



Gemeente
Haarlem

Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis

Woonvisie en uitvoeringsagenda
Haarlem 2021-2025



Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis

Woonvisie en uitvoeringsagenda
Haarlem 2021-2025



Gemeente
Haarlem

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	7. Samenwerking	53
		Visie en ambitie 2030	54
2. Beschikbaarheid	7	Samenwerken om onze ambities waar te maken	54
Visie en ambitie 2030	8	Regionaal samenwerken essentieel bij deze grote woningbouwopgave	55
Haarlem groeit	8	Een duurzaam thuis is meer dan alleen een huis	56
Kansen in de bestaande bouw	13	Uitvoeringagenda 2025	57
Uitvoeringsagenda 2025	16		
3. Betaalbaar wonen	18	8. Uitvoeringsagenda wonen 2025	58
Visie en ambitie 2030	19		
Uitvoeringsagenda 2025	22	BIJLAGEN	63
4. Bijzondere doelgroepen	23	1 Kerncijfers wonen	64
Visie en ambitie 2030	24	2 Woonsegmenten	65
Starters	24	3 Factsheet haarlem, WiMRA 2019	67
Jongeren	25	4 Regels voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad	69
Studenten	26	5 Evaluatie woonvisie 2017 - 2020	71
Vitale beroepsgroepen	27	6 Definities	79
Uitstroom maatschappelijk opvang of beschermd wonen	27		
Spoedzoekers en flexwonen	28		
Senioren	29		
Woonwagenbewoners	31		
Internationalisering	32		
Uitvoeringsagenda 2025	33		
5. Duurzaam en toekomstbestendig	35		
Visie en ambitie 2030	36		
Uitvoeringsagenda 2025	40		
6. Vitale en veerkrachtige wijken	42		
Visie en ambitie 2030	43		
Uitvoeringsagenda 2025	46		
Aandachtspunten per stadsdeel	47		



Inleiding

1. Inleiding

Deze woonvisie bouwt voort op de woonvisie 2017-2020: Doorbouwen aan een (t)huis. Op basis van het coalitieprogramma van 2018 hebben we de ambities aangescherpt, zoals het extra toevoegen van woningen, met nadruk op sociale huurwoningen en ambities op het gebied van duurzaamheid. In deze actualisatie gaan we nadrukkelijker in op de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen. Actueel woonbeleid is een voorwaarde om met corporaties afspraken te kunnen maken over hun bijdrage.

Betaalbare woningen nodig

Haarlem is een populaire stad om in te wonen en de druk op de woningmarkt is onverminderd groot. Haarlemmers met lage en middeninkomens vinden steeds moeilijker betaalbare woonruimte, de prijzen en wachttijden stijgen. Het is dus nodig dat we meer en sneller betaalbare woningen toevoegen. De hoofdstukken 2 en 3 gaan hier verder op in.

Een passend thuis bieden

We willen meer sociale huurwoningen en we zetten ons in om meer woningen te creëren voor groepen die extra aandacht nodig hebben. Zo willen we voor starters de kansen verbeteren op een sociale huurwoning. Mensen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen moeten kunnen uitstromen naar een zelfstandige of beschutte woning. Mensen die zorg nodig hebben, moeten zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Het aanbod levensloopbestendige woningen is daarvoor nog te klein. We willen ouderen de gelegenheid geven om van een niet levensloopbestendige woning – vaak een relatief grote woning – naar een beter passende woning te verhuizen, zodat zij prettig en zelfstandig kunnen blijven wonen. Bovendien kunnen we zo de woningvoorraad beter benutten. Hoofdstuk 4 staat in het teken van bijzondere doelgroepen.

Haarlem duurzamer maken

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij en circulair zijn en in 2050 klimaatbestendig. We werken met woningcorporaties, bewoners en andere partners aan toekomstbestendige woningen om zo de stad goed achter te laten voor volgende generaties. Op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid blijven de hoofdthema's de komende jaren: energietransitie, circulair bouwen, klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. Hoofdstuk 5 gaat hierop in.

De woonvisie biedt een kader voor nieuwe initiatieven en geeft richting aan ontwikkelende partijen om zo de gewenste woningbouwplannen optimaal te kunnen voorbereiden. De woonvisie geeft in hoofdstuk 6 input voor het woonprogramma van de gebiedsopgaven en -programma's.

Ons woonbeleid in tijden van corona

Op het moment dat we deze woonvisie opstellen, verkeert de wereld in een zware crisis veroorzaakt door het Covid-19-virus. Deze coronacrisis heeft een grote impact op onze gezondheid, maar zeker ook op de wijze waarop onze maatschappij is ingericht. Het is niet duidelijk hoe lang deze crisis aanhoudt en hoe zwaar de gevolgen zullen zijn.

Tegelijkertijd is wel duidelijk dat deze crisis effect heeft op de economie, de maatschappij en de woningmarkt, zonder dat we nu kunnen overzien hoe groot die impact zal zijn. Ook met een economische crisis zal het woningtekort blijven. Vanwege mogelijke financieringsproblemen en huidige beperkingen om te reizen, is de vraag of we snel genoeg kunnen bouwen. Het zou kunnen dat door de economische effecten en onzekerheid de woningmarkt reageert door stilvallende verkoop en/of daling van prijzen in de bestaande verkoop. Mogelijk treden effecten bij immigratie op, waardoor de groei in huishoudens anders verloopt dan we nu in de prognoses opnemen.

Verder zijn door de coronacrisis veel mensen thuis gaan werken. De verwachting is dat sommigen dit blijven doen. Dat zou kunnen betekenen dat er minder kantoorruimte nodig is en er meer mogelijkheden voor transformatie zijn. Verder kan er meer behoefte aan ruimte binnenshuis gaan ontstaan of aan (openbare) buitenruimte, bijvoorbeeld voor ontmoeting, maar ook aan de mogelijkheid om op grotere afstand van de werklocatie te wonen. Deze woonvisie richt zich zoveel mogelijk op onderwerpen die los van economische omstandigheden uitgewerkt kunnen worden, zoals de thema's doelgroepen, wonen en zorg en duurzaamheid.

Met de Corona-impactmonitor houden we de ontwikkelingen op de (Haarlemse) woningmarkt bij als ook die van andere beleidsterreinen en kijken we naar herstelmaatregelen.

Mocht blijken dat corona een grotere impact op de woningmarkt heeft dan we nu voorzien, dan bekijken we tussentijds of we onze prioriteiten moeten bijstellen.

We hebben elkaar nodig

De opgaven waar we voor staan, kunnen we alleen met onze partners tot stand brengen. We werken goed en intensief samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties in de stad en willen de samenwerking met zorgaanbieders en ontwikkelaars op het gebied van bouwen en wonen verder versterken. De Haarlemse woningmarkt kan niet los gezien worden van de omliggende regio.

We werken dan ook samen met diverse overheden om de gezamenlijke uitdagingen regionaal af te stemmen en we trekken waar het kan gezamenlijk op. Daarnaast staat 'wonen' niet los van de omgeving. Denk aan voorzieningen, arbeidsmarkt, (inrichting van de) openbare ruimte, leefbaarheid en bereikbaarheid. De afstemming tussen de diverse beleidsterreinen vindt plaats in de omgevingsvisie. De woonvisie beschrijft onze speerpunten van het woonbeleid die ook terugkomen in de omgevingsvisie. Hoofdstuk 7 gaat hier verder op in.

Daar deze woonvisie een actualisatie is van de woonvisie uit 2017 en vooral een aanscherping op bestaande speerpunten, is de participatie beperkt geweest. Wel hebben we een aantal gesprekken gevoerd met partners en sleutelfiguren en zijn de resultaten van eerdere participatiemomenten (bijvoorbeeld van de ontwikkelzones) gebruikt.

De woonvisie in relatie tot de omgevingsvisie

Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor een eenduidige benadering van de fysieke leefomgeving. Onder de Omgevingswet worden per gemeente één omgevingsvisie en één omgevingsplan opgesteld.

Gelijktijdig met de opstelling van deze woonvisie, wordt gewerkt aan de Haarlemse omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een globale en integrale visie, gericht op de lange termijn en vooral gericht op doelen voor de uiteindelijke staat van de fysieke leefomgeving.

Deze woonvisie loopt in zekere zin vooruit op de vaststelling van de omgevingsvisie. De in dit document benoemde woningbouwopgave moet uiteindelijk in de omgevingsvisie een plek krijgen in relatie met alle andere functies die belangrijk zijn voor de kwaliteit van onze stad.

Mogelijk moeten we keuzes maken om onze ambities op het gebied van wonen in balans te brengen met andere functies. Dat zou tot aanpassing kunnen leiden van onderdelen in deze woonvisie. Maar gelet op de vastgestelde visies voor de Haarlemse ontwikkelzones en andere projecten verwachten we dat de hoofdlijn van het in deze woonvisie geformuleerde beleid een plek krijgt in de omgevingsvisie. Deze woonvisie beschrijft daarnaast concreter de doelen en ambities op de benoemde thema's en de activiteiten die we de komende jaren willen ontwikkelen met de relevante partijen in de stad. Deze woonvisie gaat daarmee vooral ook over de uitvoering van plannen.

In het omgevingsplan (opvolger van het bestemmingsplan) worden alle lokale regels voor de fysieke leefomgeving opgenomen. Hieronder valt het gedeelte van de huisvestingsverordening dat gaat over de samenstelling van de woningvoorraad. De regels voor onder meer het splitsen van woningen en woningonttrekking door tijdelijke vakantieverblijf worden in het omgevingsplan opgenomen.

Samen doorbouwen aan een duurzaam thuis

In deze woonvisie actualiseren en formuleren we een lange termijn ambitie (tot 2030) en agenderen we de punten voor de komende vier jaar (tot 2025), die we in hoofdstuk 8 hebben samengevoegd.

We houden de balans voor ogen tussen wat we willen en wat haalbaar is. We zijn ervan overtuigd dat we met alle partijen kunnen doorbouwen aan een duurzaam thuis in Haarlem.



bron: renovatie woningbouwcomplex Bernadottelaan, Elan Wonen

Beschikbaarheid

2. Beschikbaarheid

Visie en ambitie 2030

In 2030 is het woningaanbod van Haarlem gegroeid en sluit het aanbod beter aan op de vraag, met behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. We brengen de Haarlemse woningmarkt meer in balans door:

- woningen toe te voegen, voornamelijk door nieuwbouw, maar ook door functieverandering, woningsplitsing en optoppen.
- meer passende en betaalbare woningen te hebben voor lage en middeninkomens
- de bestaande voorraad beter te benutten.

Om aan een groot deel van de huidige en toekomstige vraag te kunnen voldoen, worden in de periode 2020 tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen toegevoegd, waarvan 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen.

Een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma zorgt los van elkaar toevoeging van aanbod en via doorstroming voor dat zowel starters als alleenstaanden, ouderen en gezinnen naar wens wonen in Haarlem. We benutten de bestaande voorraad optimaal en toewijzings- en voor-rangsregels zorgen voor een evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen.

Haarlem groeit

De gemeente heeft in 2018 de ambitie vastgesteld om in de periode 2016 tot en met 2025 met 10.000 woningen te groeien. De gemeente stuurt daarbij op een evenwichtige groei met behoud van de stedelijke kwaliteit en de juiste balans tussen wonen, werken, voorzieningen, groen en mobiliteit. Er zijn afgelopen jaren vier studies ([link: 2019/146039](#)) gedaan naar wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en mobiliteit. De studies geven weer hoeveel ruimte we op deze terreinen moeten reserveren. Een groot deel van de resultaten van deze studies passen we toe op de visies van de acht ontwikkelzones in de stad.

De bouw en realisatie van woningen in Haarlem trekt aan. Het is de wens dat voor de periode 2016 tot en met 2025 de woningbouw verdeeld is in 40% sociale huur, 40% middensegment huur en koop en 20% overige woningen. In de nota *Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment* ([link: 2018/273161](#)) staat welke uitgangspunten en voorwaarden de gemeente hanteert bij de samenwerking met ontwikkelende partijen (bijlage 3).

Uit de rapportage *Woningbouw Haarlem 2020* ([link: 2020/254747](#)) blijkt dat de woningvoorraad tussen 2016 en 2020 met bijna 2.800 woningen is gestegen (figuur 1). De woningvoorraad groeit de komende jaren door nieuwbouw in de ontwikkelzones en door woningbouwprojecten buiten de ontwikkelzones, maar voor een groot deel ook door bijvoorbeeld transformatie van kantoren en het bouwkundige splitsen van woningen, in figuur 1 samengevat als 'Overige toevoegingen'. Afname ontstaat door sloop, samenvoegen en functieverandering.

Woningtekort onverminderd groot

Ondanks de groei is er geen sprake van een vermindering van het woningtekort. Er wordt landelijk gesproken over een wooncrisis en dat is in Haarlem niet anders.

Uit de *Raming Woningbehoefte 2019* (gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek *Wonen in de MRA 2019*) blijkt dat er in 2030 in Haarlem 8.000 woningen meer nodig zijn ten opzichte van het aantal woningen in 2019. Voor 2040 gaat het om 13.000 woningen. Deze raming staat los van het huidige tekort, maar is gebaseerd op demografische ontwikkelingen. In deze demografische prognose is rekening gehouden met migratie en met bouwcapaciteit. Voorzien we niet in die behoefte, dan komt de huishoudensprognose niet uit (kip-en-ei probleem) en loopt de spanning op de woningmarkt verder op. Tekorten leiden tot prijsstijgingen in de koopsector en vrije huursector en tot langere wachttijden voor een sociale huurwoning. Starters moeten dan bijvoorbeeld (nog) langer bij hun ouders blijven wonen en woningzoekenden zien zich genoodzaakt de regio te verlaten. Bij een ambitie om het huidige woningtekort te laten afnemen, zijn er meer dan 8.000 extra woningen nodig tot 2030.

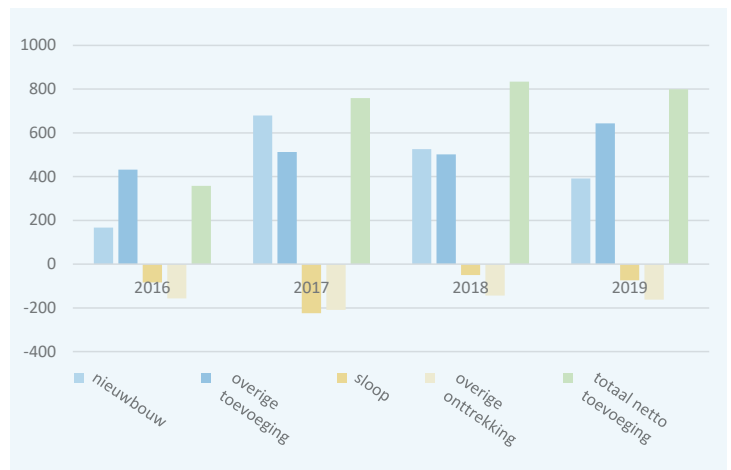
Plancapaciteit van circa 17.000 woningen

Volgens de rapportage *Woningbouw Haarlem 2020* is tot en met 2040 een groei mogelijk van circa 17.000 woningen. Deze plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. Ruim 10.000 daarvan staan gepland in de ontwikkelzones waarvoor de ruimtelijke visies zijn vastgesteld. De ervaring leert overigens dat 30 procent van de plannen niet volgens planning wordt gerealiseerd. Voor de locaties buiten de ontwikkelzones is nog niet overal doorgerekend welke aanvullende voorzieningen nodig zijn, ook dat kan de plancapaciteit beïnvloeden.

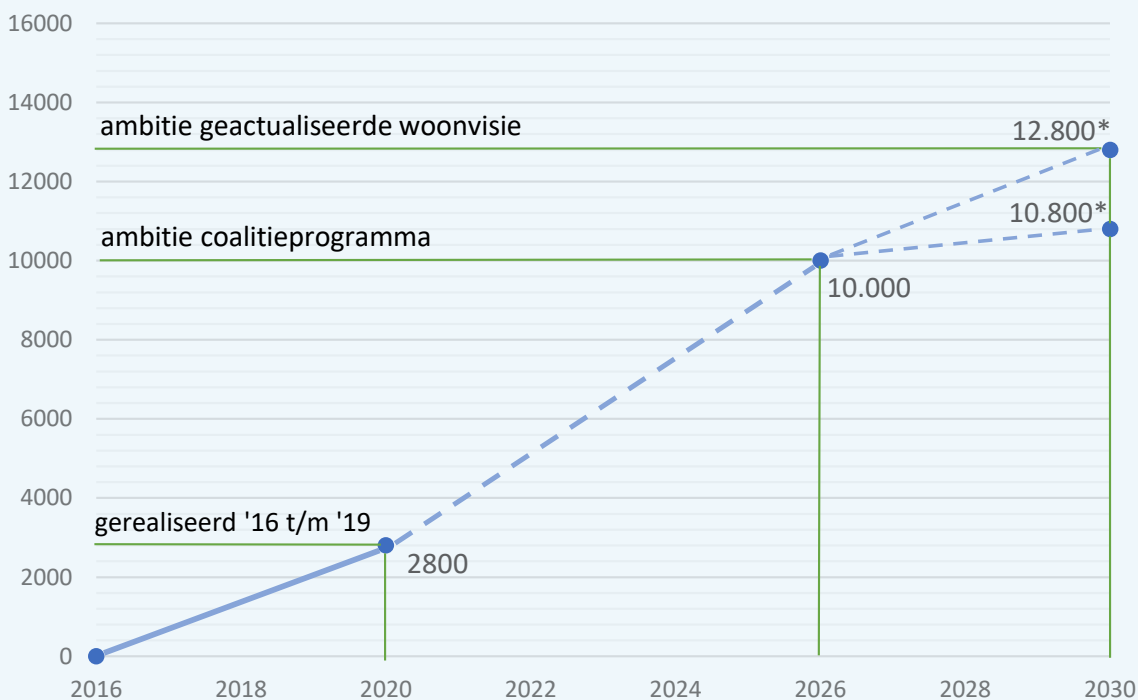
De bouwambitie tot 2030

Gelet op de resterende opgave van de ambitie 2016 tot en met 2025 (7.200 woningen 2020-2025), de actualisatie van de raming van de aanvullende woningbehoefte (8.000 woningen 2019-2030) en de beschikbare plancapaciteit waarvoor visies zijn vastgesteld, wordt de ambitie voor de periode 2020-2030 vastgesteld op 8.000-10.000 woningen. De ambitie is dat er 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen bij komen.

