,5 jaar en is tussen 2011 en 2014 afgenomen van 1.080 naar 892 verhuringen per jaar. In 2015 nam het aantal verhuringen weer toe naar ruim 1.000 woningen per jaar (Bron: Woonservice). Vergeleken met landelijke wachttijden op een sociale huurwoning, die overigens ook toenamen, is de wachttijd in Zuid-Kennemerland hoog, al is die in Amsterdam en Utrecht hoger. De slaagkansen, het percentage actief woningzoekenden dat jaarlijks een woning krijgt toegewezen, is in Zuid-Kennemerland weer lager dan in de regio Utrecht¹⁴.

Figuur 6.5. Gemiddelde wachttijd in jaren voor een woning in Zuid-Kennemerland 2011-2015¹⁵

	2011	2012	2013	2014	2015
Bloemendaal	5,9	4,3	7,1	6,6	6,7
Haarlem	5,4	5,4	5,7	5,9	6,5
Haarlemmerliede	7	5,2	3,7	6,1	5
Heemstede	5,6	6,3	5,7	7,3	8
Zandvoort	4,9	4,9	5,2	5,1	5,7
Totaal	5,8	5,2	5,5	6,2	6,4

Bron: Woonservice

De oorzaken zijn divers: doordat er minder doorstroming was op de woningmarkt, doordat mensen langer zelfstandig thuis wonen, doordat meer sociale huurwoningen geliberaliseerd en verkocht zijn en doordat er minder sociale huurwoningen zijn terug- (na sloop) en bijgebouwd.

Gewenste omvang voorraad sociale huurwoningen in beleid verankerd

Vanwege bovengenoemde ontwikkelingen en omdat nieuwe groepen een beroep doen op de sociale huursector, zoals statushouders en doorstromers uit beschermd wonen, hebben de regiogemeenten in het RAP afgesproken zich in te spannen om de voorraad sociale huurwoningen regionaal niet te laten krimpen ten opzichte van de totale voorraad in 2015.

De gemeenteraad van Haarlem heeft begin 2016 als uitgangspunt vastgesteld dat het aanbod voor de primaire doelgroep langdurig op het niveau van 2013 moet worden vastgesteld.

Toen is ook vastgesteld dat de slaagkansen voor huishoudens in verband met passend toewijzen niet mogen verminderen. Dat betekent dat ongeveer 70 procent van de toewijzingen moet gaan naar huishoudens die recht hebben op huurtoeslag (primaire doelgroep).

¹⁴ Bron: Wachten, zoeken en vinden, hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning? RIGO Research en Advies, 9 mei 2016.

¹⁵ Woonservice voert de woonruimteverdeling uit voor de corporaties in de gemeenten in Zuid-Kennemerland.

De combinatie van beide uitgangspunten betekent dat de gewenste minimale omvang van de sociale huurwoningvoorraad (voor zowel de primaire als secundaire doelgroep) van Haarlem teruggebracht moet worden naar de omvang zoals deze in 2013 was.

Om het aanbod langdurig aan te laten sluiten bij de verhouding tussen vraag vanuit primaire en secundaire doelgroep moet ook bij nieuwe sociale huurwoningen in de verhouding 70 procent (voor de primaire doelgroep) en 30 procent (voor de secundaire doelgroep) worden gebouwd.

Ook moeten de slaagkansen worden gevolgd van groepen die een beroep doen op een woning met bepaalde afmeting of uitrusting, zoals gezinnen, ouderen en gehandicapten.

De particuliere sociale huurvoorraad neemt waarschijnlijk af

Voor de verhuur van sociale huurwoningen door particulieren gelden geen passendheidseisen vanuit het Rijk, er zijn geen voorrangsregels voor bepaalde groepen, er is geen verdeling op basis van wachttijd bij Woonservice. Er worden in Haarlem alleen inkomensvereisten gesteld, namelijk een maximum jaar-inkomen van € 44.360,- (prijsspeil 2016).

Particuliere verhuurders bedienen voor een deel dezelfde inkomensgroep als de woningzoekenden die een beroep doen op de sociale huurwoningen van de woningcorporaties, maar omdat zij doorgaans geen primair maatschappelijk doel nastreven, zijn ze gebaat bij huurders met een zo hoog mogelijk inkomen. We schatten dat er in 2016 rond de 5.000 particuliere sociale huurwoningen zijn en nemen aan dat het er de komende jaren minder worden ([zie bijlage 2: Bewegingen binnen de particuliere huursector](#)). Een van de oorzaken is dat sinds 2015 de WOZ-waarde deel uitmaakt van het woningwaarderingstelsel (WWS). Een hogere WOZ-waarde betekent dat de woning meer waarderingpunten krijgt en daardoor boven de liberalisatiegrens van € 710,68 uitkomt.

Daarnaast heeft het Rijk de liberalisatiegrens tot en met 2018 bevroren, waardoor met de huurstijging een woning ook eerder boven de liberalisatiegrens uitkomt. Bovendien is het voor particuliere aanbieders niet aantrekkelijk om woningen beneden de liberalisatiegrens te verhuren omdat verhuurders met meer dan tien woningen verhuurdersheffing¹⁶ moeten betalen over de woningen onder de liberalisatiegrens. Ook dat stimuleert verhuurders om de woning aan een nieuwe huurder boven de liberalisatiegrens te verhuren, al dan niet na aanpassing van de woning. RIGO Research en Advies heeft in 2015 een inschatting gemaakt¹⁷ dat de helft van het jaarlijkse aanbod bij nieuwe verhuur boven de liberalisatiegrens verhuurd wordt. Bij een mutatiegraad¹⁸ van 10 procent (mutatiegraad in de particuliere sector is doorgaans hoger dan in de corporatiesector) zijn dat ongeveer 250 woningen per jaar (met een jaarlijkse afname). Het kan ook zijn dat ze worden verkocht, of dat ze door jaarlijkse huurverhoging in de geliberaliseerde sector terecht komen. Het is vooralsnog niet bekend of deze afname ook daadwerkelijk plaatsvindt, dit zal uit woonwensenonderzoeken nader in beeld worden gebracht. Tegelijkertijd komen er in de particuliere sector wel sociale woningen bij doordat er kleine studio's worden gebouwd, en doordat de particuliere huursector in zijn totaliteit toeneemt. We nemen aan dat dit de afname vooralsnog niet (duurzaam) compenseert.

16 Verhuurderheffing = als een verhuurder meer dan 10 huurwoningen bezit waarvan de huurprijs niet hoger is dan de huurtoeslaggrens van € 710,68 moet er een heffing betaald worden.

17 Achtergrondnotitie Betaalbaarheid en Beschikbaarheid, RIGO Research en Advies 2015.

18 Mutatiegraad = het aantal verhuizingen in verhouding tot de omvang van de voorraad.

Er komen minder sociale huurwoningen in de particuliere sector, terwijl de groep woningzoekenden in dit segment niet slinkt. Als hun inkomen en wachttijd het toelaten, kunnen deze mensen een sociale huurwoning van een corporatie huren. De krappere particuliere sociale huursector zorgt daarmee voor een toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad van corporaties.

Er zijn weinig mogelijkheden voor de gemeente om de afname in de bestaande particuliere voorraad te sturen. De gemeente kan wel sturen in de nieuwbouw. Toevoegen van sociale huurwoningen door particulieren biedt de mogelijkheid om de verwachte afname te compenseren en daarmee de druk op de corporatievoorraad te beperken. Wanneer bij deze nieuwe toegevoegde woningen ook afspraken worden gemaakt over toewijzing, exploitatietermijn en behoud van het huurniveau is de bijdrage aan het terugdringen van de wachttijd nog groter.

Samenvatting ontwikkelingen sociale huur

We maken onderscheid tussen sociale huur van particulieren en van corporaties, vanwege het verschil in toegang van deze voorraad voor verschillende typen woningzoekenden. Bovendien kunnen we de ontwikkelingen in de omvang van de bestaande particuliere sociale huursector beperkt beïnvloeden. Voor de behoefteraming aan sociale huurwoningen van corporaties tot 2025 is de volgende opsomming te maken¹⁹:

Figuur 6.6. Totale opgave toevoeging sociale huur corporatievoorraad

Omvang corporatie-voorraad		
Omvang sociale corporatievoorraad 1/1/2013	22.500	
Geprognostiseerde groei vanuit woningbehoefte	450	+
Gewenste minimale omvang sociale corporatievoorraad 2025	22.950	
Opgave voor de corporatievoorraad		
Omvang sociale corporatievoorraad 1/1/2016	21.750	
Gewenste omvang sociale corporatievoorraad 2025	22.950	-
Verschil	1.200	
Verwachte afname corporatievoorraad 2016-2025	700	+
Totale opgave toevoeging sociale huur corporatievoorraad	1.900	

NB: De geprognostiseerde afname van de voorraad van sociale huurwoningen van corporaties is ingeschat op basis van sloopplannen, vervangende nieuwbouw, verkoop en liberalisatie. Neemt het corporatiebezit verder af, dan dient dat verrekend te worden in het bouwprogramma. Het is daarnaast de vraag of het totaal aantal woningen van 1.900 alleen door de corporaties kan worden toegevoegd of dat de particuliere verhuurders hier een rol in moeten vervullen. Dit gaan we onderzoeken.

¹⁹ Het betreft hier de gegevens van alle corporaties in Haarlem.

Vrije sector huurwoningen

Behoefte aan vrije sector huurwoningen groeit beperkt

De vrije sector biedt woningen voor huishoudens die (nog) geen koopwoning willen of kunnen financieren en die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning omdat hun inkomen te hoog is of omdat de wachttijd te lang is. In de doorrekening van de woningbehoefte tot 2025 laat RIGO Research en Advies zien dat de groep Haarlemmers met een middeninkomen (€ 35.000,- tot € 52.000,-) met 10,2 procent stijgt van 18.240 huishoudens naar 20.310 huishoudens. In de doorrekening naar woningbehoefte (zie [figuur 6.4. Doorrekening woningbehoefte](#)) komt RIGO Research en Advies uit op een aanvullende behoefte van 270 woningen in de vrije sector huur. Het merendeel van de groep middeninkomens doet een beroep op de koopsector.

Er wordt in algemene zin een groeiende behoefte aan middeldure huurwoningen voorzien, mede omdat het aantal flexibele arbeidscontracten groeit. Het Rijk stimuleert de totstandkoming van dit segment door daar regelgeving voor te ontwikkelen. Zo heeft minister Blok aangekondigd het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium zo aan te passen dat gemeenten dat gericht kunnen toepassen om meer middeldure huurwoningen te realiseren.

Toegang lage middeninkomens tot lage middeldure huur is beperkt

Uit [figuur 6.1 Inkomens naar woonsegment](#) blijkt dat de groep lage middeninkomens (€ 35.000,- tot € 44.000,-) voor een belangrijk deel aangewezen is op de koopsector tot ongeveer € 215.000,- of op middeldure huurwoningen tot € 950,-. Veel verhuurders stellen hoge eisen aan de inkomens van huurders, soms moet het bruto maandinkomen wel tot vierenhalf keer de maandhuur zijn. Daarom is de huurcategorie tot € 950,- maar beperkt toegankelijk voor de groep die net buiten de boot van de sociale sector valt.

Omvang voorraad vrije sector groeit

Het aanbod huurwoningen in het middensegment met huren van € 710,68 tot € 950,- is niet exact bekend. Volgens de laatste onderzoeksgegevens²⁰ en doorrekening op WOZ-waarden bestaat de particuliere middeldure huurvoorraad uit ongeveer 2.200 -2.800 huurwoningen. De particuliere huursector is in zijn totaliteit flink gegroeid (van 8.500 in 2001 naar ruim 11.000 woningen in 2014). Een deel van deze groei zal terecht zijn gekomen in de middeldure huur.

Makelaars gaven tijdens het gesprek ter voorbereiding op deze Woonvisie (zie [bijlage 6: Resultaten participatieproces](#)) aan, dat er in Haarlem geen grote particuliere woningverhuurders of -beleggers zijn. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat mede gelet op de renteontwikkeling, veel investeringsbereidheid en kapitaal beschikbaar is om in vastgoed te beleggen. De stijging van de prijzen in de vrije sectorhuur werken hier uiteraard aan mee. Cijfers van de NVM geven aan dat tussen 2e kwartaal 2015 en 2e kwartaal 2016 er sprake is van een landelijke stijging van 5,9 procent met uitschieters in de Randstad. Volgens huurwoningplatform Pararius staat Haarlem na Amstelveen en Amsterdam op de derde plaats met de hoogste m² prijs in de vrije sector huur (€ 15,85/m² ten opzichte van € 13,50/m² landelijk gemiddeld en Amsterdam € 21,98/m²).

De woningcorporaties verhuren in 2016 ongeveer 1.250 woningen in de vrije sector, waarvan een groot deel in het lage middensegment tot € 950,-. Vanuit de Woningwet zijn corporaties verplicht dit onder te brengen in een apart bedrijfsonderdeel. Corporaties willen deze categorie huurwoningen voorsnog inzetten om de doorstroming van hun huurders naar de middeldure huur te stimuleren. Ze willen deze woningen aanbieden aan herstructureringskandidaten die niet tot de doelgroep behoren, of omdat marktpartijen in deze categorie

20 Wonen in de regio, Stadsregio Amsterdam, Almere, regio Zuid-Kennemerland / IJmond, maart 2014.

geen woningen toevoegen. De toegankelijkheid van deze categorie voor de (lage) middeninkomens wordt door corporaties zelf bepaald.

Voorraad en aanbod koop lage middengroep is groot.

De categorie lage middeninkomens (€ 35.000,- tot € 44.000,-) heeft in principe ook (voor zover financiering mogelijk is) toegang tot de betaalbare koop tot € 215.000,- (zie figuur 6.1. *Inkomens naar woonsegment*). Uit het onderzoek Wonen in de regio Amsterdam (WiRA) onderzoek van 2013 en 2015 blijkt dat 12 procent van de voorraad in dit segment zit. Ook de verdeling van verkochte woningen in de afgelopen jaren (zie figuur 6.7. *Transacties naar koopsomklasse in Haarlem 2013–2015*) laat zien dat het aanbod van woningen onder de € 200.000,- nog aanzienlijk is geweest. De voorraad en het aanbod koopwoningen die voor de lage middeninkomens beschikbaar is, is kortom behoorlijk groot.

Samenvatting ontwikkelingen vrije sector huur

Het aanbod particuliere huurwoningen neemt toe. Voor een deel omdat koopwoningen worden omgezet naar huurwoningen. We verwachten dat de groei van het aanbod vooral in de vrije (geliberaliseerde) sector zit, waarvan een deel in de middeldure categorie. We gaan er daarom van uit dat actief sturen op toevoeging van (veel) middeldure huurwoningen vooralsnog niet nodig is. Enerzijds omdat het aanbod door marktmechanisme toeneemt voor de totale groep middeninkomens. Anderzijds omdat er behoorlijk aanbod in de goedkope koopsector is. De groep middeninkomens die geen toegang heeft tot de vrije sector huur en (bijvoorbeeld in verband met een tijdelijk arbeidscontract) geen woning kan kopen vormt de aandachtsgroep waarvoor eventueel aanvullend aanbod van woonruimte tot € 950,- voor benodigd is. We zullen aanvullend onderzoek doen wat de omvang van deze groep in Haarlem is en in hoeverre hierin door de markt wordt voorzien. Vooralsnog zullen we niet actief sturen op de totstandkoming van vrije sector huur, noch dit afremmen.

De koopsector

Aanbod in betaalbare / middeldure koop voldoende aanwezig.

Door de aantrekkende woningmarkt neemt de dynamiek in het aanbod van koopwoningen weer toe, maar de prijzen stijgen in Haarlem snel. De gemiddelde prijs per m² in Haarlem ligt in september 2016 op € 3.000,-, het Nederlands gemiddelde is € 2.300 (bron: huizenzoeker.nl). Een groot deel van het woningaanbod is in de betaalbare en middencategorie af te lezen aan de transacties van de afgelopen jaren, zoals zichtbaar is in figuur 6.7.

Figuur 6.7. Transacties naar koopsomklasse in Haarlem 2013–2015

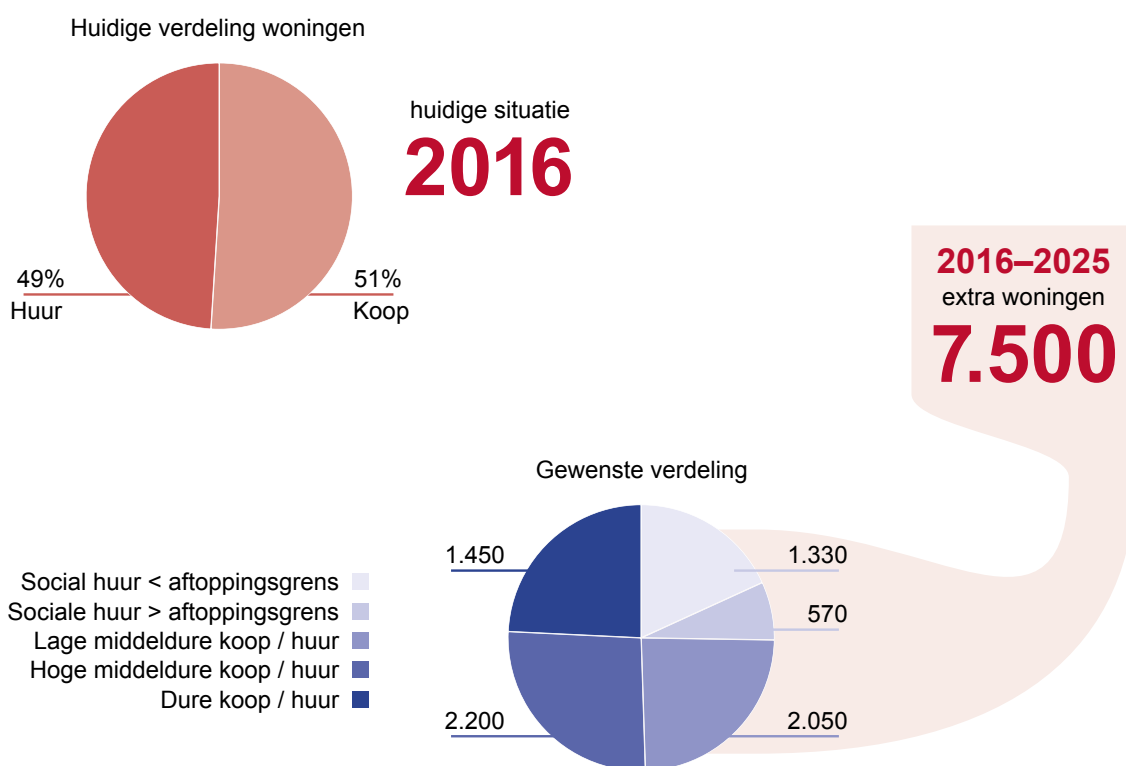
Koopsom (x € 1.000,-)	2013	2014	2015 (tot vierde kwartaal)
< 100	59	72	74
100-200	599	851	949
200-300	350	621	708
300-400	184	243	336
400-500	62	95	146
> 500	46	106	174
Totaal	1.300	1.988	2.387

Bron: Woningmarkt cijfers.nl

Uit verkoopcijfers²¹ van 2013–2015 blijkt dat een groot deel van de woningen is verkocht met een verkoopsom onder de € 200.000,–. Ook uit de meer recente cijfers blijkt dat de Haarlemse mediane verkoopwaarde²² in september 2016 nog € 240.000,– is (vergelijk Nederland: € 245.000,–, Noord-Holland: € 290.000,–).

Binnen het aangeboden woningaanbod in de koopsector is er nog een ruim aanbod in de betaalbare en middeldure categorieën. We verwachten dat het aanbod in de lage middeldure categorie (< € 215.000,–) zal toenemen door verschuiving vanuit de sociale huursector naar de koop. Bij doorgaande prijsstijgingen zal er overall sprake blijven van verschuiving van het woningaanbod naar duurdere categorieën.

De verdeling over verschillende prijscategorieën sluit aan op de woningvraag. De doorrekening van bureau RIGO Research en Advies naar de behoefte van 2025 laat zien dat het zwaartepunt van de vraag ook in 2025 nog in de categorie betaalbaar en middelduur ligt (zie figuur 6.4. Doorrekening woningbehoefte)²³.



21 Bron: woningmarktcijfers.nl.

22 De mediane verkoopwaarde geeft aan dat 50 procent van de verkochte woningen een waarde heeft beneden € 240.000,– (en 50 procent erboven).

23 Bron: Actualisatie Woningbehoefte 2015 Gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond, RIGO Research en Advies, 23 mei 2016.

Samenvatting ontwikkelingen koopsector

Het Haarlemse aanbod van koopwoningen in de verschillende categorieën is divers. De vraag-gestuurde behoefteberekening geeft aan dat het zwaartepunt van de aanvullende behoefte tot 2025 in de categorie betaalbaar en middelduur (< € 350.000,-) ligt. Vooralsnog voorzien we geen tekorten of grote mismatch tussen vraag en aanbod op de koopwoningmarkt. Voor de bepaling van het gewenste woningbouwprogramma in de koopsector sluiten we aan bij de doorrekening van de woningbehoefte (zie figuur 6.4. Doorrekening woningbehoefte). De samenstelling van het aanbod koopwoningen in de nieuwbouw wordt voor een groot deel door de markt bepaald. We zullen hierin beperkt sturen, maar monitoren de ontwikkelingen.

Ambities 2030

Meer aanbod woningen

- Voldoende woningaanbod om de wachttijd voor een sociale huurwoning en de sterke prijsstijging in de marktsector te beperken. Er komen jaarlijks 1.200 sociale huurwoningen vrij. De wachttijd is niet langer dan 5,5 jaar.
- Toevoeging van sociale huurwoningen en een breed aanbod van middeldure en dure huur- en koopwoningen voor verschillende categorieën woningzoekenden.

Agenda 2020

Aanbod woningen vergroten

Voor meer beschikbaar woningaanbod in diverse categorieën werken we aan het volgende bouwprogramma voor de periode 2016 tot en met 2025:

Figuur 6.8. Gewenste toevoeging woningvoorraad 2016–2025 naar categorie

Categorie	Aantal
Sociale huur < aftoppingsgrens	1.330
Sociale huur > aftoppingsgrens	570
Lage middeldure huur € 710,68 – € 950,- / Lage middeldure koop < € 215.000,-	2.050
Hoge middeldure huur € 950,- – € 1.200,- Hoge middeldure koop € 215.000,- – € 350.000,-	2.200
Dure huur > € 1.200,- Dure koop > € 350.000,-	1.450
Totaal	7.500

NB: Zie verder hoofdstuk 8: Nieuwe woningen

Toelichting: RIGO Research en Advies heeft, verdeeld naar segmenten, een berekening gemaakt van het aantal toe te voegen woningen om de groei van Haarlem op te vangen. Het berekende aantal en de verdeling is vervolgens verrekend met het aantal sociale huurwoningen dat nodig is om de voorraad terug te brengen op het niveau van 2013. Tenslotte is een inschatting gemaakt van de effecten van voorgenomen liberalisatie en verkopen door de corporaties. De woningen die dit betreffen, schuiven op naar een ander segment.

Aanbod sociale huurwoningen woningcorporaties vergroten

- Huishoudens die recht hebben op huurtoeslag kunnen geen koopwoning kopen en doen een beroep op sociale huurwoningen. De toevoeging van sociale woningbouw richten we vooral op sociale huurwoningen en niet (meer) op goedkope koopwoningen. Nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft een direct en indirect effect op het aantal vrijkomende woningen voor woningzoekenden en daarmee een verhoogd (eenmalig) effect op de slaagkansen.
- Om de slaagkansen van de primaire doelgroep (huishoudens die recht hebben op huurtoeslag) op peil te houden moet 70 procent van het vrijkomend aanbod voor de primaire doelgroep beschikbaar zijn. Dit uitgangspunt betekent ook dat 70 procent van de toegevoegde sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep moet worden gerealiseerd.

Realisatie groei sociale huurwoningvoorraad

- We willen dat woningcorporaties de sociale huurwoningvoorraad uitbreiden met 1.200 en de verwachte afname van de omvang sociale huurwoningen (700 woningen) compenseren. Dat kunnen ze doen met partners, maar ook als gemeente gaan we onderzoeken hoe we daaraan kunnen bijdragen. Bijvoorbeeld door grond of vastgoed aan te bieden voor de ontwikkelingen van sociale huurwoningen, ruimtelijk instrumentarium in te zetten of ontwikkelende partijen in contact te brengen met de Haarlemse corporaties.
- Wanneer er voldoende locaties, geld en mogelijkheden zijn, maar de Haarlemse corporaties geen investeringsruimte hebben, gaan we op zoek naar andere corporaties binnen Zuid-Kennemerland en IJmond en de rest van de woningmarktregio, en daarna naar andere ontwikkelingspartijen.
- Wanneer het om andere redenen niet mogelijk is om de voorraad sociale huurwoningen van corporaties te vergroten is toevoeging van de sociale huurwoningvoorraad door andere partijen een alternatief. Afspraken over toewijzing, huurniveau en exploitatietermijn zijn dan gewenst.

Afspraken maken over toegankelijkheid en toewijzing middeldure huurwoningen

Om het middeldure aanbod van corporaties toegankelijk te houden voor de middeninkomens (tussen de € 35.000,- en € 44.000,-) willen we afspraken maken met corporaties over de toegankelijkheid en toewijzing van de middeldure huurwoningen (€ 710,68 tot € 950,-).

Beter in beeld brengen ontwikkelingen particuliere huur

De particuliere huursector is gegroeid. We denken dat het grotere aanbod kan bijdragen aan het aanbod voor woningzoekenden met een middeninkomen. We zullen de komende jaren nader onderzoek doen naar de ontwikkelingen, functie en de behoefte in de particuliere huursector. Tot die tijd zullen we niet actief sturen op de toevoeging van (middel)dure huurwoningen.



Nieuwbouwwoningen van het Scheepmakerskwartier aan het Spaarne



Hoofdstuk 7: Dynamiek

De gemeente wil meer woningen beschikbaar krijgen. Dit kan door huishoudens te stimuleren om door te stromen als de woning niet (meer) bij een woning past. Dit verschijnsel noemen we scheefwonen. Heeft een huurder met een hoog inkomen een woning met een lage huur, dan is er sprake van goedkoop scheefwonen. Als een woning groter is dan nodig voor de grootte van een huishouden, dan noemen we dit groot scheefwonen. In dit hoofdstuk gaan we hier dieper op in.

In de regionale huisvestingsverordening is bepaald dat woningcorporaties een vrije ruimte van maximaal 25 procent van de huurwoningen buiten het aanbodmodel mogen toewijzen. Die ruimte is in vergelijking met andere gemeenten groot. Haarlem kiest ervoor woningcorporaties de ruimte te geven om huurders te verleiden om te verhuizen. Dit kan namelijk een verhuisketen op gang brengen waarbij woningen vrijkomen die via het aanbodmodel kunnen worden toegewezen. Een aantal van de instrumenten die worden ingezet om de doorstroming binnen die vrije ruimte te gebruiken, worden in dit hoofdstuk besproken. Een overzicht van alle doorstromingsinstrumenten is opgenomen in de [bijlage 3: Instrumenten voor betere benutting en doorstroming](#).

Trends en ontwikkelingen

Minder goedkoop scheefwonen, meer duur scheefwonen

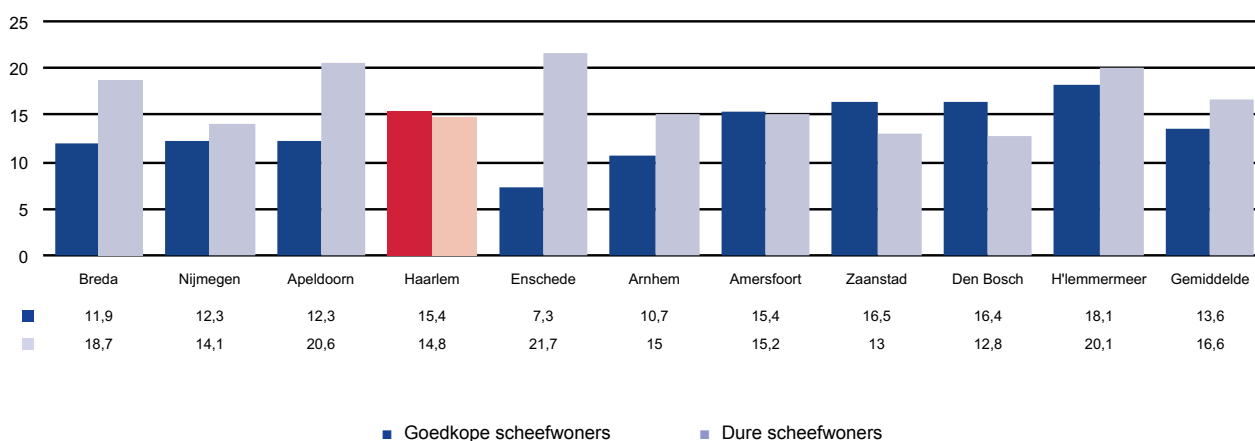
Het goedkoop scheefwonen neemt af, omdat woningcorporaties slechts beperkte mogelijkheden hebben om huishoudens met een inkomen boven de EU-grens van € 35.739,- in een sociale huurwoning te huisvesten (prijsspeil 2016). De sociale huurwoningen worden daarom vaker bewoond door de primaire en secundaire doelgroep van woningcorporaties. Volgens het Woonwensenonderzoek 2015 (WoON 2015) werd in Nederland in 2009 28 procent van de sociale huurwoningen bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.000,-. In 2015 was dit gedaald tot 18 procent. Daarmee neemt het aantal goedkope scheefwoners snel af. In Haarlem wonen minder huishoudens goedkoop scheef dan in de rest van Nederland, maar wel iets meer dan in andere middelgrote gemeenten.

Door toepassing van inkomensafhankelijke huurverhoging betalen huishoudens met een hoger inkomen meer huur, wat ze stimuleert naar een andere woning door te stromen, bijvoorbeeld naar een huurwoning in de vrije sector of een koophuis. Zo komt de goedkope huurwoning weer beschikbaar voor een woningzoekende uit de doelgroep. Uiteraard is de voorwaarde van huurders wel dat hun woongenot vergroot wordt.

Hoewel het aantal goedkope scheefwoners daalt, is het aantal dure scheefwoners snel gestegen. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn volgens het WoON 2015 een stijging van de huren, maar vooral

een daling van de inkomens. Die inkomensdaling kan ook een verklaring zijn voor een daling van het aantal goedkope scheefwoners. Het aantal dure scheefwoners steeg tussen 2009 en 2015 in Nederland van 8 naar 18 procent. Het percentage in Haarlem ligt lager. We verwachten dat het inkomen van deze groep stijgt door een aantrekkende economie en dalende werkloosheid. Passend toewijzen zorgt naar verwachting ook voor een daling van het aantal dure scheefwoners²⁴.

Figuur 7.1. Percentage scheefwoners in tien middelgrote gemeenten

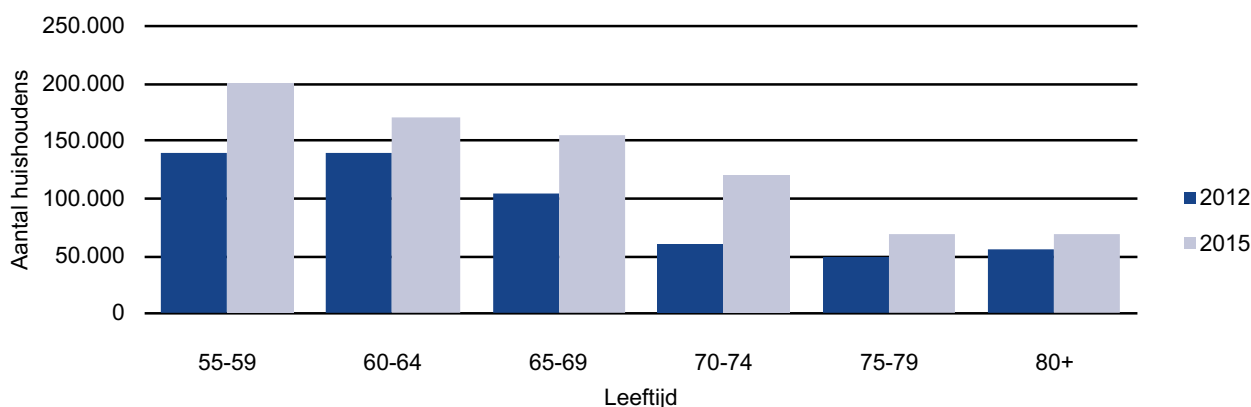


Bron: waarstaatjegemeente.nl

Ouderen verhuizen op hoge leeftijd

Uit analyse van de verhuisbewegingen van ouderen²⁵ blijkt dat ouderen nauwelijks van een eengezinswoning verhuizen naar een appartement of seniorenwoning. Veel ouderen doen dat pas als ze ouder zijn dan 75 jaar, meestal uit noodzaak. De gemeente en de woningcorporaties willen ouderen verleiden om naar een volgende woning te gaan als dat nodig is. Als dat succesvol is, slaan we twee vliegen in één klap: oudere huurders hebben een sociale huurwoning waarin ze langer zelfstandig kunnen wonen en de vrijgekomen grote sociale huurwoning zorgt voor een verhuisketen²⁶ en daarmee voor een beter benutte woningvoorraad.

Figuur 7.2. Verhuiscapaciteit van oudere huishoudens



Bron: WoON 2015

²⁴ Bron: "Woningmarktmogelijkheden voor doelgroepen in Haarlem en Zuid-Kennemerland", bureau Explica, augustus 2016.

²⁵ "Woningmarktmogelijkheden voor doelgroepen in Haarlem en Zuid-Kennemerland", bureau Explica, augustus 2016.

²⁶ Verhuisketen = een keten van aan elkaar geschakelde verhuizingen.

De verhuisgeneigdheid van ouderen neemt over het algemeen toe, blijkt uit het WoON 2015. In 2014 vroeg het Digipanel Haarlemse ouderen naar hun woonwensen en bereidheid tot verhuizing. Na doorvragen bleek 85 procent van hen bereid om op termijn misschien te verhuizen.

Woningcorporaties verleiden huurders met verschillende regelingen om door te stromen. Zo geven Ymere en Elan Wonen de mogelijkheid aan oudere huurders om onder een aantal voorwaarden met maximaal dezelfde woonlasten te verhuizen naar een passende woning. Zonder deze regelingen zouden veel huurders meer gaan betalen doordat zij voor hun huidige woning jarenlang een lage huurverhoging hebben gekregen. Ouderen maken zeer beperkt gebruik van de regeling omdat er nog meer belemmeringen en voorwaarden zijn om te verhuizen. Ouderen zien meestal geen noodzaak om te verhuizen, ze vinden het vaak spannend of weten niet hoe ze moeten zoeken naar een nieuwe woning. Een alternatief voor hun grotere woning is niet beschikbaar. Bovendien moet de nieuwe woning in de buurt van de oude woning zijn en moet de kwaliteit van de nieuwe woning goed zijn. Kortom: behoud van gelijke woonlasten is nodig, maar meestal niet voldoende voor ouderen om te gaan verhuizen.