Figuur 1 Ontwikkeling woningvoorraad Haarlem 2016 - 2019



Bouwambitie Haarlem tot 2030



* ambitie - gerealiseerde woningen = 8.000 tot 10.000 voor de periode 2020-2030

Aan de slag met versnelling woningbouw

De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar is verantwoordelijk voor de randvoorwaarden om woningbouw mogelijk te maken. Als we ervoor willen zorgen dat er 8.000 tot 10.000 woningen worden toegevoegd moet het nieuwbouwtempo omhoog. Als we tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen willen bouwen, moet het nieuwbouwtempo¹ omhoog. Doorlooptijden van soms wel acht jaar van idee tot realisatie zijn geen uitzondering. Het college heeft daarom in 2020 het actieplan *Versnelling woningbouw* (2020/485204) vastgesteld. We gaan aan de slag met de acties in dit plan. We richten het proces rondom de planvorming beter in, verbeteren interne en externe werkprocessen en houden de bouwmotor draaiende met extra geld. We verbeteren de planningen van projecten en koppelen dit aan de monitor Plancapaciteit. Onderdeel van het actieplan is het op orde brengen van de capaciteit binnen de gemeente, en deze koppelen aan de planning van ontwikkelaars en corporaties (portfoliomanagement). Dit gezamenlijk doen brengt versnelling in het ontwikkelproces. Ook de gegevensaanlevering van Haarlem aan de provinciale monitor plancapaciteit wordt hiermee meer valide.

Versnelling door regionale samenwerking en extra geld

We werken binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) samen om de (groeierende) woningtekorten te verminderen. We maken afspraken met het Rijk en voeren die uit, zoals de Woondeal van 2019. De afspraak in de MRA is om de woningbouw en de woningmarkt structureel te verbeteren en om tot 2025 gemiddeld 15.000 woningen per jaar te bouwen. In 2020 hebben MRA en Rijk afgesproken ernaar te streven de bouwproductie te verhogen naar 175.000 woningen tot 2030 (CBS-prognose 2019). Dat betekent dat er jaarlijks 17.500 woningen bij komen.

De MRA en de provincie stellen geld beschikbaar voor versnelling. Ook heeft de MRA negen sleutelprojecten gekozen waarover we met het Rijk

willen praten over extra geld om knelpunten tussen woningbouw en infrastructuur aan te pakken. Een van die sleutelprojecten zijn de binnenstedelijke woningbouwprojecten in Haarlem. Overigens zijn de sleutelprojecten intussen opgegaan in het project *Bereikbare steden*.

Bovendien stelt het Rijk geld beschikbaar via de Woningbouwimpuls. Gemeenten kunnen een beroep doen op de Woningbouwimpuls om de bouw te versnellen, meer nieuwbouwwoningen in een project te realiseren of die woningen betaalbaarder te maken voor starters en mensen met een middeninkomen. De ontwikkelzone Europaweg heeft al een bijdrage gekregen.

Haarlem werkt daarnaast met de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland/IJmond en de provincie Noord-Holland aan het *Woonakkoord 2021-2025*. De regiogemeenten kampen net als de gemeente Haarlem met een groot woningtekort.

Er zijn onvoldoende betaalbare woningen en de ruimte is beperkt. Door afspraken te maken over de afstemming van woningbouwprogramma's zorgen we voor voldoende en een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus voor verschillende categorieën woningzoekenden in de regio.

Uitgangspunten en spelregels bij woningbouw

Tabel 1 geeft een overzicht van de manier waarop we de woningbouwopgave verdelen over de verschillende woningcategorieën. Een toelichting: bij bouwprojecten van 30 of meer nieuwe woningen hanteren we de verdeelsleutel 40-40-20: 40% sociale huurwoningen (waarvan 70% onder de aftoppingsgrens), 40% middensegment huur en koop (waarvan 60% laag middelduur) en 20% overige woningen. Ook houden ontwikkelende partijen zich aan de andere spelregels, benoemd in de nota *Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment* (bijlage 3). Voor de sociale huur, middeldure huur en sociale koop passen we in bestemmingsplannen de bijbehorende categorie-aanduiding toe (in 2019 is hiervoor een doelgroepenverordening vastgesteld).

¹ Op sommige factoren in de bouw die het tempo vertragen, hebben wij geen invloed. Bijvoorbeeld de regels rondom stikstofdepositie, economische omstandigheden en het tekort aan personeel in de bouw.

Tabel 1 Verdeling woningbouwopgave over de verschillende prijssegmenten

Segmenten	Deelsegmenten	Kale huur per maand		
SOCIALE HUUR	Sociale huur tot 2 ^e aftoppingsgrens	tot € 619,01		
40%	28%	€ 619,01	-	€ 663,40
	Sociale huur tot liberalisatiegrens			
	12%	€ 663,40	-	€ 737,14
MIDDENSEGMENT	Lage middeldure huur en koop	€ 737,14	-	€ 1.025
40%	24%	vanaf € 264.020		
	Hoge middeldure huur en koop	€ 1.025	-	€ 1.372
	16%	€ 264.020	-	€ 383.358
VRIJE SECTOR	Vrije sector huur en koop	€ 737,14	-	€ 1.025
20%	20%	vanaf € 264.020		

Bron: Nota kaders en instrumenten sociale huur en instrumenten (maart 2019), met prijspeil 2020

Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang, verdeeld over de stad, en binnen de gebieden en projecten. Voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de stad gelden de uitgangspunten voor de 'ongedeelde stad': meer balans in de stad door een betere verdeling van sociale huurwoningen over de diverse wijken (zie verder hoofdstuk 6).

We zien dat de groep eenpersoonshuishoudens de komende jaren stevig groeit, en omdat kleiner wonen in een stedelijke omgeving goed kan, is het logisch dat een groot deel van de nieuwe woningen uit kleinere woningen zal bestaan. We stellen voorwaarden aan de woonkwaliteit en eisen een minimum oppervlakte om te voorkomen dat er te kleine woningen worden gerealiseerd. Dit is opgenomen in de kaders voor woningbouw. We werken dit uit in afspraken met ontwikkelaars en zo nodig in bestemmingsplannen of omgevingsplannen.

Meer aanbod door voorrang voor doorstroming

Door voorrangsregels in te (blijven) zetten, zorgen we voor doorstroming en stimuleren we dat de juiste woningen bij de juiste doelgroepen terechtkomen. Zo stimuleert de regeling *Ouder worden, prettig wonen* (2017/578398) ouderen die in een corporatiewoning wonen en niet meer zo mobiel zijn, om door te stromen naar een toegankelijke en passende woning. Doordat corporaties samenwerken, blijft de huur voor deze ouderen gelijk.

Corporaties geven vaak bij de verhuur van vrijesector huurwoningen voorrang aan doorstromers van sociale huurwoningen. We willen (o.a. via de aanpassing van de huisvestingsverordening) voor andere nieuwe middeldure huurwoningen voor de helft van het aanbod voorrang geven aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten.

Woningbouw binnen én buiten de ontwikkelzones

Haarlem heeft acht ontwikkelzones aangewezen waarbinnen de woningbouwplannen de komende jaren voor een groot deel moeten worden gerealiseerd. Voor deze zones hebben we samenhangende ontwikkelvisies vastgesteld. We werken de komende jaren voor deze zones ontwikkelstrategieën uit. Binnenstedelijk bouwen betekent verschillende gebiedsopgaven combineren, zoals de stedelijke kwaliteit behouden, de werkgelegenheid laten meegroeien, zorgen voor voldoende voorzieningen en goede bereikbaarheid en kansen benutten op het gebied van duurzaamheid. We bouwen daarom bijvoorbeeld zoveel mogelijk rondom ov-knooppunten. Tot en met 2025 moeten er in de ontwikkelzones 4.400 woningen opgeleverd worden. Buiten de ontwikkelzones zijn nog eens 4.300 woningen gepland. Het is dus van belang dat we ons niet alleen richten op de ontwikkelzones, maar dat ook lopende (woningbouw)projecten doorgaan, zeker als het om projecten gaat waarbij sociale huur wordt vervangen of toegevoegd. We willen dat de nieuwbouw (ook) leidt tot doorstroom op de Haarlemse woningmarkt.

Daarom willen we met ontwikkelende partijen onderzoeken we hoe we het aanbod van nieuwbouw en ontwikkelingen op het gebied van woningbouw beter onder de aandacht kunnen brengen van Haarlemse woningzoekenden.

Samenwerking corporaties en marktpartijen essentieel

Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen doet Haarlem een beroep op de corporaties, maar we hebben ook marktpartijen nodig om de bouwambitie te realiseren. Corporaties kunnen woningbouw op eigen locaties (her)ontwikkelen en woningen van ontwikkelaars uitnemen.

Haarlem heeft beperkt eigen grond in de ontwikkelzones, zeker aan de westkant van de stad waar we relatief meer sociale huurwoningen willen realiseren. We blijven ons ervoor inspannen dat woningcorporaties de eerste aangewezen partij zijn om sociale huurwoningen te exploiteren. We maken hierover afspraken met de Haarlemse corporaties en ontwikkelaars.

De ambitie is dat de voorraad sociale huur tot 2030 groeit met 3.200 tot 4.000 woningen. De opgave is groter dan de middelen van de corporaties momenteel toelaten. Daarom zal een deel van de sociale huur door marktpartijen moeten worden geëxploiteerd, volgens de daarbij vastgestelde spelregels¹. Nieuwbouw sociale huurwoningen worden aangeboden via de woonruimteverdeel-systemen Woonservice, Studentenwoningweb en ROOM en worden bij voorkeur toegewezen aan woningzoekenden die hier staan ingeschreven.

Hoewel de gemeente de regie houdt over het proces, maken we meer gebruik van de deskundigheid en capaciteit van corporaties en marktpartijen. Haarlem geeft vooraf kaders mee voor de ontwikkeling en begeleidt het planproces. Ruimte geven aan ontwikkelende partijen betekent niet dat we inboeten op onze ambities. Deze staan immers beschreven in de nota *Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment*² en in de ontwikkelvisies voor wat betreft de mix en kwaliteit van woningen. Daarnaast zijn in de ontwikkelvisies kaders opgenomen voor wat betreft de gewenste hoeveelheid woningen, de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte door meer groen, behouden of ontwikkelen van werklocaties en voldoende voorzieningen.

We dagen marktpartijen uit om binnen deze kaders met een kwalitatief en kwantitatief sterk programma en stedenbouwkundige uitwerking te komen, waarbij de woningcorporaties direct worden betrokken. De gemeente wil niet alleen maar achteraf toetsen, maar samen optrekken in dit proces. Dat leidt tot versnelling, meer eigenaarschap bij marktpartijen en gedragen voorstellen.

Facilitair grondbeleid en gemeentelijk vastgoed

De gemeente kiest in beginsel voor faciliterend grondbeleid, het risico van de grondexploitatie is in beginsel aan derden. De urgentie van de uitdagingen vraagt echter wel om actieve regie bij gebieds-ontwikkeling. Voor de ontwikkelzones worden daarom ontwikkelstrategieën opgesteld. Bij de verkoop van grond en gemeentelijk vastgoed kan de gemeente nadrukkelijk sturen op het gewenste programma en voorwaarden meegeven. Zo is bij verkoop van gemeentelijke grond duurzaamheid onderdeel van de selectieprocedure, met 30 procent van het wegingscriterium. Ook leggen we aanvullende voorwaarden op om speculatie tegen te gaan.

Haarlem heeft zelf ook vastgoed. Niet-strategisch vastgoed, waaronder woningen, stoten we zoveel mogelijk af. Bij de verkoop van ons eigen vastgoed houden we zoveel mogelijk rekening met de uitgangspunten van ons woonbeleid.

Dat betekent dat we bij verkoop kijken naar:

- de mogelijkheid van het vastgoed voor sociale woningbouw en voor bijzondere doelgroepen
- de mogelijkheid van het toepassen van een zelfbewoningsplicht en
- mogelijkheid voor zelfbouw.

Dit zetten we komende jaren in principe door.

Nieuwe woonconcepten in de schaarse ruimte

Haarlem wil nieuwe plekken maken om te wonen, werken, leren en ontmoeten en is op zoek naar concepten waarin deze functies meer verweven zijn. Dergelijke concepten zijn in opmars, een trend die is toe te schrijven aan een toenemende variëteit aan doelgroepen en een tekort aan regulier betaalbaar aanbod. We worden regelmatig benaderd door initiatiefnemers die graag een bijzonder woon-concept willen realiseren. Zoals mensen die in een mantelzorgwoning langer zelfstandig thuis willen

2 nota *Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment* (2018/273161)



wonen, zijn er initiatieven voor wooncoöperaties³, zijn er woonvormen voor groepen ouderen en zijn er groepen jongeren die graag willen woningdelen. Ook krijgen we vaak vragen over duurzame, compacte woonvormen zoals tiny houses. Een grote belemmering is de beschikbaarheid van locaties om deze initiatieven te faciliteren. De gemeente heeft weinig eigen grond en bij ontwikkeling door private partijen is het lastig om samenwerking tot stand te brengen: het gewenste woonproduct wijkt vaak af van wat de ontwikkelaar voor ogen heeft. We zijn daarom realistisch als het gaat om nieuwe initiatieven en de mogelijkheden die er zijn om ze naar ons toe te trekken en te faciliteren. Toch zetten we ons komende jaren in om samenwerking tot stand te brengen tussen ontwikkelende partij en initiatiefnemer. Denk aan een platform voor vragers en ontwikkelaars en aan ons initiatievenbeleid.

Kansen en risico's in de bestaande bouw

Met de krapte op de woningmarkt zien we dat er ook in de bestaande bouw zich ontwikkelingen voordoen die invloed hebben op het aanbod van woonruimte, maar ook op de woonomgeving. Het gaat om de groei van het aantal woningen ("overige toevoegingen"),

groei van het aantal op- en aanbouwen, en daarmee op het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad, en om de groei van particuliere huurwoningen.

Meer inzicht in groei aantal woningen in bestaande bouw gewenst

We voegen niet alleen nieuwe woningen toe door nieuwbouw, maar ook via bestaande bouw. Een fors aandeel van de extra woningen – 42 tot 72 % in de afgelopen jaren – zijn gerealiseerd door bestaande bouw te transformeren.

Bijvoorbeeld door kantoor-ruimte te verbouwen tot woningen, bestaande woningen bouwkundig te splitsen in meer woon-ruimten (woningvormen) en woningen te realiseren boven winkels. Hoe deze toevoegingen precies zijn opgebouwd is (nog) niet inzichtelijk. (Op basis van de vergunningaanvragen komt naar voren dat ongeveer 20% voortkomt uit bouwkundige splitsingen van bestaande woningen). We willen dit beter in beeld brengen. Gelet op de vraag naar (betaalbare) woningen is groei van het aantal woningen, ook in de bestaande voorraad, geen ongewenste ontwikkeling geweest. Maar er zijn ook nadelen.

³ Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk hun eigen wooncomplex besturen en beheren, waarbij afspraken gemaakt kunnen worden over bijvoorbeeld het delen van ruimtes en voorzieningen, het innen van de huren en het aannemen van nieuwe bewoners. Bron: !Woon.

Toevoegen van woningen heeft impact op de omgeving

Het is belangrijk om bij het toevoegen van woningen in de bestaande bouw extra aandacht te besteden aan de directe omgeving. Als een buurt intensiever wordt bewoond, vergroot dat de druk op voorzieningen zoals parkeren en afvalinzameling. Ook is er meer kans op geluidsoverlast door lagere bouwkundige eisen aan de vooral vooroorlogse woningen in vergelijking met nieuwbouwwoningen. Om die redenen is het belangrijk om de voorzieningen in de omgeving op peil te houden als het aantal bewoners in de buurt stijgt.

Behoud van betaalbare eengezinswoningen

Een groot deel van de Haarlemse woningvoorraad bestaat uit vooroorlogse woningen. Vooral de kleinere eengezinswoningen zijn populaire (beleggings) objecten, vanwege hun bouwkundige kwaliteit, gunstige ligging en relatieve betaalbaarheid. Deze woningen worden regelmatig bouwkundig gesplitst in zelfstandige appartementen of verkamerd. Ondanks de forse vooroorlogse woningvoorraad in Haarlem, is de kleinere vooroorlogse eengezinswoning in de hele Metropoolregio Amsterdam schaars. Dit maakt beschermende maatregelen nodig. Om deze redenen – leefbaarheid en schaarste – hebben we in 2019 regels ingevoerd voor het bouwkundig splitsen en verkameren van woningen. (Zie het kader hiernaast).

Bij de besluitvorming over de voortzetting van de regels willen we afwegen om een groter deel van de voorraad te beschermen. Met de toevoeging van meer betaalbare woningen in de nieuwbouw wordt behoud van aanbod van (betaalbare) woningen voor gezinnen belangrijker.

We zien dat er daarnaast nog een ontwikkeling is waardoor er betaalbare (vooroorlogse) eengezinswoningen verdwijnen, namelijk doordat woningen worden vergroot door dakopbouwen en aanbouwen. Veel van de Haarlemse bestemmingsplannen maken het mogelijk om een dakopbouw te plaatsen waardoor eigenaren volume aan hun woning kunnen toevoegen. Dit heeft voordelen voor de huidige bewoner, de woning wordt groter. Bovendien wordt door de dakopbouw de woning vaak beter geïsoleerd. Het nadeel is dat de woning voor een groep volgende bewoners niet meer bereikbaar is omdat hij een stuk duurder is geworden.

We willen bij de uitwerking van de omgevingsvisie verder de voor- en nadelen van de mogelijkheid van opbouwen nader afwegen.

Huurwoningen in de particuliere sector

De afgelopen jaren is het aantal particuliere huurwoningen toegenomen, vaak in combinatie met bouwkundige splitsingen. Dit heeft voor meer woningen gezorgd, maar ook voor een grotere druk op de openbare ruimte, zoals (fiets-)parkeren en volle afvalcontainers. Ook kan deze ontwikkeling leiden tot ongewenste situaties, omdat sommige particuliere verhuurders huren vragen die niet altijd in relatie staan tot de kwaliteit van de woning. Soms intimideren verhuurders hun huurders. Het huurderssteunpunt in de Transvaalbuurt ondersteunt en adviseert huurders in de Transvaalbuurt die een (dreigend) conflict hebben met de verhuurder. Er wordt door de bewoners goed gebruik gemaakt van de ondersteuning vanuit het steunpunt. We hebben beperkt zicht op de situatie in particuliere verhuur in andere wijken. We willen meer zicht op omvang en aard van de problematiek van huurders in de particuliere huur.

De Huisvestingswet over het wijzigen van woonruimte

Volgens de Huisvestingswet mag een gemeente in de huisvestingsverordening categorieën woonruimte aanwijzen waarvoor de vergunningsplicht geldt voor wijziging in de woonruimtevoorraad. Onder 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad' verstaat de Huisvestingswet:

Onttrekken: de woonruimte verliest de woonfunctie door sloop of wijziging naar een niet-woonbestemming. Tijdelijke vakantieverhuur of gebruik van de woning als kantoor zijn vormen van woningonttrekking.

Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd tot één woning.

Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte. Ook wel verkamering genoemd.

Woningvorming: woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten. Dit wordt ook wel bouwkundig splitsen genoemd.

Splitsen: Het kadastraal splitsen van een woning in appartementsrechten.

We hanteren voor omzetten (verkameren) en woningvormen (bouwkundig splitsen) twee regimes:

- Vooroorlogse wijken waar de druk op de openbare ruimte te hoog is geworden, hebben een tijdelijke time-out gekregen: tot het einde van de looptijd van de huisvestingsverordening (1 juli 2021) geldt hier een verbod op woningvormen en omzetten, met mogelijkheid voor jaarlijkse verlenging.
- In vooroorlogse wijken waar de druk op de openbare ruimte normaal tot redelijk hoog is en de leefbaarheid nog voldoende, verlenen we vergunningen onder voorwaarden.

De voorwaarden zijn erop gericht de kwaliteit van de woningen te waarborgen en de oplopende druk op de openbare ruimte te verlichten.

De leefbaarheid in deze buurten monitoren we jaarlijks. Het beleid wordt voor het einde van de huidige huisvestingsverordening geëvalueerd. Voor een overzicht van de beleidsregels en de verschillende gebieden, zie bijlage 4.

Ook kijken we naar het beter benutten van bestaande woningen en complexen in bezit van woningcorporaties. Omdat de vraag naar kleinere sociale huurwoningen groter is dan de vraag naar grote sociale huurwoningen, liggen er kansen om de grotere huurwoningen van woningcorporaties beter te benutten. Dit geldt voor zowel het aanbod in de sociale huur als het aanbod in de vrije sector. Er zijn de afgelopen jaren pilots geweest op het gebied van woningdelen en de corporaties voeren haalbaarheidsonderzoeken uit naar optoppen van bestaande complexen om zo woningen toe te voegen.

Groei particuliere huur beperken

De prijzen van koopwoningen stijgen. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat aankoop van woningen om daarna te verhuren (buy to let) fors is toegenomen, vooral in het centrum en de wijken eromheen. Bovendien worden betaalbare woningen opgekocht, opgeknapt en daarna opnieuw verkocht, vaak binnen een half jaar zodat overdrachtsbelasting niet wordt verrekend.

Beide factoren zetten de betaalbaarheid van woningen onder druk. Om dit enigszins te beperken, heeft het Rijk een differentiatie in overdrachtsbelasting ingezet⁴ waardoor woningen die niet voor zelfbewoning worden verkocht in een hoger tarief vallen. Het Rijk heeft daarnaast wetgeving in voorbereiding om gebieden te beschermen voor opkopen door particuliere verhuurders, om zo aan-koop door verhuur- of aannemersbedrijven te voorkomen. We willen onderzoeken of dit voor Haarlem een manier is om meer betaalbare koopwoningen te behouden.

Woningonttrekking, leegstand en woonfraude bestrijden

We hebben woningonttrekking door tijdelijke particuliere vakantieverhuur aan banden gelegd. Nieuwe regelgeving is hiervoor in ontwikkeling. Uitgangspunt blijft dat tijdelijke vakantieverhuur altijd ondergeschikt is aan de woonfunctie en maximaal 30 nachten per jaar is toegestaan. Leegstand van woningen vinden we ongewenst in een stad waar de vraag naar woonruimte zo groot is. Door grote druk op de woningmarkt en dankzij de inzet van corporaties is de leegstand van woningen afgenomen. Volgens landelijke registers was de leegstand in 2018 in Haarlem 1% (landelijk 2%) wat geen aanleiding was tot actie. In 2019 is de administratieve leegstand iets opgelopen (2%⁵) en hiermee ligt Haarlem boven het landelijk gemiddelde van 1%. Haarlem heeft een leegstandsmonitor ontwikkeld waardoor we de omvang en ontwikkeling van leegstaande woningen verder in beeld hebben. Leegstand boven winkels blijven we bestrijden door te stimuleren dat er boven winkels woningen komen. Dit levert een bijdrage aan de woonbehoefte in de stad en aan de vitaliteit van de winkelstraten⁶. Ten slotte blijft bestrijding van woonfraude onze aandacht houden, zoals te lezen valt in hoofdstuk 6.

4 Tijdens het schrijven van deze visie is de wetgeving in voorbereiding

5 <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/48/landelijke-monitor-leegstand-2015-2019>

6 Actieplan Detailhandel en Horeca 2020-2022: <https://www.haarlem.nl/economischevisie/detailhandel-horeca/>

Uitvoeringsagenda 2025

Bouwambitie actualiseren

- We willen mogelijk maken om gemiddeld 1.000 woningen per jaar toe te voegen, voornamelijk door nieuwbouw en transformatie, waarbij we streven naar gemiddeld 400 voor sociale huur en 400 voor middeninkomens.
- We willen mogelijk maken om tot 2030 netto 8.000 tot 10.000 extra woningen toe, waarvan 3.200 tot 4.000 sociale huurwoningen, waarvan ten minste 2.250 van corporaties, en een breed aanbod van middeldure en dure huur- en koopwoningen voor verschillende categorieën woningzoekenden.
- We realiseren de woningbouwopgave in het bestaande stedelijk gebied in samenhang met andere ruimtelijke opgaven. Behoud van ruimtelijke kwaliteit is een voorwaarde bij de ontwikkeling van woningen.

Woningbouw versnellen

- We voeren het actieplan *Versnelling woningbouw* (2020/485204) uit.
- We verbeteren de monitoring van de plancapaciteit. Dit doen we in de context van het Verbetertraject Fysiek Domein (2019/54755) en www.plancapaciteit.nl. We brengen realisme aan in de planning en aantallen in de plancapaciteit en koppelen aan het planningssysteem.
- We continueren de samenwerking met de MRA en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.
- We benutten rijksmaatregelen gericht op woningbouw, zoals de Impulsgelden, maar ook gelden die de MRA en de provincie beschikbaar stellen om woningbouw te versnellen.

Programmatische uitgangspunten

- Voor meer beschikbare woningen in diverse categorieën maken we afspraken met ontwikkelende partijen conform de spelregels van de nota *Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment* (2018/273161).

Meer aanbod door voorrang voor doorstroming

- We blijven woonruimteverdeling inzetten als instrument voor doorstroming (naar nieuwbouw) en om de bestaande sociale huurvoorraad beter te benutten.

Samenwerking met corporaties en marktpartijen

- We continueren en versterken de samenwerking met corporaties en marktpartijen om de ambitie versneld extra, betaalbare woningen te realiseren.
- We maken (prestatie)afspraken met corporaties over de groei van het aantal sociale huurwoningen.
- Op basis van de gestelde kaders voeren we de regie over de woningbouw en leggen verantwoordelijkheid en eigenaarschap, om met een gedragen programma te komen, bij de markt. Partijen werken samen aan woningbouwplannen via onder meer samenwerkingstafels en de stadstafel.

- Om de relatie en samenwerking met corporaties, investeerders en ontwikkelaars in stand te houden en te versterken, organiseren we periodiek activiteiten zoals de netwerkbijeenkomsten van Bouwend Haarlem.
- We onderzoeken hoe we het aanbod van nieuwbouwwoningen en bouwontwikkelingen beter onder de aandacht kunnen brengen van Haarlemse woningzoekenden.

Ruimte voor nieuwe woonconcepten

- We staan open voor initiatiefnemers van nieuwe woonconcepten, zoals initiatieven van wooncoöperaties met lage en middeldure huur- en koopwoningen en brengen samenwerking tot stand tussen ontwikkelende partijen en initiatiefnemer. Denk aan een platform voor vragers en ontwikkelaars en aan ons initiatievenbeleid (<https://www.haarlem.nl/initiatievenloket-voor-bewoners/>)

Grip op de bestaande voorraad

- We brengen beter in beeld hoe de groei van het aantal woningen in de bestaande bouw tot stand komt.
- We onderzoeken de voor- en nadelen van woningvergroting via op- en aanbouwen en nemen dit mee in de uitwerking van de omgevingsvisie.
- We onderzoeken wat nodig is om een beter beeld van omvang en aard van misstanden in de particuliere huursector te krijgen.
- We werken aan een goede balans tussen nieuwe woningen toevoegen en de buurten leefbaar te houden.
- We zetten het beleid voort voor woningvormen, omzetten en kadastraal splitsen. We evalueren het beleid en bij de besluitvorming wordt de (toekomstige) schaarste van eengezinswoningen nadrukkelijk betrokken.
- We onderzoeken of we een pilot kunnen starten om de impact van woningvormen en omzetten in buurten onder druk vaker en preciezer te monitoren.
- We onderzoeken of de Haarlemse corporaties de bestaande woningen beter kunnen benutten door bouwkundig splitsen, woningdelen en optoppen.

Groei van Particuliere verhuur

- We zoeken naar sturingsmogelijkheden in de particuliere huur- en koopsector om woningen betaalbaar en bereikbaar te houden voor een grotere groep Haarlammers, zoals - wanneer mogelijk - de mogelijkheid van het toepassen van opkoopbescherming om nieuwe verhuur te voorkomen.

Woningonttrekking, leegstand en woonfraude bestrijden

- We zetten het beleid voor 'woningonttrekking' voort en passen het aan zodat het in lijn is met de nieuwe Wet Tijdelijke Vakantieverhuur.
- We monitoren woningleegstand.
- We blijven stimuleren dat er woningen komen boven winkels.



Betaalbaar wonen

3. Betaalbaar wonen

Visie en ambitie 2030

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte hangen nauw met elkaar samen. Doordat de vraag groeit en het aanbod maar beperkt meegroeit, stijgen de prijzen en de wachtlijsten. We willen, naast voldoende aanbod van betaalbare woningen, dat de woonlasten voor huurders en kopers in balans zijn met hun inkomen.

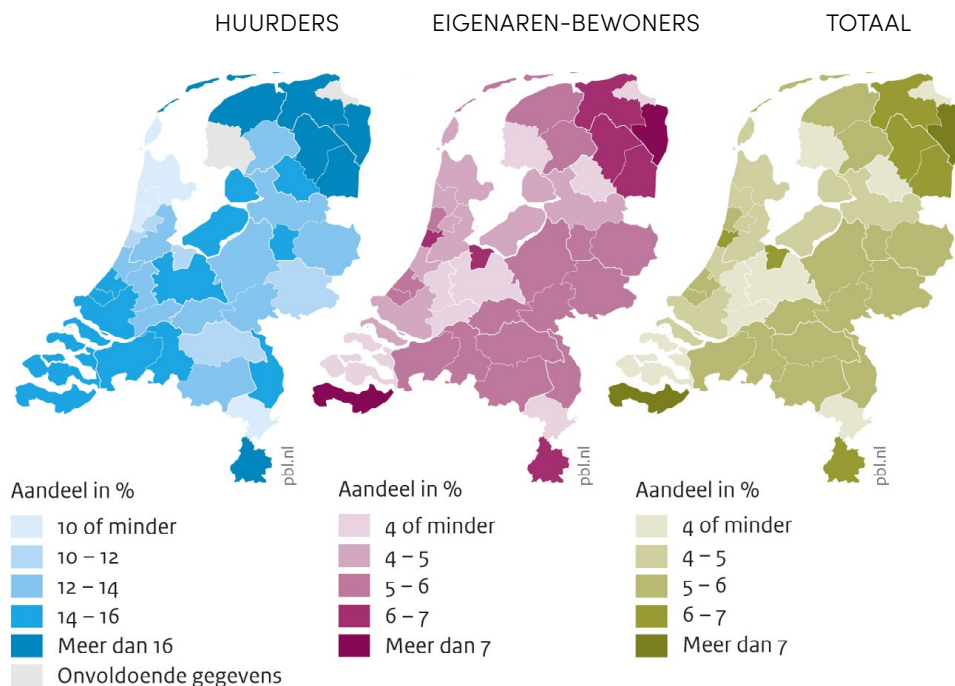
Hulp bij betalingsproblemen

Als een huishouden de maandelijkse woonlasten op een gegeven moment niet meer kan betalen, spreken we van betaalrisico. Uit landelijk onderzoek blijkt dat het betaalrisico van huurders tussen 2015 en 2018 is afgenomen, waar dat tussen 2002 en 2015 steeg van 6 naar 21%. In 2018 was dat 14%. Van de huiseigenaren heeft 5% een betaalrisico. Zie onderstaand figuur. Bepaalde groepen huishoudens, zoals mensen met lage inkomens en starters, hebben het minder makkelijk dan andere groepen. Dat komt vooral doordat hun inkomensgroei achterblijft, minder door huurstijging. Andere oorzaken zijn de strengere

toegangsnormen in de sociale huursector en striktere hypotheeknormen. Hierdoor drijven deze groepen naar de duurdere particuliere huurmarkt. Bovendien hebben steeds meer huishoudens te maken met een onzeker inkomen door een toenemend aantal zelfstandigen en door tijdelijke dienstverbanden.

Zolang de coronacrisis duurt, hebben we extra aandacht voor Haarlemmers die worden getroffen door deze crisis. Inwoners die in verhouding tot hun inkomen hoge woonlasten hebben (we noemen dat wel een hoge woonquote) en die plotseling veel minder verdienen, kunnen aanspraak maken op de woonkostentoeslag van de gemeente Haarlem. We voorkomen betalingsproblemen door actieve schulddienstverlening, die zich richt op preventie en vroege signalering van betaalrisico's. Neemt het aantal Haarlemmers met betalingsproblemen te sterk toe, dan kijken we hoe we het beleid effectief kunnen aanpassen. De Corona-impactmonitor kan hierbij helpen.

Aandeel huurders en eigenaren-bewoners met betaalrisico, 2018



Bron: WoOn 2018: bewerking PBL

Gemiddelde huur naar huursegment,
Haarlem 2019 (€)



Bron: WiMRA, 2019

Huurwoningen moeten betaalbaar blijven

Huurders in Haarlem betaalden in 2019 gemiddeld 671 euro aan kale huur per maand. Dat is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde in de deelregio Zuid-Kennemerland en de MRA. Dit was in 2017 622 euro. Recent verhuisde huurders betalen zelfs gemiddeld 824 euro. Er is veel verschil in gemiddelde huurprijzen tussen soorten huurwoningen. De gemiddelde huurprijs in de particuliere vrije huursector was in 2019 1109 euro, terwijl huurders van een particuliere sociale huurwoning gemiddeld 511 euro betaalden. Er zit dus een gat tussen woningen in de vrije huursector en woningen in de sociale huursector. Huurders zijn, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 29 procent van hun inkomen kwijt aan huur. Dat is gelijk aan het gemiddelde in Zuid-Kennemerland en de MRA.