Meer mogelijkheden flexibeler inzet woningvoorraad

In juli 2016 is de Wet Doorstroming Huurmarkt ingevoerd²⁷, waarmee de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten zijn uitgebreid. De wet bepaalt dat tijdelijke contracten kunnen worden ingezet voor woonruimte die voor een specifieke doelgroep bestemd is.

Daarnaast is er de mogelijkheid om tijdelijke contracten af te sluiten (maximaal 2 jaar voor zelfstandige woonruimte en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimte). Voor sociale huurwoningen van corporaties is dit alleen mogelijk wanneer de huurder:

- tijdelijk werkt of studeert in een andere plaats;
- zijn of haar woning tijdelijk verlaten vanwege sloop of renovatie voor zijn of haar werk of studie tijdelijk in een andere gemeente een woning zoeken;
- uit de noodopvang komt;
- in een noodsituatie zit en aantoonbaar andere huisvesting nodig heeft;
- een tweede of laatste kans huurovereenkomst is aangaan;
- het tijdelijke huurcontract wordt gecombineerd met woonbegeleiding.

Daarnaast is het mogelijk om ook jongerencontracten af te sluiten voor een bepaalde tijd met een maximum van 5 jaar. Doordat jongeren vaak een forse inkomensstijging doormaken, kunnen zij na het tijdelijke contract doorstromen naar een huurwoning in de vrije sector of naar een koopwoning.

Voor commerciële verhuurders gelden geen beperkingen om tijdelijke huurcontracten met een maximum van twee jaar te gebruiken.

Deze flexibilisering van de huursector beoogt doorstroming en een betere toegang voor bepaalde groepen. Critici vrezen dat mensen die door de flexibiliserende arbeidsmarkt tijdelijke arbeidscontracten krijgen, ook tijdelijke huurcontracten krijgen. Dat kan leiden tot onzekerheid en stress. Verschillende Haarlemse partijen, zoals de huurdersorganisaties, zijn om die reden kritisch over tijdelijke contracten. We willen de mogelijkheden en bezwaren nader in beeld brengen en met partijen onderzoeken of en hoe tijdelijke contracten kunnen worden toegepast.

²⁷ Zie ook hoofdstuk 3: Ontwikkelingen.

De flexibilisering is ook terug te zien in de friends-contracten die in verschillende steden worden gebruikt. Deze contracten maken het mogelijk om met verschillende zelfstandigen, vaak éénpersoons-huishoudens, in één zelfstandige woning te wonen. Bij onzelfstandige woningen in kamerverhuur hebben de huurders elk een apart contract met de verhuurder, bij een friends-contract hebben de zelfstandigen één contract met de verhuurder en delen ze keuken en sanitair. Friends-contracten bestaan in de vrije huursector en vergroten het aanbod voor woningzoekenden met een lager inkomen.

Trends van transnationaal wonen

De groep ouderen groeit en is langer mobiel. Bij zowel ouderen die geboren zijn in een niet-westers land als bij ouderen die in Nederland zijn opgegroeid, is er een tendens om langere perioden van het jaar in het buitenland te verblijven. De woning in Haarlem is daarmee vaak langere tijd onbenut en niet beschikbaar voor woningzoekenden. We willen onderzoeken of er mogelijkheden zijn om – door bijvoorbeeld alternatieven te bieden – de woning beschikbaar te krijgen voor huishoudens die permanent in Haarlem wonen.

Toename van kort verblijf, zoals Airbnb

De regels voor particuliere vakantieverhuur in Haarlem bepalen dat een woning niet langer dan 60 dagen per jaar mag worden verhuurd. Er moet toeristenbelasting worden betaald en er mag niet worden verhuurd aan meer dan 4 tot 6 personen tegelijk. Wanneer de woning langer dan 60 dagen toeristisch wordt verhuurd is er sprake van bedrijfsmatige vakantieverhuur, waarbij de woning in feite van functie verandert.

Daarnaast zijn er regels voor verhuur van een gedeelte van de woning voor Bed en Breakfast. Inschrijving bij de Kamer van Koophandel is dan verplicht. De vakantieverhuur van woonruimte in Haarlem is niet zo groot als in andere grote steden, maar we zien een groei in de ontwikkeling. In een paar gevallen is er sprake van overlast voor omwonenden. De ontwikkelingen worden daarom in de komende jaren gevolgd en als er sprake is van groei of gebruik van woonruimte als hotelbestemming onderzoeken we hoe we daar tegen op kunnen treden.

Bestrijding van woonfraude

Ook in Haarlem komt woonfraude voor, in de vorm van huisjesmelkerij, over-bewoning, onderverhuur van sociale huurwoningen en illegale bewoning van bedrijfspanden. Woonfraude speelt bovendien een belangrijke rol bij hennepcultuur, illegale prostitutie en arbeidsuitbuiting. Woonfraude wordt met maatschappelijke partners, zoals woningcorporaties, regionaal bestreden. Door bestrijding van woonfraude wordt de Basisregistratie Personen op orde gehouden, wordt de leefbaarheid verbeterd en wordt de beschikbaarheid van woningen vergroot. De bestrijding van woonfraude blijft ook de komende jaren de aandacht houden.

Leegstandwet gewijzigd

Leegstand van woningen vinden we ongewenst in een stad waar de vraag naar woonruimte zo groot is. Daarom wordt leegstand op verschillende manieren bestreden. Afspraken met corporaties hebben de afgelopen jaar leegstand beperkt in woningen die in verkoop stonden, en tijdelijke verhuur zorgt ervoor dat leegstand in afwachting van renovatie of nieuwbouw wordt beperkt. Nieuwe wetgeving geeft corporaties de mogelijkheid om ook woningen die in verkoop staan tijdelijk te verhuren. De Leegstandwet gaf particuliere eigenaren al de mogelijkheid om woningen die in verkoop staan, maar niet verkocht worden, tijdelijk te verhuren.

Door de snel aangetrokken woningmarkt neemt leegstand bij woningen die in de verkoop staan af. Dat is ook te zien aan de sterke afname van het aantal afgegeven leegstandsvergunningen voor particulieren: 127 in 2014 en 20 in de eerste helft van 2016.

De Leegstandwet is gewijzigd sinds juli 2015, waardoor ook voor woonruimte een leegstandsverordening kan worden opgesteld. Er zijn geen tekenen dat de leegstand in woonruimte groeit of groot is, we willen dit beter in beeld brengen.

Ambitie 2030

Een dynamische sociale huurwoningmarkt

Een hogere beschikbaarheid van sociale huurwoning door het terugdringen van dure en goedkope scheefheid.

Agenda 2020

Instrumenten inzetten die de doorstroming bevorderen

Toevoeging van nieuwe woningen is het meest effectief voor doorstroming, maar verder willen we²⁸:

- met de corporaties de mogelijkheden van inzet van tijdelijke huurcontracten onderzoeken om de doorstroming te verbeteren en daarmee de slaagkansen van groepen (waaronder jongeren) te verbeteren.
- een gezamenlijke regeling voor oudere huurders in een grote corporatiewoning die bereid zijn om te verhuizen: hulp van een wooncoach, de mogelijkheid om door te stromen naar het gezamenlijke corporatie-aanbod en een regeling voor behoud van woonlasten.
- woningdelen stimuleren, bijvoorbeeld via friends-contracten.

Volledig gebruik en benutting van de woningvoorraad

Om te zorgen dat de beschikbare woonruimte uitsluitend voor wonen wordt gebruikt, zullen we:

- woonfraude blijven bestrijden, zoals de afgelopen jaren samen met de corporaties is ingezet.
- ontwikkelingen rond Airbnb en andere vormen van tijdelijke vakantieverhuur volgen. Als er sprake is van gebruik van woonruimte als hotelbestemming onderzoeken we hoe we daar tegen op kunnen treden.
- onderzoeken of er woonvormen zijn om te voorkomen dat woningen langere tijd van het jaar ongebruikt blijven omdat vooral ouderen een gedeelte van het jaar in het buitenland wonen.
- de omvang en ontwikkeling van leegstaande woningen nadrukkelijker in beeld brengen.

²⁸ De genoemde instrumenten voor doorstroming kwamen ook meer malen naar voren tijdens de inspiratieochtend woonvisie met maatschappelijke partners, oktober 2016.



De drie woontorens van het Project Land in Zicht in Haarlem Noord



Hoofdstuk 8: Nieuwe woningen

Haarlem groeit! Sinds de jaren '90 nam het aantal woningen toe van 59.900 naar 76.400. De vraag naar woningen is groot, waardoor Haarlem tot de sterkste stijgers hoort in de koop- en huurprijzen van het land. In dit hoofdstuk staan de mogelijkheden van woningbouwtoevoegingen centraal.

Regionale samenwerking

In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) van Zuid-Kennemerland en IJmond 2016–2020 is de bouwopgave vastgesteld. Voor de periode 2016 tot en met 2020 is het gewenste regionale bouwprogramma 8.100²⁹ woningen, met een bandbreedte van 20 procent. Gemeenten met een tekort aan plancapaciteit hebben inmiddels met de regionale gemeenten en provincie afspraken gemaakt om dat tekort terug te dringen. Ook met de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn afspraken gemaakt over woningbouw.

RAP-afspraken over woningbouw

- De regionale afspraken in het RAP over toevoeging van woningbouw zijn als volgt:
- Gemeenten met een tekort aan plancapaciteit spannen zich in om:
 - 'zachte' plancapaciteit 'hard' te maken;
 - plancapaciteit naar voren te halen;
 - nieuwe plancapaciteit toe te voegen.
- Om na 2021 voldoende woningbouwlocaties te hebben, maken de gemeenten een woningbouwprogramma voor binnenstedelijk bouwen met prioriteit voor OV-knooppunten en transformatie door:
 - nieuwe locaties aan te wijzen voor woningbouw na 2020;
 - per locatie vast te stellen hoeveel woningen er kunnen worden gebouwd.
- Binnenstedelijk bouwen is uitgangspunt voor toekomstige woningbouw.
- Minimaal 20 procent van alle woningtoevoegingen vindt plaats door transformatie.
- In het kader van duurzame verstedelijking brengen gemeenten woningbouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied in kaart.
- Alle regiogemeenten brengen de potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld.

Trends en ontwikkelingen

Bouwen is nodig, de druk op de woningmarkt neemt toe

De (koop)woningmarkt in de MRA, in het bijzonder Haarlem en Amsterdam, zit in de lift. Zeker in vergelijking met andere delen van Nederland. De looptijd dat een woning te koop staat neemt af, de (mediane) koopsom stijgt en ook de prijs per vierkante meter

²⁹ Haarlem neemt hierin ongeveer de helft voor haar rekening.

neemt toe. We verwachten dat het inwoneraantal van Haarlem de komende tien jaar fors toeneemt, sneller dan de prognoses voorspellen.

Tegelijk zien we in cijfers over de koopwoningmarkt dat het aantal transacties door een gebrek aan aanbod terugloopt. Doordat de vraag groeit en het aanbod beperkt meegroeit, stijgen de prijzen en de wachtlijsten. Dit gaat ten koste van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte, zowel in de huur- als de koopsector, zoals aangegeven in deze hoofdstukken. Dat maakt bouwen noodzakelijk in alle prijssegmenten huur- en koopwoningen. We hebben vastgesteld dat er tot en met 2020 circa 4.300 woningen³⁰ moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad om in de behoefte te voorzien en aan de afspraken uit het RAP te voldoen. Voor de periode tot en met 2025 zijn 7.500 extra woningen nodig (zie figuur 6.8. [Gewenste toevoeging woningvoorraad 2016–2025 naar categorie](#)).

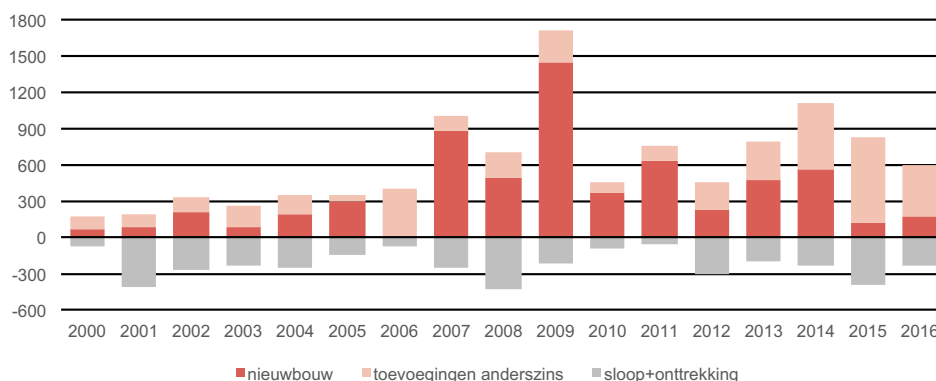
Gevolgen van de groei

Het aantal inwoners van de stad en de leeftijdsopbouw is bepalend voor het benodigde aanbod van scholen, winkels en andere (maatschappelijke) voorzieningen. Als door de groei van de stad, door o.a. toevoeging van woningen, de samenstelling van de bevolking verandert, dan heeft dat consequenties voor het voorzieningen niveau.

Het inventariseren van de aan de groei gerelateerde voorzieningen en het in beeld brengen van de ruimtelijke en financiële consequenties, vraagt de komende maanden aandacht. Aan de hand van demografische prognoses, waarin rekening is gehouden met het gewenste bouwprogramma, zal de kwantitatieve opgaven worden bepaald.

De nieuwbouwproductie moet omhoog

Jaarlijks is het aantal woningen in Haarlem met gemiddeld 800 woningen toegenomen. Tijdens en na de crisis op de woningmarkt was er minder nieuwbouw. In 2015 zijn er slechts 127 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 167 in 2016. Dat een betrekkelijk laag aantal nieuwbouwwoningen is opgeleverd, is te verklaren. Gedurende de crisis zijn veel plannen on hold gezet. Nieuwe plannen ontwikkelen vergt vervolgens aanzienlijk meer tijd dan bestaande plannen in de wacht zetten. Om 7.500 woningen te realiseren, moeten er gemiddeld 900 tot 1.000 woningen per jaar worden toegevoegd. In 2017 en 2018 zal een inhaalslag gemaakt worden. De deelnemers aan de inspiratie-ochtend woonvisie vinden compact bouwen en in hoogbouw ook tot de mogelijkheden behoren om het aantal woningen te verhogen.



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

30 In juni 2016 heeft het college de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma tot en met 2020 vastgesteld. Dit programma is gebaseerd op het woningbouwprogramma van het RAP (collegenota: Actualisatie woonvisie: vaststellen woningbouwprogramma: 2016/235258).

Sneller bouwen is nodig

Samen met onze regionale partners spannen we ons in om projecten sneller uit te voeren en zo de druk op de woningmarkt te verlichten. Dat doen we bijvoorbeeld door gemeentelijk vastgoed dat we willen verkopen op de Haarlemse website te plaatsen, deel te nemen aan de Provada, netwerkbijeenkomsten als Bouwend Haarlem te organiseren en ontwikkelprocessen te uniformeren. We jagen (woning) bouwprojecten aan en nemen belemmeringen weg. De ambtelijke samenwerking verbetert door een domein overstijgend samenwerkingsverband.

Belemmeringen wegnemen voor bouwen

Tijdens de gesprekken met corporaties, ontwikkelaars, beleggers en andere partijen blijkt zonder uitzondering dat zaken als een niet-actueel parkeerbeleid belemmerend werken. Dat betreft met name de 'parkeernorm' en 'vorm' (gebouwd of niet) en uiteindelijk zonering van het vergunningengebied. Momenteel wordt voor het onderdeel Parkeren bij Bouwen uit de Parkeervisie voorbereid. Mogelijk leidt dit in de toekomst tot een wijziging van beleid. Uiteindelijk doel is om op basis van concrete maatregelen een goede balans te vinden tussen de woningbouwopgave en de wensen en ideeën uit de stad.



Het VNU gebouw in Schalkwijk

Woningtoevoeging door transformatie, doorwerken aan transformatie van kantoren

In regionaal verband hebben we afgesproken om de komende jaren tenminste 20 procent van de woningtoevoegingen via transformatie te realiseren (RAP). Ruim de helft van de woningtoevoegingen van de afgelopen jaren kwam voort uit transformatie van bestaand vastgoed, zoals kantoren, scholen en zorgvastgoed, door woningen boven winkels te realiseren en door grotere panden te verdelen in kleinere eenheden. Op basis van de bouw en transformatieplannen die we kennen, verwachten we dat deze trend zich zal voortzetten (zie bijlage 4:

Plancapaciteit woningbouw 2016). We werken daarvoor samen met de eigenaren van de kantoren, zoals in het kantorengedebiet in Schalkwijk-midden. We maken afspraken met belanghebbende partijen om de ontwikkelingen uit te voeren en zo de leegstand van kantoren tot een 'gezonder' niveau te laten dalen en woningen te realiseren³¹. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor een beter gebruik van de bestaande woningvoorraad, zoals het gebruik maken van dakopbouwen voor het creëren van woningen.

Onvoldoende woningbouwlocaties in de toekomst

Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, is voor de periode 2016 tot en met 2025 een woningbouwprogramma van 7.500 woningen gewenst (zie hoofdstuk 6: Beschikbaarheid van woningen). Haarlem heeft een plancapaciteit (het aantal woningen in plannen) van circa 9.000³² woningen. Uit de provinciale bevolkingsprognoses, die ook voor het RAP zijn gebruikt, blijkt dat ook voor de periode daarna nog rekening gehouden moet worden met groei van de bevolking en een bijbehorende behoefte aan woningen. De plancapaciteit is voldoende voor de korte termijn, dat wil zeggen tot en met 2025, maar biedt

31 Het aantal van 7.500 woningen is te realiseren zonder omzetting van kantoren c.q. toevoeging van woningbouw in de Waarderpolder, zoals in het Convenant Waarderpolder samen doen (2016) is afgesproken.

32 Voor de periode tot en met 2025. Voor de periode tot en met 2030 worden mogelijkheden gezien om daar nog 2.500 woningen aan toe te voegen.

geen reserves voor de langere termijn. We verwachten dat de mogelijke bouwlocaties opraken. Het is van belang om op tijd te onderzoeken of en onder welke condities nieuwe locaties gevonden kunnen worden. Dat hebben we ook afgesproken in het RAP en in MRA-verband.

Kansen bij zorgvastgoed

Door de decentralisatie en extramuralisering verandert zorgvastgoed de komende jaren van functie. In sommige gevallen kunnen eenheden die intramuraal worden verhuurd naar zelfstandige eenheden worden omgebouwd. Vermoedelijk worden ook locaties afgestoten, wat herontwikkeling mogelijk maakt en de plancapaciteit vergroot.

Bouwen volgens Haarlemse waarden, kwaliteit wordt behouden

De komende periode neemt de vraag naar woningen verder toe. Partijen in de stad zijn bezorgd over de vraag of deze groei samengaat met de wens om kwaliteit en identiteit van de stad te behouden. Anderzijds is 68 procent van de Digipanel-leden het een beetje of helemaal eens met de stelling dat er veel nieuwe woningen moeten worden gebouwd. We vinden het belangrijk om locaties versneld te ontwikkelen en zien mogelijkheden om binnen de stadsgrenzen te verdichten, maar alleen als bouwen de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

In onze stad kunnen we ruimtelijke kwaliteit én woningen toevoegen, met behoud van Haarlemse waarden als kwaliteit, authenticiteit, menselijk maat én met behoud van kwalitatief groen. We zien vanuit de ontwikkelingen in de stad zones ontstaan waar verschillende projecten in elkaars nabijheid worden ontwikkeld. Deze zones bieden mogelijkheid om woningen te realiseren en tegelijkertijd ruimtelijke en – woonkwaliteit toe te voegen, ook in de sociale huursector. Het grootste deel daarvan ligt op locaties die in bezit zijn van commerciële partijen, die de projecten ook zullen ontwikkelen. Deze woningen kunnen we niet van vandaag op morgen realiseren: we moeten daarvoor onder meer een ontwikkelstrategie en stedenbouwkundige kader opstellen en bestemmingsplannen aanpassen. We zullen daarbij de mogelijkheden van de Omgevingswet betrekken (zie ook hoofdstuk 3: Ontwikkelingen).



Schalkwijkstraat Pre Wonen, Haarlem Oost

Het centrum van Haarlem wordt nationaal erkend als cultuurhistorisch waardevol en heeft de status van beschermd stadsgezicht, maar meer wijken hebben deze status gekregen: de 20ste eeuwse villawijken Oosterhout, Zuiderhout, Spaar en Hout, Bosch en Vaart en de Koninginnebuurt en in het noorden de voormalige arbeiderswijken Patrimonium-, Franshals-, Kleverpark-, Bomenbuurt en een stukje van de Planetenwijk. Maar ook buiten de beschermde gezichten krijgt de cultuurhistorische kwaliteit meer en meer de aandacht. Ook de naoorlogse gebieden zijn historisch interessant.

Dan gaat het eerder om de specifieke opbouw van dit stadsdeel, waar het door moderne bouwtechnieken mogelijk werd hele wijken in één keer in seriebouw aan te leggen. Verder wordt er in bestemmingsplannen woningen gekwalificeerd als zogenaamde orde-1-panden (monumenten) of orde-2-panden (niet beschermd, maar cultuurhistorisch waardevol). Als nieuwbouw toegevoegd wordt, moet rekening gehouden worden met de status van beschermd stadsgezicht in de diverse wijken van Haarlem alsook de opbouw van de wijken vanuit historisch oogpunt zodat de aanwezige kwaliteit behouden blijft maar nieuwe kwaliteit toegevoegd kan worden. Bouwen volgens Haarlemse waarden.

Wijkgericht bouwen

We willen bouwen voor alle doelgroepen naar gelang de behoefte. Om voldoende woningen in het betaalbare huursegment te realiseren, willen we van het programma van 7.500 woningen 1.900 in de sociale huursector realiseren, dat is 25 procent van de totale opgave (zie ook hoofdstuk 6: [Beschikbaarheid van woningen](#)). Dit percentage heeft betrekking op sociale huurwoningen (bij voorkeur verhuurd door een corporatie (toegelaten instelling)). Voor de verdeling over de stad volgen we de principes uit het [hoofdstuk 9: Haarlemse wijken](#). Daarvoor werken we samen met corporaties en marktpartijen hoe we in Haarlem-Oost en Schalkwijk woningen in de hogere segmenten kunnen toevoegen met behoud van het absolute aantal sociale huurwoningen. Om totstandkoming van nieuwe sociale huurwoningen in het westelijk deel van Haarlem (Centrum, Zuidwest en Noord) te stimuleren, zullen we locaties en projecten benoemen waar de benodigde sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Daarvoor gebruiken we instrumenten zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan.

Grondbeleid

Om te bepalen welke ruimtelijke ontwikkelingen in Haarlem gewenst zijn, is een visie op de stad en een ontwikkelstrategie voor de verschillende projecten van belang. Naast de bouwopgave en de ruimtelijke kwaliteit worden de kaders bepaald in de nota Grondbeleid 2016. Grondprijzen zijn hierbij een instrument om te sturen. De nota Grondprijzen 2016–2017 laat zien hoe deze worden vastgesteld. Hier zijn de leidende thema's: actualiseren, versimpelen, verzakelijken en transparantie. De grondprijzen zijn marktconform en sluiten aan op de marktsituatie door een betere differentiatie van prijzen voor woningcategorieën.

Met gematigde grondprijzen stimuleert de gemeente sociale woningbouw. Omdat in dit segment ook partijen actief zijn die geen toegelaten instelling zijn, is het noodzakelijk dat bij verkoop van grond contractuele afspraken waarborgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven. Dat kan bijvoorbeeld via een anti-speculatiebeding, of een uitpandclausule. De gemeente zal dit per project met de betreffende ontwikkelaar uitwerken.

Door de veranderende rol van de gemeente en de gewijzigde marktsituatie ontstaan nieuwe samenwerkingsverbanden en een andere werkwijze. Bij de vaststelling van de nota Grondbeleid in 2012 gaf Haarlem de voorkeur aan een facilitaire productierol; die past bij een zich terugtrekkende overheid en levert de minste risico's op. Maar soms vereisen de marktomstandigheden, de locatie of het onderwerp een actievere en risicovollere rol van de gemeente, zoals dat is gedaan voor de realisatie van woningen voor statushouders.

Innovatie in de bouw

Het bouwproces wordt steeds vaker gestandaardiseerd en wordt verplaatst naar een industriële omgeving. Er zijn al woningen die voor 85 procent in de fabriek worden gebouwd, wat een extreem korte bouwtijd oplevert: binnen zes weken kunnen huizen worden bewoond. Beide aspecten leiden tot kostenreductie en maken betaalbare woningen mogelijk. De analyse Goedhuurwonen Haarlem toonde aan dat ook in Haarlem woningen kunnen worden gebouwd met een huurprijs van ongeveer € 650,— per maand, waarbij de exploitatie in handen van marktpartijen is. We zien inmiddels prille initiatieven uit de markt ontstaan.

Nieuwe woonvormen

Naast de nog altijd traditioneel aantrekkelijke woonvormen als de tussenwoning, komen er nieuwe woonvormen bij. Die trend is toe te schrijven aan een toenemende variëteit aan doelgroepen en een tekort aan regulier betaalbaar aanbod. Onder druk van oplopende huizenprijzen en in combinatie met de toenemende digitalisering, mondialisering en de deeleconomie is de verwachting dat veel mensen een kleinere woning accepteren. We zien ook mensen naar onze regio trekken die hier voor een

bepaalde periode komen wonen en werken (expats³³). Nieuwe woon- en contractvormen bieden kansen. Zo kunnen mensen in een mantelzorgwoning langer zelfstandig thuis wonen, zijn er gegroepeerde woonvormen voor jongeren en ouderen, bijvoorbeeld een moderne vorm van de Haarlemse Hofjes, kunnen jongeren woningdelen en zijn waterwoningen en tiny houses³⁴ alternatieven om de woningvoorraad op onconventionele wijze uit te breiden. Haarlem krijgt steeds vaker vragen van mensen die willen experimenteren met nieuwe woonvormen die duurzaam, mobiel en compact zijn.

We willen onderzoeken of we (op kleine schaal) tijdelijke woningen aan de voorraad kunnen toevoegen, maar locaties zijn niet altijd lang genoeg beschikbaar – dat is een belemmering. Ook de mogelijkheid om een nieuwe tijdelijke locatie aan te bieden zodat exploitatiezekerheid kan ontstaan, is moeilijk. Er zullen ook nieuwe ontwikkel- en eigendomsvormen ontstaan. De nieuwe Woningwet heeft de wooncoöperatie verankerd, waarbij een groep van minimaal vijf huurders van de woningcorporatie het recht heeft hun woningen zelfstandig te beheren en te onderhouden. De coöperatie is een vorm van collectieve samenwerking die op verschillende terreinen ontstaat.

Het is goed denkbaar en aan te moedigen als er initiatieven ontstaan om een coöperatie (dus geen corporatie) op te richten voor lage middeldure huur, bijvoorbeeld voor de inkomensgroep die niet in aanmerking komt voor sociale huur, maar een inkomen heeft dat door commerciële verhuurders als te laag wordt gezien.

Meer zelfbouw

Zelfbouw is populair, steeds meer mensen willen hun huis zelf vormgeven. De gemeente wil dat bevorderen omdat het beleid is gericht op een woning die aansluit op de behoefte van de consument. De gemeenteraad heeft de 'Ontwikkelstrategie zelfbouw' maart 2016 vastgesteld, waarin is opgenomen dat we ons richten op twintig tot dertig zelfbouwoningen per jaar. Daarbij worden gemeentelijk vastgoed en gemeentegrond ingezet, hoofdzakelijk in Haarlem-Oost en Schalkwijk om bij te dragen aan de vitaliteit in die wijken (zie hoofdstuk 9: Haarlemse wijken). De voormalige nachtopvang aan de Bakenessergracht is het eerste pand dat speciaal voor zelfbouw wordt verkocht. We onderzoeken of aanvullende financieringsfaciliteiten zelfbouw ook mogelijk maakt voor gezinnen met een bruto-inkomen van € 31.000,- tot € 44.000,-.

Ambitie 2030

Het woningaanbod van Haarlem is gegroeid, aansluitend op de vraag en in balans met de ruimtelijke kwaliteit en kernwaarden van Haarlem.

Agenda 2020

- Het woningbouwprogramma bestaat uit 4.300 woningen tot en met 2020. Voor de periode tot en met 2025 komen daar nog eens 3.200 woningen bij. Het totaal voor de periode tot en met 2025 komt daarmee op 7.500 nieuwe woningen.
- Voor de periode 2025 tot en met 2030 streven we naar realisatie van nog eens 3.900 woningen.
- Dit betekent een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 900 tot 1.000 woningen per jaar. Om dit te bereiken, wordt een versnellingsplan opgesteld waarin op te lossen belemmeringen actief worden geagendeerd. Er wordt met de regiogemeenten samengewerkt (zowel via het RAP als in de MRA).

33 Een expat is iemand die tijdelijk in een land werkt met een andere cultuur dan waar hij of zij in is opgegroeid. Onder expats verstaan we meestal hoogopgeleide mensen. Het verblijf in het buitenland kan permanent zijn, maar is over het algemeen tijdelijk.

34 Een tiny house is een volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte dat niet groter is dan 28 m². Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden.

- Om het gewenste aantal sociale huurwoningen te bereiken, zal minimaal 25 procent van het bouwprogramma uit sociale huurwoningen (van bij voorkeur woningcorporaties) moeten bestaan (zie [figuur 6.6. Opgave toevoeging sociale huur corporatievoorraad](#) en [figuur 6.8. Gewenste toevoeging woningvoorraad 2016–2025 naar categorie](#)).
- Haarlem realiseert de woningbouwopgave binnen de stadsgrenzen en blijft buiten de groene zoom. Dit gaat niet ten koste van de kwaliteit van het bestaand groen binnen de stadsgrenzen. De ruimtelijke kwaliteit is randvoorwaarde voor de ontwikkeling van (woning)bouwlocaties.
- We streven naar een verdeling van nieuwe woningen in verschillende koop- en huursegmenten over de stad, zoals opgenomen in [figuur 6.8. Gewenste toevoeging woningvoorraad 2016–2025 naar categorie](#). We volgen de ontwikkelingen hierin en sturen bij indien nodig.
- We voeren de Ontwikkelstrategie Zelfbouw uit en onderzoeken of een aanvullende financieringsfaciliteit zelfbouw ook mogelijk is voor gezinnen met een bruto-inkomen van € 31.000,– tot € 44.000,–.
- We zoeken mee met initiatiefnemers naar de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen en innovatieve bouwvormen zoals tiny houses. Eventueel wordt een pilot uitgevoerd.
- We staan open voor initiatieven van wooncoöperaties met lage en middeldure huur- en koopwoningen.



Flatgebouw van Ymere in de Konijnenburgstaat in Boerhaavewijk



Hoofdstuk 9: Haarlemse wijken

Haarlemmers waarderen hun huis, woonomgeving en stad al jaren met een ruime voldoende. De bewoners uit Noord, Centrum en Zuidwest beoordelen hun woning en woonomgeving wel met een punt hoger (7,5 tot 7,9) dan stadgenoten uit Oost en Schalkwijk (6,7 en 6,8)³⁵. De cijfers die bewoners voor hun eigen woning en de woonomgeving geven, stijgen de laatste jaren. Bewoners zetten zich ook steeds meer in voor hun buurt. Deelnemers aan het Digipanel geven aan dat verbetering van buurten het belangrijkste thema van deze Woonvisie zou moeten zijn. In dit hoofdstuk staat het streven naar menging van wijken centraal.

In de vorige woonvisie “Haarlem duurzame ongedeelde Woonstad” gaven we aan dat we graag een stad zijn met gemengde wijken waar het voor iedereen goed wonen is. Gemengd wil zeggen dat verschillende inkomensgroepen of huishoudentypen in één en dezelfde wijk kunnen wonen. Dat hoeft niet te betekenen dat alle wijken hetzelfde zijn, met dezelfde woningdifferentiatie, maar wel dat Haarlem zowel aan de oost- als aan de westkant van de stad gemengde wijken kent en dat er een betere balans ontstaat. Dit streven willen we vasthouden en voortzetten.

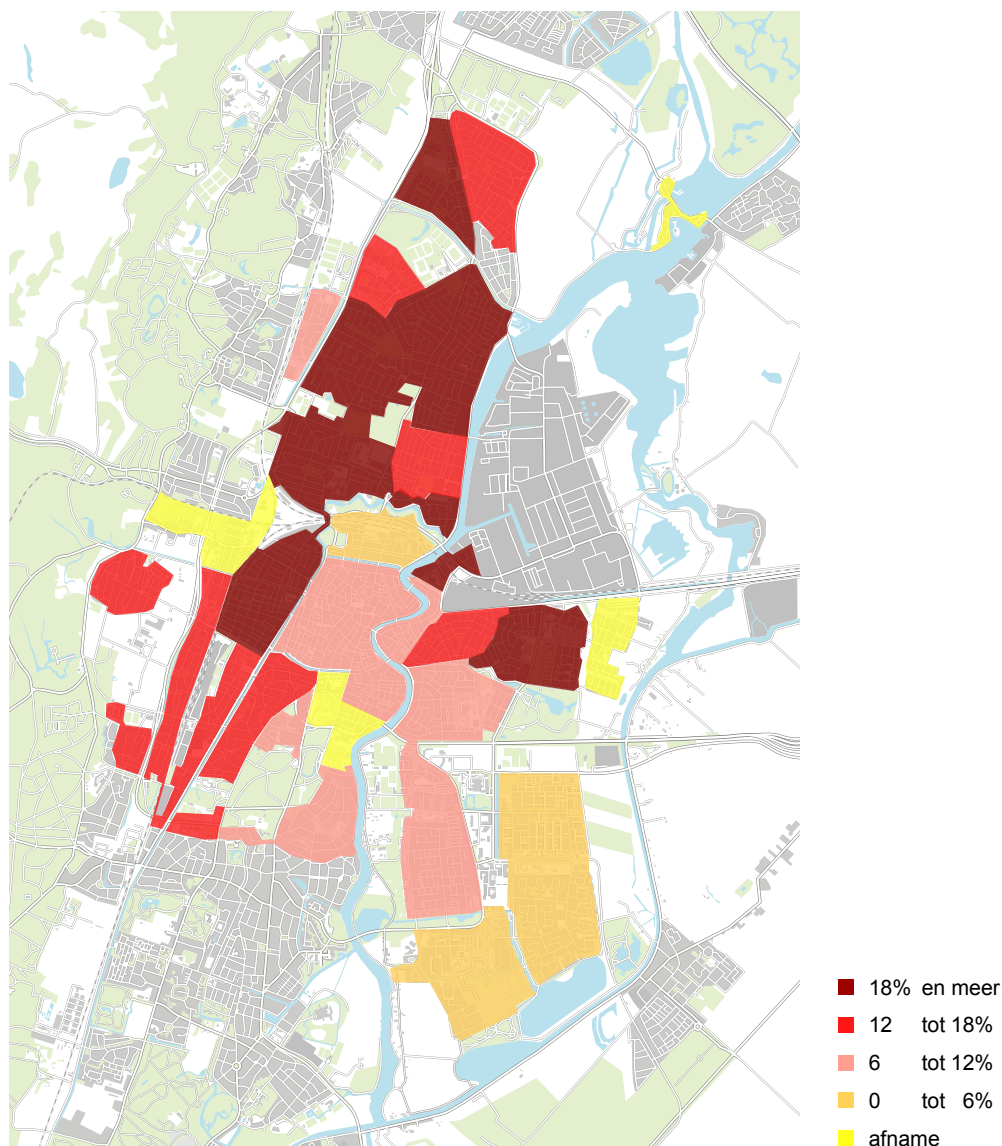
Uit de sessies met de stad ter voorbereiding op de Toekomstvisie Haarlem 2040 bleek dat meer interventies nodig zijn als we de leefbaarheid, levensvatbaarheid en kwaliteit van de stad willen behouden. De interventies verschillen per stadsdeel en moeten krachtig genoeg zijn om sociaal-maatschappelijke verschillen die leiden tot tweedeling, te keren.