We willen voorkomen dat huurders te hoge woonlasten krijgen en daardoor in de problemen komen. We streven voor onze inwoners naar een gezonde balans tussen woonlasten en inkomen. Landelijke regelgeving stelt hiervoor de kaders via huurprijsbeleid, passend toewijzen en de energieprestatievergoeding (EPV)⁷.

Voor de middeldure huur in de nieuwbouw is in de spelregels van de nota *Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment* en doelgroepenverordening de maximale huurstijging opgenomen (zie hoofdstuk 2). Uitgangspunt is dat woonlasten minimaal gelijk blijven na energiebesparende ingrepen (woonlastenneutraal).

Hoofdstuk 5 gaat hier verder op in.

Ook afspraken tussen belangenorganisaties Aedes (corporaties) en Woonbond (huurders) bieden mogelijkheden voor een gematigd huurprijsbeleid, bijvoorbeeld door de huren te bevriezen of te verlagen. Bij de afspraken die we met corporaties en huurdersorganisaties maken willen we ervoor zorgen dat huurders met de laagste inkomens een huur behouden of krijgen die passend is bij hun inkomen en tegelijkertijd recht doet aan de kwaliteit van de woning.

Koopwoningen worden steeds duurder en aanbod neemt af

Huiseigenaren in Haarlem zijn na belastingaftrek gemiddeld 17 procent van hun inkomen kwijt aan de hypotheek. Ook dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio Zuid-Kennemerland en de MRA. De gemiddelde koopsom en woningwaarde is in Haarlem de afgelopen jaren sterk gestegen, zoals tabellen 2 en 3 laten zien. Ook zien we dat het aanbod koopwoningen de afgelopen jaren is afgenomen.

We gaan onderzoeken of we in nieuwbouw of bestaande woningen het aanbod betaalbare koop kunnen vergroten met tussenvormen van koop en huur, zoals de Koopgarant- en Pré Koopregeling (zie hoofdstuk 4, starters). Woningen die onder de marktwaarde in de nieuwbouw worden verkocht krijgen via de gemeente een antispeculatiebeding. Met ontwikkelende partijen gaan we in gesprek welk mogelijkheden zij hiervoor zien.

Meer betaalbare huur- en koopwoningen

We spannen ons daarom in voor meer woningaanbod. We beperken bovenmatige prijsstijging van Haarlemse koop- en huurwoningen door extra woningen te realiseren (zie hoofdstuk 2) en daar waar mogelijk regels te stellen over maximale huur en huurstijging.

⁷ EPV is een bedrag dat een huurder aan de verhuurder betaalt voor een energiezuinige woning.

Tabel 2 Koopwoningen in Haarlem

Jaar	Aantal aangeboden woningen in Haarlem	Gemiddelde koopsom [€]	Gemiddelde prijsontwikkeling in Haarlem t.o.v. voorgaand jaar
2016	643	290.177	+ 15,1%
2017	327	324.843	+ 38,7%
2018	219	383.704	+ 56,4%
2019	163	415.445	+ 54,9%

Bron: CBS en Kadaster

Tabel 3 Gemiddelde woningwaarde in Nederland en Haarlem

	NEDERLAND	HAARLEM
Perioden	x € 1000	x € 1000
2016	208	228
2017	217	249
2018	230	286
2019	248	326
2020	270	358

Bron: CBS



IJslanpark, gemeente Haarlem

Uitvoeringsagenda 2025

- We willen afspraken maken met ontwikkelende partijen om betaalbare huurwoningen en middeldure huur en betaalbare koopwoningen te realiseren en te houden.
- Via actieve schulddienstverlening voorkomen we zoveel mogelijk betalingsproblemen en huisuitzetting.
- We maken (prestatie)afspraken met huurders en verhuurders over duurzaamheid met behoud van gelijke woonlasten. Op deze manier werken we het uitgangspunt 'woonlastenneutraal' uit.
- We nemen deel aan stedelijke en regionale netwerken op het gebied van de woningmarkt, zoals de Woondeal tussen het Rijk en de MRA, en G40. Vanuit deze allianties oefenen we druk uit op het Rijk om aanvullende maatregelen te treffen zodat huur- én koopwoningen betaalbaar blijven (zie hoofdstuk 7).





4

Da Vinciplein, gemeente Haarlem

Bijzondere doelgroepen

4. Bijzondere doelgroepen

Visie en ambitie 2030

Haarlem wil een toegankelijke, diverse en inclusieve stad zijn. Dat vertaalt zich naar een stad waar woningen te vinden zijn voor woningzoekenden met verschillende samenlevingsvormen, achtergronden, leeftijden en inkomensniveaus. Vanuit deze visie willen we groepen ondersteunen die om verschillende redenen extra moeite ondervinden om een woning te vinden, (zonder overigens daarbij het belang van de 'gewone' woningzoekende uit het oog te verliezen).

HAARLEM GEZINNENSTAD

Uit het onderzoek van verhuizersplatform Scan Movers uit januari 2020 staat Haarlem op de eerste plaats op de Nederlandse ranglijst van de beste plek om te wonen met kinderen. Ook uit het woonwensenonderzoek *Wonen in de MRA* (WiMRA) uit 2019 blijkt dat Haarlem onder gezinnen een grote aantrekkingskracht heeft. Vanuit deze optiek zou het voor de hand liggen woningen toe te voegen voor deze doelgroep. Maar daar staat tegenover dat iets meer dan de helft van de woningvoorraad in Haarlem bestaat uit eengezinswoningen, terwijl het aantal eenoudergezinnen (8%) en stellen met kinderen (26%) beduidend lager ligt. Met de nieuwbouwopgave en het gegeven dat deze binnen de stadsgrenzen plaatsvindt, ligt het voor de hand vooral in te zetten op nieuwbouw van appartementen. NVM⁸ Haarlem zegt dat de belangstelling van gezinnen vooral gericht is op bestaande woningen. Woningen voor gezinnen in de stad zullen daarom voornamelijk beschikbaar komen via doorstroming.

Starters

Onder starters verstaan we huishoudens die geen zelfstandige woning achterlaten. De overige woningzoekenden bestaan uit doorstarters die uit een koop- of huurwoning komen. Van de mensen die op zoek zijn naar een woning in (agglomeratie) Haarlem is volgens WoON 2018 ongeveer een derde starter. De afgelopen jaren was de eerste zelfstandige woning van 40% van de Haarlemse starters een koopwoning, 29% begon in een sociale huurwoning van een corporatie en een bijna even groot aandeel (27%) huurde van een particulier. Zie ook achtergrond document woonvisie.

Minder kansen voor starters

Volgens WiMRA 2019 daalt in de regio Zuid-Kennemerland de instroom van jonge huishoudens en starters. Door de forse prijsstijgingen in de koopsector krijgen starters moeilijker de financiering rond en kunnen ze dus moeilijker een woning kopen. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt daarnaast dat relatief veel woningen die voor starters aantrekkelijk zijn, worden gekocht door verhuurders.

Starters in de huursector zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met afname van aanbod in de particuliere sociale (gereguleerde) huur en forse prijsstijgingen in de vrije-sectorhuur. Er zijn afgelopen jaren per jaar ongeveer evenveel huurwoningen van corporaties vrijgekomen, maar de wachttijden zijn verder toegenomen.

Stad en starter hebben elkaar nodig

Hoewel voor starters de kans op woonruimte daalt, wil deze leeftijdsgroep juist in de stad wonen. De stad biedt stedelijke voorzieningen, zoals winkels, horeca, cultuur, werkgelegenheid en een goede infrastructuur. Tegelijk wil de stad deze groep aan zich binden. Zij vormen vaak een belangrijk arbeidspotentieel voor (vitale) beroepen, zorgen voor levendigheid en dragen er in belangrijke mate toe bij dat de stad zich blijft ontwikkelen. In de economische visie van de gemeente Haarlem staat dat het bedrijfsleven last heeft als starters, jongeren en studenten moeilijk of niet een woning in Haarlem kunnen vinden. Kortom: starters zijn van belang voor de stad, de stad is van belang voor starters.

Starters en stad helpen elkaar

Gelet op de bovenstaande ontwikkelingen en het belang van de starter voor de stad willen we ons (blijven) inzetten om de mogelijkheden voor starters te vergroten. We zien daarvoor de volgende kansen⁹:

Betaalbare nieuwbouw

Via de spelregels voor nieuwbouw¹⁰ voegen we betaalbare woningen toe, zowel in de huur- als de koopsector. Dit creëert direct aanbod voor starters. Daarnaast komt via doorstroming indirect aanbod voor deze groep vrij.

Tussenvormen huur en koop

Om koopwoningen voor starters bereikbaar te maken, zijn verschillende tussenvormen van huur en koop ontwikkeld. In Haarlem hebben corporaties hiermee ervaring opgedaan, zoals de Koopgarant- en Pré Koopregeling. We willen onderzoeken of we in nieuwbouw of bestaande woningen deze tussenvormen kunnen stimuleren, zodat er meer aanbod komt voor starters en de woning mogelijk ook langdurig voor de doelgroep beschikbaar blijft. Voor nieuwbouw willen we hierin samenwerken met ontwikkelende partijen.

Voorrang nieuwe middeldure huur

In navolging van de door de gemeenteraad vastgestelde spelregels voor nieuwbouw van middeldure huurwoningen passen we de huisvestingsverordening aan. Voor nieuwe middeldure huurwoningen (tot 1.027 euro pp 2020) voeren we een

huisvestingsvergunningsplicht in, zodat deze woningen terechtkomen bij mensen met een laag middeninkomen (veelal starters).

Regels veranderen woningvoorraad

De huisvestingsverordening stelt regels voor veranderingen in de woningvoorraad. Via deze regels kunnen we schaarse woningen die aantrekkelijk zijn voor starters behouden. Of we kunnen ze veranderen via woningvorming en verkamering, zodat er meer mensen kunnen wonen zonder dat de buurt er overlast van ervaart (zie ook hoofdstuk 2).

Bestaande woningen beter benutten

Een deel van de relatief grote woningen van corporaties past niet (meer) bij de woonwensen van sociale huurders. Corporaties transformeren hun bezit door meer kleinere woningen te bouwen en grotere woningen te verkopen. We willen (blijven) onderzoeken of we een deel van deze grotere woningen via woningdelen of bouwkundig splitsen geschikt kunnen maken voor starters. Net als bij woningen van particuliere eigenaren speelt mogelijke overlast natuurlijk een rol.

Starterslening voortzetten

De gemeente biedt de starterslening aan aan woningzoekenden uit Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond die voor het eerst een huis kopen in Haarlem. Er is soms discussie of de starterslening de prijzen opdrijft, omdat de leencapaciteit toeneemt, maar volgens het Kadaster valt dit mee. We willen daarom de starterslening de komende jaren aanhouden. Met belangstelling volgen we nieuwe vormen (zoals Duokoop) die het starters makkelijker maken een (bestaande) woning te kopen.

Jongeren

De afgelopen jaren zijn voor jongeren onder 28 jaar de kansen toegenomen op een sociale huurwoning van een corporatie, al zijn ze ten opzichte van andere woningzoekenden nog laag. De verbetering is te verklaren door de extra woningen speciaal voor jongeren. (Denk aan de jongerenwoningen aan het Delftplein of aan de mogelijkheid studentenwoningen ook te verhuren aan jongeren die niet studeren.) Doorgaans worden jongerenwoningen tijdelijk verhuurd. De huisvestingsverordening is aangepast,

⁹ Zie ook: *Starters op de woningmarkt: 34 maatregelen om huur- en koopstarters te helpen, Platform 31 september 2020*

¹⁰ *Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment, gemeente Haarlem*

zodat jongeren die in een jongerenwoning wonen hun opgebouwde inschrijftijd voor een sociale huurwoning behouden. Zo kunnen ze doorstromen naar een reguliere sociale huurwoning.

Nieuwe concepten leiden mogelijk tot meer aanbod

Ook de marktpartijen realiseren woningen in de sociale en middeldure huur specifiek voor jongeren. Bijvoorbeeld door het toepassen van Friends-contracten ofwel woningdelen. Wel worden daardoor de huren en servicekosten dan soms te hoog voor de doelgroep, en het gaat hier om tijdelijke huur-contracten.

Ook corporaties experimenteren met woningdelen in bestaande woningen. We verwachten dat met deze projecten het aanbod voor jongeren en daarmee hun slaagkansen de komende jaren toenemen. Overige aanvullende initiatieven juichen we toe. Jongeren tot 23 jaar kunnen alleen huurtoeslag krijgen als de huur onder de kwaliteits-kortingsgrens blijft. Die ligt in 2020 op 432,51 euro per persoon. Daarom is voor hen aanbod met een lage huur belangrijk. Bij de aanpassing van de huisvestingsverordening willen we overwegen om deze groep in voorkomende gevallen voorrang te geven. We willen met jongeren, studenten en onderwijsinstellingen samenwerken om ervoor te zorgen dat zij beter geïnformeerd worden over woonmogelijkheden.

Studenten

Uit landelijk onderzoek¹¹ blijkt dat in 2019-2020 er een kleine 3.500 uitwonende mbo-, hbo- en wo-studenten in Haarlem woonden. Veruit de meeste van hen studeerden elders, onder meer in Amsterdam en Leiden.

Schommelingen in studentenaantallen

Door het leenstelsel zijn er minder uitwonende hbo- en wo-studenten in Haarlem. De verwachting is dat dat aantal de komende jaren blijft afnemen, al zal

deze prognose veranderen als in de loop van 2021 de academische onderwijsinstelling in De Koepel komt. Deze onderwijsinstelling krijgt een internationaal karakter en zal naar verwachting plek bieden aan 400 tot 600 studenten. We verwachten daarom een stijging van het aantal uitwonende – voornamelijk internationale – studenten in Haarlem. Op het terrein van De Koepel realiseert studentenwoningcorporatie DUWO 250 studentenwoningen. Dit is een aanvulling op de circa 800 bestaande zelfstandige en onzelfstandige Haarlemse studentenwoningen van corporaties.

Dat betekent dat ruim 2.600 studenten in Haarlem op de particuliere huurmarkt wonen: dat betekent volgens de onderzoekers dat er een krappe studentenwoningmarkt is. Deze druk wordt veroorzaakt door tekorten in vooral starterswoningen en door te weinig studentenwoningen in de regio. Studenten die bijvoorbeeld in Amsterdam of Leiden studeren, kijken door krapte daar vaker uit naar andere plaatsen met goede bereikbaarheid. Duidelijk is dat er in de MRA te weinig studentenwoningen zijn. Door de coronacrisis verwachten de onderzoekers dat het aantal studenten daalt, waarschijnlijk vooral in de collegeperiodes 2020-2021 en 2021-2022. Daarna verwachten ze groei die na een aantal jaar afbuigt tot er weer ongeveer net zoveel studenten zijn als in 2019-2020.

Meer aanbod voor starters geeft studenten ruimte

Het overgrote deel van de uitwonende studenten in Haarlem studeert niet in onze stad. Bovendien hebben we veel andere woningzoekenden. Daarom investeren we niet speciaal in studentenwoningen, maar kiezen we voor extra woningen voor jongeren en starters. Daar profiteren ook studenten van, doordat zij ook een beroep kunnen doen op dit aanbod. Zo ontstaat er meer aanbod in de particuliere sector.

¹¹ Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (ABF Research, 2020); verschijnt jaarlijks in opdracht van Kences en het Ministerie van BZK. Deze monitor brengt de vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting per studiegemeente in beeld (<https://www.kences.nl/wp-content/uploads/2020/11/20201105-Kences-Landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2020.pdf>)



Vitale beroepsgroepen

De coronacrisis onderstreept het belang van vitale zorg, onderwijs en politie. Steden kampen al langer met personeelstekort in deze sectoren en sommige steden geven deze beroepsgroepen voorrang bij de toewijzing van woningen. Ook in Haarlem hebben we – bij wijze van experiment – sociale huurwoningen met voorrang toegewezen aan onderwijzend personeel, gekoppeld aan verbetering van de vitaliteit in de wijk. In 2021 evalueren we het experiment, waarna we besluiten of en onder welke voorwaarden we ermee doorgaan.

We verwachten dat er de komende jaren middeldure huurwoningen bij komen die voldoen aan de vastgestelde regels over huurhoogte, grootte en doelgroep. We willen met ontwikkelende partijen bespreken of ze deze woningen kunnen aanbieden aan mensen met een vitaal beroep.

Uitstroom maatschappelijke opvang of beschermd wonen

Sinds 2015 moeten gemeenten ervoor zorgen dat mensen met psychiatrische of psychosociale beperkingen beschermd kunnen wonen.

Deze mensen wonen dus niet thuis, maar in een instelling (intramuraal), bijvoorbeeld met andere mensen die ook begeleiding nodig hebben. Gemeenten moeten ook dak- en thuislozen opvangen en vrouwenopvang bieden. De gemeente Haarlem heeft deze (regionale) verantwoordelijkheden vastgelegd in het beleidskader *Opvang, Wonen en Herstel*. Het beleidskader en het bijbehorende uitvoeringsprogramma richt zich op preventie, herstel en zelfstandig wonen.

De afgelopen jaren is het aantal dak- en thuislozen fors gestegen, ook in Haarlem, waaronder steeds meer economisch daklozen (mensen zonder psychosociale problemen die door scheiding of een veranderde financiële situatie geen woning meer hebben).

Het is de bedoeling dat het grootste deel van de mensen die in een beschermde woonvorm wonen of in de maatschappelijke opvang na de herstelperiode, al dan niet via een tijdelijke tussenwoonvorm, weer zelfstandig gaan wonen.

200 zelfstandige woonplekken per jaar nodig

In lijn met het advies van de commissie Dannenberg¹² bouwen we de komende jaren het aantal plekken in beschermde woonvormen af. Inwoners kunnen langer zelfstandig wonen met ambulante ondersteuning of in alternatieve (samen)woonvormen. Dit betekent wel een groter beroep op reguliere en alternatieve (bijvoorbeeld geclusterde) woningen. Voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en om beschermd wonen te veranderen in ambulante zorg (hulp aan huis) hebben we in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond tot en met 2022 jaarlijks ongeveer 200 woningen nodig. Bij een evenredige verdeling over de regio betekent dit voor Haarlem 85 tot 90 woningen per jaar. Het grootste deel is nodig voor mensen die via de maatschappelijke opvang moeten doorstromen naar een woonvorm in de sociale huur waar zij een vorm van ambulante hulpverlening krijgen.

De afgelopen jaren hebben we gezocht naar mogelijkheden voor nieuwe woonplekken door creatie van meer tijdelijke woningen, transformatie van zorg- en gemeentelijk vastgoed, woningdelen, betere verdeling over de regio en door bestaande vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan de doelgroep. De realisatie van aanvullend aanbod is beperkt gelukt, de uitstroom heeft vooral plaatsgevonden door bestaande sociale huurwoningen via directe bemiddeling toe te wijzen. Daarbij speelt het knelpunt dat het vrijkomend aanbod niet goed overeenkomt met de vraag: er is weinig aanbod dat geschikt is qua grootte en huurprijs en het beschikbare aanbod concentreert zich in complexen en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat.

Continuering regionale samenwerking voor aanvullend aanbod

In oktober 2020 hebben gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties in Zuid-Kennemerland/IJmond in het Pact voor Uitstroom afspraken gemaakt over de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Naast evenredige verdeling over de regio op basis van huishoudens hebben de gemeenten afspraken gemaakt over meer compacte betaalbare eenheden en tussenvormen voor deze specifieke groepen.

De komende jaren willen we – behalve meer sociale huurwoningen verdeeld over de stad – ook ander specifiek aanbod blijven realiseren. We zien kansen

in nieuwbouw, in transformatie van gemeentelijk en zorgvastgoed en in woningdelen. Het gaat daarbij zowel om woningen die als tussenvoorziening kunnen worden gebruikt voordat iemand zelfstandig kan wonen, als om woonvormen met steun of zorg in de directe omgeving (beschut wonen, bijvoorbeeld in een hof). We willen de komende jaren minimaal één aanvullende tussenvoorziening realiseren en een 50 beschutte wooneenheden voor de doelgroep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang.

Een specifieke groep binnen deze doelgroep betreft de jongvolwassenen (jongeren tussen de 16 en 27 jaar). Voor hen zijn zowel zelfstandige woningen als kamers nodig. We zetten ons in voor meer betaalbare (kleine) wooneenheden met een lage maximale huur, zodat de jongere huurtoeslag kan krijgen. Dat kan bijvoorbeeld door (gemeentelijk of zorg-) vastgoed te transformeren.

Sommige mensen kunnen niet uitstromen naar een min of meer reguliere woonvorm in een woonwijk. Tegelijkertijd kunnen zij niet blijven in een beschermde woonvorm of in de maatschappelijke opvang. Voor deze groepen creëren we specifieke woonvormen zoals Skaeve Huse en Domus Plus. Voor de realisatie en exploitatie werken we samen met woningcorporaties.

Spoedzoekers en flexwonen

Behalve studenten, jongeren, en mensen die uitstromen uit zorginstellingen zijn er nog meer mensen die op korte termijn een woning nodig hebben, maar nog niet voldoende inschrijftijd hebben opgebouwd en die een vrijesectorwoning niet kunnen betalen. We noemen ze spoedzoekers. Het zijn voor een groot deel arbeidsmigranten, pas-gescheiden mensen, ex-gedetineerden, zwervjongeren, statushouders en jongeren die uit een jeugdinstelling komen. Veelal vinden zij een oplossing door middel van tijdelijke huurcontracten (bijvoorbeeld in woningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie) of in tijdelijke woningen. Voor deze tijdelijke manieren van wonen is de term flexwonen geïntroduceerd.

Het Rijk stimuleert de realisatie van tijdelijke woningen. In 2019 hebben we onderzocht of er locaties zijn die daarvoor geschikt zijn, vergelijkbaar met de locatie aan het Delftplein voor statushouders en jongeren. Daaruit zijn geen kansrijke locaties naar

12 Van beschermd wonen naar een beschermd thuis, rapport commissie Dannenberg 2015.

voren gekomen: op vrijwel alle locaties werden plannen ontwikkeld voor permanente woningbouw. De omstandigheden kunnen veranderen, waardoor tijdelijke woningen een alternatief kunnen vormen voor permanente woningbouw of er kunnen nieuwe locaties beschikbaar komen. We treden initiatieven van derden en nieuwe kansen voor tijdelijke woningen positief tegemoet.

Een bijzondere groep spoedzoekers zijn statushouders. De gemeente heeft de taak om statushouders te huisvesten en die opgave varieert. Net als voor de groep uitstromers uit maat-schappelijke opvang en beschermd wonen, zoeken we in principe passende woonruimte voor deze groep binnen de vrijkomende sociale huurwoningen. Bij grote aantallen en als er sprake is van veel eenpersoonshuishoudens kunnen er knelpunten ontstaan. Daarom moeten we soms ook voor deze groep aanvullende oplossingen zoeken, zoals woningdelen, tijdelijke woningen of tijdelijk gebruik. In voorkomende gevallen willen we hier, net als bij de grote stroom vluchtelingen in 2015 met de regio in samenwerken om naar oplossingen toe zoeken.

Alternatieven voor spoedzoekers

Mensen die uit zorginstellingen (anders dan beschermd wonen, (bijvoorbeeld voor verstandelijk gehandicapten), jeugdinstanties of detentie komen,

komen via de huisvestingsverordening in aanmerking voor een voorrangregeling voor sociale huur. Zij krijgen eenmalig een woning toegewezen.

Er zijn ook spoedzoekers die een beroep kunnen doen op sociaal-medische urgentie. Er blijft een groep spoedzoekers over die een beroep moet doen op andere woonvormen (waaronder de meeste economisch daklozen). Voor economisch daklozen loopt het project "Onder de Pannen".

Met ondersteuning vanuit de Regenbooggroep kunnen Haarlammers die een (slaap)kamer "over" hebben deze legaal verhuren aan een stadgenoot die even zonder thuis zit. Er wordt een huurcontract van maximaal een jaar afgesloten. Ander flexibel aanbod kan worden gevonden bij de woningen die in het kader van de Leegstandswet tijdelijk worden verhuurd in afwachting van renovatie, sloop, of transformatie. We willen de inzet van deze woningen voor verschillende groepen spoedzoekers met corporaties bespreken.

Senioren

Volgens de prognoses stijgt het aantal 65+-huishoudens van rond de 20.000 in 2020 naar 30.000 in 2040, de groep 75+'ers groeit het hardst. Volgens schattingen hebben of krijgen 3.000 tot 4.000 van deze huishoudens ook te maken met een mobiliteitsbeperking. Van hen zal een groot deel



zelfstandig kunnen, willen en moeten blijven wonen. We willen de komende jaren passender en gevarieerder woningaanbod realiseren, de woon-ruimteverdelingsregels verbeteren en inwoners ondersteunen bij de stap naar een passende woning.

Van aanpassen naar meer passend aanbod

Over het algemeen hebben ouderen weinig prikkels om hun woning te verlaten: ze hebben vaak lage woonlasten en voelen zich verbonden met de buurt. Het merendeel van de Haarlemmers van 65 jaar en ouder geeft aan dat hun woning geschikt (te maken) is om ouder in te worden. Slechts 12 procent vindt de woning niet geschikt. Omdat ouderen niet snel geneigd zijn te verhuizen – wellicht ook omdat het aanbod niet aantrekkelijk genoeg is – drukte dat de afgelopen jaren op woningaanpassingen vanuit de Wmo-maatwerkvoorzieningen. Toch blijkt in de loop der tijd een verhuizing vaak noodzakelijk, bijvoorbeeld omdat de aanpassing niet voldoende is bij toenemende lichamelijke beperking, of omdat de oudere meer ondersteuning nodig heeft. Naarmate een oudere langer wacht met verhuizen, wordt de verhuizing lastiger.

Met kwalitatief goede woningen, betere voorzieningen en een goede inrichting van de openbare ruimte (toegankelijk, bereikbaar en veilig) maken we het senioren en mensen met een beperking makkelijker langer zelfstandig te wonen. We willen de doorstroom naar een levensloopgeschikte woning stimuleren en richten ons minder op woningaanpassingen. De afgelopen jaren zijn we daarmee begonnen in de sociale huursector met de voorrangsregeling *Ouder Worden Prettig Wonen*. Deze regeling is voor ouderen die minder mobiel worden waardoor hun sociale huurwoning niet meer geschikt is voor ze en die willen verhuizen naar een geschiktere woning. Door samenwerking tussen corporaties behouden zij dezelfde huur. We willen deze en andere voorrangsregels aanscherpen om doorstroom en passend wonen te optimaliseren. Een nieuwe huisvestingsverordening biedt daarvoor kansen. De gemeenten in de regio voeren al bewustwordingscampagnes en versterken de kennis over het woonaanbod bij professionals die ouderen ondersteunen. Via het welzijnswerk kunnen ouderen een verhuiscoach inschakelen en veel corporaties hebben een seniorenmakelaar in dienst. Uiteraard blijft het ouderen vrijstaan om in hun woning te blijven en deze aan te passen.

De gemeente betaalt er minder aan mee dan de afgelopen jaren. De afgelopen jaren hebben we ervaringen opgedaan om met corporaties, welzijn- en zorgaanbieders te werken aan een wijk waarin ouderen prettig en veilig langer thuis kunnen blijven wonen onder de noemer Wijkdorp Meerwijk (Schalkwijk). Het project richt zich vooral op het aanbod van activiteiten en voorzieningen en de toegankelijkheid. We willen deze ervaringen ook doorzetten naar Molenwijk.

Minimaal 3.000 gelijkvloerse woningen erbij

Door de vergrijzing en veranderende woonbehoeften van ouderen hebben we in Haarlem tot 2030 ruim 3.000 extra woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen, tot 2040 zelfs ruim 6.000 (zie achtergrond-informatie Woonvisie). Dat zijn gelijkvloerse, geclusterde en aangepaste woningen. De bestaande woningen aanpassen kost Haarlem volgens de Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen (ANBO) 87 miljoen euro tot 2040. Het lijkt daarmee vanzelfsprekend de kansen die nieuwbouw biedt te benutten voor de groeiende groep ouderen. Komt er dus nieuwbouw in een wijk waar voorzieningen (te realiseren) zijn, dan willen we dat een aanzienlijk deel daarvan geschikt is voor ouderen.

We willen met ontwikkelende partijen verkennen hoe we de doorstroming van Haarlemse senioren en oudere stellen zonder thuiswonende kinderen (empty nesters) kunnen stimuleren. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door potentiële nieuwe bewoners eerder te betrekken bij de plannen, of het aanbod nadrukkelijker onder de aandacht te brengen van omwonenden.

Uit onderzoek¹³ blijkt de meeste vraag naar gelijkvloerse en aangepaste woningen in de koopsector te bestaan. In 2016 was er vraag naar 580 geclusterde woonvormen (zoals hofjes en groepswoningen), waarvan 490 in de huur. De afgelopen jaren merken we een groeiende belangstelling voor dergelijke woonvormen, voor een belangrijk deel buiten de sociale huursector. We willen onderzoeken of we deze initiatieven kunnen meenemen in het aanvullende aanbod van woningen voor senioren. Aansluitend op de cijfers uit 2016 willen we tot 2030 600 woningen in geclusterde vorm realiseren, in verschillende prijssegmenten en in samenwerking met marktpartijen, zorginstellingen, corporaties en initiatiefnemers voor specifieke woonvormen. We willen daarbij ook kijken naar woonvormen voor ouderen met een zorgbehoefte

waarbij door de ouderen een hoge financiële bijdrage wordt betaald.

Meer en andere intramurale woonvormen nodig

Er zullen ook inwoners blijven met een ziekte of beperking die intramurale zorg nodig hebben of zorg aan huis die in de buurt beschikbaar is, zoals het Volledig Pakket Thuis. De Wet langdurige zorg bepaalt hoeveel intramurale eenheden een gemeente nodig heeft. Zorgpartijen hebben aangegeven dat voor de regio Zuid-Kennemerland er 1.100 plekken extra nodig zijn tot 2030. Een deel hiervan kunnen we realiseren via zelfstandige woningen met verpleeghuiszorg van buitenaf. Deze beschutte woonvormen zijn ook geschikt voor mensen die zelfstandig wonen met lichte zorg. Dit betekent wel een transformatieopgave van het huidige vastgoed van zorgpartijen. Een aantal partijen wil graag afspraken maken met gemeenten, corporaties en beleggers om die veranderingen te realiseren. Wij willen dat ook graag, mede in navolging van het door de raad aangenomen initiatiefvoorstel *(Ver)bouw aan een levensloop-bestendig/vergrijzingsproof Haarlem*. In dit initiatiefvoorstel vraagt de raad het college een overeenkomst Stadsdeal Ouderenhuisvesting te sluiten. In de overeenkomst moeten doelen worden gesteld voor de middellange termijn (tot 2025) en de lange termijn (tot 2030) voor ouderenhuisvesting in Haarlem.

Het idee daarbij is dat de gemeente met ouderenorganisaties, welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars, woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties afspraken maakt over ouderenhuisvesting. We moeten hierin nadrukkelijk afspraken maken over de manier waarop de doelen worden behaald en welke ruimtes hiervoor beschikbaar komen in bestaande gebouwen, in gebieden of gebouwen waar sloop-nieuwbouw gaat plaatsvinden en in de ontwikkelzones. Indien mogelijk willen we bij de totstandkoming van afspraken gebruik maken van ondersteuning vanuit het landelijke Taskforce Wonen en Zorg.

Regionale samenwerking van wonen en zorg

De opgave dat inwoners langer zelfstandig wonen, speelt niet alleen in Haarlem. Met de overige regiogemeenten van Zuid-Kennemerland/IJmond werken we aan een Woonakkoord 2021-2025 waarin dit onderwerp een van de speerpunten is. Bovendien wordt jaarlijks een regionale woon-zorgagenda gemaakt met activiteiten die de regiogemeenten gezamenlijk uitvoeren. Zo worden er de komende drie

jaar drie kennisbijeenkomsten georganiseerd voor professionals die met ouderen werken, zodat zij ouderen beter kunnen informeren over de mogelijkheden langer zelfstandig thuis te wonen. Daarnaast hebben we met de regiogemeenten en corporaties de regionale monitor Wonen en zorg op de kaart ontwikkeld. Deze monitor geeft informatie over inwoners, huishoudens, woningen en beschikbare voorzieningen en brengt in kaart waar mensen met een bepaalde aandoening of problematiek wonen en op welke levensdomeinen zij mogelijk beperkt worden in zelfstandig wonen. In 2019 hebben we met corporaties en de zorgaanbieders het actuele regionale zorgvastgoed in kaart gebracht. De betrokken partners bekijken hoe we hier een vervolg aan kunnen geven.

Evaluatie blijverslening

Haarlemmers kunnen sinds een aantal jaar via de gemeente een blijverslening krijgen van het Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten, waarmee ze aanpassingen aan hun woning kunnen financieren. De regeling is voor senioren en voor huishoudens met een acute zorgvraag, maar weinig mensen maken er gebruik van. Daarom bekijken we of we deze voorziening in stand moeten houden.

Woonwagengewoners

Op advies van het College voor de Rechten van de Mens heeft het Rijk in juli 2018 het beleidskader Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. De visie die hieraan ten grondslag ligt, is woonwagengewoners te beschermen tegen discriminatie, hun mensenrechten te waarborgen en hen rechtszekerheid en duidelijkheid te bieden. Naar aanleiding van dit beleidskader hebben we de Haarlemse situatie bekeken en geconcludeerd dat:

- er vraag is naar extra woonwagenstandplaatsen;
- er op verschillende woonwagenlocaties problemen zijn op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en openbare orde;
- er weinig ruimte is in de stad voor extra woonwagenstandplaatsen.

Na deze conclusies hebben wij met woonwagengewoners en woningcorporaties onderzocht of we het woonwagen- en standplaatsenbeleid kunnen veranderen. We stellen een actieplan op voor een kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvestingsklimaat voor (toekomstige) woonwagengewoners en om de problemen op de woonwagenlocaties op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en openbare orde aan te pakken.