Trends en ontwikkelingen

In [figuur 9.1. Toename taxatiewaarde per buurt](#) is de prijsstijging van woningen weergegeven van de afgelopen jaren via de ontwikkeling van de WOZ-waarden. De waardeontwikkeling is een van de indicatoren van de ontwikkeling van een wijk. De cijfers uit de buurtmonitor 2015 geven een breder beeld van de ontwikkeling van wijken op diverse domeinen. Uit de waardestijging zien we een relatief hoge stijging in de Amsterdamse Buurt. De waardeontwikkeling in Schalkwijk, Parkwijk en Zuiderpolder blijven achter. De toename van de WOZ-waarde wordt niet slechts verklaard door een hogere vraag naar woningen in een gebied, maar ook door woningtoevoegingen en woningverbeteringen.

³⁵ Omnibus-enquête, Staat van Haarlem.

Figuur 9.1. Toename taxatiewaarde per buurt, 2005–2014



Bron: buurtmonitor 2015

Toevoegingen woningvoorraad afgelopen jaren in lijn Woonvisie 2012–2016

In de Woonvisie 2012–2016 zijn voor de stadsdelen uitgangspunten geformuleerd voor het gewenste woningbouwprogramma. Uit de woningbouwrapportages van de voorgaande jaren blijkt dat woningen grotendeels volgens deze uitgangspunten zijn geproduceerd. In Noord, Centrum en Zuidwest zijn, binnen de toenmalige definitie sociale woningbouw, vooral goedkope koopwoningen toegevoegd en minder huurwoningen. In Schalkwijk en Oost zijn vooral huurwoningen gebouwd. Door verkoop en liberalisatie nam het aantal sociale huurwoningen in totaal af, dus ook in de westkant van de stad af. De verdeling van corporatiebezit (inclusief middeldure huur) over de verschillende wijken is opgenomen in figuur 9.2. Wijken 2016.

Figuur 9.2. Wijken 2016

	% koopwoningen	% huurwoningen	
		corporaties	particulieren
Oude Stad	46,2	12,9	40,8
Haarlemmerhoutkwartier	61,8	16,4	21,7
Zijlwegkwartier	65,6	14,9	19,4
Houtvaartkwartier	67,0	15,9	17,1
Duinwijk	68,4	13,9	17,7
Waarder- en Veerpolder	54,8	26,5	18,7
Amsterdamsewijk	42,7	43,3	13,9
Slachthuiswijk	22,6	71,4	6,0
Parkwijk	35,2	48,1	16,6
Transvaalwijk	56,7	18,5	24,8
Indischewijk	64,7	20,6	14,7
Ter Kleefkwartier	67,8	14,7	17,4
Te Zaanenkwartier	71,5	13,0	15,5
Vogelenwijk	71,8	13,8	14,4
Delftwijk	34,5	58,6	6,9
Vondelkwartier	54,8	35,5	9,7
Spaarndam	59,0	23,3	17,7
Europawijk	35,5	49,8	16,6
Boerhaavewijk	32,6	60,9	6,5
Molenwijk	52,7	38,7	8,6
Meerwijk	17,3	79,4	3,3

Eenheid: %

Bron: Cocensus

Afname van sociale huur

Er zijn woningen van corporaties verkocht en geliberaliseerd vanuit de noodzaak om middelen te genereren voor investeringen. Een belangrijke overweging van corporaties om complexen te verkopen, is de hoogte van de markthuurlaag van de woning versus de gewenste huur voor de doelgroep. Als dat verschil te groot is voor sociale huurwoningen, frustreert dat onder meer doorstroming. Grote woningen in wijken als Tuinwijk-Zuid, Kleverlaan, Patrimoniumbuurt zijn daarom in verkoop gebracht of geliberaliseerd.

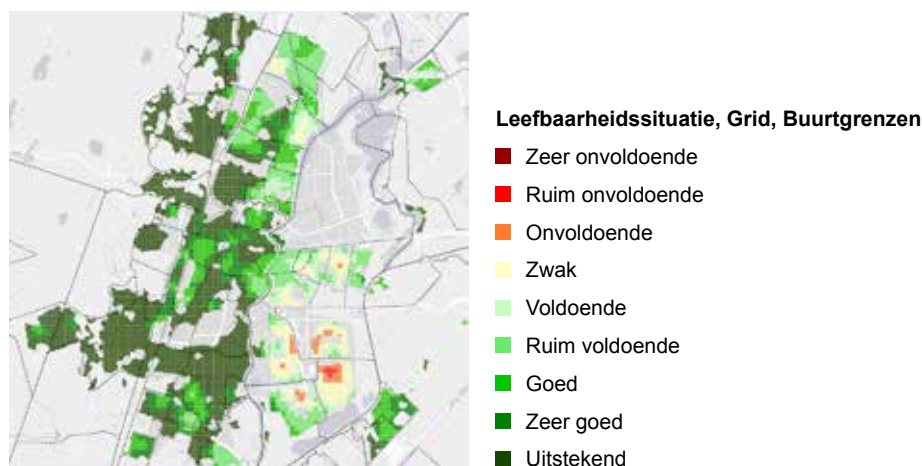
Daarnaast is er sprake van afname van de sociale huurwoningvoorraad in de wijken waar een opgave lag vanuit de leefbaarheid. De insteek van de gemeente (en corporaties) is geweest dat een groot deel van de (vervangende) nieuwbouw van woningen in Oost en Schalkwijk en delen van Noord in de vrije sector plaatsvindt. Uitgangspunt voor Oost was in de woonvisie 2012–2016 dat maximaal 30 procent in de sociale woningbouw werd teruggebouwd om meer differentiatie in de wijk te krijgen. De afname van de voorraad paste binnen de afspraken en uitgangspunten van het Lokaal Akkoord. Hierin was afgesproken dat de sociale voorraad aan de westzijde van de stad niet meer dan 25 procent mocht afnemen.

Uiteindelijk is de afname met circa 200 woningen beperkt gebleven tot 3,8 procent³⁶. Met de nieuwe Woningwet kunnen corporaties alleen in het marktsegment ontwikkelen als de gemeente heeft vastgesteld en aangetoond dat er geen marktpartijen zijn die dat willen doen, de zogenaamde markttoets. Vooralsnog gaan we er van uit dat marktpartijen deze rol in de toekomst wel kunnen vervullen.

De wijkverbetering is niet af

De gemeente en de woningcorporaties hebben de woningen, voorzieningen en openbare ruimte in Delftwijk, Amsterdamse Buurt, Slachthuisbuurt, Parkwijk en Europawijk aangepakt en verbeterd ondanks de crisis op de woningmarkt en ondanks de beperkte financiële middelen van gemeente en corporaties. Er ligt nog een opgave voor de komende jaren om de verbetering van een aantal wijken door te zetten, om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren en ervoor te zorgen dat verschillende soorten huishoudens (rijk, arm, jong, oud etc.) samen in dezelfde wijk kunnen (blijven) wonen. Daarom is het van belang om het woningaanbod te differentiëren. Er blijft speciale aandacht noodzakelijk voor het behouden en/of de verbetering van de vitaliteit van Parkwijk (omgeving Pr. Beatrixplein), Rozenprieel, Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk³⁷.

Figuur 9.3. Leefbaarheidssituatie 2014



Bron: leefbaarometer.nl

Meer balans in de stad door inzet op gemengde wijken

Afgelopen jaren is gebleken dat de behoefte aan sociale huurwoningen groot is. We willen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen vergroten. Het uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurvoorraad weer zou moeten toenemen. Tegelijkertijd willen we een meer ongedeelde stad bereiken.

We willen de stad meer in balans brengen door sociale huurwoningen toe te voegen aan wijken waar sprake is van relatief weinig sociale huurwoningen (minder dan 25 procent) in de stadsdelen Noord, Centrum en Zuidwest. Kwantitatief streven we naar 1.200 woningen (van de 1.900 uit het woningbouwprogramma). We zien kansen in een aantal ontwikkelzones³⁸ waar een substantieel aantal woningen kunnen worden toegevoegd, waarvan een deel in de sociale huursector. Bij verkoop van gemeentelijk vastgoed of gronden geven we het goede voorbeeld.

36 De drie corporaties waarmee Haarlem het Lokaal Akkoord is overeengekomen bezaten op 1 januari 2013 samen 21.753 sociale huurwoningen waarvan 5.247 aan de westzijde van de stad. Op 1 januari 2016 bezaten zij samen 20.977 sociale huurwoningen waarvan 5.048 aan de westzijde van de stad.

37 We hanteren de CBS wijkindeling en benaming. In de Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk ligt het corporatiebezit hoger dan 60%.

38 Zie collegebrief: Ontwikkelzones en woningprogrammering, dd. 29 november 2016 / nr 2016/542624.

Daarnaast willen we (met behoud van het huidige aantal sociale huurwoningen) in stadsdelen Oost en Schalkwijk differentiatie tot stand brengen door woningen, via verdichting, in het middeldure en dure segment toe te voegen. We zien juist in deze stadsdelen de mogelijkheden om met behoud dan wel verbetering van ruimtelijke kwaliteit een 'nieuwe stedelijkheid' te creëren. Vanwege het hoge percentage sociale huurwoningen in corporatiebezit (meer dan 60 procent) in de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk is toename van het aantal sociale huurwoningen in deze wijken niet gewenst. Bestaande plannen en afspraken zonderen we hiervan uit.

Dit resulteert in een gezamenlijke opgave van 1.900, waarvan 1.200 sociale huurwoningen (bij voorkeur verhuurd door corporaties) voor de stadsdelen Noord, Centrum en Zuidwest. De resterende 700 sociale huurwoningen wordt in stadsdelen Oost en Schalkwijk gerealiseerd.

Om de gewenste verdeling van het woningbouwprogramma over de stad te realiseren zullen we via het beschikbare (ruimtelijk) instrumentarium project- en wijkgericht actief sturen op het bouwen van sociale huurwoningen. Om dit daadwerkelijk tot stand te brengen moeten we de verkoop van (een deel van) de locaties die nog tot gemeentelijk eigendom behoren zo inrichten dat hier daadwerkelijk sociale huur kan worden gerealiseerd. Op locaties die niet in gemeentelijk eigendom zijn, zal inzet van ruimtelijk orderingsinstrumentarium nodig zijn (bestemmingsplan, exploitatieplan en mogelijk een doelgroepenverordening).

Naast woningdifferentiatie willen we ruimte bieden om een identiteitsdrager toe te voegen op plekken die daar baat bij hebben. Dat wil zeggen dat we waar mogelijk een gebouw of initiatief faciliteren waar de omgeving trots op is. In de stadsdelen Oost en Schalkwijk is ook de mogelijkheid om ruimte te bieden aan initiatieven op het gebied van zelfbouw, wonen/werken, nieuwe woonzorg-concepten etc. Er zal blijvend aandacht uit moeten gaan naar een schone, hele en veilige leefomgeving en het aanbod en ondersteuning voor bewoners op sociaaleconomisch terrein. De inzet die woningcorporaties op dit terrein hebben gedaan zal vooral door de inzet van de Woningwet beperkter worden dan hij is geweest. We zullen daarom met betrokken partijen op andere manieren moeten zoeken naar oplossingen om de leefbaarheid van wijken te behouden of te verbeteren.

Uitwerking in de gebiedsopgaven en -gebiedsprogramma's

In de woonvisie Haarlem, duurzaam ongedeelde woonstad 2012 -2016 is voor het eerst een gebiedsgericht vertaling gemaakt van het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid. Deze inzet is vertaald in de integrale gebiedsopgaven met een doorkijk naar 2020. Inmiddels is het gebiedsgericht werken doorontwikkeld en wordt gewerkt met een gebiedsopgave voor een periode van 4 jaar en wordt de opgave vervolgens vertaald naar jaarschijven in de gebiedsprogramma's. In 2017 wordt de opgave voor de komende jaren vastgesteld. In deze nieuwe gebiedsopgaven en de daarvan afgeleide programma's wordt de wijkgerichte opgave voor de volkshuisvestelijke opgave geformuleerd. De woonvisie levert hier input voor. Het jaarlijkse ritme van de gebiedsprogramma's sluit aan op het proces van de prestatieafspraken ([zie hoofdstuk 2: Inleiding](#)).

Gebiedsopgaven per stadsdeel

Wijken mogen verschillen. Vanuit de visie op de stad willen we daarom inzoomen op de Haarlemse wijken. Iedere wijk kent met zijn specifieke kenmerken een eigen brede opgave die uit meer aspecten dan alleen wonen bestaat (zoals leefbaarheid, aanpak openbare ruimte en aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit). Om dit te bereiken geven we op hoofdlijnen een aantal kernopgaven per stadsdeel voor de komende jaren die op het terrein van het wonen nader op wijkniveau zullen worden uitgewerkt. Die uitwerking zal samen met de bewoners en partijen in de wijk gaan gebeuren.

Uitgangspunt is dat er alleen woningen worden toegevoegd, die kwaliteit toevoegen aan de stad en toekomstbestendig zijn. Er wordt in het aantal toe te voegen woningen geen nadere uitsplitsing gemaakt naar woningtypen, doelgroepen noch prijssegmenten, behoudens de gewenste toevoegingen in het sociale huursegment en voor ouderen geschikte woningen. Het aantal woningen is gebaseerd op het woningbouwprogramma van hoofdstuk 6 en 8. Het is een indicatieve verdeling van het woningbouwprogramma op basis van de plancapaciteit naar stadsdeel. Er kunnen verschillen zijn tussen het aantal toe te voegen woningen en het aantal genoemde woningen in de ontwikkelzones. Dit komt door het gebruik van een andere planningsperiode. Om de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep toe te voegen, is het van belang flexibel te bouwen en gedifferentieerd waar mogelijk. Daarnaast zal altijd (per project) maatwerk nodig zijn.

Onderstaand worden de onderwerpen en kernopgaven “geagendeerd” per stadsdeel.

Stadsdeel Noord

Haarlem Noord is een stadsdeel dat voor velen het dorpsgevoel oproept. Het gebied en de bewoners zijn divers. De westkant van Haarlem Noord is ruimer opgezet en er is veel groen. Het oostelijk deel is dichter bebouwd. Er is een gevarieerd aanbod in koop- en huurwoningen in diverse prijsklassen. Het overgrote deel is particulier bezit (circa 18.000 woningen). Ruim twee derde van de woningen in dit stadsdeel is gebouwd voor 1945. Ongeveer 65 procent van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen waaronder een groot deel uit goedkope koopwoningen, 22 procent uit sociale huurwoningen.

De komende jaren zal voor de wijken in Noord de aandacht voor het wonen richten op:

- Toevoeging van circa 1.400 woningen.
- Een deel van de nieuw te bouwen woningen worden in de ontwikkelzone van de Planetenlaan-Orionweg gerealiseerd: circa 600 woningen, de zone Spaarnedamseweg: circa 500 woningen en de Korte Verspronckweg-Spoorwegstraat: circa 300 woningen. De laatste zone ligt deels in Noord en deels in Zuidwest.
- Doorgaan met de herstructurering en verdichtingsopgave in Noord, o.a. afronding van de herstructurering van Delftwijk.
- Inpassen van nieuwbouw met respect voor het beschermd stadsgezicht, te weten: Patrimonium-, Frans Hals-, Kleverpark-, Bomenbuurt en een deel van de Planetenwijk.
- Realisering van gemengde wijken door stedelijk toevoegen van 1.900 sociale huurwoningen in 2025, waarvan 1.200 in het westelijk deel van Haarlem en voor Noord circa 600 sociale huurwoningen. Onderlinge verevening met de stadsdelen Zuidwest en Centrum is mogelijk.
- Er zijn in dit stadsdeel tot 2025 ruim 1.200 huishoudens die naar een geschikte woning voor mensen met een zorgbehoefte moeten doorverhuizen en waarvoor de woningvoorraad in het stadsdeel nu nog geen ruimte biedt. Via nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad zouden deze woningen moeten worden gerealiseerd.
- Attent zijn op de transformatie zorgvastgoed naar woningbouw.
- Aandacht voor verbetering van leefbaarheid van de omgeving Schoterweg.
- Doorgaan met de aanpak van duurzaamheid, pilot(s) met gasloze nieuwbouw, faciliteren en ondersteunen bewonersinitiatieven en energiecoöperaties.

Stadsdeel Centrum

Het centrum van Haarlem is beschermd stadsgezicht, zowel voor de bebouwing, als de omgeving en het stadsbeeld. De bestaande bebouwing varieert tussen de drie en vier bouwlagen. Het woningaanbod is divers, zowel in bouwstijl als bouwjaar.

Er is relatief veel particuliere verhuur wat zorgt voor doorstroming. Er is een diversiteit aan functies in dit stadsdeel. De openbare ruimte is compact. Dat zorgt voor aantrekkingskracht voor bepaalde woningzoekenden, waaronder jongeren en studenten, hoger opgeleiden, maar van oudsher ook voor ouderen die in de hofjes wonen. In het centrum vinden op diverse locaties en vanuit particulier initiatief kleinschalige en organische inbreidingen plaats.

De komende jaren willen we ons voor het Centrum richten op:

- Toevoeging van circa 450 woningen.
- Realisering van gemengde wijken door stedelijk toevoegen van 1.900 sociale huurwoningen in 2025, waarvan circa 1.200 aan de westkant van Haarlem, dat is inclusief het stadsdeel centrum.
- Uitgangspunt is geen afname van sociale huurwoningen in het centrum. Toevoeging van sociale huurwoningen in het centrum is maatwerk, mogelijkheden voor toevoeging door corporaties zijn beperkt. Verevening met stadsdelen Noord en Zuidwest wat betreft de realisatie van de opgave sociale huurwoningen is mogelijk.
- Kleinschalige inbreidingen zijn mogelijk.
- Behoud van de woonfunctie en het corporatiebezit.
- Vinger aan de pols houden voor tijdelijke vakantieverhuur van woonruimte en short stay.
- Vinger aan de pols voor leegstand van woningen.
- Inpassen van nieuwbouw met respect voor het beschermd stadsgezicht van het gehele centrum.
- Er zijn voor dit stadsdeel tot 2025 ruim 780 huishoudens die naar een geschikte woning voor mensen met een zorgbehoefte moeten doorverhuizen en waarvoor de woningvoorraad in het stadsdeel nu nog geen ruimte biedt. Via nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad zouden deze woningen moeten worden gerealiseerd. Dit is in het centrum een grote opgave door de monumentale woningvoorraad.
- Doorgaan met de aanpak van duurzaamheid, pilot(s) met gasloze nieuwbouw, faciliteren en ondersteunen bewonersinitiatieven en energiecoöperaties. Speciale aandacht voor verduurzaming van aanwezige monumenten.

Stadsdeel Zuidwest

Zuidwest heeft een diversiteit aan woonmilieus, van sterk stedelijk naar landelijk groen. In de woningvoorraad is eveneens sprake van differentiatie: van koop tot sociale huurwoningen van vrijstaande woningen tot kleine etagewoningen. Veel woningen zijn rond 1900 gebouwd. Het meest voorkomende woningtype is de eengezinswoning, veelal grondgebonden rijtjeswoningen en vrijstaande stadsvilla's. Per wijk verschilt de omvang van de woningen. Langs het spoor ligt een bedrijventerrein. Verder is het stadsdeel bekend om haar parken en aanwezige groen. In dit stadsdeel is relatief weinig corporatiebezit, 15 procent van de voorraad is van corporaties, 71 procent bestaat uit koopwoningen.

De onderwerpen voor wonen voor de komende jaren voor de wijken in Zuidwest zijn:

- Toevoeging van circa 1.000 woningen.
- Extra toevoeging van woningen is mogelijk in de ontwikkelzone Spoorzone Zuidwest van circa 2.100 woningen en Korte Verspronckweg-Spoorwegstraat, circa 300 woningen. De laatste zone ligt deels in Zuidwest en deels in Noord.
- Inpassen van nieuwbouw met respect voor het beschermd stadsgezicht van de wijken Oosterhout, Zuiderhout, Spaar en Hout, Bosch en Vaart en de Koninginnebuurt.
- Realisering van gemengde wijken door stedelijk toevoegen van 1.900 sociale huurwoningen in 2025, waarvan 1.200 aan de westkant van Haarlem. Voor Zuidwest betekent dit het realiseren van circa 600 sociale huurwoningen. Onderlinge verevening met de stadsdelen Noord en Centrum is mogelijk.

- Voor Rozenprieel geldt dat maatwerk noodzakelijk is. De leefbaarheidsproblemen samen met geconstateerde funderingsproblematiek, vragen aandacht.
- Er zijn voor dit stadsdeel tot 2025 ruim 1.100 huishoudens die naar een geschikte woning voor mensen met een zorgbehoefte moeten doorverhuizen en waarvoor de woningvoorraad in het stadsdeel nu nog geen ruimte biedt. Via nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad zouden deze woningen moeten worden gerealiseerd.
- Koesteren van de aanwezige kwaliteit in de wijken.
- Uitvoering geven aan de duurzaamheidsopgave, duurzaam bouwen, pilot(s) met gasloze nieuwbouw, faciliteren en ondersteunen bewonersinitiatieven en energiecoöperaties. Speciale aandacht voor verduurzaming van aanwezige monumenten.

Stadsdeel Oost

Haarlem-Oost is het meest diverse stadsdeel van Haarlem. Het gebied kent een aantal vooroorlogse arbeiderswijken met een sterk stedelijk karakter die dicht tegen het centrum aanliggen, zoals de Slachthuisbuurt, de Amsterdamse buurten en het Scheepmakerskwartier. Deze wijken bestaan vooral uit laagbouw en is een menging van oudbouw en nieuwbouw. Er is sprake van een relatief eenzijdige woningaanbod in het lagere (huur)segment. De kracht van de wijken zit in de stedenbouwkundige opzet van een tuindorp, ontworpen in de twintiger jaren. Daarnaast zijn er de naoorlogse woonwijken Parkwijk en Zuiderpolder die ruimer van opzet zijn en dichter bij de groene zoom van de stad liggen. Er is zowel laagbouw als hoogbouw. Ook hier is sprake van eenzijdig en verouderd (naar hedendaagse woningwensen) woningaanbod. Stadsdeel Oost is grotendeels omgeven door water. Van deze kwaliteit wordt nog onvoldoende gebruik gemaakt.

Door verstedelijking in het oostelijk deel van Haarlem worden kansen gecreëerd voor een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke inrichting van Haarlem. Daarnaast vergt de leefbaarheid tijdens transformatieprocessen en bij de complexen die voorlopig nog niet ingrijpend worden aangepakt de komende jaren (blijvende) aandacht.

We willen daarom de komende jaren op het gebied van wonen aan het volgende werken:

- Toevoeging van circa 2.000 woningen.
- Een deel van de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd in de Ontwikkelzone Spaarne-sprong, van circa 400 woningen en aan de Oostpoort – Amsterdamse vaart van circa 150 woningen en de Schipholweg van 1.600 woningen. De laatste zone ligt deels in Oost en deels in Schalkwijk.
- Blijvende aandacht voor het behoud van /de verbetering van de vitaliteit van wijken.
- Toevoegen van bijzondere initiatieven/producten en ruimte creëren voor experimenteren en intensiveren van (een mix van) functies (bijvoorbeeld zelfbouw, kluswoningen).
- Zoeken naar mogelijkheden voor intensivering van bebouwing met behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en (aanpak van) de leefbaarheid in de wijken.
- Realisering van gemengde wijken door stedelijk toevoegen van 1.900 sociale huurwoningen in 2025, waarvan 700 in het Oostelijk deel van Haarlem, waarvan circa 300 sociale huurwoningen in stadsdeel Oost. Onderlinge verevening met stadsdeel Schalkwijk is mogelijk. Het doel is om de voorraad sociale huurwoningen beperkt te laten toenemen in Oost en Schalkwijk en vooral in te zetten op een andere categorie dan sociaal.
- Het bestaande aantal sociale huurwoningen blijft zo veel mogelijk behouden. De Slachthuiswijk is hiervan uitgezonderd. In deze wijk mag het aantal sociale huurwoningen afnemen.
- Differentiatie wordt bereikt door toevoeging van duurdere woningen. Bij nieuwbouw en herstructurering streven we naar minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging middeldure en dure koopwoningen en duurdere huurwoningen.

- Uitvoering van het transformatieprogramma (sloop/nieuwbouw, verkoop, herpositionering, etc.) in de Slachthuiswijk, Parkwijk en Scheepmakerskwartier.
- Er zijn voor dit stadsdeel tot 2025 ruim 320 huishoudens die naar een geschikte woning voor mensen met een zorgbehoefte moeten doorverhuizen en waarvoor de woningvoorraad in het stadsdeel nu nog geen ruimte biedt. Via nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad zouden deze woningen moeten worden gerealiseerd.
- Doorgaan met de duurzaamheidsaanpak; in samenwerking met de corporaties uitwerken van een gebiedsgerichte aanpak voor verduurzaming woningvoorraad van Oost. Daarnaast pilot(s) met gasloze nieuwbouw, faciliteren en ondersteunen bewonersinitiatieven en energiecoöperaties.

Stadsdeel Schalkwijk

Dit stadsdeel wijkt met zijn naoorlogse voorraad af van de overige stadsdelen van Haarlem. Het stadsdeel is ruim en groen van opzet en de verschillende functies (wonen, werken, winkelen, verkeer en recreëren) zijn van elkaar gescheiden. De woningen bestaan uit een mix van hoog- en laagbouw. Doordat veel woningen in een korte tijd zijn gebouwd (bijna de helft (46 procent) is gebouwd in de jaren '60) is er weinig differentiatie in woonmilieus, zowel in type als in prijssegment. In Schalkwijk zijn veel huurwoningen en er is veel hoogbouw. Het gevolg is een nogal eenzijdige samenstelling van de bevolking. Schalkwijk huisvest een relatief groot aantal ouderen en vergrijsd sneller dan de rest van de stad. In dit stadsdeel is bijna 60 procent van de voorraad in bezit van corporaties. Dit hoge percentage in combinatie met het type woning (portieketagewoningen en galerijflats), en bijbehorend woonmilieu maken het stadsdeel kwetsbaar. Tegelijkertijd zijn er in Schalkwijk volop kansen.

We komen voor het wonen in de wijken van Schalkwijk voor de komende jaren tot de volgende opgave:

- Toevoeging van circa 2.620 woningen.
- Extra toevoeging van woningen is mogelijk in de Ontwikkelzone Europaweg van circa 1.600 woningen en de Schipholweg, circa 1.600 woningen. De laatste zone ligt deels in Oost en deels in Schalkwijk.
- Realisering van gemengde wijken door stedelijk toevoegen van 1.900 sociale huurwoningen in 2025, waarvan 700 aan de oostkant van Haarlem, circa 400 sociale huurwoningen in stadsdeel Schalkwijk. Onderlinge verevening met stadsdeel Oost is mogelijk. Het doel is om de voorraad sociale huurwoningen beperkt te laten toenemen in Oost en Schalkwijk en vooral in te zetten op een andere categorie dan sociaal.
- Het bestaande aantal sociale huurwoningen blijft zo veel mogelijk behouden. De Boerhaavewijk en Meerwijk zijn hiervan uitgezonderd. In deze wijken mag het aantal sociale huurwoningen afnemen.
- Differentiatie wordt bereikt door toevoeging van duurdere woningen. Bij nieuwbouw en herstructurering streven we naar minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging middeldure en dure koopwoningen en duurdere huurwoningen.
- Zoeken naar mogelijkheden voor intensivering van bebouwing met behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en (aanpak van) de leefbaarheid in de wijken.
- Blijvende aandacht voor het behoud van / de verbetering van de vitaliteit van wijken.
- Verbeteren van het imago door ruimte te bieden aan het toevoegen van bijzondere initiatieven / producten en ruimte creëren voor experimenteren en intensiveren van (een mix van) functies (bijvoorbeeld zelfbouw, kluswoningen).
- Uitvoering van de herstructureringsprojecten, o.a. Boerhaavewijk en Meerwijk gericht op differentiatie, kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en aanpak van de openbare ruimte.
- Attent zijn op de transformatie zorgvastgoed naar woningbouw.
- Vanwege het grote (groeiend) aantal ouderen wordt nadrukkelijk uitvoering gegeven aan het Langer Zelfstandig Thuis wonen. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan ouderen die te groot wonen, en door te zoeken naar een alternatieve woning, liefst in de wijk.

- Er zijn voor dit stadsdeel tot 2025 ruim 670 huishoudens die naar een geschikte woning voor mensen met een zorgbehoefte moeten doorverhuizen en waarvoor de woningvoorraad in het stadsdeel nu nog geen ruimte biedt. Via nieuwbouw en aanpassing van de bestaande voorraad zouden deze woningen moeten worden gerealiseerd.
- Doorgaan met duurzaamheidsaanpak; in samenwerking met de corporaties uitwerken van een gebiedsgerichte aanpak voor verduurzaming woningvoorraad van Schalkwijk. Daarnaast pilot(s) met gasloze nieuwbouw, faciliteren en ondersteunen bewonersinitiatieven en energiecoöperaties.

Ambitie 2030

- Haarlem een stad is met gemengde wijken³⁹, waar het voor iedereen goed wonen is.
- Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk sociale huurwoningen behouden blijven of worden toegevoegd omdat Haarlem wil zorgen voor voldoende sociale huurwoningen.
- Meer menging sociaal op wijkniveau.

Agenda 2020

- We streven voor het westelijke deel van de stad naar toevoeging⁴⁰ van de sociale huurwoningvoorraad met 1.200 woningen (beheerd en verhuurd door corporaties). Voor de resterende bouwopgave van 700 aanvullende sociale huurwoningen worden projecten en locaties in de stadsdelen Oost en Schalkwijk gezocht (met uitzondering van de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk).
- We maken een selectie van projecten en locaties waar sociale huur kan worden toegevoegd en maken indien nodig gebruik van (ruimtelijk) instrumentarium dat ons ter beschikking staat. Omdat dit extra inzet vraagt en een periode van overgang (voorbereiding) kan dit pas van toepassing zijn op woningbouwplannen waarvan de realisatie ligt in de periode na 2020. Dit betekent dat we gebruik zullen maken van het instrumentarium van de Omgevingswet.
- We maken een Plan van Aanpak voor de Ontwikkelzones en woningprogrammering (collegebrief 2016/542624) waarbinnen een groot deel van het contingent sociale huur kan worden gerealiseerd.
- In Oost en Schalkwijk zoeken we, via verdichting en toevoeging van duurdere woningen, naar mogelijkheden om te differentiëren. In deze stadsdelen, behoudens Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk, streven we in kwantitatief opzicht naar behoud van het aanwezige aantal sociale huurwoningen. In overleg met de corporaties zoeken we locaties die in dit opzicht kansrijk zijn. We formuleren gezamenlijk een ambitie (inclusief termijn).
- De gemeente en de partners vullen voor de wijken de programmaonderdelen in die de kwaliteit van de wijk bepalen, zoals de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte, stedenbouwkundige kansen, ontmoeting, zorg, bijzondere woonvormen, leefbaarheid. In de gebiedsopgaven worden per stadsdeel de woningbouwopgave vastgesteld aan de hand van de plancapaciteit en de samenstelling van de wijken. Deze wordt jaarlijks gemonitord en herijkt in het gebiedsprogramma.

39 Gemengd wil zeggen dat verschillende inkomensgroepen of huishoudenstypen in dezelfde wijk kunnen wonen. Dat hoeft niet te betekenen dat alle wijken hetzelfde zijn en er gestreefd wordt naar dezelfde woningdifferentiatie.

40 Bij het bepalen van totale woningbouwprogramma is rekening gehouden met afname van sociale huurwoningen (in bezit van corporaties) die reeds in plannen zit.



Burgemeester Reinaldapark in Haarlem-Oost



Hoofdstuk 10: Doelgroepen

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden van verschillende doelgroepen op de Haarlemse woningmarkt besproken. Er zijn hervormingen in de zorg, het aantal ouderen en alleenstaanden neemt toe, er is een huisvestingsopgave voor statushouders en jongeren komen moeilijker aan een woning. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de verdeling van betaalbare woningen en op de woonmogelijkheden van doelgroepen.

Trends en ontwikkelingen

Wonen, opvang en herstel wordt uitgevoerd

De hervorming van de langdurige zorg leidt tot een groeiend aantal mensen dat zelfstandig woont, maar vaak wel behoefte heeft aan ondersteuning. Deze mensen moeten op de Haarlemse woningmarkt passend, prettig en zelfstandig kunnen wonen. Goede sociale en zorgstructuren in de wijk zijn daarvoor een voorwaarde.

In het regionale beleidskader 'Wonen, Opvang en Herstel' is de woonopgave voor deze groep uitgewerkt. Een van de deelprojecten is 'Thuis wonen Versterkt', met als speerpunten:

- af- en ombouw van intramurale zorgwoningen
- realiseren van meer zelfstandige woningen voor cliënten
- realiseren van woningen zoals Skaeve Huse voor langdurig kwetsbare cliënten die moeilijk in groepen kunnen wonen
- contracten van zorgwoningen omzetten naar zelfstandige woningen voor kwetsbare cliënten die moeilijk in groepen kunnen wonen

Van de mensen die momenteel in een zorginstelling wonen, wordt een verschuiving van 50 procent van intramuraal naar extramuraal in tien jaar tijd verwacht (2017–2026). Daar waar nu 95 procent van de cliënten verblijven in verschillende intramurale woonvormen kan en wil een substantieel deel de komende jaren zelfstandig wonen in een door hen zelf gehuurde woning.

Ook voor uitstroom van mensen uit de maatschappelijke en vrouwenopvang zijn woningen nodig. Een groot deel van hen heeft een betaalbare woning nodig en is afhankelijk van de sociale huurwoningmarkt. Verwacht wordt dat er tot 2026 in de regiogemeenten Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer 1.100 betaalbare woningen nodig zijn om deze doelgroepen te huisvesten. Voor Haarlem betekent dit een opgave van 50 woningen per jaar voor de periode tot 2026. Door intramurale voorzieningen te verbouwen tot zelfstandige woningen of door personen die intramuraal wonen, in de huidige woning een huurcontract te bieden bij een corporatie (het omklappen van een contract), kan het aanbod voor deze doelgroep worden vergroot.

Er zijn ook mogelijkheden om binnen de bestaande woningvoorraad (meer) woningaanbod voor deze groepen te creëren. Zo zijn er al voorraangsregels opgesteld en afspraken gemaakt over de doorstroom uit voorzieningen (de zogenaamde contingentregeling), die we met instellingen en corporaties actief blijven volgen. Ook zal de haalbaarheid van een pilot van meerdere cliënten Maatschappelijke Opvang per zelfstandige woning⁴¹ worden onderzocht. Aspecten zoals de gevolgen van de kostendelersnorm⁴², voor de huurtoeslag en risico's worden daarbij inzichtelijk gemaakt.