Internationalisering

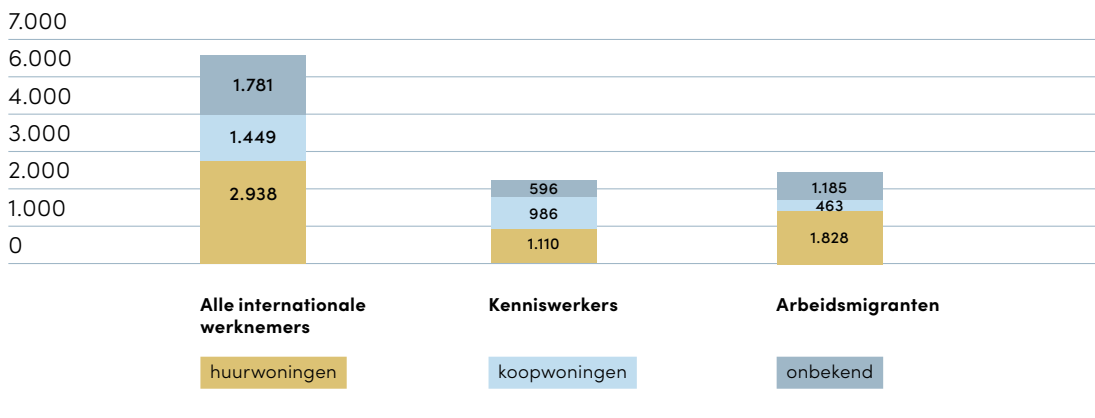
Net als in andere steden groeit de Haarlemse bevolking vooral door internationale migratie. Het CBS verwacht dat immigratie tot 2060 de belangrijkste oorzaak van de bevolkingsgroei in Nederland blijft. Naar onze stad komen arbeidsmigranten, kennismigranten, internationale zelfstandigen, gezinsmigranten, statushouders en internationale studenten. Gezinsmigranten en statushouders blijven doorgaans langer, arbeidsmigranten, kenniswerkers en internationale studenten blijven relatief kort (een paar maanden tot drie jaar). Migranten die zich hier langdurig of blijvend vestigen, zijn aangewezen op reguliere woningen, al ontstaan vanuit de markt soms initiatieven voor tijdelijke verblijven. We werken hier aan mee als ze van aantoonbaar economisch belang zijn voor Haarlem en passen bij de gebiedsontwikkeling en ons logies- en woonbeleid (waaronder de gewenste verdeling in huur- en koopklassen).

Huisvesting internationale werknemers

Circa 3,7 procent van de Haarlemse beroepsbevolking zijn internationale werknemers. Minimaal de helft van hen woont in een huurwoning, maar van veel anderen weten we niet hoe ze wonen. We willen meer kennis en inzicht krijgen in de huisvesting van internationale werknemers en gaan dit in regionaal verband onderzoeken.

Vanwege het relatief groot aandeel huurders binnen deze groep en omdat er aanwijzingen zijn van misstanden gaan we ook aandacht besteden aan het voorkómen en bestrijden van misstanden op de particuliere huurmarkt.

Woonsituatie internationale werknemers in Haarlem



Bron: Monitor internationale werknemers Metropoolregio Amsterdam, Decisio, 30 september 2019

Uitvoeringsagenda 2025

Starters

- We werken met partners samen aan de realisatie van betaalbare nieuwbouw voor startende huur- en koopwoningen.
- We voeren een huisvestingvergunning in voor nieuwbouw van middeldure huurwoningen.
- We onderzoeken nieuwe mogelijkheden om betaalbare woningen voor koopstarters te behouden, houden bestaande woningen betaalbaar voor koopstarters en overwegen een opkoopbescherming in te voeren (als het Rijk de wet heeft ingevoerd).
- We houden de bestaande woningen betaalbaar voor huur- en koopstarters door in de huisvestingverordening regels op te nemen voor woningvormen en -splitten.
- We verkennen met ontwikkelaars en corporaties de mogelijkheden van tussenvormen voor betaalbare koop.
- We continueren de starterslening.
- We verbeteren met ontwikkelende partijen de informatievoorziening rondom nieuwbouw(projecten).
- Bij nieuwbouw richten we de verkoop vooral op woningzoekenden uit Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

Jongeren en studenten

- Via Woonservice, Studentenwoningweb en ROOM houden we in de gaten of jongeren en studenten makkelijker een woning vinden.
- We werken mee aan initiatieven voor jongerenwoningen.
- We evalueren de pilot woningdelen.
- In samenwerking met jongeren, studenten en onderwijsinstellingen verbeteren we de informatie over wonen.

Vitale beroepsgroepen

- We evalueren de pilot *toewijzing onderwijzend personeel Rozenprieel*.
- We bespreken met ontwikkelende partijen de voorrangspositie voor vitale beroepsgroepen voor middenhuur.

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

- We werken samen met partners aan het toevoegen van betaalbare sociale huurwoningen voor kleine huishoudens, verspreid over de stad.
- We ontwikkelen met partners woonvormen tussen opvang en zelfstandig wonen voor Haarlemmers die uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen komen.
- We dragen met onze partners zorg voor beschutte woonvormen, zoals woongroepen, hofjes of beschut wonen.
- Voor specifieke doelgroepen werken we mee aan een voorziening zoals Domus pus en Skaeve Huse.
- Bij vrijkomend of veranderend zorg- en gemeentelijk vastgoed onderzoeken we of deze doelgroep er (tijdelijk) kan wonen.
- We blijven sociale huurwoningen in combinatie met begeleiding toewijzen aan de doelgroep.

- We maken afspraken met zorgaanbieders, corporaties en de regio zodat er jaarlijks ongeveer 200 woningen in de regio beschikbaar zijn voor de doelgroep en voor inwoners die uitstromen uit kleine instellingen buiten de maatschappelijke opvang en beschermd wonen
- We werken de elementen uit van *het Pact voor Uitstroom*.
- We onderzoeken of leegstaande woningen via de Leegstandswet tijdelijk verhuurd kunnen worden aan specifieke spoedzoekers.

Senioren

- We willen eraan bijdragen dat nieuwbouw in verschillende segmenten aantrekkelijk is voor ouderen. Er komen tot 2030 minimaal 3.000 gelijkvloerse woningen bij, waarvan 600 in geclusterde vorm.
- We informeren ouderen beter over geschikte woningbouwprojecten.
- We ondersteunen ouderen nog beter bij hun overwegingen te verhuizen naar een levensloopbestendige woning.
- In samenwerking met zorgpartijen realiseren we tussen- en beschutte woonvormen met flexibele zorgzwaarte.
- We stellen de *Stadsdeal ouderenhuisvesting* (levensloopbestendige woningen) op en voeren die uit.
- We zorgen ervoor dat er voldoende woningen zijn die toegankelijk zijn voor rolstoel en rollator.
- We laten de woningclassificatie en indicatie van de woningzoekende beter op elkaar aansluiten door de huisvestingsverordening aan te passen.
- We verankeren de regeling *Ouder Worden Prettig Wonen* in de huisvestingsverordening.
- We evalueren de blijverslening.

Woonwagenstandplaatsen

- We voeren het actieplan woonwagenstandplaatsen na vaststelling uit.
Gericht op:
 - verbetering van het kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsklimaat;
 - een genormaliseerde situatie op bestaande woonwagenlocaties op gebied van leefbaarheid, veiligheid en openbare orde.

Internationalisering

- Via regionale samenwerking zetten we actiepunten in het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond over de huisvesting van arbeidsmigranten.
- In de MRA zetten we huisvesting van arbeidsmigranten op de agenda en wisselen daarover kennis uit met elkaar.



5

Duurzaam en
toekomstbestendig

5. Duurzaam en toekomstbestendig

Visie en ambitie 2030

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij en circulair¹⁴ zijn en in 2050 klimaatbestendig¹⁵. In de gebouwde omgeving realiseren we in 2030 de doelstelling uit het actieplan *Schone Energie* voor woningen: 395 terajoules opwekken met zonnepanelen. Uitgangspunt bij de energietransitie is dat de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie en hypotheek of huur gelijk blijven of dalen (woonlastenneutraal). We werken met woningcorporaties, bewoners en andere partijen in de stad aan toekomstbestendige woningen en laten de stad goed achter voor volgende generaties.

De hoofdthema's omtrent kwaliteit en duurzaamheid blijven voor de komende jaren consistent en zijn:

- energietransitie
- circulair bouwen
- klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen
- kwaliteit bestaande woningen.



Energietransitie

We willen dat de energietransitie voor iedereen betaalbaar is. We voeren transitie zoveel mogelijk uit als er toch al iets in een straat of buurt moet gebeuren: als de riolering vervangen moet worden of tegelijk met een grote renovatie. Bovendien ondersteunen we bewoners voor wie de energietransitie financieel of technisch lastig is, door projecten op te zetten met het thema sociale energietransitie.

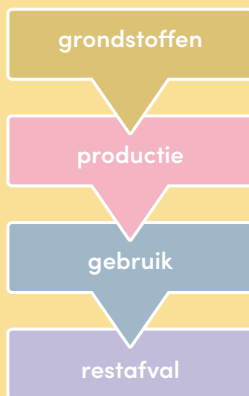
Inwoners en bedrijven kunnen en moeten veel zelf doen en zullen daar ook de vruchten van plukken. De Transitievisie Warmte beschrijft hoe Haarlem de energietransitie wil uitvoeren. Deze visie wordt in 2021 vastgesteld en minimaal eens in de vijf jaar herzien. Als een wijk of gebied volgens de transitievisie kan beginnen met de transitie, maken we een uitvoeringsplan

In het actieplan *Schone Energie* staat hoeveel duurzame energie zonnepanelen en windmolens in 2030 kunnen opwekken in de gebouwde omgeving én in de openbare ruimte. Dit actieplan komt voort uit de *Regionale Energiestrategie*. We maken met woningcorporaties prestatieafspraken over duurzame opwekking via zonnepanelen op daken van hun panden. Voor particuliere eigenaren, commerciële verhuurders en VvE's ontplooiën we activiteiten die bijdragen aan de doelstellingen uit het actieplan *Schone Energie*, zoals een kanskaart, waarmee bewoners in het beschermd stadsgezicht kunnen zien of er zonnepanelen op hun dak mogen.

¹⁴ Het Rijk hanteert voor aardgasvrij en circulair het jaar 2050 als einddoel

¹⁵ Klimaatbestendig in 2050 sluit aan bij de rijksdoelstelling

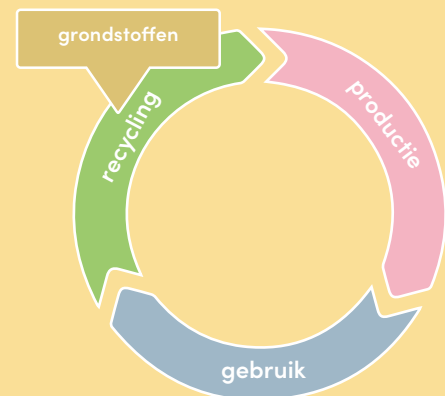
Lineaire economie



Economie met recycling



Circulaire economie



Circulair (ver)bouwen

Haarlem wil een circulaire stad zijn. In één korte zin: 'geen uitval en geen afval'. Haarlem Circulair in 2040 zegt dat in 2040 zowel bedrijven als bewoners en gemeente de principes van circulaire economie toepassen: ze gebruiken herbruikbare energiebronnen, produceren alleen reststoffen die opnieuw te gebruiken zijn en leveren allemaal een bijdrage aan de circulaire keten'. We vragen iedereen meer circulair te denken (al het afval is grondstof). We moeten zorgen dat grondstoffen – ook in de keten van de bouw – zoveel mogelijk behouden blijven, dat nieuwe materialen herbruikbaar zijn en dat we meer natuurlijke materialen gebruiken. Het doel is 50 procent minder grondstofverbruik in 2030. Als faciliteren, stimuleren en informeren niet voldoende oplevert, maken we gebruik van de mogelijkheden die regelgeving biedt.

Het BouwLab Research & Development is in het C-District in de Waarderpolder opgericht om innovaties en technische mogelijkheden te onderzoeken en die direct laagdrempelig toepasbaar te maken in de bouw. In dit Lab voor de bouw werken diverse organisaties uit de keten samen aan opgaven als circulaire bouw, digitalisering, ketenintegratie en uiteindelijk versnelde innovatie binnen de bouw.

De gemeente stimuleert de samenwerking tussen Bouwlab en bouwende partijen in Haarlem. We nemen deel aan het Regionale Programma Cirkelstad. Dit driejarig programma is een samenwerking met marktpartijen, overheden en corporaties in de MRA op het gebied van circulaire woningbouw. Met elkaar delen we kennis over concrete projecten.





Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

De effecten van klimaatverandering, zoals toenemende hitte, langere periodes van droogte en hevige piekbuien, leiden tot meer hittestress en vaker wateroverlast of te droge grond. Dit is van invloed op de leefbaarheid van buurten en het comfort in woningen en gebouwen. Daarom willen we de stad klimaatbestendig maken. Twee derde van Haarlem is bebouwd en één derde is openbare ruimte. Het is belangrijk dat (particuliere) eigenaren regenwater op hun terrein opvangen en afvoeren, en de gemeente moet dat ook doen in de openbare ruimte, onder meer door die opnieuw in te richten. Bewoners kunnen veel zelf doen door bijvoorbeeld eigen verhardingen in hun tuin te verwijderen en meer groen toe te voegen. Waterdoorlatende bestrating (zoals klinkers) zorgt ervoor dat zo min mogelijk regenwater in het riool terechtkomt. Meer groen in de stad verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Groen is daarom essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Daarnaast is aangetoond dat

mensen die in een groene omgeving wonen, werken en recreëren gezonder zijn en zich socialer verbonden voelen met elkaar. Bovendien draagt meer groen bij aan waardevermeerdering van de gebouwen. Bouwen met de natuur als uitgangspunt (natuurinclusief bouwen) draagt bij aan behoud en verbetering van biodiversiteit. Er blijft (of komt) in elke buurt voldoende leefruimte en groen; voorzieningen groeien mee. We streven naar concrete richtlijnen om te komen tot een klimaatbestendige bebouwde omgeving.

Kwaliteit bestaande voorraad

Behalve technische kwaliteitsverbetering zoals langer zelfstandig thuis wonen, de energietransitie en een klimaatbestendige omgeving, besteden we de komende jaren ook aandacht aan onderhoud van huurwoningen, loden leidingen, funderingsproblemen en asbest. Bij voorkeur combineren we ook hier aanpassingen met elkaar: als we ergens het gasnet vervangen, vervangen we liefst ook direct asbest en loden leidingen.

Onderhoud huurwoningen

De woningcorporaties monitoren hun woningen aan de hand van een conditiescore¹⁶. In een bestuurlijk overleg bespreken zij jaarlijks de complexen die extra aandacht nodig hebben, bijvoorbeeld omdat renovatie wordt uitgesteld en de conditie te laag dreigt te worden. Huurders signaleren achterstallig onderhoud en kaarten dit bij hun verhuurder aan, die daarna afspraken maakt voor reparatie of vervanging. Doet de verhuurder dat niet (voldoende) en is de gezondheid in gevaar, dan kan de huurder de GGD inschakelen. De gemeente handhaaft vooral op het Bouwbesluit.

Loden leidingen

Woningen van vóór 1960 kunnen nog loden leidingen hebben. Deze geven lood af aan het kraanwater, wat schadelijk is voor de gezondheid, vooral voor kinderen. Daarom is het verstandig loden leidingen te vervangen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de eigenaar van de woning, het Bouwbesluit vereist dat niet. Corporaties zetten zich in om loden leidingen te vervangen. Gelet op de relatief grote voorraad woningen in Haarlem van vóór 1960 is het risico op aanwezigheid van loden leidingen ook relatief groot. Het Rijk bereidt een campagne voor om mensen voor te lichten en te bewegen loden leidingen te vervangen.

Funderingsproblemen

Haarlem heeft de afgelopen decennia in een aantal buurten (onder meer Amsterdamse buurt, Leidsebuurt en Slachthuisbuurt) te kampen gehad met funderingsproblemen. De eigenaar van een gebouw is verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw, dus ook voor herstel van de fundering. Sommige particuliere eigenaren hebben de problemen onder hun woningen al verholpen en corporaties hebben, soms met particuliere eigenaren, in Rozenprieel en Slachthuisbuurt funderingen hersteld.

We ondersteunen particuliere eigenaren die problemen hebben met hun fundering. Zo geven we subsidie om onderzoek te laten doen en kunnen eigenaren een lening krijgen bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel om het herstel te betalen.

We hebben een digitaal funderingsloket en inloopspreekuren en de leges voor een bouwvergunning voor funderingsherstel zijn kosteloos. De fundering moet per bouwblok worden hersteld. Als herstel noodzakelijk is en niet alle eigenaren willen mee-

werken, kunnen we ze daar via de beleidsregel funderingsherstel toe dwingen.

We hebben de omvang van de funderingsproblemen niet volledig in beeld. Er zijn problemen met woningen van vóór 1970 die op houten palen zijn gefundeerd (vooral bacteriële aantasting) en in de oude wijken Rozenprieel, Transvaalbuurt, Leidsebuurt, Hasselaersbuurt en Kleverpark zijn er problemen met woningen op een gemetselde fundering ('op staal' genoemd). De bodem in Nederland daalt nog steeds en dat kan tot problemen leiden in wijken met veenlagen in de ondergrond. Bij houten palen kan dit tot droogstand leiden en bij panden op staal tot ongelijkmatige verzakkingen. Met de applicatie Fundermaps brengen we funderingsrisico's in kaart. Op basis daarvan bepalen we de verdere aanpak.

Asbest

Asbest is gevaarlijk voor mens en milieu. We streven dan ook naar een veilige, schone en asbestvrije omgeving in 2028. Het Rijk en de provincie Noord-Holland onderzoeken hoe de asbestdakenproblematiek opgelost kan worden. De Omgevingsdienst houdt voor gemeente Haarlem toezicht bij (bedrijfsmatige) asbestsaneringen en heeft het Plan van Aanpak Asbestdakenverwijdering opgesteld. Dit plan heeft pragmatische adviezen. Wij activeren vooral particulieren met asbestdaken van minder dan 35 m². We onderzoeken met de Omgevingsdienst of Haarlemmers behoefte hebben aan meer hulp.



16 Score op basis van de staat van onderhoud conform de NEN 2767 standaard

Uitvoeringsagenda 2025

Energietransitie

- We werken met onze partners aan de energietransitie, gebaseerd op de Transitie Visie Warmte.
- We vormen met onze partners de wijkuitvoeringsplannen.
- We stimuleren no regret-maatregelen voor particuliere woningeigenaren: maatregelen die zichzelf terugverdienen.
- We werken aan bewustwording en draagvlak onder bewoners in de wijken waar we beginnen met de transitie.
- Binnen het thema sociale energietransitie voeren we gerichte projecten uit. We ontzorgen bewoners en eigenaren voor wie het financieel, technisch of organisatorisch lastig is de energietransitie te maken.
- We ontplooiën activiteiten die bijdragen aan de doelstellingen uit het actieplan *Schone Energie*, zoals een kanskaart, waarmee bewoners in het beschermd stadsgezicht kunnen zien of er zonnepanelen op hun dak mogen.
- We leggen de doelstelling van woningcorporaties voor de realisatie van duurzame energie in 2030, uit het actieplan *Schone Energie*, vast in prestatieafspraken.
- We maken afspraken met woningcorporaties over maatregelen die zij standaard kunnen nemen voordat een nieuwe huurder in een woning trekt, zoals kookgas verwijderen en isolatie en klimaatbestendige maatregelen treffen.

Duurzame nieuwbouw

- We stimuleren bovenwettelijke (landelijke) duurzaamheidsmaatregelen door:
 - beleid bij te stellen
 - de richtlijn *Duurzaam Bouwen* te vernieuwen en in de organisatie te implementeren en daar onze partners over in te lichten
 - kennis te delen met Haarlemse en regionale partners
- Als faciliteren, stimuleren en informeren niet voldoende oplevert, gebruiken we regelgeving (zoals de Omgevingswet) om eisen bovenop het Bouwbesluit te stellen aan duurzame opwek¹⁷.



Circulair (ver)bouwen

- We voeren pilotprojecten uit voor circulaire sloop, nieuwbouw en renovatie. We delen kennis met woningcorporaties over deze projecten en leggen de pilots vast in prestatieafspraken met woningcorporaties.
- Onder leiding van de woningbouwcoördinator stimuleren we dat marktpartijen pilots opzetten voor circulaire nieuwbouwprojecten zoals houtbouw.
- We stimuleren onze partners kennis te halen en te brengen in het Bouwlab.

¹⁷ Met de invoering van de BENG (bijna energie neutrale gebouwen) in het Bouwbesluit per 2021, worden ook eisen gesteld aan duurzame opwek. Voor bepaalde woningtypes betekent dit dat maar een deel van het dak voor opwek benut moet worden, terwijl Haarlem een hogere ambitie heeft.

- We nemen deel aan het Regionale Programma Cirkelstad, een samenwerking met marktpartijen, overheden en corporaties op het gebied van circulaire woningbouw. Met elkaar delen we kennis over concrete projecten.
- Als faciliteren, stimuleren en informeren niet voldoende oplevert, gebruiken we regelgeving (zoals de Omgevingswet) om eisen bovenop het Bouwbesluit te stellen aan circulair bouwen.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

- We maken afspraken met de woningcorporaties, onder meer over kennis delen, pilots, concrete acties en maatregelen, samenwerking en de communicatie over klimaatbestendigheid.
- We geven informatie over en stimuleren acties rondom klimaatbestendige woningen in de particuliere sector.
- We streven naar concrete richtlijnen om te komen tot een klimaatbestendige gebouwde omgeving.
- Als faciliteren, stimuleren en informeren niet voldoende oplevert, gebruiken we regelgeving (zoals de Omgevingswet) om eisen bovenop het Bouwbesluit te stellen aan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Kwaliteitsverbetering bestaande woningen

Onderhoud huurwoningen

- We handhaven het Bouwbesluit als we signaleren dat de staat van onderhoud van woningen leidt tot onveilige situaties.
- Met corporaties bespreken we hoe ze achterstallig onderhoud aan hun complexen kunnen voorkomen.

Loden leidingen

- In overleg met de GGD en corporaties sluiten we ons aan bij landelijke campagnes.

Funderingsproblematiek

- We maken de omvang van de problematiek inzichtelijk door funderingsonderzoek en Fundermaps.
- We stimuleren particulieren in risicogebieden de funderingen te herstellen door ze te informeren en te begeleiden. Dat doen we zeker ook in gebieden waar we zelf werken uitvoeren in de openbare ruimte die gevolgen kunnen hebben voor slechtere funderingen, zoals rioolvervanging.

Asbest

- We activeren particulieren om hun asbestdaken van minder dan 35 m² te vervangen. We onderzoeken met de Omgevingsdienst of Haarlemmers behoefte hebben aan meer hulp.



Vitale en veerkrachtige wijken

6. Vitale en veerkrachtige wijken

Visie en ambitie 2030

We hebben de ambitie om tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen toe te voegen in Haarlem. Met deze ambitie willen we in de eerste plaats voorzien in de grote behoefte aan woningen. Tegelijkertijd biedt deze opgave de kans om kwaliteit en diversiteit toe te voegen aan bestaande wijken.

De woningbouwopgave in Haarlem zal bijna uitsluitend worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. We willen een ongedeelde stad zijn, een stad die een thuis biedt aan een breed scala aan inwoners, een stad zijn van en voor alle Haarlemmers met vitale en veerkrachtige wijken. Waar achterstanden in wijken zichtbaar zijn, bewoners zich onveilig voelen, overlast ervaren of anderszins ervaren dat de buurt een onvoldoende op leefbaarheid scoort willen we zorgen voor verbetering. De diversiteit van stadsdelen, voorzieningen en inwoners is een grote kwaliteit die we in stand willen houden en waar dat kan vergroten.

Divers woningaanbod en wijkverbetering

Met de nota *Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment* en de verordening *Doelgroepen woningbouw Haarlem* hebben we twee instrumenten om woning-differentiatie te realiseren en voor langere tijd zeker te stellen. De grote bouwopgave waar Haarlem voor staat, maakt dat we ook goed moeten kijken of en hoe de nieuwbouw in een wijk past. Aan de westkant van Haarlem willen we sociale huurwoningen toevoegen. De gemeenteraad heeft in de ontwikkelvisies voor Zuid-West¹⁸, Zijlweg-West¹⁹ en Orionweg/Planetenlaan²⁰ vastgesteld dat het bouwprogramma voor 50 procent uit sociale huur moet bestaan.

Als we vastgoed of gronden verkopen, geven we het goede voorbeeld door te onderzoeken of extra sociale huurwoningen mogelijk zijn. Aan de oostkant van de stad is – met name in de naoorlogse wijken – veel ruimte voor extra woningen.

De opgave is om met extra woningen tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van buurten en wijken te verbeteren. Figuur 2 toont de verdeling koopwoningen ten opzichte van huurwoningen van corporaties.

Interventies zoals sloop-nieuwbouw, bewoners-groepen mengen en het toevoegen van ander-soortige/duurdere woningen kunnen een positief effect hebben op onder meer de sociaal-economische status van bewoners, het gemiddelde inkomen in de wijk en de kwaliteit van de woningen. We willen inwoners de kans bieden om binnen de wijk te verhuizen naar een grotere of juist kleinere woning. Dit werkt ook positief op de objectieve en de subjectieve veiligheid, het wederzijds begrip tussen bevolkingsgroepen en de leefbaarheid van buurten en wijken, het versterkt het draagvlak voor voorzieningen en leidt tot gemengdere scholen. Tot slot komt gevarieerder woningaanbod de uitstraling en de reputatie van de wijk ten goede (Platform31).

Langer zelfstandig wonen van kwetsbare groepen en veranderde rol corporaties

De afgelopen jaren is er sprake van een toename van concentratie van kwetsbare groepen en toenemende problemen rond overlast en onveiligheid in wijken waar de goedkoopste woningen te vinden zijn. Er liggen hier een aantal redenen aan ten grondslag waaronder het feit dat corporaties zich de afgelopen jaren op de doelgroep van laagste inkomens hebben moeten richten²¹ en de extramuralisering en decentralisatie van zorgtaken naar de gemeente. Ook laten deze wijken een hogere uitstroom zien van hogere inkomens.

In met name kwetsbare wijken of buurten met verhoudingsgewijs veel sociale woningbouw neemt door de instroom van kwetsbaren de druk op het samenleven toe. Het gaat daarbij om kwetsbare

18 Vastgesteld op 21/11/2019. Meer info zie: <https://www.haarlem.nl/ontwikkelvisie-zuid-west/>

19 Vastgesteld op 03/02/2020. Meer info zie: <https://www.haarlem.nl/ontwikkelvisie-zijlweg/>

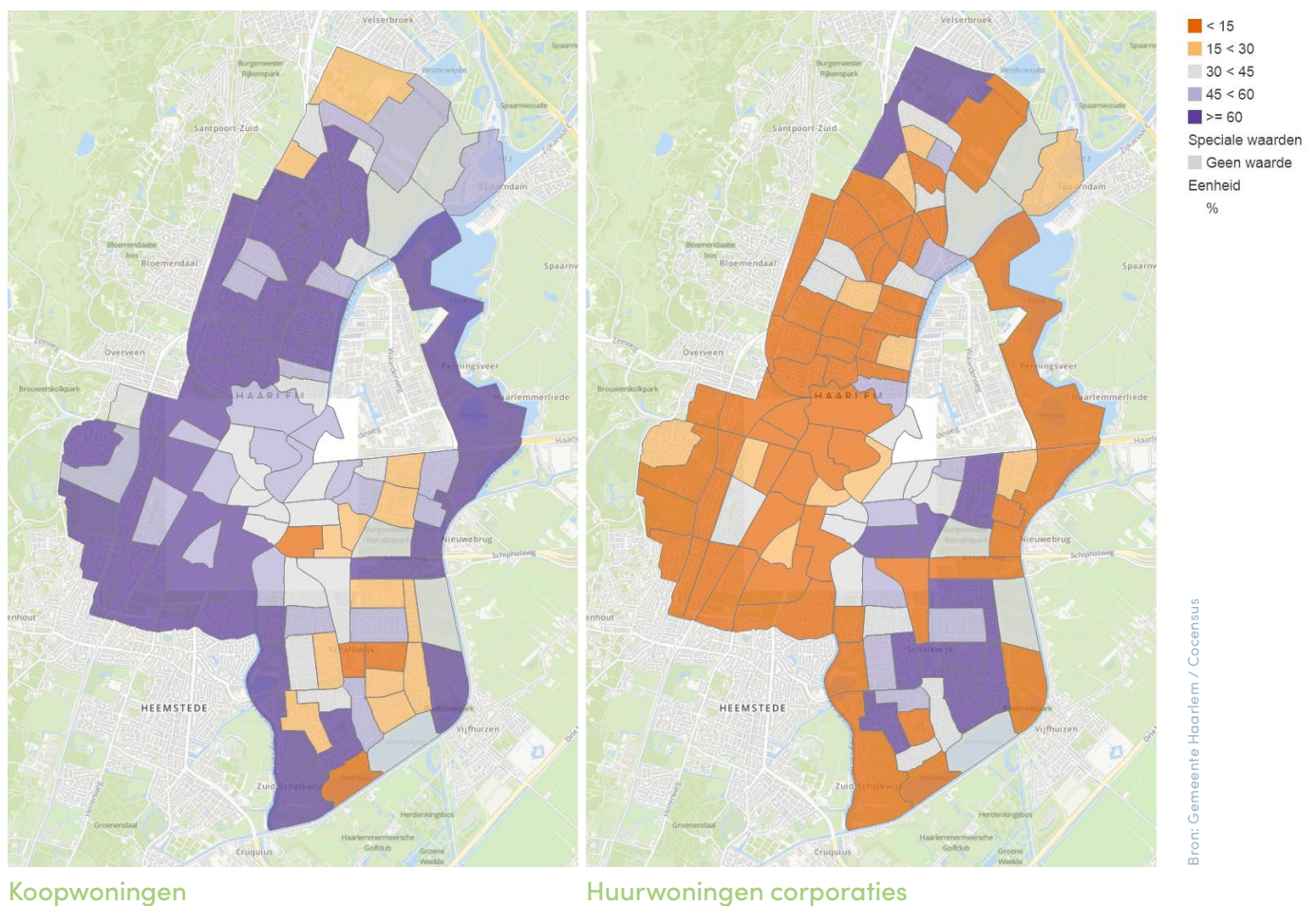
20 Vastgesteld op 27/02/2020. Meer info zie: <https://www.haarlem.nl/orionzone/>

21 RIGO 2020 'Veerkracht in het corporatiebezit, de update: een jaar later, twee jaar verder'

bewoners zoals mensen met een licht verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische problematiek en mensen zonder werk. Voor deze groepen geldt dat zij vaak een zeer laag inkomen hebben (tot bijstandsniveau), problemen op het vlak van financiën en administratie, fysieke of psychische klachten, een beperkt sociaal netwerk en in veel gevallen een beperkte zelfredzaamheid en een beperkt saamhorigheidsgevoel. Toch kunnen we niet stellen dat de instroom van kwetsbaren per definitie leidt tot problemen. Om te duiden wat er aan de hand is

in een bepaalde wijk of buurt, moeten we altijd inzoomen op de specifieke situatie. Hierbij spelen nadrukkelijk zaken een rol als de aard van een wooncomplex en hoelang mensen in een woning wonen (de mutatiegraad), de kracht van de lokale netwerken en de cultuur van het gebied. In het ene geval is concentratie ongewenst, in het andere geval misschien wel een oplossing. Samen met corporaties en zorgaanbieders willen we dit in kaart brengen en verbeteren.

Figuur 2 Percentage 2020 – Buurten



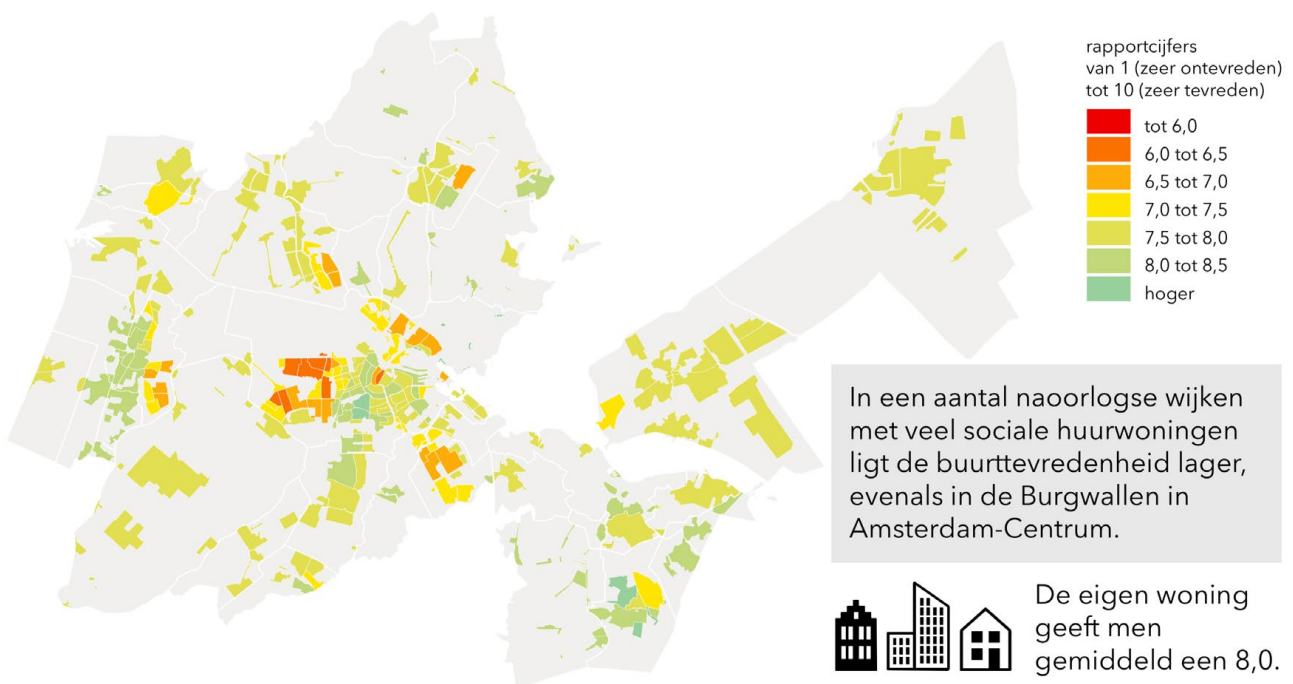
Prettiger wonen in kwetsbare wijken

De sociale infrastructuur in de bestaande wijken vinden we belangrijk. Met name wijken aan de oostkant van Haarlem met meer dan 60 procent corporatie-huurwoningen, kennen uitdagingen in de categorie 'prettig wonen'²² (Zie afbeelding 1). In vergelijking met de rest van de MRA scoren deze wijken hoog op overlast van andere mensen, criminaliteit en laag op buurttevredenheid (overigens wel voldoende). De Leefbarometer 2018 laat zien dat met name Boerhaavewijk en Meerwijk nog onvoldoende scoren. In de afgelopen jaren hebben wij samen met corporaties flink geïnvesteerd in Parkwijk, Slachthuiswijk, Europawijk, Boerhaavewijk, Meerwijk en Molenwijk, maar de wijkverbetering is nog niet af.