Meer ouderen wonen langer zelfstandig

Ouderen zullen een groter deel van de Haarlemse bevolking uit gaan maken. Zo zal in 2030 15 procent van de Haarlemse bevolking boven de 75 jaar zijn, ten opzichte van 11 procent in 2015⁴³. Van hen zal een groot deel zelfstandig kunnen, moeten en willen blijven wonen. Hiervoor moet soms de woning worden aangepast of er is ondersteuning van het huishouden nodig.

Daarbij is toegankelijkheid ook een belangrijke factor. Niet alleen binnen de woning, in bijvoorbeeld nultredenwoningen, maar ook de woonomgeving moet aangepast zijn op de behoeften van ouderen. Voorbeelden zijn; bereikbaarheid met het openbaar vervoer, brede stoepen of winkels en voorzieningen dichtbij huis. Voor anderen is een verhuizing naar een geschiktere woning nodig zijn. Soms is zelfstandig wonen geen optie meer, daarvoor zullen andere woonvormen nodig blijven, zoals verpleeghuizen of tussenvorm als geclusterd wonen.

Toegankelijke woningen

Behalve ouderen, zijn er ook andere doelgroepen die een mobiliteitsbeperking hebben en afhankelijk zijn van een aangepaste woning. De toe- en doorgankelijkheid van woningen is een belangrijke voorwaarde om voor deze groep zelfstandig wonen mogelijk te maken. Voor aanvullende zorg is er een gemeenschappelijk vangnet onder meer vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Gemeenten geven uitvoering aan deze wet onder meer door maatwerkvoorzieningen aan te brengen in woningen. In het geval dat de huidige woning niet passend te maken is tegen acceptabele kosten wordt een WMO-indicatie plus verhuisadvies verstrekt.

Ook wordt er regionaal gewerkt aan een classificatiesysteem, waarmee in kaart wordt gebracht welke sociale huurwoningen toe- en doorgankelijk zijn. In 2017 wordt een inventarisatie gemaakt en vanaf 2018 zullen de resultaten hiervan zichtbaar zijn voor woningzoekenden via Woonservice.

Bestuur op Maat

Vanuit bewoners komen er steeds vaker initiatieven waar men via andere (innovatieve) woonvormen in Haarlem wil wonen. Aan dergelijke initiatieven willen we als gemeente Haarlem meer ruimte geven. Wanneer een bewoner met een idee komt, wordt dit besproken in Bestuur op Maat, waar allerlei initiatieven uit de stad binnenkomen en wordt gekeken of en hoe dit door de gemeente gefaciliteerd kan worden.

De maatregelen om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, zijn vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Langer Zelfstandig Wonen. Op het gebied van Informatievoorziening en Voorlichting, Wonen en de Woonomgeving zijn verschillende activiteiten benoemd:

- onderzoek naar mogelijkheden voor een Blijverslening voor ouderen met een eigen woning
- kansen van transformatie van zorgvastgoed gebruiken

41 Zie motie vreemd gemeente Haarlem: "zeg maar dag tegen daklozen", dd 26 mei 2016.

42 Kostendelersnorm = Verlaging van de bijstandsuitkering doordat meerdere mensen tot een huishouden behoren.

43 Fortuna 2016, Prognose wonen met zorg, extramurale woonvorm-vernieuwde opzet, ABF Research.

- communicatie naar ouderen over de mogelijkheden van doorstroming naar een andere of aanpassingen van de huidige woning
- ruimte geven aan nieuwe woon-zorgconcepten voor en door ouderen
- inventarisatie van het woningaanbod in relatie tot de woonbehoeften van ouderen
- de uitvoering en verbetering van de contingentenregeling om de uitstroom uit zorginstelling te bevorderen



Vraag naar kwalitatief goede seniorenwoningen

De toekomstige ouderen hebben vaker een eigen huis dan de huidige ouderen en daarmee veelal meer te besteden. Over het algemeen hebben ze weinig prikkels om de woning te verlaten. Lage woonlasten en verbondenheid met de buurt zijn belangrijke factoren om in de huidige woning te blijven. Als zij willen verhuizen, zoeken deze ouderen een kwalitatief goede woning in de eigen buurt. Dit concludeert ook bureau RIGO Research en Advies: er is niet zozeer een tekort aan woningen die geschikt (te maken) zijn voor ouderen maar het betreft de bereidheid van de oudere zelf om al dan niet te verhuizen⁴⁴.

Onderzoeksbureau ABF Research⁴⁵ heeft op basis van bevolkingsprognose, de samenstelling van de woningvoorraad en het zogenaamde Socratesmodel (model dat de dynamiek op de woningmarkt simuleert) de opgave berekend voor de komende 15 jaar. Uit deze doorrekening blijkt dat in de periode 2016 tot 2030 er 5.200 extra geschikte woningen nodig zijn om aan de woonwensen van ouderen te voldoen.

Aan deze behoefte (van extra vrijkomende woningen) kan worden voldaan door nieuwbouw of door het geschikt maken van de bestaande voorraad. Uit het onderzoek van ABF Research blijkt

dat de vraag naar aangepaste⁴⁶ en nultredenwoningen⁴⁷ vooral in de koopsector zit. De opgave voor de geclusterde woonvormen⁴⁸, ligt vooral in de huursector (zie figuur 10.1.). Het onderzoek kent een uitwerking op stadsdeel- en wijkniveau dat we via de gebiedsopgaven verder zullen uitwerken (zie hoofdstuk 9: Haarlemse wijken).

44 Wonen met Zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland, RIGO Research en Advies, mei 2015.

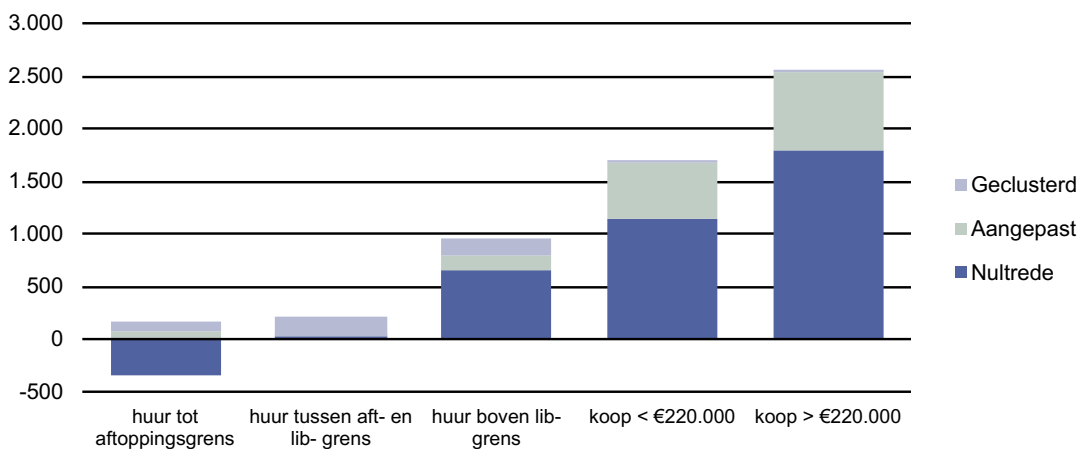
45 Fortuna 2016, Prognose wonen met zorg, extramurale woonvorm-vernieuwde opzet, ABF Research.

46 Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

47 De woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

48 Geclusterde woonvorm = een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.

Figuur 10.1. Prognose behoefte extra vrijkomend aanbod periode tot 2030



Bron: Fortuna 2016, ABF Research

Relatief korte wachttijd bij seniorenwoningen in sociale huursector

De sociale huursector heeft momenteel een ruim aanbod aan seniorenwoningen. De wachttijden voor ouderenwoningen zijn korter dan voor andere woningen⁴⁹. We zetten ons in om samen met de woningcorporaties het aanbod van seniorenwoningen te onderzoeken en te kijken of het aanbod en de woonwensen van ouderen goed op elkaar zijn afgestemd voor efficiënt gebruik van seniorenwoningen. Ook is het interessant om te onderzoeken of jong en oud gemengd kunnen wonen in bestaande ouderencomplexen⁵⁰.

Figuur 10.2. De slaagkans en gemiddelde wachttijd in jaren naar leeftijd in 2015 in Zuid-Kennemerland

	Reagerend	Geslaagd	Slaagkans	Wachttijd
t/m 22 jaar	1.108	10	0,9%	4
23-36 jaar	1.856	136	7,3%	6
27-34 jaar	2.056	198	9,6%	7,2
35-44 jaar	1.617	151	9,3%	7,4
45-54 jaar	1.254	133	10,6%	7,3
55-64 jaar	857	119	13,9%	4,8
65-74 jaar	533	90	16,9%	6,2
75-84 jaar	169	43	25,4%	4,9
85 jaar of ouder	36	15	41,7%	2,7
Totaal	9.495	895	9,4%	6,4

Bron: Woonservice 2015

⁴⁹ Woonmogelijkheden voor ouderen en gezinnen, bureau Explica, 2016.

⁵⁰ Dit idee komt van de inspiratiebijeenkomst over de woonvisie met partners uit de stad, 6 oktober 2016.

Informereren van ouderen over woonmogelijkheden

Een aanpassing in de woning wordt in sommige gevallen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) gefinancierd, soms door corporaties of door de bewoner zelf. Er zijn verschillende mogelijkheden om als oudere door te stromen naar een woning die beter past. Er is veel informatie nodig om de juiste keuze te kunnen maken in het wonen. Door inwoners te informeren over de mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, willen we bewoners de kans geven zich zo goed mogelijk te oriënteren op hun mogelijkheden.

De gemeente wil hierin een faciliterende rol spelen en onderzoekt bijvoorbeeld de mogelijkheden om de Blijverslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) aan te gaan bieden. Hiermee kunnen ouderen tegen gunstige voorwaarden hun woning aanpassen aan hun veranderende woonbehoeften of die geschikt maken voor mantelzorg. Regionaal stellen we een woonzorgagenda op als uitwerking van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).

Inwoners en professionals vinden in de Woon Zorg Welzijn-monitor⁵¹ informatie over voorzieningen en kenmerken van Haarlemse buurten. Ook wordt aan het woonruimteverdeelsysteem van de regio Zuid-Kennemerland, een classificatie toegevoegd van de toegankelijkheid van de woning. Hiermee kunnen woningzoekenden zien of een woning geschikt is voor mensen met een mobiliteitsbeperking. In 2017 worden de gegevens hiervoor verzameld en in 2018 zal dit aan het systeem zijn toegevoegd.

Transformatie zorgvastgoed faciliteren

Omdat de vraag naar intramurale zorg afneemt, komt zorgvastgoed leeg te staan of kan het worden omgebouwd, bijvoorbeeld van een intramurale voorziening naar een vorm van geclusterd zelfstandig wonen. Mits goed betaalbaar lost dat een deel van de woningvraag op. Woningcorporaties hebben de intentie uitgesproken om met zorgorganisaties dergelijke transformaties te realiseren. De gemeente Haarlem ondersteunt deze samenwerking waar mogelijk.

Statushouders in Haarlem

De instroom van vluchtelingen brengt een extra vraag naar betaalbare woningen met zich mee. Gemeenten krijgen vanuit het Rijk een taakstelling om jaarlijks een aantal statushouders te huisvesten. Hoeveel nieuwe statushouders er de komende jaren bijkomen, is onzeker. Voor 2016 was er een taakstelling van 396 te huisvesten personen. De taakstelling voor het eerste half jaar 2017 is 120 statushouders. De taakstelling voor de tweede helft 2017 is nog niet bekend.

Haarlem spant zich met de woningcorporaties in om voor deze groep een passende woning in de stad te vinden. Om het aanbod van andere woningzoekenden op peil te houden, is het uitgangspunt dat maximaal 20 procent van het vrijkomend aanbod aan statushouders wordt toegewezen. Is de vraag groter, dan kan tijdelijke huisvesting uitkomst bieden, zoals de woningen die in 2016 zijn gecreëerd aan de Zijlweg en in 2017 gerealiseerd worden aan het Delftplein. Andere oplossingen zijn bijvoorbeeld het delen van woningen en meer bestaand vastgoed transformeren naar (tijdelijke) woonruimte.

Mogelijkheden huisvesting voor jongeren

Uit de analyse van de slaagkansen in de sociale huurmarkt van onderzoeksbureau Explica uit 2016⁵² blijkt dat jongeren beperkt toegang hebben tot de Haarlemse sociale huurwoningmarkt. Zij zijn vaak aangewezen op de duurdere particuliere huurmarkt. Ook hebben jongeren beperkte financieringsmogelijkheden om een

51 Woon Zorg Welzijn-monitor is te vinden via: maps.objectvision.nl/zkl/

52 Woonmogelijkheden voor ouderen en gezinnen, bureau Explica, 2016.

eigen woning te kopen. De gemeente heeft een startersregeling waarmee zij tegen gunstige voorwaarden een aanvullende financiering van hun eerste koopwoning kunnen krijgen. De Doorstroomwet biedt mogelijkheden voor een jongerencontract⁵³ en friendscontracten⁵⁴.

Het aantal thuiswonende HBO- en WO studenten in Nederland is in de periode 2006 tot 2014 toegenomen van 42 procent tot 44 procent. Volgens de cijfers van de Landelijke Woonmonitor 2015 zullen er de komende jaren ook vooral thuiswonende studenten in Haarlem bijkomen.

De verwachte groei van het aantal uitwonende studenten is minimaal en kan zelfs negatief zijn, door de effecten van de invoering van het Studievoorschot sinds 2015⁵⁵. Er zijn binnen de bestaande voorraad voldoende woningen voor studenten in Haarlem. Een deel van de woningen met een campuscontract⁵⁶, kunnen mogelijk ingezet worden als woningen met een jongerencontract, zodat de slaagkansen voor de jongeren worden vergroot.

Kansen voor verschillende type huishoudens

Uit het onderzoek van bureau Explica 2016 naar mogelijkheden van gezinnen en ouderen op de sociale huur-woningmarkt blijkt dat extra aandacht nodig is voor alleenstaanden en gezinnen met een laag inkomen.

Figuur 10.3. De slaagkansen en wachttijd in jaren naar huishoudtype in 2015 in Zuid-Kennemerland

	Ingeschreven	Reagerend	Geslaagd	Slaagkansen	Wachttijd
Eenoudergezin	5.216	1.467	159	10,8%	7
Tweepersoons	6.210	1.203	99	8,2%	6,2
Alleenstaand	27.320	5.843	537	9,2%	6,2
Gezin met 1 kind	1.435	443	46	10,4%	6,1
Gezin met 2+ kind	1.706	548	54	9,9%	7,5
Totaal	41.887	9.495	895	9,4%	6,4

Bron: bureau Explica

De groep alleenstaand springt er uit vanwege het hoge aantal ingeschrevenen. Meer dan de helft van de woningzoekenden in Haarlem is alleenstaand. Dit pleit voor aanpassing en verruiming van het aanbod in de sociale woningvoorraad voor alleenstaanden. Voor alleenstaanden zijn compactere woningen geschikt. Uit het onderzoek blijkt ook dat bijna de helft van de sociale huurwoningen met vier of meer kamers zijn toegewezen aan één of tweepersoonshuishoudens.

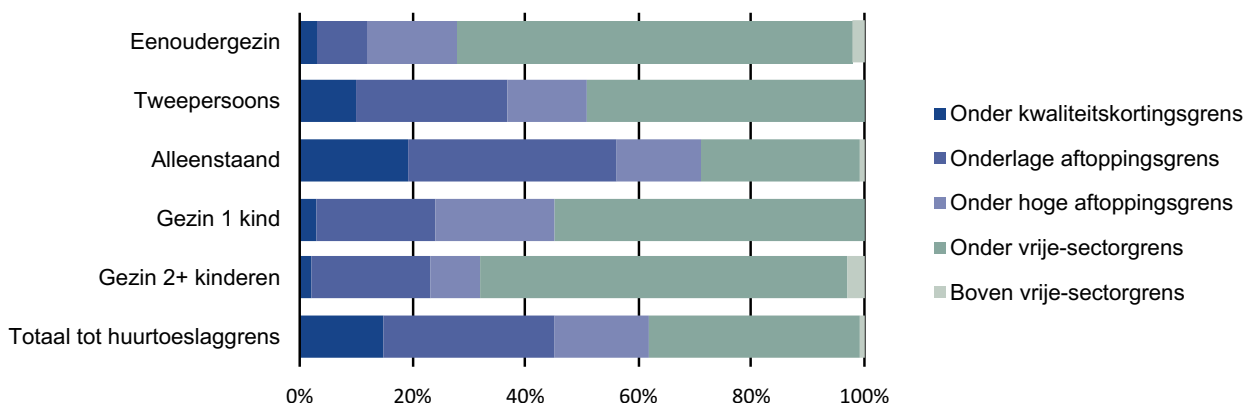
53 Sinds 1 juli 2016 mogen woningcorporaties met jongeren tussen 18 – 28 jaar tijdelijke huurcontracten sluiten voor de duur van vijf jaar. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn.

54 Friendscontract heeft een huurder één contract met de verhuurder en deelt de keuken en sanitair met andere huurders.

55 Het Studievoorschot is het in 2015 ingevoerde systeem, waarbij de basisbeurs voor studenten is omgezet in een lening.

56 Campuscontracten zijn (kamer) huurcontracten die worden aangeboden aan studenten onder de voorwaarde dat ze ook zijn ingeschreven bij een onderwijsinstelling, voor de duur van de te volgen opleiding.

Figuur 10.4. Verhuringen aan primaire doelgroep naar huishoudtype in 2015 in Zuid-Kennemerland



Bron: bureau Explica

Bij gezinnen is niet het aanbod van woningen het probleem, maar de huurprijs van de voorraad ten opzichte van het inkomen van deze doelgroep. Uit bovenstaande figuur blijkt dat van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens in 2015 geplaatst werden in een woning met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije sector-grens. Het gaat om ongeveer 70 procent van de eenoudergezinnen en gezinnen met meer kinderen.

Vanaf 2016 is dit door de invoering van het passend toewijzen niet meer mogelijk. Voor gezinnen is het aanbieden van voldoende betaalbare gezinswoningen onder de hoge aftoppingsgrens een aandachtspunt.

Plan van Aanpak doelgroepen

Er zijn veel groepen die op korte termijn een woning nodig hebben, maar niet voldoende wachttijd hebben opgebouwd om op korte termijn een woning te vinden: cliënten die uitstromen uit voorzieningen, statushouders, ex-gedetineerden, jongeren etc. Voor deze groepen zijn op korte termijn woningen nodig. Dit kan mogelijk via transformatie van bestaand vastgoed of via het benutten van mogelijkheden van tijdelijke contracten. Hiervoor wordt een plan uitgewerkt om samen met partners op korte termijn woningen voor deze groepen te realiseren. Dit wordt gestart als onderdeel van het programma Wonen, Opvang en Herstel.

Ambitie 2030

- In Haarlem is voldoende aanbod van betaalbare woonruimte voor woningzoekenden.
- Specifieke doelgroepen, zoals ouderen, gezinnen met een laag inkomen, alleenstaanden en zorgdoelgroepen, kunnen in Haarlem een passende woning vinden.
- Er is voldoende zorg en ondersteuning, zodat inwoners met een zorgvraag en ouderen kunnen blijven wonen in de buurt van hun keuze.
- Het aanbod van ouderenwoningen sluit aan op de woonwensen van ouderen.

Agenda 2020

■ Uitvoering van de agenda 'Langer zelfstandig wonen'

In het uitvoeringsprogramma Langer Zelfstandig Wonen wordt de gemeentelijke inzet uitgewerkt. Op het gebied van informatievoorziening en voorlichting, wonen en de woonomgeving zijn verschillende activiteiten benoemd om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken die eveneens nader wordt uitgewerkt.

■ **Uitvoering van het programma ‘Wonen, Opvang en Herstel’**

Regionaal zijn het beleidskader en het uitvoeringsprogramma ‘Wonen, Opvang en Herstel’ vastgesteld met doelstellingen voor de zorg voor en huisvesting van kwetsbare groepen.

■ **Plan van Aanpak doelgroepen**

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma Wonen, Opvang en Herstel zal voor Haarlem een Plan van Aanpak worden opgesteld waarin gekeken wordt naar mogelijkheden voor diverse groepen die op korte termijn woonruimte nodig hebben.

■ **Sociale huurwoningen voor alleenstaanden toevoegen**

Voor de grote groep alleenstaande woningzoekenden zijn kleinere wooneenheden nodig onder de aftoppingsgrens.

■ **Instrumenten ontwikkelen voor sterkere positie jongeren**

Jonge starters hebben beperkt toegang tot de Haarlemse woningmarkt. Jongeren- en friends-contracten vergroten hun mogelijkheden. Onderzocht wordt of jong en oud gemengd kunnen wonen in bestaande ouderencomplexen. Het omzetten van woningen met een campuscontract naar woningen met een jongerencontract behoort ook tot de mogelijkheden.

■ **Extra aandacht voor gezinnen met recht op huurtoeslag**

Passend toewijzen kan de mogelijkheden op de sociale huurmarkt voor gezinnen met een laag inkomen beïnvloeden. Als gemeente houden we dat in de gaten en zorgen we met de woningcorporaties voor voldoende betaalbare woningen onder de aftoppingsgrens voor gezinnen.

■ **Regionale woonzorgagenda opstellen**

In het rapport ‘Wonen met zorg in Zuid-Kennemerland en IJmond’ zijn aandachtspunten geformuleerd die de basis vormen voor een regionale woonzorgagenda. Met de andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond geven we daar de komende jaren verder invulling aan.

■ **Inzet voor huisvesting van statushouders**

Het is de bedoeling dat corporaties maximaal 20 procent van de vrijkomende woningen toewijzen aan statushouders. Zo nodig nemen we maatregelen voor aanvullende tijdelijke huisvesting. De urgente positie van statushouders wordt verankerd in de huisvestingsverordening.



Zonnepanelen in de Ramplaan, fotograaf: Dioeke Tromp



Hoofdstuk 11: Duurzame woningen

Haarlem heeft ambitieuze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Al in 2008 werd de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Met de Groene Mug als boegbeeld is gestart met verwezenlijking van dit duurzame toekomstbeeld. De afgelopen jaren kwam er met circulariteit een nieuwe ambitie bij. In dit hoofdstuk brengen we diverse duurzaamheidsinitiatieven in beeld.

Trends en ontwikkelingen

Een duurzame stad doet zo min mogelijk beroep op eindige grondstoffen, is zo veel mogelijk op preventie en hergebruik ingericht, produceert duurzaam vernieuwbare grondstoffen en bouwt energieneutraal. Samen met bedrijven, bewoners, corporaties en scholen werken we aan zo'n duurzame stad. Niet alleen om het doel van de klimaatneutrale en circulaire stad in 2030 te halen; het gaat ook om het nu. Investerings in duurzaamheid betalen zich direct terug in een prettiger leefklimaat, meer werkgelegenheid en het levert mensen geld op omdat ze besparen op bijvoorbeeld energiekosten. De energietransitie biedt economische kansen.

Er is steeds meer maatschappelijke aandacht voor duurzaamheid. Mensen kiezen vaker voor zelf opgewekte zonne-energie, in de bouwsector is aandacht voor gasloos en energieneutraal bouwen, de autobranche heeft hoge verwachtingen van elektrisch rijden. Maatschappelijke discussies gaan over de gaswinning in Groningen, afschaffing van de gratis plastic tas in de winkels en de verkoop van 'misvormde' groente in de supermarkt.

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel. Er ontstaan nieuwe technische mogelijkheden en ervaring daarmee leidt weer tot andere inzichten. Wet- en regelgeving kan niet altijd snel genoeg meebewegen met die ontwikkelingen. Wel zien we duidelijk dat de ambitie vanuit het Rijk en de EU omhoog gaat en we zien daarbij een beweging, van de focus op het halen van labelstappen, naar een focus op de energietransitie en het behalen van een maximale CO₂-reductie.

In Haarlem wordt hard gewerkt aan de doelstelling om uiteindelijk klimaatneutraal te worden. Er zijn al veel initiatieven en activiteiten uitgevoerd om energiebesparing en gebruik van duurzame energie zo breed mogelijk onder de aandacht te brengen en te realiseren. Daarbij is vooral ook veel ervaring opgedaan met het stimuleren en faciliteren van initiatieven van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties om doelen op het gebied van duurzaamheid te halen. In 2011 is in de 'Kadernota Haarlem Duurzaam' besloten dat Haarlem ook op andere thema's dan energie en klimaat een duurzame stad wil worden, en welke uitgangspunten en strategieën daarvoor zullen worden gevolgd, voortbouwend op Haarlem Klimaat Neutraal.

Verder wordt er momenteel ervaring opgedaan in het verduurzamen van de bestaande voorraad, een lastige opgave omdat moderne technieken vaak niet samen gaan met de bouwfysische kwaliteit van de bestaande bouw. De gemeente werkt samen met een consortium van particuliere bedrijven die kennis met elkaar delen. De kennis die corporaties en de gemeente opdoen bij het verduurzamen van hun panden kan hieraan worden toegevoegd. Aansluitend kunnen particuliere eigenaren profiteren van de opgedane kennis en bijdragen aan de algehele versnelling van de verduurzaming van de particuliere voorraad.

Voor het Haarlemse erfgoed is veel draagvlak onder de Haarlemmers. Verandering in hun woonomgeving worden kritisch gevolgd. Afgestemd op het ontwikkelingsprogramma of groot-onderhoud programma moet er aandacht zijn voor de beeldkwaliteit, de relatie met de stedenbouwkundige opbouw van de oorspronkelijke wijk, het inbreiden van extra woningen in een historisch gevoelige omgeving, het zoeken van de balans tussen beschermen en verduurzamen en herbestemmen.



Zonnepanelen op het dak van theater Philharmonie

Lobby en samenwerking in de provincie, de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio

Haarlem staat uiteraard niet alleen in deze ambities. Op verschillende niveaus wordt samengewerkt aan de energietransitie en aan het verduurzamen van de woningvoorraad.

- Via het Haarlems voorzitterschap van de G32 Themagroep Duurzaamheid lobby bij het Rijk om de klimaataanpak te versnellen.
- Samenwerking op provinciaal niveau.
- De Provincie Noord-Holland voert een actief duurzaamheidsbeleid en neemt milieu- en duurzaamheidsaspecten integraal mee in de beleidsontwikkeling. Bevordering van de energietransitie maakt daar deel van uit. Uiteindelijk werkt de provincie toe naar een volledig duurzame energievoorziening in 2050. De provincie stelt via verschillende fondsen budget beschikbaar.
- Regionale samenwerking Zuid-Kennemerland en IJmond. In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016–2020 is afgesproken dat gemeenten een uitvoeringsprogramma op gaan stellen voor de regionale uitvoering van het energiebeleid. Gemeenten stemmen hun duurzaamheidsinspanningen uit de lokale woonvisies op elkaar af, bijvoorbeeld door gebruik te maken van standaardbepalingen. Op het gebied van energieopwekking werkt de regio, in samenwerking met de Omgevingsdienst IJmond, twee businesscases uit: Warmtenet IJmond en Haarlem en de beschikbaarheid van zonnestroom voor kopers en huurders.

- Sinds 2014 werken de Omgevingsdienst IJmond en de gemeente Haarlem intensief samen als regiocoördinatoren. Vanuit het RAP 2012 t/m 2015 is budget verkregen voor duurzame projecten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. De samenwerking in onze regio krijgt vorm via twee lerende netwerken. Daarin proberen we (ver)nieuwen(ende) aanpakken uit en delen we ervaringen om zo tot succesvolle resultaten te komen die verder kunnen worden ontwikkeld. Er is een lerend netwerk voor particulieren en voor corporaties.
- De samenwerking met de MRA brengt Europese subsidies en andere financieringen dichterbij en vergroot de mogelijkheden van actieve samenwerking met het Rijk. Haarlem is in de MRA dan ook heel actief bij het thema 'warmtenetten'. Met grootschalige duurzame warmtebronnen zoals geothermie kunnen we flink resultaat bereiken voor het Duurzaamheidsprogramma. Dat willen we dan ook opschalen en versnellen.

Samenwerking met bewoners en ondernemers in Haarlem – de Energieke Stad

De samenwerking met ondernemende bewoners en betrokken ondernemers leidde de afgelopen jaren tot veel bewoners- en wijkinitiatieven: de Energieke Stad. Uit een van de initiatieven van team Duurzaamheid kwam een loods voort. Deze loods is thuis in het thema: energie, verbindt de bewonersinitiatieven met elkaar en heeft contact met de gemeentelijke organisatie. Ook ontwikkelt de loods nieuwe diensten en producten met ondernemers ter ondersteuning van bewonersinitiatieven. Die bewoners kunnen voor hun activiteiten een subsidie aanvragen uit het bewonersinitiatievenbudget. Ter ondersteuning van de Energieke Stad ontstaan de eerste (maatschappelijke) ondernemingen, zoals Stichting Stadsgarage, Stichting Kennemer Energie en de Groene Ambassade.

Ambities 2030

- Haarlem is zo Klimaatneutraal mogelijk, waarbij er 100 procent duurzame energie zoals zon- en windenergie, gebruik van aardwarmte, warmte uit asfalt, groen gas uit organische reststromen wordt geproduceerd die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is. Bovendien wordt energie efficiënt gebruikt door toepassing van slimme netten, lokale duurzame energieopslag en energiemanagementsystemen. Waarbij Haarlemmers zien dat duurzaam gedrag loont en er minder kans is dat inwoners terugvallen op oude gewoontes.
- In nieuwbouw is aardgasloos bouwen uitgangspunt geworden.
- De landelijke lange termijn ambitie (2050) is dat alle gebouwen klimaatneutraal zijn. Ook de Provincie Noord Holland kiest voor klimaatneutraliteit in 2050. De gemeente Haarlem heeft een hogere ambitie en wil al in 2030 klimaatneutraal zijn. Met die hogere ambitie is de gemeente Haarlem koplopergemeente. Die status geeft lobbykracht, onder meer via het voorzitterschap G32 Themagroep Duurzaamheid, en toegang tot (innovatie)subsidies.

Agenda 2020

■ **Versnelling duurzaamheidsprogramma met de Routekaart Haarlem Klimaat Neutraal 2030**

Begin 2017 wordt de eerste Routekaart Haarlem Klimaat Neutraal opgeleverd. Hierin wordt de Energiestrategie (zie hieronder) gecombineerd met op uitvoering gerichte projecten en de financieringsbehoefte.

■ **Energiestrategie voor de regio Zuid Kennemerland en IJmond**

Onderzoeks- en adviesorganisatie CE Delft voerde in opdracht van de Provincie Noord-Holland het onderzoek 'Warmtevraag in transitie' uit. Het onderzoek richt zich op de warmtevraag van de gebouwde omgeving van de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. Op dit moment wordt 95 procent van de gebouwen verwarmd met aardgas en fossiele brandstoffen, dat past niet bij de klimaatneutrale toekomst. De energiestrategie beschrijft per wijk wat financieel gezien de beste combinatie is van duurzame energielevering en besparing voor gebouwen.

■ **Afkoppeling van aardgas**

Volgens het Energierapport van minister Kamp zal aardgas vanaf 2050 niet meer beschikbaar zijn voor verwarming van woningen. Deze energietransitie heeft een groot effect op onze energie-infrastructuur. Om Haarlem daar op voor te bereiden, willen we er op korte termijn ervaring mee opdoen in bestaande bouw en in nieuwbouw.

■ **Pilotprojecten aardgasloos in bestaande bouw en nieuwbouw**

Voor bestaande bouw gaan vanaf begin 2017 twee wijken alvast aan de slag: Stichting De Ramplaan en Buurtcoöperatie Duurzaam Garenkokerskwartier. Om ook in de naoorlogse wijken ervaring op te doen met bestaande bouw en als voorbereiding op het warmtenet van geothermie is een derde pilot in Schalkwijk wenselijk. Voor de eerste twee wijken is budget beschikbaar, voor de derde wijk moeten middelen nog worden toegewezen.

Voor nieuwbouw zijn er opties om aardgasloos te bouwen, zoals all-electric. We streven er naar begin 2017 een aangescherpt kader voor nieuwbouw op te leveren.

■ **Verduurzaming bestaande voorraad**

De grootste uitdaging zal de komende jaren zitten in de energietransitie, maar dat neemt niet weg dat de energiebesparing binnen de bestaande woningvoorraad moet worden doorgezet.

Voor de corporatiewoningen willen we hier gebiedsgericht naar kijken, waarbij vaak een combinatie van woningisolatie en duurzame energiebronnen aan de orde is. Daarnaast kunnen ook bewonersinitiatieven, voorlichting en kleine maatregelen, zoals de tochtstrippenbrigade bijdragen aan verduurzaming. De verduurzaming van het corporatiebezit wordt meegenomen in de prestatieafspraken. Voor particulier woningbezit zal de gemeente zowel bewoners als ondernemers stimuleren duurzame maatregelen te nemen.

■ **Verduurzaming woningbezit woningcorporaties**

Woningcorporaties gaan samen met de gemeente per gebied na in hoeverre ze hun bezit verder kunnen verduurzamen om tot een maximale CO₂-reductie te komen. Woningen met een slecht label krijgen voorrang. Daarbij wordt onder meer gebruik gemaakt van PICO, een ruimtelijk informatiesysteem dat inzicht geeft in een optimale en financieel rendabele mix van energiemaatregelen ([zie bijlage 5: doorrekening PICO van 4 scenario's in Haarlem-Oost](#)).

- De woningcorporaties werken mee aan een pilot met geothermie in Schalkwijk. Dat lijkt vooral daar kansrijk omdat er veel naoorlogse woningen staan. We werken samen met de woningcorporaties en andere partijen aan deze duurzame warmtebron.
- Het streven is dat er in 2020 geen corporatiewoningen meer zijn met F- en G-labels. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor woningen die op de planning staan voor sloop-nieuwbouw.
- Conform het landelijk energie-akkoord is ons streven dat alle corporatiewoningen in 2020 een gemiddeld B-label hebben of beter. De investeringsmogelijkheden zullen moeten worden afgezet tegen de investeringen op andere terreinen.
- Waar energiebesparende maatregelen worden ingezet, streven we naar behoud van gelijke woonlasten voor de huurders.
- We streven ernaar dat bij renovatie of groot onderhoud standaard zonnepanelen worden geplaatst, als de daken daar geschikt voor zijn.

■ **Verduurzaming bezit van particuliere woningeigenaren**

■ **Stimuleren enkelvoudige energiemaatregelen**

Er gaat een duurzame roadshow van start in twee wijken in Haarlem-Noord. Het is een doorontwikkeling van de wijkaanpak in Haarlem-Oost waarbij bewoners worden gestimuleerd om eenvoudige duurzame maatregelen te treffen in hun eigen woning, zoals het aanbrengen van radiatorfolie of tochtstrips. Duurzame materialen kunnen ze collectief inkopen. De roadshow is een samenwerking tussen de regiogemeenten Zuid-Kennemerland en IJmond, het Duurzaam Bouw Loket en de Opgewekte Woning Club.

■ **Stimuleren energieneutrale verbouwingen**

Voor veelvoorkomende woningtypes in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond ontwikkelt de markt zogenaamde Product-Markt-Combinaties (PMC's). Deze PMC's richten zich op energieneutrale verbouwingen of verbouwingen die daar in stappen naartoe werken. We hebben een innovatiesubsidie aangevraagd bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die in oktober 2016 is toegezegd. Met deze subsidie wordt de Stichting Huizen Aanpak (SHA) opgericht, waar de PMC's gebruik van kunnen maken. Er kunnen ook meer PMC's aan worden toegevoegd. Vanaf 2018 zal de SHA circa 300 woningen per jaar energieneutraal kunnen verbouwen. Naar verwachting staat de SHA in 2020 financieel op eigen benen. Uiteindelijk zullen in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond 3.000 particuliere woningen per jaar klimaatneutraal worden. We blijven de markt faciliteren en aanjagen en neemt belemmerende wet- en regelgeving weg. We zien toe op een correcte aanwending van de verkregen middelen door de SHA.

■ **Evaluatie en actualisatie Duurzaamheidslening**

Particuliere woningeigenaren kunnen in Haarlem gebruikmaken van de duurzaamheidslening. Uit ervaring is gebleken dat deze lening een belangrijk instrument is bij het aanjagen van de markt. Omdat er landelijk verschillende subsidies en leenmogelijkheden zijn bijgekomen, moet de Haarlemse Duurzaamheidslening geëvalueerd en geactualiseerd worden.

■ **Stimulering collectieve zonnestroomdaken**

In 2016 werd de Stichting Kennemer Energie (SKE) opgericht als ondersteunings-organisatie voor bewoners van huur- en koopwoningen die een collectief zonnestroom-dak willen realiseren. De eerste daken zijn inmiddels opgeleverd. Er is afgesproken om eind 2017 in totaal 1.200 panelen geplaatst te hebben. Het uiteindelijke doel van SKE is 100.000 zonnepanelen in 160 projecten in 2030. We dragen als gemeente de eerste jaren financieel bij vanuit de Extra Middelen Duurzaamheid, Fietsen en Groen. Stichting Kennemer Energie zal in 2019 op eigen benen staan.

■ **Oprichting koepelcoöperatie voor Haarlemse coöperaties**

De gemeente laat een koepelcoöperatie oprichten voor de Haarlemse coöperaties⁵⁷. Het doel hiervan is dat nieuwe initiatieven het wiel niet opnieuw hoeven uit vinden, maar kunnen profiteren van de kennis en kunde die door eerdere initiatiefnemers is ontwikkeld. Dat kunnen bijvoorbeeld contracten zijn met dakeigenaren en ledenovereenkomsten. Verder kan de ondersteuningsstructuur lastige taken uit handen nemen en efficiënter uitvoeren, zoals de jarenlange administratie van de opbrengst van de panelen. Of de opvang van risico's die voor vrijwilligers vervelend zijn om te dragen, zoals een aansprakelijkheidsverzekering.

⁵⁷ Een coöperatie is een bijzondere soort van onderneming en – ten principale – democratisch aangestuurd door de (verenigings) leden. Een woningcorporatie daarentegen is geen coöperatie, maar een toegelaten instelling zoals gedefinieerd in de Woningwet.



De Frans Halsbuurt in Haarlem Noord

Om de geformuleerde ambities van 2030 te realiseren, voeren we tot en met 2020 de volgende agendapunten (samengevat) uit. De volledige agendapunten staan bij de desbetreffende hoofdstukken vermeld.

Agenda 2020

Thema Betaalbaar wonen

- Afspraken huurders en verhuurders op het gebied van duurzaamheid met behoud van gelijke woonlasten, uitwerking woonlastenwaarborg.
- Verlenen starterslening, zolang er budget is.
- Het zorgen voor behoud van gelijke slaagkansen voor verschillende huishoudenstypen, waaronder ouderen en gezinnen in de primaire doelgroep.
- Beperking van bovenmatige stijging van de prijzen van Haarlemse koop- en huurwoningen door toevoeging van meer woningaanbod.

Thema Beschikbaarheid van woningen

■ Vergroten van aanbod woningen

Bouwprogramma voor de periode 2016–2025 bestaat uit 7.500 woningen, waarvan

1.330 sociale huur < aftoppingsgrens

570 sociale huur > aftoppingsgrens

2.050 lage middeldure huur (€ 710,68 – € 950,–) en lage middeldure koop < € 215.000,–

2.200 hoge middeldure huur, € 950,– – € 1.200,– en hoge middeldure koop € 215.000,– – € 350.000,–

1.450 dure huur > € 1.200,– en dure koop > € 350.000,–

■ Aanbod sociale huurwoningen woningcorporaties vergroten

- De toevoeging van sociale woningbouw vindt plaats door sociale huurwoningen.
- 70 procent van het vrijkomend aanbod van sociale huurwoningen van corporaties is voor de primaire doelgroep.
- 70 procent van de toegevoegde sociale huurwoningen moet voor de primaire doelgroep worden gerealiseerd.

■ Realisatie groei sociale huurwoningvoorraad

- De sociale huurwoningvoorraad corporaties uitbreiden met 1.200 en de verwachte afname van de omvang sociale huurwoningen (700 woningen) compenseren. Dat kan met partners, gemeente wil bijdragen, door grond of vastgoed aan te bieden, ruimtelijk instrumentarium in te zetten of ontwikkelaars met corporaties verbinden.
- Wanneer er voldoende locaties, geld en mogelijkheden zijn, maar de Haarlemse corporaties geen investeringsruimte hebben, dan kunnen andere corporaties binnen Zuid-Kennemerland en IJmond investeren en de rest van de woningmarktregio, daarna andere ontwikkelingspartijen.
- Als de corporaties de voorraad sociale huurwoningen van corporaties niet kunnen vergroten, dan is toevoeging van de sociale huurwoningvoorraad door andere partijen een alternatief, wel met afspraken over toewijzing, huurniveau en exploitatietermijn.

■ Afspraken maken over toegankelijkheid en toewijzing middeldure huur bij corporaties

■ Beter in beeld brengen ontwikkelingen particuliere huur en mogelijk daarna eigenaren betrekken bij uitvoering

Tot die tijd geen actieve aansturing op de toevoeging van (middel)dure huurwoningen.

Thema Dynamiek

■ Instrumenten inzetten die de doorstroming bevorderen

- Toevoeging van nieuwe woningen is het meest effectief voor doorstroming, verder:
- Met de corporaties de mogelijkheden van inzet van tijdelijke huurcontracten onderzoeken

- Een gezamenlijke regeling voor oudere huurders in een grote corporatiewoning die bereid zijn om te verhuizen: hulp van een wooncoach, doorstromen naar het gezamenlijke corporatie-aanbod, en regeling voor behoud van woonlasten.
- Woningdelen stimuleren, bijvoorbeeld via friends-contracten.
- **Volledig gebruik en benutting van de woningvoorraad**
 - Woonfraude blijven bestrijden samen met de corporaties.
 - Ontwikkelingen rond Airbnb en andere vormen van tijdelijke vakantieverhuur volgen. Bij gebruik van woonruimte als hotelbestemming onderzoeken we hoe we daar tegen op kunnen treden.
 - Onderzoeken of er woonvormen zijn om te voorkomen dat woningen langere tijd van het jaar ongebruikt blijven omdat vooral ouderen een gedeelte van het jaar in het buitenland wonen.
 - De omvang en ontwikkeling van leegstaande woningen nadrukkelijker in beeld brengen.

Thema Nieuwe woningen

- Het woningbouwprogramma bestaat uit 4.300 woningen tot en met 2020. Voor de periode tot en met 2025 komen daar nog eens 3.200 woningen bij. Het totaal voor de periode tot en met 2025 komt daarmee op 7.500 nieuwe woningen.
- Voor de periode 2025 tot en met 2030 streven we naar realisatie van nog eens 3.900 woningen.
- Dit betekent een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 900 tot 1.000 woningen per jaar. Om dit te bereiken, wordt een versnellingsplan opgesteld waarin op te lossen belemmeringen actief worden geagendeerd. Er wordt met de regiogemeenten samengewerkt (zowel via het RAP als in de MRA).
- Om het gewenste aantal sociale huurwoningen te bereiken, zal minimaal 25 procent van het bouwprogramma (zie figuur 6.6. [Opgave toevoeging sociale huur corporatievoorraad](#) en figuur 6.8. [Gewenste toevoeging woningvoorraad 2016–2025 naar categorie](#)) uit sociale huurwoningen (van bij voorkeur woningcorporaties) moeten bestaan.
- Haarlem realiseert de woningbouwopgave binnen de stadsgrenzen en blijft buiten de groene zoom. Dit gaat niet ten koste van de kwaliteit van het bestaand groen binnen de stadsgrenzen. De ruimtelijke kwaliteit is randvoorwaarde voor de ontwikkeling van (woning)bouwlocaties.
- We streven naar een verdeling van nieuwe woningen in verschillende koop- en huursegmenten over de stad, zoals opgenomen in figuur 6.8. We volgen de ontwikkelingen hierin en sturen bij indien nodig.
- We voeren de Ontwikkelstrategie Zelfbouw uit en onderzoeken of een aanvullende financieringsfaciliteit zelfbouw ook mogelijk is voor gezinnen met een bruto-inkomen van € 31.000,- tot € 44.000,-.
- We zoeken mee met initiatiefnemers naar de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen en innovatieve bouwvormen zoals tiny houses. Eventueel wordt een pilot uitgevoerd.
- We staan open voor initiatieven van wooncoöperaties met lage en middeldure huur- en koopwoningen.

Thema Haarlemse wijken

- We streven voor het westelijke deel van de stad naar toevoeging van de sociale huurwoningvoorraad van 1.200 woningen (beheerd en verhuurd door corporaties). Voor de resterende bouwopgave van 700 aanvullende sociale huurwoningen worden projecten en locaties in de stadsdelen Oost en Schalkwijk gezocht (met uitzondering van de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk).
- We maken een selectie van projecten en locaties waar sociale huur kan worden toegevoegd en maken indien nodig gebruik van (ruimtelijk) instrumentarium dat ons ter beschikking staat. Omdat dit extra inzet vraagt en een periode van overgang (voorbereiding) kan dit pas van toepassing zijn op woningbouwplannen waarvan de realisatie ligt in de periode na 2020. Dit betekent dat we gebruik zullen maken van het instrumentarium van de Omgevingswet.
- We maken een Plan van Aanpak voor de Ontwikkelzones en woningprogrammering (collegebrief 2016/542624) waarbinnen een groot deel van het contingent sociale huur kan worden gerealiseerd.
- In Oost en Schalkwijk zoeken we, via verdichting en toevoeging van duurdere woningen, naar

mogelijkheden om te differentiëren. In deze stadsdelen, behoudens Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk, streven we in kwantitatief opzicht naar behoud van het aanwezige aantal sociale huurwoningen. In overleg met de corporaties zoeken we locaties die in dit opzicht kansrijk zijn. We formuleren gezamenlijk een ambitie (inclusief termijn).

- De gemeente en de partners vullen voor de wijken de programmaonderdelen in die de kwaliteit van de wijk bepalen, zoals de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte, stedenbouwkundige kansen, ontmoeting, zorg, bijzondere woonvormen, leefbaarheid. In de gebiedsopgaven worden per stadsdeel de woningbouwopgave vastgesteld aan de hand van de plancapaciteit en de samenstelling van de wijken. Deze wordt jaarlijks gemonitord en herijkt in het gebiedsprogramma.

Thema Doelgroepen

- **Uitvoering van de agenda 'Langer zelfstandig wonen'**
- **Uitvoering van het programma 'Wonen, Opvang en Herstel'**
- **Plan van aanpak voor extra woningen voor doorstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en overige groepen spoedzoekers**
- **Sociale huurwoningen voor alleenstaanden toevoegen**
Voor de grote groep alleenstaande woningzoekenden zijn kleinere wooneenheden nodig onder de aftoppingsgrens.
- **Instrumenten ontwikkelen voor sterkere positie jongeren**
Jongeren- en friends-contracten vergroot mogelijkheden jongeren. Onderzocht wordt of jong en oud gemengd kunnen wonen in bestaande ouderencplexen en mogelijk omzetten van woningen met een campuscontract naar woningen met een jongerencontract.
- **Extra aandacht voor gezinnen met recht op huurtoeslag**
Passend toewijzen kan de mogelijkheden op de sociale huurmarkt voor gezinnen met een laag inkomen beïnvloeden. We hebben hier aandacht voor en samen met de corporaties zorgen we voor voldoende betaalbare woningen onder de aftoppingsgrens voor gezinnen.
- **Regionale woonzorgagenda opstellen**
- **Inzet voor huisvesting van statushouders**
Het is de bedoeling dat corporaties maximaal 20 procent van de vrijkomende woningen toewijzen aan statushouders. Zo nodig nemen we maatregelen voor aanvullende tijdelijke huisvesting. De urgente positie van statushouders wordt verankerd in de huisvestingsverordening.

Thema Duurzame woningen

- **Versnelling duurzaamheidsprogramma met de Routekaart Haarlem Klimaat Neutraal 2030**
Begin 2017 wordt de eerste Routekaart Haarlem Klimaat Neutraal opgeleverd in combinatie met energiestrategie. Onderzoeks- en adviesorganisatie CE Delft voert in opdracht van de Provincie Noord-Holland het onderzoek naar warmtevraag van de gebouwde omgeving van de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. De energiestrategie beschrijft per wijk wat financieel gezien de beste combinatie is van duurzame energielevering en besparing voor gebouwen.
- **Afkoppeling van aardgas**
Volgens het Energierapport van minister Kamp zal aardgas vanaf 2050 niet meer beschikbaar zijn voor verwarming van woningen. Op korte termijn willen we ervaring mee opdoen in bestaande bouw en in nieuwbouw.
- **Pilotprojecten aardgasloos in bestaande bouw en nieuwbouw**
Voor bestaande bouw gaan vanaf begin 2017 Stichting De Ramplaan en Buurtcoöperatie Duurzaam Garenkokerskwartier aan de slag. Om ook in de naoorlogse wijken ervaring op te doen met bestaande bouw en als voorbereiding op het warmtenet van geothermie is een derde pilot in Schalkwijk wenselijk. Hiervoor moeten middelen nog worden toegewezen. Voor nieuwbouw zijn er opties om aardgasloos te bouwen, zoals

all-electric. We streven er naar begin 2017 een aangescherpt kader voor nieuwbouw op te leveren.

■ **Verduurzaming bestaande voorraad**

De grootste uitdaging zal de energietransitie worden, naast de energiebesparing binnen de bestaande woningvoorraad. Gebiedsgerichte benadering van corporatiewoningen, vaak een combinatie van woningisolatie en duurzame energiebronnen. Daarnaast kunnen ook bewonersinitiatieven en voorlichting bijdragen aan verduurzaming. Dit wordt meegenomen in de prestatieafspraken. Voor particulier woningbezit stimuleert de gemeente bewoners en ondernemers duurzame maatregelen te nemen.

■ **Verduurzaming woningbezit woningcorporaties**

Woningcorporaties gaan met de gemeente per gebied na in hoeverre ze hun bezit verder kunnen verduurzamen om tot een maximale CO₂-reductie te komen, eerst de woningen met een slecht label m.b.v. PICO, een ruimtelijk informatiesysteem dat inzicht geeft in een optimale en financieel rendabele mix van energiemaatregelen.

- De woningcorporaties werken mee aan een pilot met geothermie in Schalkwijk.
- Het streven is dat er in 2020 geen corporatiewoningen meer zijn met F- en G-labels. Behalve bij sloop-nieuwbouw.
- Conform het landelijk energie-akkoord is ons streven dat alle corporatiewoningen in 2020 minimaal gemiddeld B-label, wordt afgezet tegen andere investeringen op andere terreinen.
- Waar energiebesparende maatregelen worden ingezet, streven we naar behoud van gelijke woonlasten voor de huurders.
- We streven ernaar dat bij renovatie of groot onderhoud standaard zonnepanelen worden geplaatst, als de daken daar geschikt voor zijn.

■ **Verduurzaming bezit van particuliere woningeigenaren**

■ **Stimuleren enkelvoudige energiemaatregelen**

Er gaat een duurzame (regionale) roadshow van start in twee wijken in Haarlem-Noord. Het is een doorontwikkeling van de wijkaanpak in Haarlem-Oost waarbij bewoners worden gestimuleerd om eenvoudige duurzame maatregelen te treffen in hun eigen woning. Duurzame materialen kunnen ze collectief inkopen.

■ **Stimuleren energieneutrale verbouwingen**

De markt ontwikkelt zogenaamde Product-Markt-Combinaties (PMC's) voor veelvoorkomende woningtypes in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond voor energieneutrale verbouwingen (ook mogelijk in stappen). Met innovatiesubsidie van het ministerie van BZK kunnen er meer PMC's worden toegevoegd. Uiteindelijk zullen in de regio 3.000 particuliere woningen per jaar klimaatneutraal worden. We blijven de markt faciliteren en aanjagen en neemt belemmerende wet- en regelgeving weg, ondersteund door Stichting Huizenaanpak (SHA).

■ **Evaluatie en actualisatie Duurzaamheidslening.**

■ **Stimulering collectieve zonnestroomdaken**

In 2016 werd de Stichting Kennemer Energie (SKE) opgericht als ondersteunings organisatie voor bewoners van huur- en koopwoningen die een collectief zonnestroom dak willen realiseren. Het uiteindelijke doel van SKE is 100.000 zonnepanelen in 160 projecten in 2030. In 2019 moet SKE op eigen benen staan.

■ **Oprichting koepelcoöperatie voor Haarlemse coöperaties**

De gemeente laat een koepelcoöperatie oprichten voor de Haarlemse coöperaties zodat nieuwe initiatieven kunnen profiteren van kennis en kunde die eerder is ontwikkeld, bijvoorbeeld contracten met dakeigenaren en ledenovereenkomsten en ondersteuning of opvang van risico's, zoals een aansprakelijkheidsverzekering.

Begroting

Voor de uitvoering van de hierboven genoemde agendapunten is onderstaand de komende jaren de volgende middelen (in euro's) beschikbaar vanuit de reserve ISV Wonen (ontstaan vanuit middelen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing en het fonds Besluit Locatie-gebonden Subsidies).

	2017	2018	2019	2020
1. Betaalbaarheid				
• Uitwerken woonlastenwaarborg	10.000	10.000	25.000	10.000
• Ondersteuning initiatieven				
• Huurders/corporaties, starterslening				
2. Beschikbaarheid				
• Software monitor plancapaciteit				
• Aanjagen aanbod sociale huur / instrumenten	55.000	20.000	5.000	5.000
• Realisatie 1.200 sociale huur aan de westkant				
• Afspraken toewijzen middeldure huur				
• Onderzoek particuliere huur				
3. Dynamiek				
• Inzet instrumenten bevorderen doorstroming				
• Bijdrage regeling doorstroom ouderen (wooncoach)				
• Ondersteuning woningdelen	20.000	30.000	10.000	20.000
• Bestrijding woonfraude				
• Onderzoek transnationaal wonen				
• Opzet monitor tijdelijke vakantieverhuur				
• Monitoren leegstand				
4. Nieuwbouw				
• Inzet versnellingsprogramma woningbouw				
• Uitvoering ontwikkelstrategie zelfbouw	10.000	30.000	30.000	30.000
• Ondersteuning mogelijkheden nieuwe woonvormen				
• Faciliteren wooncoöperaties				
5. Wijken				
• Ruimtelijk instrumentarium voor sociale huur (doelgroepenverordening)		25.000		25.000
• Onderzoek verdichtingslocaties Oost en Schalkwijk				
• Uitwerking woonprogramma stadsdelen				
6. Doelgroepen				
• Inzet uitvoeringsprogramma langer zelfstandig wonen				
• Inzet blijverslening				
• Uitvoeringsprogramma wonen				
• PvA extra woningen doorstroom BW en MO	50.000	50.000	50.000	50.000
• Toevoegen woningen voor alleenstaanden				
• Verbeteren positie jongeren				
• Uitvoering regionale woonzorgagenda				
• Ondersteuning alternatieve huisvesting statushouders				
7. Duurzaamheid (voor zover niet gedekt door duurzaamheidsprogramma)				
• Versnellingsprogramma Routekaart				
• Pilotprojecten aardgasloos in bestaande bouw en nieuwbouw				
• Verduurzaming woningbezit corporaties	50.000	25.000	25.000	25.000
• Verduurzaming woningbezit particulieren				
• Evaluatie duurzaamheidslening				
• Stimulering collectieve zonnecollectoren				
• Oprichting koepelcoöperatie voor Haarlemse coöperaties				
8. Algemeen werkbudget				
• Bouwend Haarlem				
• Bijdrage realisatie prestatieafspraken	20.000	20.000	40.000	20.000
• Uitvoering woonwensenonderzoek 2019				
• Bijdrage ondersteuning huurdersorganisaties				
Totalen	215.000	210.000	185.000	185.000



Nieuwbouw op het terrein van de Mariastichting, Haarlem Zuidwest

BIJLAGE 1: Uitvoering Actiepunten Woonvisie 2012–2016

Nr.	Actiepunten woonvisie 2012–2016	Stand van zaken
2a	Woningbouwprogramma RAP realiseren: 2.900 woningen	Inspanning is geleverd. Er zijn uiteindelijk 2.050 woningen (rapportage woningbouw 2015) gerealiseerd.
2b	Regionaal een woonruimteverdeelsysteem	Er is een zoveel mogelijk gelijklopende huisvestingsverordening opgesteld. In het RAP 2016–2020 is opgenomen om komende periode een besluit te nemen over een gezamenlijk systeem voor de hele regio.
2c	Samenwerking met andere woonruimteverdeelregio's in MRA	Niet plaats gevonden, eerst regionaal, wel samenwerking op kennisuitwisseling met MRA.
3a	Financiële compensatie kamergewijze verhuur	Met de nieuwe huisvestingsverordening is de mogelijkheid van financiële compensatie komen te vervallen.
3b	Onderzoek toekomstwaarde bestaande woningvoorraad	Dit is niet uitgevoerd.
3c	Realiseren uitvoeringsprogramma Blok voor Blok	Dit project is afgerond.
3d	Voortzetten Duurzaamheidslening	De Duurzaamheidslening wordt uitgevoerd en ook voor VvE's ingezet. Het voornemen is de regeling te evalueren.
3e	Stimuleren energiebesparende maatregelen mbv actieve bewoners en ondernemers	Dit wordt actief opgepakt door diverse organisaties in Haarlem en wordt regionaal uitgebouwd in samenwerking met de Omgevingsdienst.
3f	Onderzoek rol corporaties bij duurzaamheidsaanpak particulier woningbezit	Binnen de samenwerking in Watt voor Watt is tussen corporaties en particulieren samengewerkt.
3g	Stimuleren experiment 20 particuliere woningen verbouwen tot energieneutraal	De energiepioniers Haarlem is een platform dat bewoners en -initiatieven ondersteunt in Haarlem die de ambitie hebben hun fossiele energieverbruik flink omlaag te brengen.
3h	Plan van Aanpak transformatie kantoren	In 2013 is een Plan van Aanpak kantoren-leegstand opgesteld, met nadruk voor Schalkwijk Midden. M.b.v. transformatie-aanjager is er daarna een ontwikkelstrategie incl. plotregels voor de transformatie van Schalkwijk Midden opgesteld.
3i	Onderzoek beleid studenten-jongerenhuisvesting moet worden uitgewerkt	Dit is nog niet gebeurd.
3j	Continuering Wonen boven Winkels?	Project Wonen boven Winkels is afgerond.

Nr.	Actiepunten woonvisie 2012–2016	Stand van zaken
3k	Uitvoering monumentenlening en uitdragen van kennis en advies	Dit wordt uitgevoerd.
3l	Verduurzaming en toekomstbestendigheid woningvoorraad in Lokaal Akkoord opnemen	Dit is gebeurd.
3m	Afspraken met corporaties over behoud betaalbare woningen bij monumenten	Dit is uitgevoerd in Lokaal Akkoord Haarlem.
4a	Gemeente en corporaties bevorderen doorstroming	Dit heeft continue aandacht. Het overzicht doorstromingsmaatregelen is geactualiseerd.
4b	Voortgang geven aan praktijkwerkplaats fysieke infrastructuur wonen, welzijn, zorg	Er is regionaal onderzoek gedaan naar wonen en zorg (RAP 2012–2015). In het RAP 2016 – 2020 zal een woonzorgagenda worden opgesteld op basis van het onderzoek.
4c	Onderzoek naar verhuisbereidheid senioren	Het onderzoek is uitgevoerd via het Digipanel, en aangevuld met onderzoeksresultaten van regionale woonwensenonderzoeken. Er is een uitvoeringsprogramma Langer Zelfstandig Wonen vastgesteld.
4d	Onderzoek woonservicegebieden	Dit heeft in 2012/2013 plaats gevonden in Boerhaavewijk en Slachthuisbuurt (Haarlem) en 1 wijk in Heemstede. Het belangrijkste resultaat is dat de denkrichting 'het versterken en behoud van eigen regie' centraal moet staan om plannen en activiteiten verder door te bouwen.
4e	Startersregeling regionaliseren?	Startersregeling loopt. In Zuid-Kennemerland wordt door de meeste gemeenten de zelfde voorwaarden gehanteerd, niet uitgebreid naar IJmond, wel regelmatig ambtelijk kennis uitgewisseld.
4f	Afspraken in lokaal Akkoord over gedifferentieerd aanbod lagere inkomens, aanbiedingen sociale huurwoningen, huisvesting bijzondere doelgroepen	Dit is gebeurd.
4g	In kaart brengen van wenselijkheid van afspraken met COA en mogelijke herverdeling taakstelling statushouders	Er is een regionaal kennisplatform opgericht over statushouders. In het RAP 2016–2020 is opgenomen dat iedere gemeente binnen de regio primair verantwoordelijk is voor de realisatie van haar taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Op regionaal niveau spannen gemeenten zich in om aanvullend 400 wooneenheden beschikbaar te stellen.

Nr.	Actiepunten woonvisie 2012–2016	Stand van zaken
5a	In prestatieafspraken afspraken maken over min. aantal betaalbare huurwoningen, middeldure huur, inspanningen leefbaarheid, wijkvernieuwing en herstructurering, verkenning mogelijkheden aanbiedingsafspraken en voorkomen van leegstand bij verkoop	Het Lokaal Akkoord Haarlem is in 2013 met de afspraken vastgesteld met genoemde thema's met uitzondering van de aanbiedingsafspraken.
5b	Inzetten op vervolgacties woonfraude op basis van vastgoed- en woonfraudeonderzoek	Dit is een continue activiteit geworden.
5c	Onderzoek naar omvang van leegstand en mogelijke aanpak hiervan	In 2012 is geïnventariseerd of de cijfers in Haarlem afwijken ten opzichte van andere gemeenten. Dit bleek niet het geval.
5d	Onderzoek mogelijkheden aantal woningen met tijdelijke huurcontract te vergroten i.c.m. corporaties	Met corporaties zijn afspraken gemaakt over tijdelijke verhuur in het Lokaal Akkoord Haarlem.
5e	Het opstellen van een leegstandsregister	Er is geen leegstandsregister ingesteld voor leegstaande woningen. In plaats daarvan zijn afspraken gemaakt met woningcorporaties om de periode van leegstand bij verkoop van woningen te beperken.
6a	Ruimte geven aan vraaggerichte ontwikkeling in nieuwbouw / herstructurering door afspraken maken over samenwerking en realisatie, flexibilisering bestemmingsplannen waar mogelijk, op locatie toegespitste stedenbouwkundige en overige eisen	Bij woningbouwontwikkeling wordt standaard gekeken naar de vraagkant en wordt locatie toegespitste stedenbouwkundige en overige eisen aangegeven. De wenselijkheid en mogelijkheid van een flexibel bestemmingsplan wordt bij iedere ontwikkeling afgewogen.
6b	Mogelijkheden van gezamenlijk traject met ontwikkelaars en corporaties voor meer kwaliteit in planvoorraad te brengen	Jaarlijks gaan de partijen in Bouwend Haarlem in overleg.
6c	Mogelijkheden voor (C)PO wordt onderzocht, bestaande uit concrete kansen, mogelijkheden in nieuwbouw, herbestemming, ervaring Funderingsaanpak meenemen, rol corporaties, aanspreekpunt, financieringsmogelijkheden	Er is onlangs het zelfbouw ontwikkelingsstrategie vastgesteld. Doorstart van zelfbouw in Haarlem, gericht op nieuwbouw en transformatie. De eerder onderzochte locaties zijn vooralsnog afgevallen. Concreet gaat het pand aan de Bakenessergracht van start. De corporaties zijn vooralsnog niet aangehaakt. Er wordt onderzocht of er aanvullende financieringsmogelijkheden mogelijk zijn.

Gemeente Haarlem**1. Inleiding**

De particuliere huursector groeit en wordt steeds belangrijker voor Haarlem. Door de afwezigheid van wachtlijsten en hypotheekvoorwaarden en door de flexibiliteit is de particuliere huurmarkt aantrekkelijk voor vestigers en midden- en hogere inkomens.

De verwachting is dat het aandeel particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) zal dalen door wijzigingen in het woningwaarderingsstelsel. Daarnaast is de liberalisatiegrens tot 2018 bevroren, waardoor deze ontwikkeling wordt versneld. De particuliere huursector zal daarmee in afnemende mate huishoudens met een laag inkomen bedienen. Nu al heeft Haarlem, met een vierkante meterprijs na Amsterdam en Amstelveen de hoogste vrijesectorhuren van Nederland (Pararius, 2016).

De particuliere huurwoningen en vooral de huurwoningen in de particuliere vrije sector zorgen voor dynamiek op de woningmarkt. Wel is de vrije sector en zeker het gedeelte dat niet door corporaties wordt verhuurd voor huurders vaak een tijdelijke oplossing. In de regio Amsterdam wil 78 procent van de huishoudens in een vrije sector huurwoning verhuizen ten opzichte van 52 procent gemiddeld Wonen in de Regio Amsterdam (WiRA 2015).

In toenemende mate heeft de vrije sector de aandacht van investeerders en ontwikkelaars. Vastgoed, zeker binnen de Metropoolregio Amsterdam is een populaire investering. Door de invoering van de verhuurdersheffing is investeren in sociale huur minder aantrekkelijk. Door de focus van woningcorporaties op de sociale verhuur zijn marktpartijen belangrijker voor de gemeente om vrijesectorhuurwoningen te realiseren.

2. Omvang particuliere huursector

De particuliere huursector is in Haarlem sinds 2001 met 30,6 procent gegroeid van 8.514 woningen naar 11.123 woningen in 2014. Daarmee bestaat 15,3 procent van de woningvoorraad uit particuliere huur.

Ontwikkelingen particuliere huur in Haarlem, Zuid-Kennemerland en de MRA

	2001	2005	2009	2013	2014	Toename 2001 – 2014	
						Absoluut	In %
Haarlem	8.514	7.983	8.379	10.893	11.123	2.609	30,6
Zuid-Kennemerland	12.311	11.545	11.842	16.372	16.286	3.975	32
MRA	170.889	164.726	156.904	201.795	207.481	36.592	21

Bron: SYSWOV/Woonmonitor Haarlem

De voorraad particuliere verhuurders is in Haarlem als volgt opgebouwd:

Type verhuurders in Haarlem (2016)

	Aantal woningen	In procent
Kleine particuliere verhuurder	9.043	70%
Bedrijven, kleine beleggers	1.734	14%
Stichtingen, verenigingen, kerken, gemeente	1.336	10%
Institutionele beleggers	738	6%
Totaal	12.857	100%

Bron: Cocensus

NB: Het aantal woningen tussen de CBS registratie en Cocensus komt niet overeen. Dit wordt veroorzaakt doordat het Cocensus meerdere woningen in één gebouw als aparte eenheden registreert, het CBS registreert dit als één object.

Kleine particuliere verhuurders domineren de sector. Het bezit van de kleine verhuurders loopt uiteen, maar meestal wordt maar één woning verhuurd en bij uitzondering meer dan vijf.

Verhuringen door institutionele beleggers (met winstbejag op lange termijn)

Totaal verhuringen institutionele beleggers	
Aantal institutionele beleggers	7
Aantal woningen	738

Verhuringen door bedrijven (N.V.'s, B.V.'s, V.O.F.'s, etc., uitgezonderd institutionele beleggers)

	Minder dan 5 woningen	5 tot 50 woningen	Meer dan 50 woningen	Totaal
Aantal bedrijven	341	60	4	403
Aantal woningen	602	703	438	1.734

Bedrijven die vijf of minder woningen verhuren hebben meestal een andere corebusiness dan het verhuren van woningen en verhuren bijvoorbeeld een verdieping boven het bedrijfspand. Er zijn ook veel kleine ontwikkelaars in deze categorie.

Verhuringen door niet winst beogende instellingen (stichtingen, verenigingen, hofjes, kerken, coöperaties, overheden en meer)

	Minder dan 5 woningen	5 tot 50 woningen	Meer dan 50 woningen	Totaal
Aantal bedrijven	83	47	4	134
Aantal woningen	140	730	466	1.336

Haarlem heeft 297 woningen in hofjes. 63 daarvan worden verhuurd door een toegelaten instelling. De rest wordt gezien als particuliere verhuur.

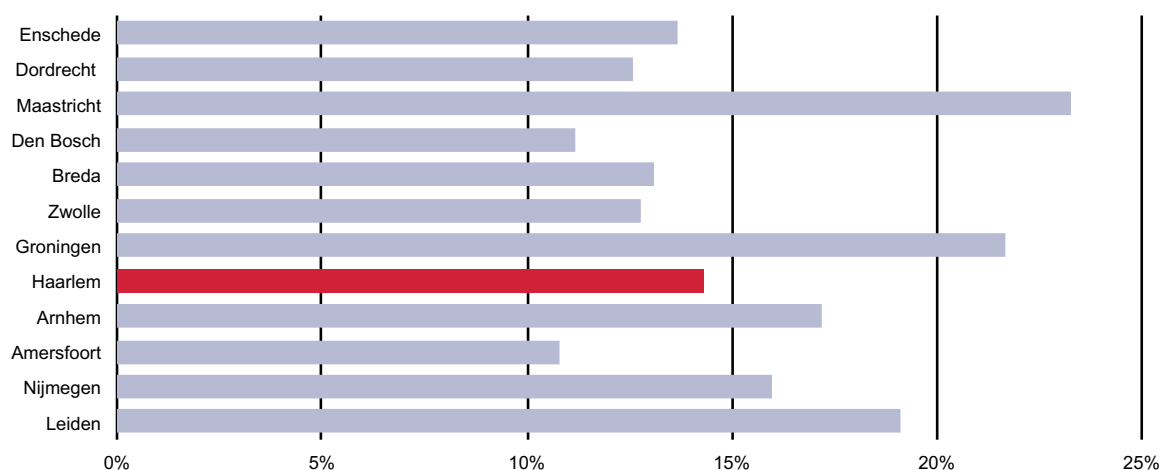
In het Woonwensenonderzoek (WoON) wordt gevraagd wie de verhuurder is. De steekproef in Haarlem is klein, maar na twee edities is in ieder geval duidelijk dat een deel van de huurders huurt van familie, vaak voor een lage huurprijs.

Wie is uw verhuurder?

	Belegger of makelaar	Particulier persoon	Familie	Geen van deze	Totaal
WoON 2012 (N=40)	5	24	4	7	40
WoON 2015 (N=37)	6	19	3	9	37

Op nationaal niveau wordt 10 procent van de woningvoorraad verhuurd door particulieren (WoON 2015), Haarlem heeft dus een grote particuliere huursector. Dit geldt niet wanneer Haarlem wordt vergeleken met andere middelgrote gemeenten.

Particuliere huurwoningvoorraad ten opzichte van totale woningvoorraad in 2014



Bron: SYSWOV

In de afgelopen vier jaar is het aantal eigenaar-bewoners minder snel gegroeid dan het aantal huurders die een particuliere huurwoning huren. Daaruit zou de conclusie getrokken kunnen worden dat er – al of niet tijdelijk – sprake is van een omzetting van eigenaar-bewoners naar eigenaar-verhuurders. Dat kan bijvoorbeeld zijn omdat de woning niet wordt verkocht, de woning kan tijdelijk worden verhuurd met behulp van een leegstandsvergunning. Het aantal leegstandsvergunningen neemt vanwege de aantrekkende woningmarkt weer snel af.

Verstrekte leegstandsvergunningen particulieren

2014	2015	Eerste helft 2016
137	71	20

Een ander deel kan verklaard worden vanuit het gegeven dat woningen uit de koopsector zijn omgebouwd naar studio's en in de verhuur terecht zijn gekomen. Een groot deel van de groei van de woningvoorraad de afgelopen jaren is totstandgekomen in de door het CBS gebruikte categorie "toevoegingen anderszins". Een deel van deze toevoegingen ontstaat door transformatie van kantoren of ander vastgoed, een deel door splitsen van panden in kleinere eenheden.

Een andere, waarschijnlijk de grootste, verklaring kan zijn dat het aantrekkelijk is om te investeren in een koopwoning en deze te verhuren vanwege de lage rentestand in relatie tot de verwachte waardeontwikkeling. Aankopen en verhuren van woonruimte kan een aantrekkelijker alternatief zijn voor obligaties, spaarrekeningen, ook voor kleinere particulieren.

3. Prijscategorieën

De particuliere huursector bestaat uit sociale huur (maandelijkse huurprijs onder € 710,68) en vrije sector huur (maandelijkse huurprijs boven € 710,68). Voor sociale huurwoningen ontstaat via het woningwaarderingsstelsel een maximale huurprijs. Voor vrije sector huurwoningen is er geen maximale huurprijs.

Sinds 1 juli 2015 is het woningwaarderingsstelsel gewijzigd en gaat de WOZ-waarde van een woning voor gemiddeld 25 procent de maximale redelijke huurprijs bepalen. De WOZ-waarde vervangt de schaarstepunten, woonomgevingpunten en punten voor woonvorm. Hoewel er door de wijzigingen in het woningwaarderingsstelsel geen huurverhogingen voor zittende huurders mogen worden doorgevoerd mag dit wel bij mutaties. Daardoor is de verwachting dat veel sociale huurwoningen bij mutatie in de vrije sector zullen belanden. Naarmate meer tijd verstrijkt wordt de verschuiving van sociale verhuur naar vrije sector verhuur merkbaarder. In Amsterdam is de verwachting dat door het bevroren van de liberalisatiegrens en het nieuwe woningwaarderingsstelsel tot 2020 de verhouding in de particuliere huursector kantelen van twee derde sociaal en een derde vrije sector naar twee derde vrije sector en een derde sociaal (Gemeente Amsterdam, 2015). RIGO Research en Advies (2015) voorspelt dat het aantal particuliere sociale huurwoningen in Haarlem – uitgaande van een mutatiegraad van 10 procent – jaarlijks met 5 procent afneemt. Het kan zijn dat deze woningen binnen de vrije sector worden verhuurd, maar de woningen kunnen ook verkocht worden.

3.1. Drie benaderingen om de verhouding sociale verhuur ten opzichte van vrije sector verhuur te schatten

Vanuit verschillende invalshoeken is gekeken hoe de omvang van de voorraad sociale particuliere huurwoningen kan worden bepaald.

1. Onderzoeken Wonen in de Regio Amsterdam 2013 en 2015

In het Onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam dat in 2013 en 2015 is uitgevoerd zijn bewoners geënkquêteerd en is de volgende verdeling binnen de particuliere huursector ten opzichte van de totale voorraad zichtbaar.

	Particuliere sociale verhuur in %	Particuliere sociale verhuur absoluut (plm.)	Particuliere vrije sector huur in %	Particuliere vrije sector huur absoluut (plm.)
WIRA 2013	8	5.750	5	3.600
WIRA 2015*	5	3.650	4	2.920

* De steekproef bij Wonen in de regio uit 2013 (2.453 respondenten in Haarlem) was aanzienlijk groter dan bij WiRA uit 2015 (502 respondenten in Haarlem).

In beide onderzoeken kijkt het aantal particuliere huurwoningen af van de bronnen in de Woonmonitor. Dit kan zijn doordat particuliere huurders minder vaak hebben meegedaan met het onderzoek dan andere groepen.

2. Huisvestingsvergunningen

Voordat een sociale particuliere huurwoning bewoond mag worden moet de huurder een huisvestingsvergunning aanvragen. Alleen huishoudens met een inkomen tot € 44.360,- komen voor deze vergunning in aanmerking. In de afgelopen jaren zijn de volgende aantallen huisvestingsvergunningen verstrekt:

Uitgegeven huisvestingsvergunningen

2013	2014	2015	Eerste helft 2016
259	234	190	88

Halverwege 2015 is de huisvestingsverordening aangepast. Er worden geen vergunningen meer voor koopwoningen verstrekt. Aan de hand van het aantal afgegeven huisvestingsvergunningen kunnen we terug redeneren wat de omvang van de voorraad particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens kan zijn.

Uitgaande van 200 vergunningen per jaar, een mutatiegraad van 5 procent en een inschatting dat de helft van het vrijkomend aanbod niet meer tot de sociale sector behoort zou de omvang uitkomen op 8.000 woningen, zonder ingecalculerde afname gaat het om 4.000 woningen.

3. WOZ-waarde

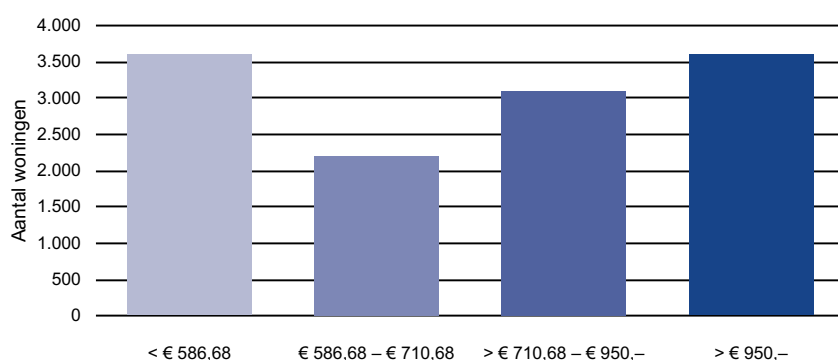
De WOZ-waarde van een woning is een voorspeller voor de huurprijs (zeker nu de WOZ-waarde voor 25 procent het puntenaantal in het woningwaarderingstelsel bepaald). Een manier om de huurprijs te berekenen in relatie tot de WOZ waarde is als een afgeleide van het gewenste rendement. In 2014 heeft de gemeente Rotterdam op basis van literatuuronderzoek, gekozen voor het hanteren van een huuropbrengst van 5,1 procent van de WOZ-waarde. (De hoogte van het rendement speelt een belangrijke rol. Mogelijk dat de waardevastheid of waarde-ontwikkeling in Haarlem leidt tot een ander rendement.)

WOZ-waarde huurniveau	WOZ-waarde bij 5,1 procent rendement	WOZ-waarde bij 3,1 procent rendement
Tot € 586,–	€ 138.000,–	€ 226.000,–
Tot € 710,–	€ 167.000,–	€ 275.000,–
Tot € 950,–	€ 224.000,–	€ 368.000,–

Voor deze benadering wordt het WOZ-bestand van Cocensus gebruikt. In dit bestand is de particuliere verhuur een restcategorie die tot stand komt door van de totale woningvoorraad de woningen in bezit van eigenaar-bewoners en corporaties af te trekken. Dit levert iets meer 'particuliere huurwoningen' op dan in andere bronnen.

Wanneer wordt uitgegaan van een rendement van 5,1 procent en de WOZ-waarde in deze categorie wordt gespiegeld aan de huurprijs ontstaat de volgende verdeling:

Huurprijs particuliere woningen (als afgeleide van de WOZ-waarde)



Hieruit volgt dat de voorraad bestaat uit 5.800 particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens en 6.700 erboven.

Conclusie

Met de cijfers die er zijn loopt de inschatting van het totaal aantal sociale huurwoningen dat door particulieren wordt verhuurd uiteen tussen de 4.000 en 8.000 woningen. De inschatting vanuit het WiRA uit 2013 van 5.000 particuliere sociale huurwoningen past hierbinnen, en blijft daarom voorsnag de aanname.

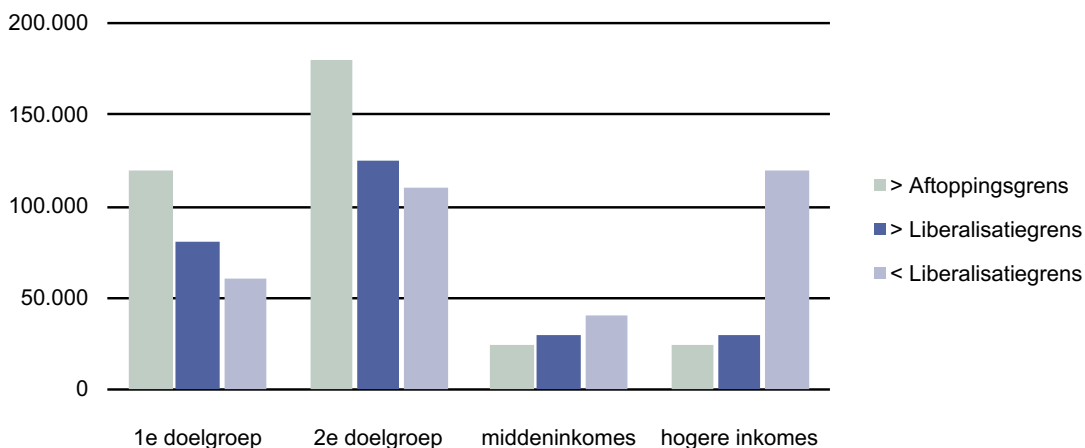
3.2. Inkomensgroepen

De huurprijzen passen, vooral in de particuliere vrije sector, minder goed bij inkomens dan verhuur door woningcorporaties. Particuliere verhuurders hebben – anders dan woningcorporaties – in principe geen primair maatschappelijk doel. Het is geen doel om huishoudens met een laag inkomen te huisvesten. Sterker nog, zij willen doorgaans huishoudens met een zo hoog mogelijk inkomen in hun woning om zo minder kans op betalingsproblemen te hebben. Daarom is het niet ongebruikelijk dat minimale inkomenseisen worden gesteld voor een particuliere huurwoning.

De groep lage middeninkomens (€ 35.000,– tot € 44.000,–) is voor een belangrijk deel aangewezen op de koopsector tot ongeveer € 215.000,– of op middeldure huurwoningen tot € 950,–. Het komt veel voor dat verhuurders een bruto huishoudensinkomen eisen dat 4,5 keer zo hoog is als de huurprijs. Daarom is ook

het middensegment maar beperkt toegankelijk voor de groep die net buiten de boot van de sociale sector valt. Wanneer 4,5 keer de voorwaarde is kunnen lage middeninkomens een woning van € 650,- tot € 800,- huren. Deze praktijk wordt bevestigd door marktpartijen en zij stellen daarom vragen bij de effectiviteit van het inzetten op middeldure huur.

Particuliere verhuur naar prijs en inkomen



Bron: WoON 2012

Uit landelijke cijfers van het WoON 2012 is zichtbaar welke inkomensgroepen door de particuliere huursector worden bediend. Vergeleken met de verhuur door corporaties zijn er in de particuliere huursector relatief veel scheefwoners.

4. Veranderende behoefte

Steeds meer woningzoekenden zijn aangewezen op de vrije sector. Dat laat ook de Actualisatie woningbehoefte 2015 zien die RIGO Research en Advies voor de regio Zuid-Kennemerland en IJmond heeft uitgevoerd. Daarin zijn twee scenario's opgenomen. Één die de constante woonpatronen doorrekent en één die rekening houdt met een reductie van scheefheid door nieuwe regelgeving, met name doordat huishoudens met een inkomen hoger dan € 35.789,- worden uitgesloten van sociale huurwoningen van een woningcorporatie.

Middeninkomens kunnen steeds minder goed door woningcorporaties bediend worden, maar tegelijkertijd stijgt het aantal huishoudens met een middeninkomen. Het onderzoek van RIGO Research en Advies laat zien dat deze groep stijgt van 18.240 huishoudens naar 20.310 huishoudens. Dit is een stijging van 10,2 procent. Deze groep zal voor een belangrijk deel moeten worden gehuisvest in de vrije sector.

In de vrije huursector is door RIGO Research en Advies geschat dat er een behoefte is aan 3.990 tot 4.610 woningen in 2025 afhankelijk hoe effectief de scheefheid gereduceerd wordt. Nu bestaat de woningvoorraad al uit 6.748 particuliere vrije sector huurwoningen. Maar in het onderzoek is als aanname gedaan dat huidige fricties op de woningmarkt aanvaardbaar zijn. Dat is maar zeer de vraag met huurprijzen per vierkante meter in de vrije sector die bij de hoogste van Nederland horen. De focus moet daarom liggen op het toevoegen van middeldure huurwoningen en nauwelijks op het toevoegen van dure huurwoningen.

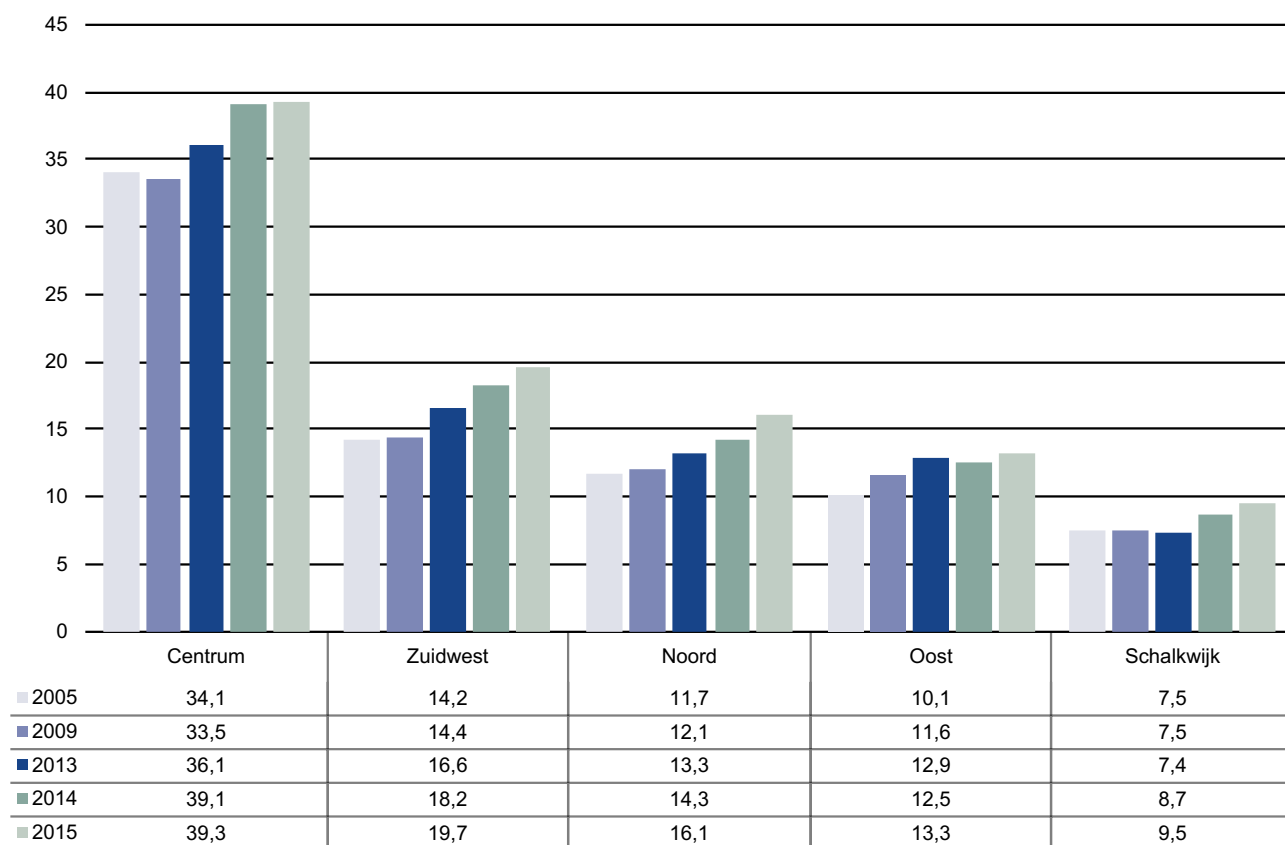
De behoefte van expats aan huurwoningen in Haarlem is beperkt. Hoewel deze groep 1,7 procent uitmaakt van de Haarlemse bevolking wordt maar een deel in de particuliere huursector gehuisvest. In Haarlem

wonen naar verhouding met Amstelveen (7,6 procent expats) en Amsterdam (4,1 procent expats) maar weinig expats (CBS, 2011). Volgens de voorzitter van de Haarlemse afdeling van NVM, willen verhuurders graag expats aantrekken omdat deze groep een hoge huurprijs over heeft voor een woning. Vaak lukt dit niet en worden 'gewone' huurders in de woning geplaatst.

5. Ruimtelijke verdeling

In alle stadsdelen is een toename van particuliere huur zichtbaar. Aan de oostkant is het aanbod particuliere huur klein vergeleken met dat in de rest van de stad, vooral door de grote voorraad corporatiewoningen daar. Makelaars die actief zijn in Haarlem merken ook dat in deze delen van de stad een grote vraag is naar particuliere huurwoningen in tegenstelling tot plekken buiten het stadscentrum. Dat wil niet zeggen dat er niet juist kansen zijn voor particuliere huur aan de oostkant van het Spaarne. Door een naar verwachting wat lagere vierkante meterprijs kan de toegang daar beter zijn.

Particuliere huur naar stadsdeel



6. Conclusie

De particuliere huursector staat volop in de belangstelling. Het aanbod particuliere huurwoningen neemt toe terwijl het aanbod met een huur onder de liberalisatiegrens de komende jaren waarschijnlijk gaat dalen. Een deel van de groei van de vrijesectorhuurmarkt zal zijn in de middeldure categorie. De toegankelijkheid van dit prijssegment is beperkt door forse inkomenseisen die verhuurders regelmatig stellen. We gaan er daarom van uit dat actief sturen op toevoeging van (veel) middeldure huurwoningen niet nodig is. Het voornemen is wel om de particuliere huursector beter in beeld te brengen zodat deze veronderstelling getoetst kan worden.

Geraadpleegde Bronnen

- Verkenning vrije sector huurwoningmarkt (Gemeente Rotterdam, 2014)
- Woononderzoek Nederland 2012
- Woononderzoek Nederland 2015
- Woonmonitor 2015 (Gemeente Haarlem)
- Wonen in de regio Amsterdam 2013
- Wonen in de regio Amsterdam 2015
- Particuliere huursector, vliegwiel van de woningmarkt (Gemeente Amsterdam, 2015)
- Actualisatie woningbehoefte 2015 (RIGO Research en Advies)
- Verslag 'Markttafel' (input voor woonvisie)
- Expat, wanneer ben je het? (Centraal Bureau voor de Statistiek)

BIJLAGE 3: Instrumenten voor betere benutting en doorstroming

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van instrumenten voor betere benutting en doorstroming weer.

Nr. Instrument	Omschrijving
Instrumenten die voortkomen uit wetgeving	
1. Huursombenadering/ inkomensafhankelijke huur (Wet Doorstroming Huurmarkt)	De huursombenadering zorgt ervoor dat de verschillen in huurprijzen tussen nieuwe en zittende huurders kleiner worden. Er kan een gedifferentieerde huurverhoging worden toegepast (binnen bepaalde marges). Woningen met een lage huur kunnen in relatie tot de kwaliteit een hogere huurverhoging krijgen. De huursom over het corporatiebezit blijft aan een maximum gebonden. Zo wordt het minder aantrekkelijk om lang in dezelfde huurwoning te wonen. De inkomensafhankelijke huurstijging blijft ook mogelijk.
2. Jongerencontracten (nog niet ingezet in Haarlem) (Wet Doorstroming Huurmarkt)	Aan jongeren van 18 tot 28 kan een tijdelijk huurcontract voor een periode van vijf jaar worden aangeboden. Dit kan eventueel twee jaar verlengd worden.
3. Tijdelijke huurcontracten voor specifieke groepen (nog niet ingezet in Haarlem) (Wet Doorstroming Huurmarkt)	Door de invoering van de Wet Doorstroming zijn ook contracten voor bepaalde tijd van max. twee jaar voor zelfstandige woningen en max. vijf jaar voor onzelfstandige woningen beschikbaar gekomen voor gebruik door corporaties. Specifieke groepen huurders kunnen met een dergelijk contract worden bediend: huurders die voor werk of studie in een andere gemeente een woning zoeken, huurders die moeten verhuizen vanwege renovatie of sloop, huurders die afkomstig zijn uit de maatschappelijke opvang, woningzoekenden in een sociale noodsituatie, huurders met een tweede kans overeenkomst en huurders bij wie de tijdelijke huurovereenkomst is gecombineerd met begeleiding.
4. Leegstandwet	De gemeente kan op basis van de leegstandswet een vergunning afgeven voor tijdelijke verhuur. De periode daarvoor is min. 6 maanden bij voorgenomen renovatie of sloop en min. 3 maanden bij voorgenomen verkoop en in beide gevallen max. 2 jaar. De vergunning kan telkens met max. 1 jaar worden verlengd tot max. 7 jaar bij voorgenomen renovatie of sloop en 5 jaar bij voorgenomen verkoop.
Doorstroom naar vrije sector huurwoning of koopwoning	
5. Toegankelijk maken van koop van woning	Corporaties hebben verschillende instrumenten zodat huurders makkelijker een woning kunnen kopen (al dan niet de huidige huurwoning). De regelingen zorgen voor een korting op de aanschafprijs, een bonus en/of een deling van de waardeontwikkeling. Pré Wonen heeft de Pré Koopregeling (Brederode Wonen gebruikt hetzelfde instrument), huurders kunnen een woning met korting kopen terwijl de waarde-ontwikkeling met de corporatie wordt gedeeld. Ymere had vroeger de koopgarantregeling nu heeft ze de "Trouwe Klant Bonus". Er wordt een te koop staande woning verkocht aan huurder van Ymere zodat een woning van Ymere vrijkomt.

Nr. Instrument	Omschrijving
6. Kluswoningen/casco woningen (Elan Wonen)	Elan Wonen heeft een proef met kluswoningen gedaan. De kluswoning kan ervoor zorgen dat huurders de stap kunnen zetten naar een koopwoning met minder opleverkosten.
7. Starterslening (Zuid-Kennemerland)	De startersregeling zorgt ervoor dat starters financieel voordeliger een woning kunnen kopen. Als de starter een (bestaande) woning koopt komt een verhuisketen op gang.

Behoud woonlasten en voorrang

8. Focus op geschiktheid/optimale benutting via toewijzing	In de huisvestingsverordening is een aantal voorrangssituaties opgenomen: 1) Groot huishouden in grote woning. 2) Voorrang wanneer een woning met voorziening past bij een WMO-indicatie. 3) Voorrang aan huishoudens met een indicatie die past bij een zorgwoning. 4) Huishoudens van 65 jaar en ouder krijgen voorrang op een seniorenwoning.
9. 25 procent vrije ruimte voor woningcorporaties (huisvestingsverordening)	Corporaties kunnen 25 procent van hun aanbod vrij aanbieden buiten het aanbodmodel. Eén van de mogelijkheden hierbinnen is de directe bemiddeling voor doorstroming.
10. Woningruil	Huurders kunnen een sociale huurwoning ruilen. Zij moeten zelf iemand anders vinden, via digitale marktplaatsen. De huur kan omhoog gaan, wat een belemmering kan zijn. Woonservice geeft informatie. Van woningruil werd in 2015 26 keer gebruik gemaakt. Ymere is bezig met een platform.
11. De woonswitch (Ymere)	Ymere biedt een deel van de sociale huurwoningen aan via Woonswitch, niet via het reguliere aanbod. Er wordt gekeken naar de woonwens van de woningzoekende en niet naar de wachttijd. In 2015 werd de woonswitch 16 keer ingezet.
12. Van groot naar beter (Ymere)	Ymere heeft een regeling die ervoor zorgt dat onder voorwaarden huishoudens die van een grote woning naar een kleine woning verhuizen niet meer huur gaan betalen. In 2015 werd deze regeling vijf keer ingezet.
13. Van hoog naar laag (Ymere)	Huurders van 65 jaar of ouder krijgen voorrang als zij verhuizen naar een woning op de begane grond, eerste etage of zonder trappen, meestal met behoud van huur.
14. Maatwerk+ (Elan Wonen)	Wanneer de regeling Maatwerk+ wordt toegepast ontvangen huurders van 65 jaar en ouder een verhuisvergoeding van € 2.500,-. Wanneer de huurders 75 jaar en ouder zijn kan ook gekozen worden voor dezelfde netto huurprijs van de huidige woning. In 2014 werd vijf keer hiervan gebruik gemaakt. Een verlaging van de leeftijd wordt overwogen.

Nr. Instrument	Omschrijving
Bemiddeling	
15. Verhuisadviseurs, woonmakelaars, wooncoaches etc. (alle corporaties)	Alle corporaties bemiddelen bij het zoeken naar nieuwe woonruimte. Wel heeft elke corporatie een eigen strategie. Soms worden potentiële doorstromers benaderd en soms moeten potentiële doorstromers zelf de eerste stap zetten.
16. Verhuisservice (Elan Wonen + Kontext)	In samenwerking met Kontext heeft Elan Wonen vrijwillige verhuiscoaches opgeleid die potentiële doorstromers kunnen helpen met verhuizen door zaken rond de verhuizing te regelen. Inzetbaar bij andere corporaties.
Overig	
17. Verhuiskostenregeling (Gemeente)	Als huurders in hun woning beperkingen ervaren, die slechts kunnen worden opgelost door naar een aangepaste woning te verhuizen, is er vanuit de WMO een verhuiskostenvergoeding.
18. Woonfraudebestrijding	Woonfraude wordt in samenwerking tussen de gemeente, corporaties en andere partijen bestreden zodat woningen weer beschikbaar worden voor de (sociale) woningmarkt.

BIJLAGE 4: Plancapaciteit woningbouw 2016

Met onderstaande tabellen en grafieken wordt op basis van plancapaciteit en verwachte sloop een indicatie afgegeven voor de te verwachte toename van de woningvoorraad op stads- en wijkniveau. Onderstaande tabellen zijn gebaseerd op de categorie indeling uit de Woonvisie, Haarlem duurzaam ongedeelde woonstad uit 2012. In de toekomst zal aangesloten worden bij de categorieën in hoofdstuk 6 van het hoofddocument.

Terugblik 2015

- De bruto groei van de woningvoorraad in 2015 is 874 woningen, dat is gemiddeld ten opzichte van voorgaande jaren;
- De bruto groei bestaat voor een belangrijk deel (85 procent) door "toevoegingen anderszins". Dat zijn woningen die via transformatie van kantoren, splitsingen, wonen boven winkels e.d. worden gerealiseerd. Het aantal toevoegingen anderszins in 2015 (747) ligt boven het gemiddelde van de periode 2005–2015. Gemiddeld zijn er in die periode op die manier circa 300 woningen gerealiseerd;
- De omvang van de nieuwbouw in 2015 bedroeg 127 woningen en ligt onder het gemiddelde van de periode 2005–2015. In die periode zijn gemiddeld 550 woningen per jaar gebouwd.

Plancapaciteit 2017–2021 met doorkijk naar 2030

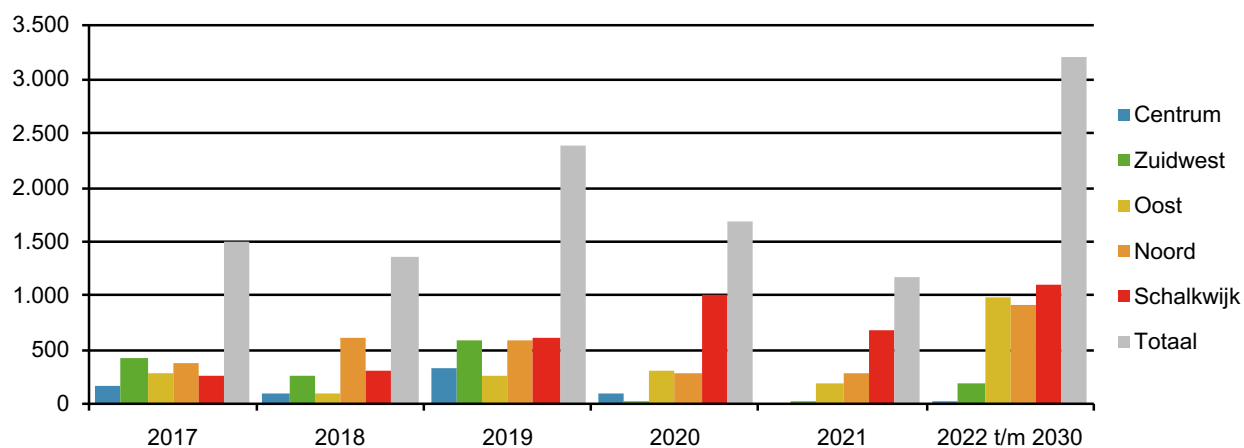
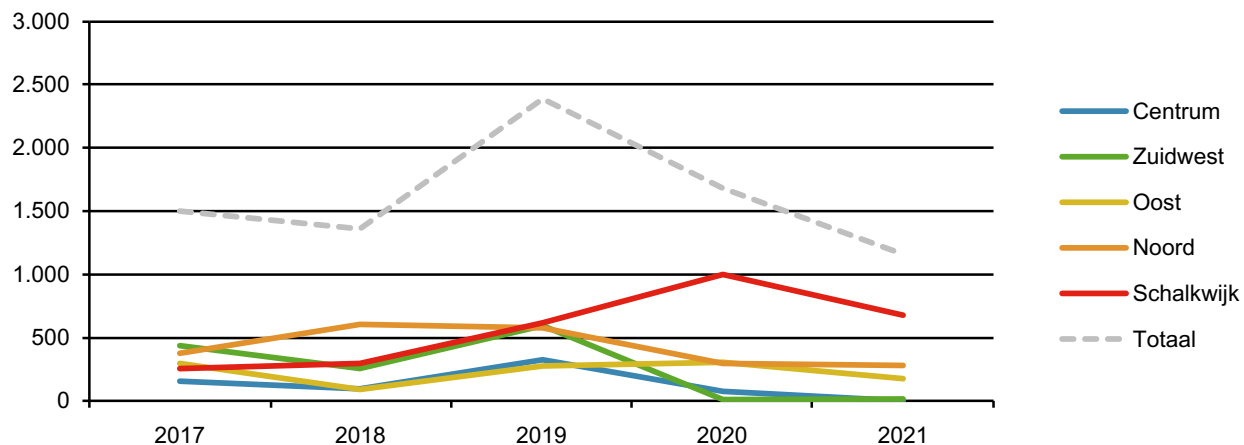
- De totale plancapaciteit op langere termijn (tot circa 2030) is met circa 1000 woningen toegenomen ten opzichte van de Rapportage woningbouw 2015 en bestaat nu uit circa 11.000 woningen. Vergeleken met de prognose uit 2015 is de plancapaciteit als gevolg van een ander tijdvak met circa 1.000 woningen toegenomen. Tegelijkertijd nemen we een trend waar dat compacter gebouwd gaat worden waardoor de woningaantallen in bouwplannen toenemen;
- Grootste woningbouwproductie zal plaatsvinden in Oost, Noord en Schalkwijk. Met name in Schalkwijk en Oost worden mogelijkheden voor woningbouw gezien;

Tabel 1: Plancapaciteit gemeente Haarlem (incl. kantoortransformaties)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 t/m 2030	sloop en onttrekking
Centrum	165	105	325	85	0	10	0
Zuidwest	430	265	595	10	20	200	0
Oost	290	90	270	305	180	975	455
Noord	370	605	580	290	280	925	950
Schalkwijk	255	295	620	1.000	680	1.105	620
Totaal	1.510	1.360	2.390	1.690	1.160	3.215	2.025

- Uit tabel 1 blijkt dat naar verwachting in de stadsdelen Oost en Schalkwijk bruto circa 7.000 woningen van de stedelijke bouwproductie kan worden gerealiseerd. Ten westen van het Spaarne worden in de stadsdelen Zuidwest, Noord en het Centrum naar verwachting ruim 4.400 woningen gerealiseerd.

Figuur 1 en 2: Plancapaciteit per stadsdeel



Tabel 2, 3 en 4: Plancapaciteit naar eigendom en prijsklasse

Plancapaciteit 2016 - 2021 (incl. doorkijk naar 2030), naar eigendom en prijsklasse, per stadsdeel						
	Centrum	Zuidwest	Noord	Oost	Schalkwijk	Totaal*
koop	335	715	780	1.135	1.060	4.025
w.o. tot 215	100	465	130	880	335	1.910
w.o. 215-350	120	170	535	245	400	1.470
w.o. 350+	115	80	115	10	325	645
huur	80	565	580	830	325	2.380
w.o. < €710	25	540	485	630	230	1.910
w.o. €710-950	35	25	35	175	95	365
w.o. > €950	20	0	60	25	0	105
soc. en betaalbaar (<€710/<€215.000)	125	1.005	615	1.510	565	3.820
middelduur (€710-950/ €215-350)	155	195	570	420	495	1.835
duur (>€950/>€350.000)	135	80	175	35	325	750
onbekend	300	240	815	1.115	2.565	5.035
Totaal	715	1.520	2.175	3.080	3.950	11.440

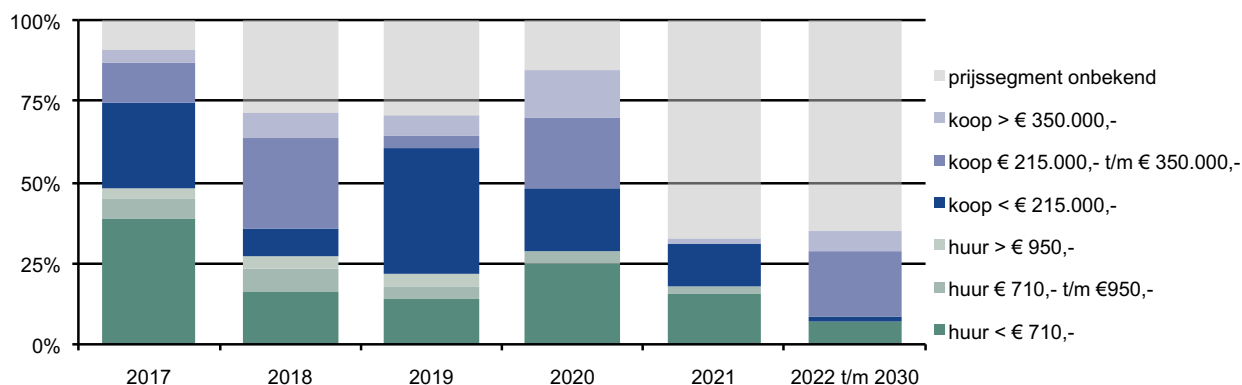
* afgerond

Relatieve plancapaciteit 2016 - 2021 met doorkijk naar 2030, naar segment, per stadsdeel						
Stand per 1-10-2016	Centrum	Zuidwest	Noord	Oost	Schalkwijk	Totaal
koop	47%	47%	36%	37%	27%	35%
w.o. tot 215	14%	31%	6%	29%	8%	17%
w.o. 215-350	17%	11%	25%	8%	10%	13%
w.o. 350+	16%	5%	5%	0%	8%	6%
huur	11%	37%	27%	27%	8%	21%
w.o. < €710	3%	36%	22%	20%	6%	17%
w.o. €710-950	5%	2%	2%	6%	2%	3%
w.o. > €950	3%	0%	3%	1%	0%	1%
soc. en betaalbaar (<€710/<€215.000)	125	1.005	615	1.510	565	3.820
middelduur (€710-950/ €215-350)	22%	13%	26%	14%	13%	16%
duur (>€950/>€350.000)	19%	5%	8%	1%	8%	7%
onbekend	42%	16%	37%	36%	65%	44%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Relatieve plancapaciteit 2016 - 2021 e.v. categorie naar stadsdeel						
Stand per 1-10-2016	Centrum	Zuidwest	Noord	Oost	Schalkwijk	Totaal
koop	8%	18%	19%	28%	26%	100%
w.o. tot 215	5%	24%	7%	46%	18%	100%
w.o. 215-350	8%	12%	36%	17%	27%	100%
w.o. 350+	18%	12%	18%	2%	50%	100%
huur	3%	24%	24%	35%	14%	100%
w.o. < €710	1%	28%	25%	33%	12%	100%
w.o. €710-950	10%	7%	10%	48%	26%	100%
w.o. > €950	19%	0%	57%	24%	0%	100%
soc. en betaalbaar (<€710/<€215.000)	3%	26%	16%	40%	15%	100%
middelduur (€710-950/ €215-350)	8%	11%	31%	23%	27%	100%
duur (>€950/>€350.000)	18%	11%	23%	5%	43%	100%
onbekend	6%	5%	16%	22%	51%	100%
Totaal	6%	13%	19%	27%	35%	100%

- In tabel 2, 3 en 4 wordt een indicatie gegeven van de verdeling naar eigendom en prijscategorie. Hieruit blijkt dat in de periode 2017–2030 ruim anderhalf keer zoveel koop- als huurwoningen zijn gepland. In de stadsdelen Zuidwest, Oost en Noord worden (in verhouding) de meeste huurwoningen gebouwd tegen met name koopwoningen in het Centrum en Schalkwijk.
- Van het deel van de plancapaciteit dat bekend is zal circa 35 procent aangewend worden voor verkoop en 21 procent voor verhuur.
- Het percentage huurwoningen dat wordt gebouwd en dat onder de liberalisatiegrens zal worden verhuurd bedraagt 17 procent. Een aanzienlijk deel daarvan zal ook door beleggers worden verhuurd. Dit beeld kan nog verschuiven doordat 44 procent van de plannen de prijscategorie nog niet bekend is.

Figuur 3 Plancapaciteit naar prijscategorie, naar jaar



Kanttekeningen

- De cijfers zoals opgenomen in de getoonde tabellen en grafieken zijn sterk afhankelijk van externe bronnen en factoren. Over de onderliggende projecten heeft in veel gevallen nog geen besluitvorming plaatsgevonden waardoor aantallen en prijzen kunnen wijzigen. Aan de gepresenteerde cijfers in deze rapportage kunnen daarom geen rechten ontleend worden.
- Het aantal woningen dat op potentiële woningbouwlocatie kan worden gerealiseerd en de verdeling naar prijssegmenten is gedeeltelijk bekend, echter naarmate de tijd vordert, neemt de informatie over de projecten af. Dit geldt vooral voor het prijssegment en in iets mindere mate voor de verdeling naar eigendom.
- Uit het verleden blijkt dat niet alle woningen worden opgeleverd in de jaren dat zij geprognostiseerd waren. De redenen hiervoor zijn divers, zo kan bijvoorbeeld een tegenvallende verkoop reden zijn dat het project niet (geheel) of later wordt opgeleverd, de gestarte bouw kan vertraging oplopen, of de gereedmelding vindt veel later plaats. Een inschatting is gemaakt dat circa 30 procent van de verwachte opleveringen een jaar zal doorschuiven. Het is niet exact aan te geven welke plannen het betreft. Er is daarom geen rekening gehouden met planuitstel/uitval. We sluiten daarmee aan op de systematiek die in onze regio wordt toegepast.

BIJLAGE 5: Doorrekening PICO van 4 scenario's Haarlem-Oost

Voor het Corporatiebezit in de wijken Schalkwijk en Haarlem-Oost is met behulp van PICO een eerste modelmatige doorrekening gemaakt op basis van vier scenario's. Daarin is te zien op welke manier je investeringen kunt afzetten tegen de CO₂-besparing die daar tegenover staat. Er is in deze eerste doorrekening gekeken naar:

1. Zo veel mogelijk zonnepanelen plaatsen
2. Alle corporatiewoningen minimaal naar label B
3. Alle corporatiewoningen minimaal naar label A+
4. Alle corporatiewoningen naar nul-op-de-meter

In onderstaande tabel is te zien hoe groot de gevraagde investering is voor deze twee wijken om de verschillende scenario's te bereiken. Daarnaast is te zien hoeveel CO₂ er bespaard wordt per geïnvesteerde euro. Hieruit is af te leiden dat met name investeren in zonnepanelen een groot effect heeft op de CO₂-besparing. Hieruit is ook af te leiden dat investeren in nul-op-de-meter relatief erg duur is in verhouding tot de CO₂-besparing. Verder valt uiteraard op dat de gevraagde investering om naar label A+ te gaan voor alle corporatiewoningen in deze twee wijken enorm groot is: bijna 140 miljoen euro. De investering om naar nul-op-de-meter te gaan is bijna niet te overzien met ruim 700 miljoen. Daarbij hebben we nog geen schatting voor totaal Haarlem, die uiteraard veel hoger zal uitvallen.

De woningcorporaties hebben onvoldoende investeringscapaciteit om scenario 3 of 4 te realiseren. Een deel van de investering kan weliswaar op termijn worden terugverdiend uit huurverhoging, maar de corporaties kunnen niet voldoende leningen krijgen om dit vóór te financieren.

Corporatiebezit Schalkwijk en Haarlem-Oost	Investering (€)	Besparing (gram) CO ₂	Besparing CO ₂ (gr/euro)
Maximaal zonnepanelen	53.969.960	119.292.761	2,21
Minimaal label B	78.119.639	74.882.800	0,96
Minimaal label A+	139.351.784	105.106.460	0,75
Alles nul-op-meter	702.708.000	317.417.690	0,45

Op basis van deze getallen kan geconcludeerd worden dat het noodzakelijk is om kritisch te kijken welke combinatie van maatregelen in welk gebied de hoogste CO₂ reductie oplevert, in verhouding tot de gevraagde investering.

In het verder uitwerken van de gebiedsaanpak met de corporaties en de routekaart Haarlem Klimaatneutraal zullen de gegevens van PICO worden meegenomen.

Deel 1: Uitkomsten inspiratie-ochtend woonvisie, 6 oktober 2016

Onderstaande vragen zijn in één ochtend met 30 externe betrokkenen bij het wonen in Haarlem besproken. Er is geen discussie aan te pas gekomen maar op een inspirerende en opbouwende manier werden gedachten uitgewisseld

Dit heeft geresulteerd in kansrijke ideeën vanuit zeer veel verschillende perspectieven waardoor de visie op wonen in Haarlem een krachtige impuls heeft gekregen.

De ideeën met de meeste stippen staan bovenaan. De **blauwe stippen** geven aan dat een idee redelijkerwijs snel is in te voeren. De **rode stippen** staan voor een goed idee waarvan de uitvoering langer zal gaan duren. De zogenaamde **gele ideeën** staan voor hele goede concepten maar daar zal eerst nog veel water door het Spaarne moeten vloeien voordat de ideeën rijp zijn en geïmplementeerd kunnen worden.

Tip van dagvoorzitter Karin Moerkerk: laat de ideeën goed bij jezelf doordringen... laat je niet leiden door het oordeel van een ander, niet ja, maar... maar: ja en..

- Op welke manieren kunnen we de wijken verbeteren in Haarlem-Oost en Schalkwijk, met behoud van (minimaal) hetzelfde aantal sociale huurwoningen?
- Op welke manier kunnen we, gezien de trends, 10.000 woningen voor 2030 toevoegen?
- Hoe kunnen we ervoor zorgen dat middeninkomens, die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, in de stad blijven?
- Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de wachttijd voor sociale huurwoningen maximaal 1 jaar bedraagt?
- Hoe kunnen alle particuliere woningen over 10 jaar energieneutraal zijn?
- Bedenk manieren / woonvormen om senioren van 55 tot 100 jaar te laten wonen?

Per vraag zijn er opmerkingen gemaakt en stippen uitgedeeld.

● **Blauw stippen zijn: now, korte termijn, makkelijk te implementeren.**

● **Rode stippen: wow, over 2 jaar.**

● **Geel: how, nu niet realiseerbaar, wel stof tot nadenken.**

1. Op welke manieren kunnen we de wijken verbeteren in Haarlem-Oost en Schalkwijk, met behoud van (minimaal) hetzelfde aantal sociale huurwoningen?

Opgehaald vanuit de sessie:

● 7 blauwe stippen

- Meer horeca, levendigheid op straat, culturele voorzieningen

● 5 blauwe stippen

- Downgraden Amsterdamse vaart, (verkeersfunctie) plus upgraden bedrijfsruimte / woonwerk

● 4 blauwe stippen

- Meer voorzieningen in Oost en Schalkwijk aanbrengen om trek naar het centrum te voorkomen
- Leefstijdmix en kwaliteit van individu inzetten in gemeenschapsgebouwen en straat / wijk
- Moderniseer het stadsdeel hoogbouw a la Zuid-as, moderniseer Spaarnwoude station

● 3 blauwe stippen

- Schalkwijk aantrekkelijker maken voor jongeren
- Slachthuisterrein verdichten wonen, werken. zie Westergasfabriek
- Hippe horeca, lofts. Flexibel woon-werk

- Grootchalig uitwisselingsproject jongeren zuid-west-oost-noord

- Elkaar leren kennen / respect voor elkaar
- Stimuleren
- Help elkaar / met bv. het halen van een opleiding
- Maatjesproject
- Vinden van een baan
- Meenemen naar netwerkbijeenkomsten
- Helpen om grote dromen waar te maken
- Helpen om gezond te leven
- Ruimere blik op levensloop / visies / aannames / leefomgeving
- Uiteindelijk worden mensen gestimuleerd om iets van hun leven / buurt te maken

- **2 blauwe stippen**

- Buurt BBQ organiseren
- Vier de successen in Oost en West — wedstrijd maken
- In hofjes laten wonen → triggert de ontmoeting
- Ruimtelijk verdichten (toevoegen van woningen in hogere segmenten)
- Woningtypen goed mensen / meer bedrijvigheid in woonwijken

- **1 blauwe stip**

- Alle begane grond woonlagen mag je ondernemen (bestemmingsplan mogelijk maken)
- Voorzieningenniveau omhoog
- Openbare ruimte gericht op ontmoeting
- Sociale cohesie organiseren (bv. inloop en activiteiten)
- Integrale aanpak om wijk aantrekkelijk te maken: veilig (politie), middenstand, woonzorgcombinaties
- Sport stimuleren onder de jongeren
- Groene, openbare ruimten creëren, ontsluiting per openbaar vervoer van omliggend / nabij natuurgebied, volkstuinen

- **7 rode stippen**

- Grond niet aan hoogste bidder maar meer ruimte voor creatieve grensoverschrijdende initiatieven

- **2 rode stippen**

- Amerikaweg en Europaweg tot woongracht maken met neoklassieke gestapelde bouw
- Gevels aantrekkelijk maken
- Maak sociale trefpunten

- **1 rode stip**

- Specificeren, kijk op het juiste schaalniveau
- Kleinere woningen passend bij huishoud-ontwikkeling
- Studentenhuysvesting
- Wijkverzamelgebouw toevoegen voor “doorstarters vanuit huis”, ZZP-ers / starters aantrekkers
- Toevoegen icoon
- Sloop / nieuwbouw laag naar hoog, ruimte
- Mooie woningen op goedkope grond = redelijke prijs

- **1 gele stip**

- Specifieke doelgroep aanspreken
- Een identiteit, binnen MRA in Haarlem
- Totaal gebiedsconcept, vertaling aantrekkelijkheid van Haarlem naar oost
- Minder infrastructuur
- Uitstraling winkelcentrum verbeteren

Geen stip maar wel goede ideeën:

- Voorzieningen, leuke cafés, winkels, kleinschalig en rauw
- Eettenten, (boek)winkels
- Ruimte maken voor lichte horeca en kleinschalige werkplekken
- Jaarmarkt met feesttent, cultuurcentra, niet alleen in centrum, (bv. markthallen)
- Plein met picknick tafels, muzikentent, winkels
- Activiteiten die verschillende groepen verbindt
- Meer stapelen
- Sloop / nieuwbouw, compact grondgebonden
- Criminaliteit bestrijden
- Mix van huur en koopwoningen
- Voorzieningenniveau verhogen en beter toegankelijk
- Leefbaarheid vergroten (bv. voetbalveld)
- Poppodium
- Parkeergarage ondergronds
- Gebruik daken voor speelvelden
- Activiteiten (pop-up) factory
- Wijk-buurthuis
- Leer- en werkbedrijf
- Op basis van informatie als opleidingsniveau, werk, achtergrond etc. een voorspelling van waar mensen kunnen gaan wonen maken, d.m.v. Big data (algoritmes)
- Door elkaar bouwen (goedkoop en duur)
- Brainstormen met alle betrokken partijen (betrokkenheid)
- Culturele expressie (muziek en kunst)
- Wooncarrière mogelijk maken in de wijk

2. Op welke manier kunnen we, gezien de trends, 10.000 woningen voor 2030 toevoegen?

Opgehaald vanuit de sessie:

● 5 blauwe stippen

- Overmaat ruimte infrastructuur benutten

● 4 blauwe stippen

- Kantoren transformeren tot woningen

● 3 blauwe stippen

- Meer tijdelijke woningen bv. containerwoningen op aantrekkelijke locaties
- Fabrieken / kantoorcomplexen ombouwen tot woningen

● 2 blauwe stippen

- Andere plekken benutten—Waarderpolder
- Permanent wonen op volkstuin toestaan
- Gedeelde keukens, ruimte besparing, sociale cohesie, communicatie, contact
- Woninglocaties (nieuwbouw) aantrekkelijker maken d.m.v. groen (park) op de daken

● 1 blauwe stip

- Meer bouwen met hout e.d. is goedkoper
- Standaard “nul op de meter”
- Kantoren ombouwen naar wonen

● 18 rode stippen

- Tiny houses zie Columbuskwartier in Almere oost

● **10 rode stippen**

- Waarderpolder geen kavels meer voor bedrijven

● **6 rode stippen**

- Meer-generatiewoningen

● **3 rode stippen**

- Omkatten van overbodige kantoren en verpleeghuizen

● **2 rode stippen**

- Colosseum als voorbeeld voor wooncomplex voor 10.000 mensen
- Waterwoningen
- Relatief klein bouwen op aantrekkelijke plek
- Recept Bijlmer

● **1 rode stip**

- Hogere segment (structureel) in Oost / Schalkwijk positioneren
- Doen en aanpakken, flexibele bestemmingsplannen

● **Met 10 gele stippen**

- Wonen op water faciliteren → gestapelde woonboten

● **8 gele stippen**

- Bouwen in de Hekslootpolder
- Wonen op water

● **7 gele stippen**

- Woningen bouwen in een wolk van Zeppelins boven Haarlemmerhout

● **5 gele stippen**

- IJmuiden is Haarlem -West
- Echte hoogbouwtorens

● **2 gele stippen**

- Bouwen als een berg → nieuw maaiveld, functioneel verkeer en parkeer daarboven woningen, werken

● **1 gele stip**

- Nieuwe bouwtechnieken die betaalbaar wonen mogelijk maken
- (Buiten) ruimtes delen
- Andere hypotheekvormen stelsel, meer leencapaciteit creëren
- Hypotheekgarantie (overheid)
- Koepel woonvriendelijker maken
- Omni sportclub "samenvoegen club"

Geen stip maar wel een goed idee:

- Regels versoepelen omtrent onderhuur (bv. in eigen huis)
- Onderzoek de vraag
- Hoe houd je de stad betaalbaar?
- Nieuwe financiering huur / koop, vermogen binnen 1 huishouden
- Waarom wil je dit? En ten koste van wat?
- Ruimte voor maken, Euro's, condities
- Andere (lagere) vereisten stellen voor inkomens door beleggers / verhuurders
- Tijdelijkheid, goedkoper bouwen (bv. 20 jaar)
- Beleid voor maken, blijkbaar is er een tekort aan regulering
- Middeldure woningen bouwen
- Warm / alert, stop / signaal
- Voldoende en kwalitatieve openbare ruimte

- Maak Haarlem niet te aantrekkelijk, dus vooral zelfbouw met relatief goedkope bouwtechnieken
- Bij woon carrière voldoende buitenruimte bij woningen
- Waarom gaan mensen weg?
- Woningbouwcorporatie moet meer mogelijkheden creëren voor het middensegment en starters
- Interessant avondleven + kwaliteit horeca in de wijk (Schalkwijk / Oost)
- Neoklassieke architectuur – kwaliteit
- Goedkopere vrije sectorwoningen
- Goede ov, veilig over straat
- In “probleem” straten groepjes vrienden / starters de mogelijkheid samen (in aparte woonruimte) te verhuizen naar die buurt- verbetering van de sfeer
- Middeldure huur vastleggen in bestemmingsplannen
- Goede afspraken met woningcorporaties maken
- Elke verdieping eigen terras met waterplek (fontein), stenen, moestuin maken
- Een keuken met kookeiland voor meerdere units
- Gezamenlijke woonkamers / flexplekken, leidt tot meer ruimte
- Verdiepingen op bestaande bouw
- Intranet / prikbord voor gebouw / verdieping
- Toevoegen verzorgingshuis als wonen huren
- Kavels ongeveer 12 appartementen vrijgeven aan ontwikkelaars
- Een aanjager richting ontwikkelaars, gemeente Haarlem, burgers
- Kortere lijnen naar de ambtenarij
- Ombouwen maatschappelijk vastgoed

3. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat middeninkomens, die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, in de stad blijven?

Opgehaald vanuit de sessie:

● 8 blauwe stippen

- Verplicht verhuizen bij te hoog inkomen

● 4 blauwe stippen

- Verkoop vrije sectorwoningen door corporaties

● 2 blauwe stippen

- Samen (ouder-kind) wonen
- Vrijde sectorhuur waarborgen in woonbeleid gelijk als sociale huur
- Kavels: makkelijker manier om zelf te bouwen goedkoop of middelduur
- Stimuleer dat ouderen een half jaar weggaan en verhuur hun woning
- Als je teveel verdient → weg

● 1 blauwe stip

- Durf “hoogwaardig” hoog te bouwen
- Wonen en sportcomplexen mengen (IKEA Utrecht)
- Kavel tender voor beleggers uitschrijven
- Mooi (financieel) aanbod, mooie woonomgeving en uitzicht
- Eigen Haarlemmers eerst!

● 12 rode stippen

- Een nieuwe woningcorporatie voor het middensegment (div stakeholders, gemeente, belegger, ontwikkelaar, woningcorporatie)

● 4 rode stippen

- Meer regie van gemeente op alle bouwprojecten
- Koopwoningen inpassen

● 3 rode stippen

- Woningcorporaties mogen oude / lege panden met voorrang opkopen (met steun van gemeente in bv. vergunningen) en tot woning ombouwen

● 2 rode stippen

- Crowdfunding (garantie gemeente Haarlem)
- Aantrekken van bewoners die durven
- Kluswoningen
- Zzp-ers
- Creatieven
- Studenten
- Corporaties moeten ook voor middeninkomens bouwen / verhuren

● 1 rode stip

- Dubbelgebruik Amsterdamse vaart, wonen / werken boven de weg
- Wonen met werken meer vermengen
- Schalkwijk multiculti als USP i.p.v. als probleem, nomadische topkeuken
- “goedkopere” vrije sector woningen, hypotheek, huis kopen gemakkelijker maken voor jongeren / starters
- Gemeente stelt randvoorwaarden betaalbare woningen in ruil voor relatief goedkope grond
- Gentrification onaantrekkelijke wijken
- Hoogbouw maar wel groot en luxe (gezinnen) met binnentuinen

● 3 gele stippen

- Hypotheek verhogen voor investeringen – veel op de meter-rente is 7 jaar aftrekbaar voor 100 procent
- Cronjé hoger opbouwen (zie Amsterdam)
- Streng naar scheefbewoners optreden bv. boete
- Elk jaar een inkomenstoets huur aanpassen c.q. verhuizen

● 2 gele stippen

- Recht op ruilen
- Enorme verdichting toepassen → meer koopkracht per ha → meer voorzieningen → dichterbij → loopafstand
- De mooie Nel droog leggen

● 1 gele stip

- Parkeren aan de rand en investeren in openbaar vervoer, P&R principe
- Ouderen met jongeren (mantelzorg) stimuleren
- Amsterdamse Vaart upgraden: Amsterdamse Poort ook, woningen op het water 2 kanten, Venetië
- Korting bij huur en koop voor Haarlemmers

Geen stip maar wel een goed idee:

- Compact bouwen zowel grondgebonden als de lucht in
- “zorgkloosters”, moestuin in verzorgingsterrein haalt buurt naar binnen en daarmee gezelschap
- Durf hoogwaardige (openbaar) groen te maken (concentreer)
- Gestapeld bouwen en flexibel
- Bouwblokken met groen om de blokken heen
- Groen: duurzaam, energie, natuur, bomen, recreatie, goed, rust
- Woningen bouwen op winkels en kantoren
- Eengezinswoningen splitsen op een aantrekkelijke manier
- Grote woningen splitsen

- Meer kleine huizen
 - Bouwen van een woonbrug over het Spaarne (Venetië)
 - Nelson Mandela, durf je te verzetten tegen de heersende macht. Verdraagzaamheid ondanks alles
 - Al Gore: durf te verzetten tegen heersende opvatting. Blijf roepen nu luisteren
 - Leegstaande panden
 - Sociale huurcontracten: bv. student huurt goedkoper omdat hij ook voor (oude) medebewoners zorgt
 - Gemeente zorgt voor financiële garantie bij vrije sector huurwoningen (starters)
 - Verkoop sociale huurwoningen die voor middeninkomens betaalbaar is
 - Vertrouwen geven met beleid voor de lange termijn
 - Populariteit stad Haarlem
 - Betaalbare sociale koopwoningen tot € 210.000,–
 - Uitbreiden starterslening om financierbaarheid te vergroten
 - Krachtige community / gemeenschap
 - De niet-sociale huurwoning beter betaalbaar maken
 - De middeninkomens subsidiëren, om uit de sociale woningen te komen naast een andere woning

4. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de wachttijd voor sociale huurwoningen maximaal 1 jaar bedraagt?

Opgehaald vanuit de sessie:

● 6 blauwe stippen

- Container dorpen → tijdelijk wonen

● 5 blauwe stippen

- Vakantiehuisjes inzetten
- Stapelen → container
- Procedure versnellen
- Creatief opnieuw uitvinden het aansluiten vraag en aanbod op oneigenlijke plekken
- Samen speeddaten voor wachtlijst / woningzoekers 2x sociaal 1x vrije sector of of
- Kantoor leegstaand omvormen tot inspiratieve sociale woningbouw

● 3 blauwe stippen

- Meer casco woningen bouwen voor starters
- Meer woningen in Waarderpolder

● 1 blauwe stip

- Wonen op het water
- Hoogbouw
- Zet er nog wat wooncontainers bij
- Beschouw het niet als een probleem, een te korte wachtrij is een probleem
- De luchtbel in eengezinswoningen leegtrekken door ombouw naar “duplex”
- Woonlasten als uitgangspunt nemen, huis en energie
- Tijdelijkheid: plekken die tijdelijk gebruikt worden voor wonen

● 5 rode stippen

- Grote woningen opsplitsen
- Geen sociale huurwoningen meer, volle prijs plus huursubsidie, toeslag als inkomen

● 4 rode stippen

- Woningen flexibeler bouwen
- 1 toewijssysteem voor heel NL
- Politieke moed
- Flexibelere woningen bouwen → muren die kunnen verschuiven...

● 1 rode stip

- Wees blij dat het geen 15 jaar is (zoals in Amsterdam)
- Wachtlijst afschaffen, wie het eerst komt...

● 7 gele stippen

- Flexibel bouwen
- Woningen aanpassen aan behoeften

● 3 gele stippen

- Stoppen met polariseren
- Dynamische doorstroom organiseren
- Landelijke database met beschikbare huurwoningen en bijbehorende wachttijd

● 3 weigeringen is onderaan de lijst

- Veel meer onder de grond parkeren, musea, winkels, verkeer berging etc

● 2 gele stippen

- Spoor, ondergronds... eroverheen bouwen

● 1 gele stip

- Buiten gemeente gaan wonen
- Schadevergoeding aan huurder als wachttijd langer dan 1 jaar is

Geen stip maar wel een goed idee:

- Voorraad vergroten
- Geen gezeik iedereen rijk, dus meer koopwoningen, meer woningen delen
- Verhuisplan naar krimpregio's, 25 procent van Haarlem verhuisd
- Genoegen nemen met andere type woning
- Korting op huur bij minder aantrekkelijke (corporatie)woningen
- Geen voorkeuren toestaan, veel portocabins neerzetten
- Langer thuis blijven wonen
- Woon-werkverkeer reisvergoeding werkgever fiscaal aantrekkelijker maken
- Waarderpolder wordt woongebied
- Groen verplaatsen naar het dak van een nieuw te bouwen complex, groen naar rood en groen
- Iedereen zijn eigen grootouders in huis of een unit in de tuin
- Woningen bouwen
- Beverwijk = Haarlem Noord
- Flexibel bouwen: voor studenten en sociale woningen, switchen als nodig
- Verouderde lage woningen upgraden naar een hoger gebouw, maar wel de originele bouwstijl aanhouden
- Wooncommunity's
- Woningen toevoegen, "boot", containers, kantoren in winkels
- Inschrijfgeld (jaarlijks)
- Jaarlijks aantonen dat inkomen < sociale huurgrens is
- Hogere inkomens blijven in de wijk
- Goed voor het familie leven
- Kantoren slopen en verdichting
- Kantoren ombouwen
- Criteria voor het in aanmerking komen scherper stellen
- Zorgen dat mensen rijker worden
- Haarlem als Colosseum zien: iedereen past erin, geen rangen
- Tijdelijke verhuren
- Productie

- Enorme verdichting in laagwaardig woonmilieu
 - Mensen willen allemaal tuin, steen, terras is oké
 - Verbeter de plek waar ze nu komen en verbeter deze of passender
 - Herlocatie programma, Zuid-Limburg Zandvoort?
 - Sociale woningen te groot in relatie tot huishoudontwikkeling, hierdoor stap naar vrije sector niet interessant

5. Hoe kunnen alle particuliere woningen over 10 jaar energieneutraal zijn?

Opgehaald vanuit de sessie:

● 4 blauwe stippen

- Investeer: duurzaamheid wordt betaald door energieleverancier en gemeente en teruggevorderd via voorschot

● 3 blauwe stippen

- fitness apparaten om energie op te wekken
- Durf extreem groen te combineren met extreem compact terug
- Elke wijk krijgt zijn eigen infrarood-drone om energielekken te vinden

● 2 blauwe stippen

- Terug naar vroeger—trui aan, boek lezen, was aan de waslijn, geen magnetron
- Maak massa lokaal energie bedrijf (voor en door particulieren) geen gas
- Zoek een goede regisseur die gezag afdwingt

● 1 blauwe stip

- Zonnepanelen verplicht stellen
- Naar bed zodra buiten donker is, geen verlichting nodig
- Tweedehands bouw materiaal
- Maak het wat minder elitair, stijging energieprijzen
- Heel Holland verbouwt met Martine Bijl
- Bonus systeem maken, beloning en straf / boetes
- Girl Power

● 8 rode stippen

- Parken van zonnepanelen met abonneenthouders

● 4 rode stippen

- Geothermie
- Warmte uitwisseling — overschot fabriek wordt energie voor de woning
- Koppel inkomen los van isolatie
- Bottum up
- Wijk energiecoöperatie oprichten
- Nieuwbouw zonder gas maar wel met wel met HR+++++ ketel

● 3 rode stippen

- Gezamenlijk investeren in energiepark (windmolens of carport met zonnepanelen)
- Aardwarmte in alle wijken
- Daktuinen overal
- Centrale energievoorzieningen, lege kantoordaken eerst vergroenen dan vol met zonnepanelen zetten

● 1 rode stip

- Oude woningen slopen en herbouwen met verbeterde isolatie en energie gebruiksvormen
- Ledlampen betaalbaar maken
- De Linda de Mol in de dop, als kandidaten van de duurzaamheidswedstrijd

● 6 gele stippen

- Energieloze dag alleen zonnepanelen werken...
- Groene daken en terrassen
- Natuur op max 10 min
- Groene loper door de stad...(vergelijk high line new york)

● 4 gele stippen

- Fossiele energie onbetaalbaar maken
- Zonnepanelen op elk overheidsgebouw
- Bomencultuur natuur frisse lucht grasdak, gezamenlijk terras

● 2 gele stippen

- Isolerende schil rond alle woningen maken
- Slimme en goedkope technische uitvindingen toepassen
- Afstudeeropdracht stagiaires bouwkunde inzetten om mee te denken

● 1 gele stip

- Bv. lumen kopen en i.p.v. lamp, energie, koelkast
- De vervuiler betaalt
- Regenwater opvangen bv. toiletten spoelen

Geen stip maar wel een goed idee:

- Met "open mind" en bewoners vragen om ideeën voor overheidsbesparing
- Via een voorschot wordt er terugbetaald
- Nieuwe woningen per definitie verplicht energieneutraal
- Isolatie goedkoper maken
- Zorgen voor volledige isolatie subsidie belastingvoordeel
- CO₂ balans creëren (kan CO₂ hergebruikt worden?)
- Meer aandacht voor niet-rationele / niet-economische motieven om geen aanpassingen aan de woning te doen
- Nadruk op urgentie leggen energie besparing
- Haalbare doelen stellen
- Gevoel van urgentie benadrukken
- Spin-off via de koplopers / buurtinitiatieven vergroot het enthousiasme
- Subsidie op zonnepanelen en op kaarsen
- Villa kakelbont tot community omvormen en zonnepanelen en biogas (paard;-)
- Zon als energie bron inzetten (vrolijk, zonnig, ochtend, fris, fruitig)
- Samenwerking vanuit de gemeente met VVE om duurzamer te zijn
- Isolatie
- Afvalscheiding stimuleren
- Fonds door overheid
- Natuurlijk licht
- Meer natuurlijk licht en warmtegebruik
- Energie belasten op fossiel
- Onbegrip weg nemen "10 beste bespaartips"
- Maak het zo praktisch en simpel mogelijk passend bij woningtype
- Zee, mooi weer, meer licht
- Energie lekken beboeten
- Service bij dichten energielek
- Stuk door samenwerking, collectief vormen per wijk
- Aardwarmte

- Renovatie oude woningen
- Zonnepanelen
- Winnen door energieneutraal verbouwd, Linda de Mol komt langs met prijs

6. Bedenk manieren / woonvormen om senioren van 55 tot 100 jaar te laten wonen?

Opgehaald vanuit de sessie:

● 7 blauwe stippen

- Kleinere woningen met gedeelde voorzieningen (badhuizen, eetruimtes daarbuiten voornamelijk ouderen en statushouders)

● 5 blauwe stippen

- Fiscaal stimuleren om gemeenschappelijk te wonen (ouders 75 +huren bij kids een tuinhuis)

● 4 blauwe stippen

- Buddyhuizen verschillende groepen helpen verrijken elkaar

● 2 blauwe stippen

- Voor alle leeftijden iets bieden — ambacht, zorg lage lasten, anti-eenzaamheid ervaring
- Meer collectieve woonvormen a la groepen van weleer / jaren 60
- Friends, woningen delen
- Dienst kopen i.p.v. product =prikkel voor bedrijven
- Zorgkloosters: alle bewoners dragen bij wat ze kunnen fysiek of financieel of zorgend profiteren van elkaar

● 1 blauwe stip

- Jong en oud mengen in een woonblok
- Jong en oud bij elkaar in een wijk
- De vraag van deze groep onderzoeken
- Jongere mensen linken aan de oudere burens, vereenzaming tegen gaan en elkaar helpen, wellicht korting bieden aan jongeren voor deze tegenprestatie
- Granny's finest
- Een badhuis in de buurt voor senioren. Gezelschap en de hulp bij douchen centraal geregeld. Ook zo'n voorziening voor maaltijden (net als dagbesteding)
- Senioren die in Spanje overwinteren mogelijk maken om woning in Nederland tijdelijk te verhuren

● 6 rode stippen

- Infrastructuur dichtbij huis: winkels, koffieplekje, buurthuis, wmo voorziening, restaurant, arts,
- 55 plus helpt 90 plus op wijk / buurtniveau
- Collectieve woonvormen vanuit bewoners met collectieve hypotheek, collectieve zorgverzekering etc

● 4 rode stippen

- Hoogbouw elke verdieping gezamenlijke keukens en woonkamer en flexplek
- Ruime privé ruimte, neutrale, collectieve ruimten / terreinen

● 3 rode stippen

- Buurten inrichten op alle leeftijdsgroepen voorzieningen op loopafstand
- Villa's ombouwen

● 2 rode stippen

- Een openbare ruimte die je erbij huurt
- Woningen samen delen

● 1 rode stip

- Gelijkvloers geen drempels, badkamer kunnen aanpassen, benedenwoning
- Sociaal infrastructuur

- **8 gele stippen**
 - Meer regelluwe zones
- **7 gele stippen**
 - Time sharing Haarlem naar Benidorm om en om
- **4 gele stippen**
 - Digitale omgeving met digitale agenda om te delen met coöperatieve zorg, huisarts AH
 - Alle appartementen een lift geven
- **2 gele stippen**
 - Gezamenlijk tuinhuis
 - Smallere straten, autoluw, gebruiksgroen en spelen
- **1 gele stip**
 - Maatwerk bij woningaanpassing, bij langer zelfstandig wonen
 - Kangoeroewoning
 - Senioren stimuleren om in het buitengebied te gaan wonen, samen, gezelschap, voorzieningen, op collectief niveau

Geen stip maar wel een goed idee:

- Verdichten / bijbouwen in Schalkwijk, 10.000 woningen erbij
- Technologie ontwikkelt zich zelf, nog iets nodig
- Flexibel, mobile home
- Lekker laten wonen
- Contacten tussen buurtbewoners stimuleren, jong helpt oud, oud helpt jong (o.a. oppassen / advies)
- In bestaande bouw eengezinswoningen ombouwen naar eenpersoonswoningen en wijkkeuken
- Gezamenlijke woonkeukens
- Woongroep
- Woningruil vergemakkelijken
- Activiteiten vanuit buurthuizen voor (eenzame) ouderen en naar mensen toe
- Stimuleren burenhulp uitwisseling, bv. oudere zorgt / past op kind, jongeren doet boodschappen als de buurman / vrouw ziek is
- Zorg naar bestaande wijk
- Openbare ruimte toegankelijk, bv. geen stoepranden meer
- Zorgklooster, ambachten benutten, jong en oud verbinden
- Richt je als gemeente op het lagere segment in de markt
- Gemeente moet het makkelijk maken om huis in te wisselen voor seniorenwoning
- Gemeente moet samen wonen stimuleren, vrienden samen huis en zorg, verpleegkundige / verzorgende
- Gezamenlijke woonkamer (buurt / woonkamer) met keuken
- Woning bereikbaar maken voor zorglevering / afname (nabijheid)
- Geschikt openbaar gebied
- Bovenwoning laten reserveren voor jonge mensen
- Kangoeroewoning
- Op ouderen afgestemd openbaar vervoer, vaak, helpen bij instappen, gratis
- Fiscaal schenken ouders / kids bij samenwonen
- Waar nodig zorg op maat aan huis
- Ouderen zorgen voor “klein” kinderen (net perse eigen kroost)

Deel 2 : Input marktpartijen voor Woonvisie

Datum: 13 oktober 2016

Aanwezig

- G. Vleut – Mooijekind Vleut Makelaars
- E. Elbersen – KW Vastgoed
- D. Jager – KOK Makelaars
- J. van Son – Cirkel Makelaars (en NVM Haarlem)
- P. Heuvelink – AM
- C. van Vuurde – Capital Value
- J. Bakker – Economisch Instituut voor de Bouw
- M. Monch – Hoekstra en van Eck Makelaars
- J. van den Heuvel – BDP
- J.J. Menken – BAM
- R. Zentjens – BAM
- J. van der Lee – Gemeente Haarlem
- D. Heinis – Gemeente Haarlem (verslag)

Doel

Wij willen van jullie kennis gebruik maken om een betere woonvisie te maken en in het bijzonder om te leren hoe we de bouwopdracht waar de gemeente Haarlem voor staat kunnen versnellen.

Feedback op thema's

Algemeen

- De ambities van de gemeente zijn allemaal uit te voeren, maar niet als een maximale grondprijs wordt gevraagd.
- De woningbehoefte kan nog beter gespiegeld worden aan de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling.
- Focus niet te veel op prijs, maar kijk ook juist naar kwaliteit.

De particuliere huursector

- Het blijft lastig om een goede schatting te kunnen maken van de huurprijzen(ontwikkeling) in Haarlem. Verschillende onderzoeken waaronder het WoON geven inzicht, maar het is wel grof, ook omdat er niet voor een oversampling is gekozen voor Haarlem. De makelaars maken duidelijk dat de websites niet het beste beeld geven van de werkelijke situatie.
- Op de vraag: Wat is jullie beeld van de particuliere huurmarkt? Gaat het steeds meer om expats en short-stay? Dat willen verhuurders vooral, maar in de praktijk zijn deze huurders lastig te vinden en kiezen zij vaak voor Amsterdam. Uiteindelijk wordt dan een gewone huurder gevonden voor de woning. Huurders kiezen wel echt voor het centrum en veel minder voor de oostkant van Haarlem.
- Haarlem heeft een slecht ontwikkelde huurmarkt. Er zijn in Haarlem geen marktpartijen met een groot aanbod die mooie huurwoningen aanbieden. Dit terwijl de investeerders in de rij staan.
- Waarom ligt de focus op de middeldure huur? Dat is niet het antwoord om starters te bedienen. Huren in de particuliere sector is ongunstig vergeleken met kopen. De huurders krijgen ook absoluut geen value for money.
- Veel investeerders waaronder de pensioenfondsen eisen een brutosalaris van vier keer de huurprijs. Dat zorgt ervoor dat starters buiten spel worden gezet. Hier zou iets aan gedaan moeten worden.
- Nu worden veel woningen gekocht door beleggers. Bij STACK is 40-50 procent verkocht aan mensen die een tweede huis kopen om te verhuren. Dit terwijl die woningen bedoeld zijn voor starters.

- Trap niet in de val om ouderen als doelgroep voor de particuliere huursector te noemen. Dat wordt al erg lang gedaan, maar er is geen indicatie dat ouderen in beweging komen naar deze woningen.
- Is het nodig om gewoon particuliere huur te bouwen of kan je beter vragen: Wat voor woningen zijn nodig om de middenklasse van Haarlem te behouden?
- Wij hebben liever koop. In de crisis hebben we ingezet op het realiseren van huur. Je moest wat.. Koop zorgt weer voor een groter rendement.
- Constructies waarbij woningen voor tien jaar verhuurd worden en dan verkocht zijn wel interessant.

Woningcorporaties

- De corporaties zouden meer moeten kijken naar de markt. Voor hen is de standaard nog steeds een driekamerwoning van 70m², dat past niet bij de huidige vraag. Er kan veel kleiner gebouwd worden. Ze hebben weinig investeringskracht, maar benutten die ook niet optimaal. De markt heeft die investeringskracht overigens wel.
- Er is veel vraag naar zo veel kleine woningen? Die vraag is er door de toename van eenpersoonshuishoudens. Grotere woningen zijn voor deze groep niet betaalbaar. En voor Haarlem specifiek zijn kleine woningen prima omdat veel Amsterdammers die voor Haarlem kiezen het gewend zijn om in een kleine woning te wonen.

Parkeren en mobiliteit

- Het uitstellen van het nieuwe parkeerbeleid zorgt voor problemen. Er is behoefte aan duidelijkheid.
- De parkeernorm zorgt dat het bijzonder lastig is om kleine appartementen met een goede verkoopprijs te kunnen bouwen.
- Kan er niet voor elk stadsdeel een bereikbaarheidsvisie worden gemaakt? Schalkwijk heeft een geweldige ligging, naast de Zuidas. Dat is veel waard. Door te investeren in beter openbaar vervoer tussen die locaties verleid je Amsterdammers om meer in Schalkwijk te gaan wonen in plaats van andere delen van de stad.
- De verbinding tussen Haarlem en Amsterdam is sowieso belabberd. Een investering daarin zou veel opleveren.
- En een verlichting van de parkeernorm rond OV-knooppunten, zoals dat ook in Haarlemmermeer is gedaan is een heel goed idee.
- De parkeernorm is nu onafhankelijk van de huurprijs. Voor goedkope huur kan een lagere parkeernorm ingezet worden dan voor duurdere huur. Deze huurders bezitten vaker één of meer auto's.

Versnellen

- Er zijn een aantal tenders in Amsterdam die echt op prijs gaan, maar ook steeds meer op kwaliteit. We hebben een tender waar we bouwen voor happy singles. Die jonge, vaak hoogopgeleide mensen. Daar willen we graag voor bouwen. Als een tender ruimte biedt is dat fijn want je kan daardoor goed je product regisseren.
- Amsterdam zegt: Overall komt stadswarmte, of je hebt een beter alternatief. Er is nog wel een slag te maken; Het vraagt technisch wel wat. Maar het voordeel is dat je geconserveerde grond krijgt. Is het lauw, warm of heet? Dat is de manier om de hoogste opbrengst te krijgen.
- Wij pleiten juist voor iets meer ruimte. Kaders kunnen erg verstikkend zijn. Dat haalt creativiteit weg en zorgt niet voor goede bebouwing. Door die creativiteit kan meer waarde worden behaald dan de stedenbouwkundige van de gemeente had verwacht. Het Amstelkwartier is een voorbeeld waarbij het minder goed is gegaan. Toegegeven, het is een architectonisch hoogstandje, maar er wordt verder niet gedacht over hoe het zich verhoudt tot de stad.
- Als uitschrijvende partij moet je echt goed weten wat je tendert. Dan moet het grondbedrijf bij de afdeling Wonen gaan zitten om te schuiven. Heel veel tenders gaan over hoe het geïnterpreteerd kan worden.
- Maak een tender wel door goed te kijken naar een gebied. Door bepaalde woningen toe te voegen kan je

bijvoorbeeld de doorstroming in een gebied bevorderen.

- Op de vraag: Moeten wij doelgroepen opnemen in het bestemmingsplan?, is het antwoord: Daar moet je mee oppassen omdat het de flexibiliteit natuurlijk negatief beïnvloedt. Een bestemmingsplan moet rechtsgeldig zijn maar ook wat ruimte laten.
- Neem niet een percentage sociale woningen op in je bestemmingsplan, maar doe dit duidelijk in je Woonvisie. Anders kan het zorgen voor gezeur omdat er bij bepaalde locaties geen rekening is gehouden.
- Wat in ieder geval moet is om van tevoren een goede opdracht te maken waar de gemeenteraad en de buurt duidelijk achter staan. Nu is het zo dat de kaders worden gemaakt door de ambtenaren. Daarna wordt het spannend, want dan gaat het naar de gemeenteraad. En daar is het, met alle respect, echt de waan van de dag. Daar zijn we echt bang voor.
- Wij hebben dus behoefte aan duidelijkheid. Doe anders een marktconsultatie want dan halen we er allebei meer uit. Dat is helemaal niet erg. We denken graag een uurtje mee. Dat maakt het een stuk scherper.

Ongedeelde stad

- Je kunt wijken langzaam laten verkleuren. Als je nu op een paar plekken duurdere woningen neerzet dan kan dat, maar dan moet je een ander soort rendement kunnen uitleggen aan de raad. Dus niet alleen op financieel rendement. In Amsterdam Zuid-Oost is dat ook gelukt. De sociale voorraad neemt iets af, maar de Bijlmer is veel aantrekkelijker geworden.

Nieuwe concepten

- Tiny houses zijn prima tijdelijke oplossing als de bouw nog niet begonnen is. Maar wie vormt nu echt de doelgroep in Haarlem? Is die er echt of bestaat die uit een aantal excentriekelingen? Er zijn wel verschillende plekken waar dit erg geschikt is.

Duurzaamheid

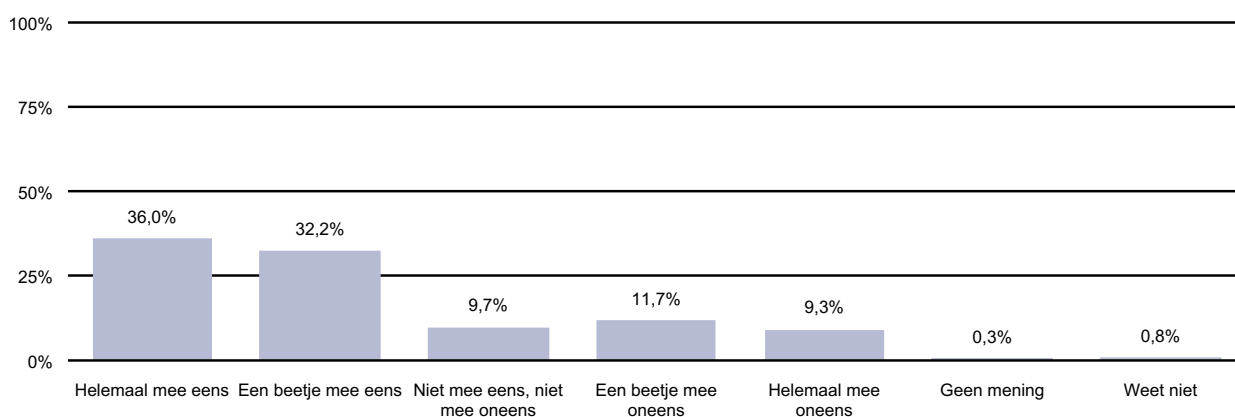
- Duurzaamheid is prima. Als de randvoorwaarden duidelijk zijn dan worden wij wel creatief. Wel is het ook bij duurzaamheidseisen vaak zo dat die niet samen gaan met de hoogste grondopbrengst.

DEEL 3: Digipanel

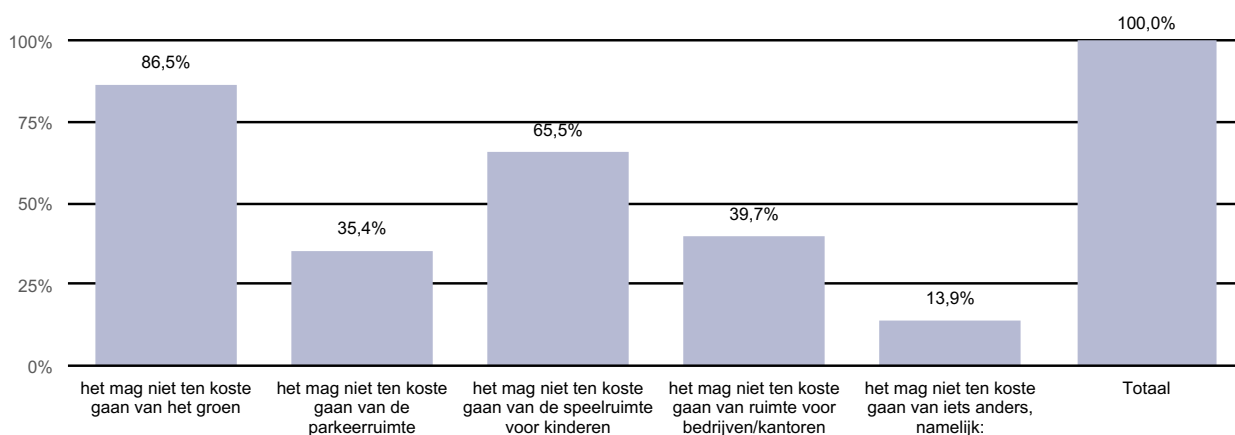
Net als bij de woonvisie uit 2012 werd ook dit keer in de voorbereiding het Digipanel geraadpleegd. De vragen waren uiteenlopend. Er is bijvoorbeeld gevraagd over welke thema's het Digipanel in de woonvisie terug wil zien en ook welke (woon)thema's het belangrijkste zijn. Zo is er nagegaan in hoeverre er draagvlak is voor uitbreiding van het aantal woningen in Haarlem, maar ook waar die uitbreiding zou kunnen plaatsvinden en op welke wijze. De enquête is aan het Digipanel voorgelegd tussen 31 mei 2016 en 14 juni 2016. Uiteindelijk maakten 1.568 panelleden de enquête af (44,6 procent van het totaal). Een aantal van hen heeft ook meegedaan aan de inspiratieochtend in september 2016, die na de raadpleging van het Digipanel plaatsvond.

In deze bijlage zijn de antwoorden op de vragen opgenomen waarnaar wordt verwezen in de woonvisie.

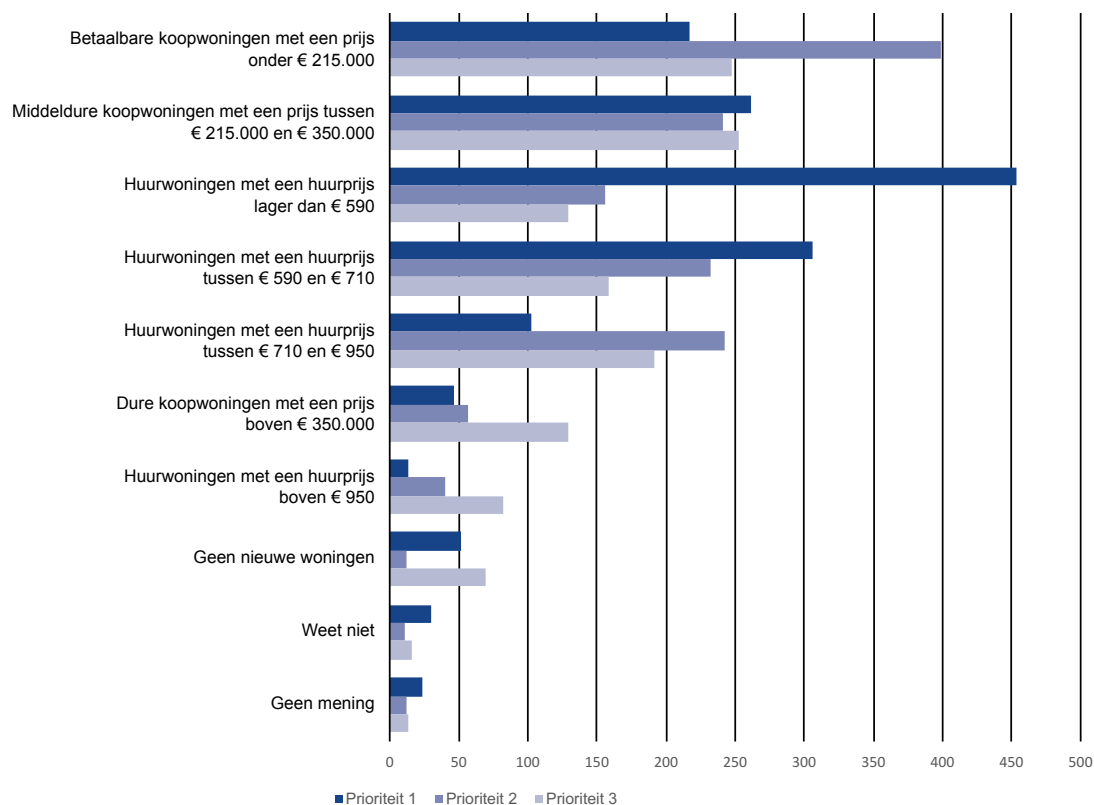
- A: In welke mate bent u het eens met de volgende stelling? In Haarlem moeten veel nieuwe woningen gebouwd worden, zodat aan de vraag naar woningen wordt voldaan.



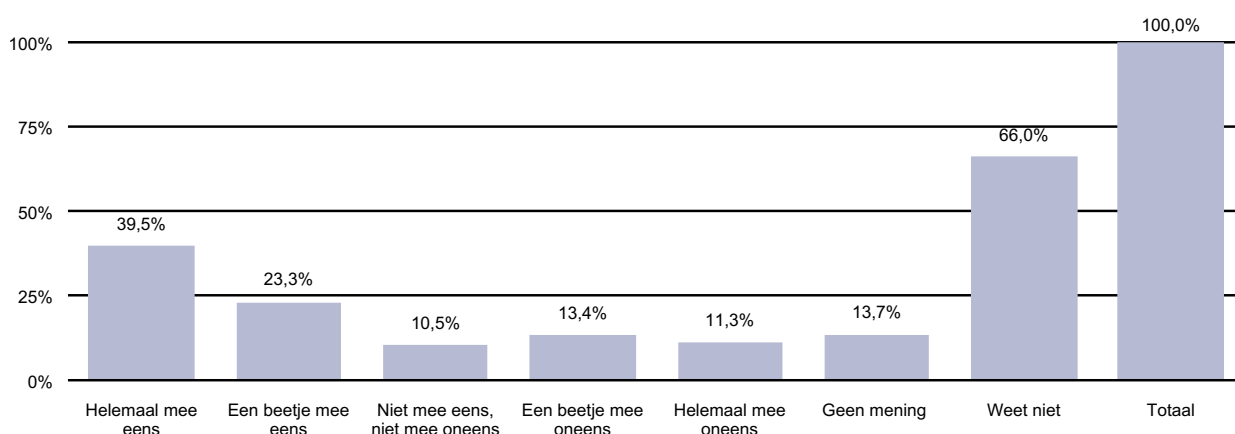
- B: Aan welke voorwaarden moet volgens u worden voldaan om verantwoord nieuwe woningen binnen bestaand Haarlem te bouwen? (meer antwoorden zijn mogelijk)



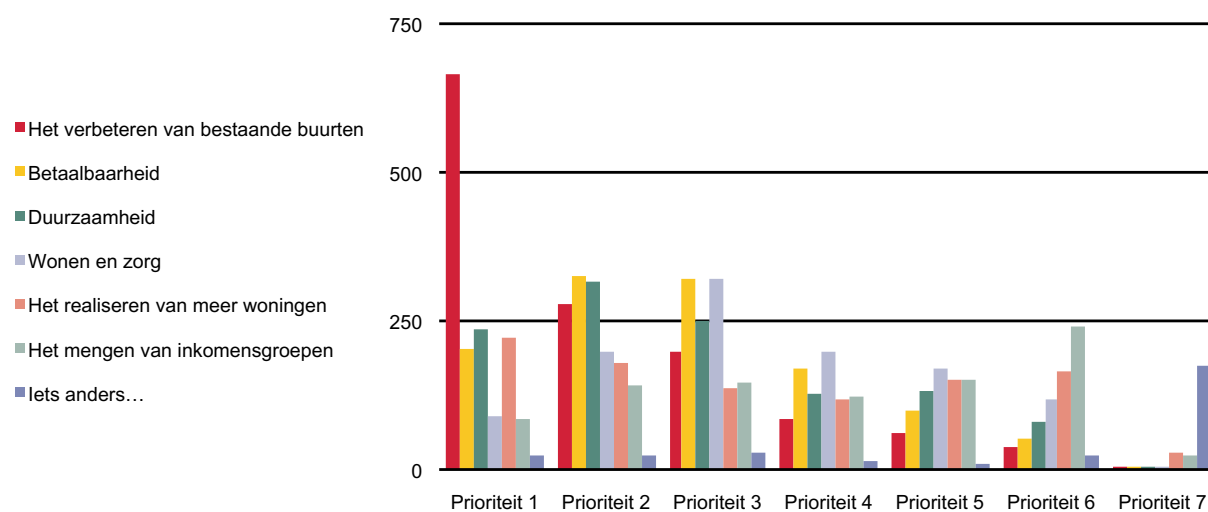
- C: Wat voor woningen moeten in Haarlem in de komende jaren worden toegevoegd? Het item dat u het belangrijkste vindt zet u op de 1ste plaats, het item dat u daarna het belangrijkste vindt zet u op de 2de plaats. U kunt maximaal 3 items kiezen. In de itemlijst staan ook de opties 'weet niet' en 'geen mening'.



- D: In welke mate bent u het eens met de volgende stelling? De gemeente Haarlem moet zich er voor inzetten dat Haarlemmers in alle wijken kunnen wonen, ongeacht hun inkomen.



- E: In de woonvisie worden meerdere thema's behandeld. Kunt u de volgende thema's in de volgorde van wat voor Haarlem het meest tot minst belangrijk is?



Aangepaste woning	als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
Aftoppingsgrens	de aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd. Het is de grens tot waar men 75 procent huurtoeslag ontvangt. Er worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, één voor een- of tweepersoonshuishoudens en een voor drie- of meerpersoonshuishoudens.
All electric woning	een compleet elektrische woning dat volledig afhankelijk is van elektriciteit. Hierdoor heeft de woning geen gasaansluiting nodig.
Beschikbaarheid	het kunnen beschikken over een woning.
Betaalrisico	het gevaar dat een huishouden de woonlasten niet meer kan betalen.
Bruto groei	toename van het aantal woningen door nieuwbouw en toevoegingen anderszins.
Campuscontract	(kamer) huurcontracten die worden aangeboden aan studenten onder de voorwaarde dat ze ook zijn ingeschreven bij een onderwijsinstelling, voor de duur van de te volgen opleiding.
Doelgroep van beleid	de doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot liberalisatiegrens. Doelgroep van beleid bestaat uit primaire en secundaire doelgroep.
Dure huurwoning	huurwoning vanaf € 1.200,- huur voor hogere inkomensgroepen vanaf € 70.000,-.
Dure koopwoning	koopwoning vanaf € 350.000,- WOZ waarde, voor hoge inkomens, vanaf € 70.000,- bruto per jaar.
Dure scheefheid	huurders met een laag inkomen betalen een huur die eigenlijk te hoog voor ze is.

Extramuralisering	het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Van onzelfstandig naar zelfstandig wonen voor zorgvragers.
Expat	iemand die tijdelijk in een land werkt met een andere cultuur dan waar hij of zij in is opgegroeid. Het zijn meestal hoogopgeleide mensen. Het verblijf in het buitenland kan permanent zijn, maar is over het algemeen tijdelijk. Ze worden vaak door hun werk naar het buitenland gezonden.
Friends-contracten	een contract voor een zelfstandige om in een zelfstandige woning te wonen samen met andere zelfstandigen, vaak wordt de keuken en sanitair gedeeld. Dit contractvorm komt voor in de vrije huursector.
Flexibilisering van huursector	verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur voor de verhuurder.
Geclusterde wonen	een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
Geliberaliseerde huur	vrije huursector.
Gemengde wijk	verschillende inkomensgroepen of huishoudentypen kunnen in dezelfde wijk wonen. Niet alle wijken moeten hiervoor hetzelfde zijn of dat er gestreefd wordt naar een 'gemiddelde' waarde voor woningdifferentiatie.
Goedkope koopwoning	koopwoning met een WOZ-waarde tot maximaal € 150.000,- voor lage inkomens tot € 35.739,- bruto per jaar.
Goedkope scheefheid	huurders met een hoog inkomen en een lage huur.
Goedkope sociale huur	voor een- en tweepersoonshuishoudens tot € 586,68, voor meerpersoonshuishoudens is de huur tot € 628,76. Deze categorie is voor lage inkomens tot de huurtoeslaggrens, d.w.z. onder € 22.100,- (eenpersoonshuishoudens) en € 30.000,- (twee en meerpersoonshuishoudens), bruto inkomen per jaar.
Groot scheefwonen	als de woning groter is dan nodig voor het huishouden.

Hoge middeldure huur	een huurwoning met een maandelijkse huur vanaf € 950,—. Dit is geschikt voor hoge middeninkomens onder € 70.000,—.
Hoge middeldure koop	koopwoning met een prijsstelling tot € 350.000,— WOZ-waarde voor hoge middeninkomens tot € 70.000,— bruto per jaar.
Huurquote	heeft betrekking op het saldo van de huur en de huurtoeslag als aandeel van het besteedbaar huishoudinkomen.
Huursombenadering	kern is dat er een plafond gezet wordt op de stijging van de huursom, waarbinnen gevarieerd kan worden met de individuele huurverhogingen. Hierdoor is het mogelijk om een relatief goedkope woning een grotere huurverhoging te geven dan een woning met een huur die tegen de streefhuur aanligt. Hierdoor wordt een betere relatie gelegd tussen de prijs en de kwaliteit van de woning. In ieder geval met wat op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) gevraagd mag worden.
Huurtoeslag	een bijdrage van het Rijk in de huurkosten van een woning.
Huurtoeslaggrens	het maximale bedrag van de maandelijkse huur van een woning waarvoor iemand nog in aanmerking komt voor huurtoeslag. In 2016 was dit € 710,68.
Jongerencontract	sinds 1 juli 2016 mogen woningcorporaties met jongeren tussen 18 – 28 jaar tijdelijke huurcontracten sluiten voor de duur van vijf jaar. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn.
Kostendelersnorm	verlaging van de bijstandsuitkering doordat meerdere mensen tot een huishouden behoren.
Kwaliteitskortingsgrens	als de huurprijs hoger is dan deze grens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100 procent vergoed door huurtoeslag. Van het bedrag dat tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens ligt, krijg je 65 procent vergoed in de huurtoeslag. De grens wordt ieder jaar door het Rijk vastgesteld (€ 409,92 (pp 2016)).

Lage middeldure huur	huurwoning tot € 950,– voor lage middeninkomens tot € 45.000,– bruto per jaar.
Lage middeldure koop	koopwoning met een WOZ-waarde van maximaal € 215.000,– voor lage middeninkomens, tot € 45.000,– bruto per jaar.
Liberalisatiegrens	gelijk aan de huurtoeslaggrens. Boven deze grens bevindt de woning zich op de vrije markt en is geen sociale huurwoning meer.
Markttoets	de gemeente beoordeelt met een markttoets of er andere partijen dan de woningcorporatie belangstelling hebben om een gewenste vrije sector (oftewel niet / DAEB)activiteit uit te voeren. Pas als dit niet het geval is, komt de woningcorporatie in aanmerking om de activiteit vanuit de niet-daebtak te doen. Zie verder: woningwet 2015.
Mutatiegraad	geeft aan hoeveel woningen er veranderen (verhuizen) van een huishouden.
Netto groei	bruto groei van woningen na aftrek van woningonttrekkingen.
Nultredenwoning	indien deze zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).
Onttrekkingen	aantal aan de woningvoorraad onttrokken woningen door sloop, samenvoegingen of veranderingen in gebruiksfunctie.
Passend toewijzen	verplichting voor corporaties om huishoudens met recht op huurtoeslag passend te huisvesten.
Plan capaciteit	aantal woningen in (bestaande) plannen. Betreft zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, hard of zacht.
Planuitval / planuitstel	het aantal woningen in plannen dat niet doorgaat of doorschuift naar de toekomst als gevolg van (onvoorziene) knelpunten.

Primaire doelgroep	huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens van € 22.100,– voor alleenstaanden en € 30.000,– voor meerpersoonshuishoudens. Deze groep komt in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens van € 586,68 voor een- of tweepersoonshuishoudens, en € 628,76 voor huishoudens vanaf drie personen.
Scheefwonen	als het huishouden niet (meer) bij een woning past.
Secundaire doelgroep	huishoudens met een inkomen tot € 35.739,–. Deze groep komt in aanmerking voor een woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 710,68.
Slaagkansen	het percentage actief woningzoekende dat jaarlijks een woning krijgt toegewezen.
Sociale huur	categorie huurwoningen waarbij de maximale huurprijs € 710,68 bedraagt (liberalisatiegrens, pp 2016). Deze categorie is voor bewoners met een laag inkomen tot € 34.911,– (pp. 2016) Voor woningen in de sociale sector wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld door het Rijk.
Streefhuur	huurniveau dat een verhuurder voor een woning (-complex) wil bereiken, vaak uitgedrukt als een percentage van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het WWS-punten systeem.
Studievoorschot	in 2015 ingevoerde systeem, waarbij de basisbeurs voor studenten is omgezet in een lening.
Tiny house	een volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte dat niet groter is dan 28 m ² . De woning is op duurzame wijze gebouwd en is bedoelt om het hele jaar door bewoond te worden. Een trend die is begonnen in Amerika.
Toevoeging anderszins	om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegde woningen door woningsplitsing of verandering van gebruiksfunctie, bv. door verbouwing van een school of kantoor of door realisatie van woningen boven winkels.

Verhuisketen	dit start doordat er een woning beschikbaar komt door nieuwbouw of doordat een huishouden wordt opgeheven. Een keten kan ook starten doordat een huishouden naar een andere gemeente verhuisd en een woning leeg achterlaat. Een keten van verhuizingen ontstaat als de nieuwe bewoners ook weer een woning leeg achterlaten. Ook deze woning wordt weer betrokken door een ander huishouden. De keten stopt als het zich vestigende huishouden zelf geen woning leeg achterlaat.
Verhuurdersheffing	een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Met gereguleerd worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag.
Woonfraude	een huurder gebruikt de huurwoning niet als hoofdverblijf c.q. woont er niet zelf.
Woonkostentoeslag	een tijdelijke, maandelijkse aanvulling op het inkomen om de woonlasten te kunnen betalen.
Woonlasten	alle kosten die het wonen met zich meebrengt, inclusief stookkosten, de kosten voor nutsvoorzieningen, eventuele servicekosten, reserveringen voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en verzekeringen.
Woonlastenwaarborg	woonlasten, zoals huur en energiekosten, voor en na energiebesparende ingreep gelijk blijven.
Woonmilieu	het totaal van woning en woonomgeving.
Woonquote	het deel van het inkomen dat aan huur of hypotheek wordt betaald.
Woningwaard.stelsel (WWS)	een systeem dat wordt gebruikt om een redelijke huurprijs vast te stellen voor een woning.
Zelfbouw of (C)PO	bouwvorm waarin de bewoner(s) wezenlijke invloed hebben om naar eigen inzicht en wensen zelf, in een groep, of als opdrachtgever een woning (af) te bouwen / een deel van een object te transformeren naar zijn / hun woning. CPO = collectief particulier opdrachtgeverschap.

- Coalitieprogramma 2014–2018, “Samen doen!” D66, PvdA, Groen Links, CDA, mei 2014
- Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond 2016–2020: “De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis”, juli 2016. Regiogemeenten Zuid-Kennemerland, provincie Noord-Holland
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland / IJmond 2015, 1 juli 2015
- Actie-Agenda 2016–2020 Metropoolregio Amsterdam (MRA agenda 2016): Ruimte voor economische vernieuwing, februari 2016
- Woonvisie Haarlem 2012–2016 “duurzame, ongedeelde woonstad”, juli 2012
- Ontwikkelingstrategie zelfbouw, gemeente Haarlem, maart 2016
- Ontwikkelzones en woningprogrammering, collegebrief, dd. 29 november 2016; nr 2016/542624
- Woningbouwprogramma Haarlem 2016 tot en met 2020, van woningbehoefte naar bouwprogramma, gemeente Haarlem, juni 2016
- Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland
- Wonen in de regio, Stadsregio Amsterdam, Almere, regio Zuid-Kennemerland / IJmond, maart 2014
- Wonen in de regio Amsterdam 2015, Stadsregio Amsterdam, regionale woningcorporaties, Almere en Haarlem, mei 2016
- Rapport “Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten”, Planbureau voor de Leefomgeving, oktober 2014
- www.waarstaatjegemeente.nl
- Achtergrondnotitie bij de discussie over betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid voor de gemeente Haarlem, bureau RIGO Research en Advies, 2015
- Actualisatie Woningbehoefte 2015: gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond, RIGO Research en Advies, 23 mei 2016
- Wachten, zoeken en vinden, hoe lang duurt het zoeken naar een sociale huurwoning? Bureau RIGO Research en Advies, 9 mei 2016
- Woningwet 2015, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 1 juli 2015
- NVM cijfers 2016, kwartaalcijfers, vereniging van makelaars en taxateurs, 2016
- Convenant Haarlem Klimaat Neutraal 2030, 2009
- Convenant Waarderpolder Samen Doen, gemeente Haarlem, Industrie Kring Haarlem (IKH), VNO-NCW Metropool Amsterdam, 2016-2020, 22 maart 2016
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, inclusief Nota Dak, 2012
- Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR), 2012
- Nota Grondprijzen Haarlem 2016–2017, 2016
- Nota Grondbeleid, 2012
- Economische Agenda ‘Haarlem Samen Doen’, 2015
- Beleidsplan Langer Zelfstandig Wonen, van transitie naar transformatie, 2015
- Opvang, Wonen en Herstel, regio Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer, 2016
- Fortuna 2016, prognose wonen met zorg, extramurale woonvorm-vernieuwde opzet, ABF Research, 2016
- Wonen met Zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland, RIGO Research en Advies mei 2015
- Woonmogelijkheden voor ouderen en gezinnen, bureau Explica 2016
- Woon-zorg-welzijnmonitor: maps.objectvision.nl/zkl

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem,
SZ/WWGZ

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

t 023 - 511 36 13
e m.d.graaf@haarlem.nl

Oplage:

Februari 2017