We zetten ons in om een beter beeld te krijgen van welke uitdagingen met betrekking tot prettig wonen en veerkrachtige wijken er zijn. Dit doen we door ons met woningcorporaties en andere maatschappelijke

(zorg)instellingen te focussen op een complexmatige aanpak. Problemen komen overigens vaak tot uiting in een bepaald complex, terwijl we voor de oplossingen mogelijk ook naar de buurt of wijk moeten kijken omdat systemen en procedures vaak op hoger schaalniveau worden ingericht. We inventariseren welke complexen extra aandacht vragen, om vervolgens gezamenlijk in actie te komen. Verschillende onderzoeken²³ noemen als oplossingen om de veerkracht in een wijk te verbeteren onder meer: nieuwe bewoners naar de wijk trekken, meer aandacht besteden aan de uitstroom uit GGZ (waar komen ex-cliënten terecht?) en de doelgroep in de bestaande woningvoorraad verbreden. Elk van deze oplossingsrichtingen kent uiteraard ook belemmeringen, zoals hoge kosten, tegenstrijdige doelstellingen en landelijke wet- en regelgeving op het gebied van woningtoewijzing. We stellen ons ten doel om gezamenlijk met een passend actieprogramma te komen voor de complexen waar dat nodig is.

Afbeelding 1 Buurttevredenheid, 2019



Bron: WiMRA, 2019

22 Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2019

23 RIGO 2018, Veerkracht in het corporatiebezit

Woonfraude bestrijden

Ook in Haarlem komt woonfraude voor. Woonfraude is het onrechtmatig gebruik van een woning of de onrechtmatige bewoning ervan. Woonfraude kan in de omgeving leiden tot overlast, verloedering van de wijk en zelfs gevaar. Het tekort aan betaalbare (huur) woningen noodzaakt bepaalde mensen alternatieven te zoeken, zoals recreatiewoningen of illegale onderhuur. Daarnaast gaat woonfraude bijna altijd gepaard met financieel gewin – onder meer op het gebied van uitkeringen, toeslagen en inkomsten uit illegale (onder) huur – vaak gaat het om mensen die ‘onzichtbaar’ wensen te blijven, zoals arbeidsmigranten, illegalen, criminelen en mensen die geen andere uitweg zien. Door woonfraude met corporatiewoningen komen die woningen niet vrij voor woningzoekenden op de wachtlijst. Sommige illegale onderhuurders worden ook financieel uitgebuit.

Behalve leefbaarheidsproblemen hebben we te maken met het risico van ten onrechte verstrekte financiële middelen of het mislopen van inkomstenbelasting. Dat woonfraude niet op zichzelf staat,

laat bijvoorbeeld project Lelie zien. Binnen dit project hebben wij met de politie, de Belastingdienst, het Openbaar Ministerie en de Fiscale Inlichtingen- en Opsporingsdienst uitgebreid onderzoek gedaan naar woonfraude in de Transvaalbuurt. Dankzij de aanpak woon- en adresfraude hebben we hier voor ongeveer 150.000 euro aan jaarlijks onterecht verkregen bijstandsuitkering en huur- en zorgtoeslag stopgezet.

We blijven woonfraude bestrijden door gezamenlijke controles met de corporaties en de politie.

Uit adrescontroles blijkt dat er mensen zijn die in een (sociale) huurwoning wonen en een eigen woning hebben die zij verhuren. Samenvattend willen we beter in beeld krijgen hoe vaak in welke vorm woonfraude voorkomt.

Op basis van die informatie willen we gericht instrumenten inzetten om dit te verminderen. Mogelijk moet hiervoor nieuwe wetgeving gemaakt worden.

We zullen hiervoor lobbyen.

Uitvoeringsagenda 2025

- Voor het westelijke deel van de stad streven we naar meer sociale huurwoningen. Dit doen we door in de ontwikkelzones Zuidwest, Zijlweg West, Planetenlaan/Orionweg 50 procent sociale huur te hanteren.
- Met zorgaanbieders en woningcorporaties onderzoeken we waar concentratie van kwetsbare doelgroepen tot problemen leidt en welke instrumenten we hiervoor kunnen inzetten. De focus ligt op het oostelijk deel van de stad. Een van de mogelijke instrumenten is anders omgaan met woonruimteverdeling in complexen om meer menging van doelgroepen te realiseren.
- We gaan door met het bestrijden van woonfraude door gezamenlijk op te treden en controles uit te voeren met de corporaties en politie. We onderzoeken of corporaties panden sneller kunnen terugvorderen en of we sneller bestuurlijke boetes kunnen opleggen voor het onrechtmatig gebruik van woningen (zie ook hoofdstuk 2).

Aandachtspunten per stadsdeel

In dit hoofdstuk bespreken we ook de aandachtspunten per stadsdeel. Hieronder volgt een korte beschrijving van die aandachtspunten, daarna zetten we ze puntsgewijs onder elkaar. Deze opsomming is niet uitputtend en kan in de loop der tijd veranderen. Per stadsdeel geven we ook aan welke doelgroepen kansrijk zijn bij nieuwbouw of transitie. Deze aanname baseren we op het rapport *Groeipotentie* (gemeente Haarlem 2019). Dit rapport neemt in deze opsomming mee: woonwensen, huishoudenssamenstelling, voorzieningen- en mobiliteitsbehoefte. Het is een cijfermatige opsomming, waarin we de wijkcontext buiten beschouwing laten. We kijken bijvoorbeeld niet naar de huidige woningvoorraad en demografische kenmerken. We passen daarom altijd maatwerk toe per project.

Noord

- twee ontwikkelzones
- differentiatie woningtypen
- aanpak ondermijning Transvaalbuurt
- balans in de bestaand voorraad

Centrum

- wonen boven winkels
- balans wonen, werken en recreëren
- beperken tijdelijke (vakantie) verhuur

Oost

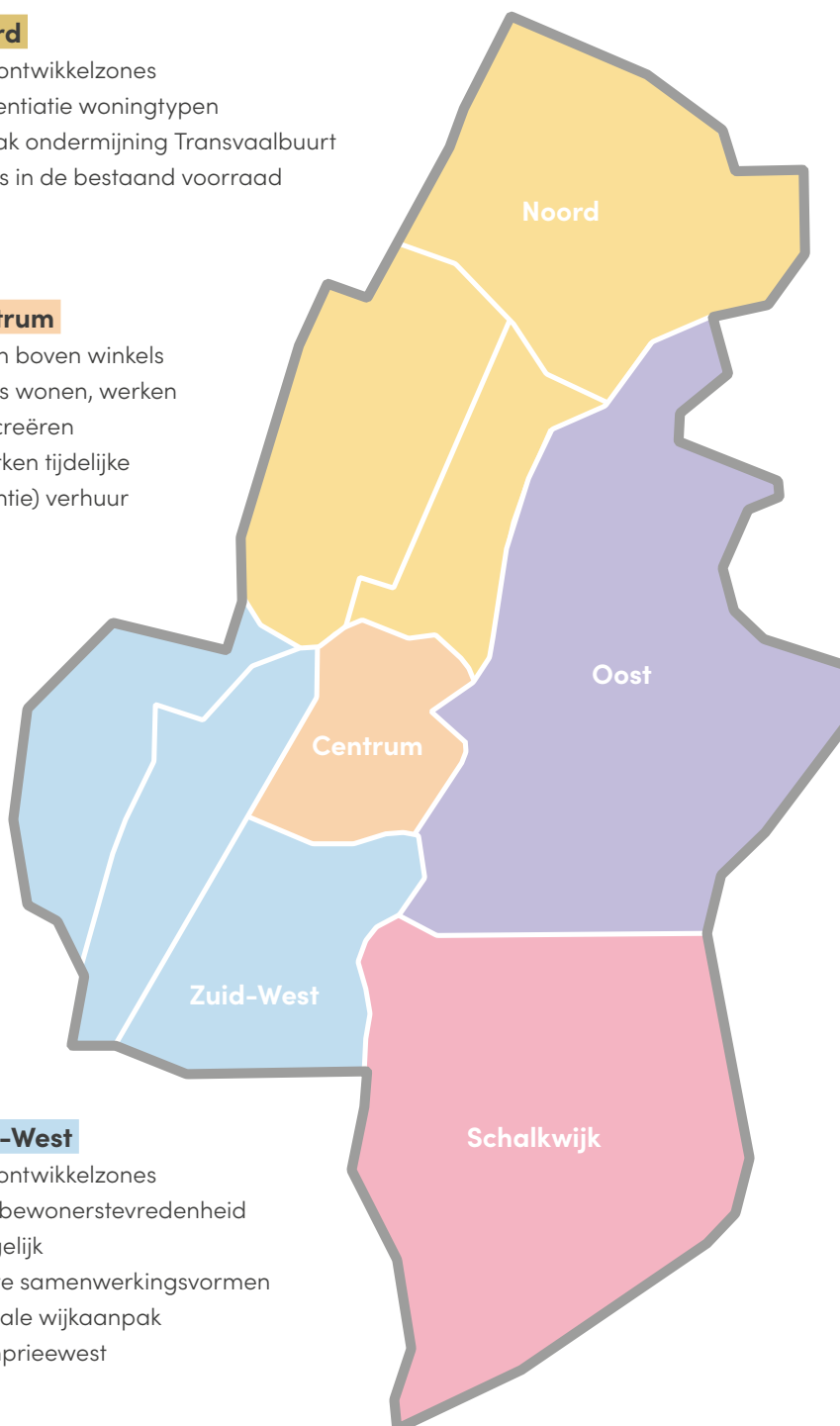
- twee ontwikkelzones
- voortgang woningbouwprojecten buiten de ontwikkelzones
- doorstromen in eigen wijk
- leefbaarheid in kwetsbare buurten en complexen

Schalkwijk

- twee ontwikkelzones
- nieuwe woonvormen toevoegen (o.a. ouderen)
- actiever informeren over (woningbouw)projecten
- leefbaarheid in kwetsbare buurten en complexen

Zuid-West

- twee ontwikkelzones
- inzet: bewonerstevredenheid blijft gelijk
- nieuwe samenwerkingsvormen
- Integrale wijkaanpak Rozenprieewest





Stadsdeel Noord

Haarlem Noord roept bij veel Haarlemmers een dorpsgevoel op. Het gebied en de bewoners zijn divers. De westkant van 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 vóór 1945. Er zijn hier veel eengezinswoningen. Er ligt een opgave om te differentiëren door ook meergezinswoningen toe te voegen.

De aandachtspunten voor stadsdeel Noord zijn:

- We stellen ons ten doel dat er eind 2025 circa 420 woningen extra zijn in de ontwikkelzones Orionweg/Planetenlaan en Spaarndamseweg. Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 1.000 (bron: plancapaciteit gemeente Haarlem).
- We zetten project Lelie voort. Dit project richt zich op een duurzame aanpak van ondermijnende criminaliteit rondom het gebied aan de Schoterweg: Frans Halsbuurt en Transvaalbuurt. We stellen ook een gebiedsvisie op voor Transvaalbuurt.
- Met de Haarlemse corporaties wordt verkend of en wat voor rol zij kunnen spelen bij de aanpak van de problematiek in het gebied van Project Lelie.
- We behouden wijksteunpunt !Woon als dit nodig is.
- We monitoren het aantal woningomzettingen en -splittingsen.
- Er zijn relatief veel eengezinswoningen in Noord, we streven ernaar om ook andersoortige woningen toe te voegen. We onderzoeken hoe we dit kunnen doen.
- We blijven handhaven op technische kwaliteit van woningen in vooral Transvaalbuurt en Indische buurt.
- We hebben aandacht voor het spanningsveld in winkelstraten waar geen woningen mogen komen op de begane grond terwijl steeds meer winkels leeg staan, zoals in de Cronjéstraat.
- Het rapport *Groeipotentie* (gemeente Haarlem 2019) laat zien dat in dit stadsdeel in de ontwikkelzones kansen liggen voor jonge stellen (24%), (beneden)modale 60+'ers (18,3%), jonge alleenstaanden (16,9%), jonge gezinnen (14,8%), (beneden)modale 50- tot 65-jarigen (medioren) (13,4%), welvarende empty nesters (12,6%).



Nieuwe gracht, gemeente Haarlem

Stadsdeel Centrum

Het centrum van Haarlem is beschermd stadsgezicht, zowel voor de bebouwing als de omgeving en het stadsbeeld. De bestaande bebouwing varieert en is vaak tussen de drie en vier bouwlagen. Het woningaanbod is divers, zowel in bouwstijl als bouwjaar en functie. 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. Op verschillende plekken in het centrum worden op kleine schaal woningen gebouwd, vooral door particulieren.

De aandachtspunten voor Centrum zijn:

- We blijven wonen boven winkels stimuleren, om een bijdrage te leveren aan de centrum-stedelijke woningbehoefte en bij te dragen aan de vitaliteit van winkelstraten.
- We onderzoeken de behoefte en mogelijkheden voor transformatie van winkels naar andere functies, waaronder wonen (zie *Actieplan Detailhandel en Horeca 2020-2022*)
- We monitoren de balans tussen wonen, werken en recreëren in de binnenstad.
- We beperken tijdelijke (kortdurende) verhuur, zoals Airbnb, shortstay en longstay.



Stadsdeel Zuidwest

De woonmilieus in Zuidwest variëren van sterk stedelijk naar landelijk groen. Ook de woningvoorraad is gedifferentieerd: van koop- tot sociale huurwoningen en van vrijstaande woningen tot kleine etagewoningen. Veel woningen zijn rond 1900 gebouwd. Het meest voorkomende woningtype is de eengezinswoning, veelal rijtjeswoningen en stadsvilla's. Per wijk verschilt de omvang van de woningen. Verder is het stadsdeel bekend om zijn parken en ander groen. De dynamiek in dit stadsdeel kenmerkt zich vooral door de grote woningbouw-opgave in de ontwikkelzones. Woningen maken waar nu nog bedrijven zijn, brengt een grote herstructureringsopgave met zich mee.

De aandachtspunten voor Zuidwest zijn:

- We stellen ons ten doel dat er eind 2025 circa 1.150 woningen extra zijn in ontwikkelzones Zuidwest en Zijlweg. Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 2.300 (bron: plancapaciteit gemeente Haarlem).
- Vanwege de impact van de ontwikkelzones en het

hoge aantal extra woningen op de leefbaarheid in de wijk is de doelstelling om de bewoners-tevredenheid gelijk te houden zoals die recent gemeten is: 8.0 tot 8,5 (WiMRA 2019).

- De wijk profileert zich als 'innovatiemotor' op het gebied van duurzaamheid. Dat willen we zo houden.
- Bewoners, ondernemers en ontwikkelaars experimenteren met nieuwe samenwerkingsvormen. Dit kan een voorbeeldfunctie voor de stad zijn.
- De integrale wijkaanpak in Rozenprieel blijft ook de komende jaren onze inzet vragen. Behalve funderingsherstel hebben we in deze integrale aanpak ook aandacht voor bijvoorbeeld leefbaarheid, veiligheid, openbare ruimte en voorzieningen.
- Het rapport *Groeipotentie* (gemeente Haarlem 2019) laat zien dat in dit stadsdeel in de ontwikkelzones kansen liggen voor jonge stellen (32,5%), jonge alleenstaanden (17,6%), (beneden) modale 60+'ers (17,1%), jonge gezinnen (16%), (beneden) modale 50- tot 65-jarigen (medioren) (10,7%), welvarende empty nesters (6%).



Stadsdeel Oost

Haarlem Oost is het gevarieerdste stadsdeel van Haarlem. Het gebied kent een aantal vooroorlogse arbeiderswijken met een sterk stedelijk karakter die dicht tegen het centrum aanliggen, zoals Slachthuisbuurt, Amsterdamse buurt en Scheepmakerskwartier. Het woningaanbod is relatief eenzijdig, sommige wijken bestaan grotendeels uit woningen in het lagere (huur)segment. De laatste jaren tonen echter aan dat de woningvoorraad diverser wordt. De verdichting van het oostelijk deel van Haarlem creëert kansen voor kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke inrichting van de stad. Daarnaast vergt de leefbaarheid de komende jaren (blijvende) aandacht tijdens transformaties en bij de complexen die voorlopig nog niet ingrijpend worden aangepakt. Er is hier veel nieuwbouw, vooral meergezinswoningen en relatief kleine woningen. Daarnaast kan in een aantal wijken woningsplitsen zorgen voor overlast. In Oost zijn veel schaarse vooroorlogse eengezinswoningen die we willen behouden, bijvoorbeeld door splitsen tegen te gaan. De Waarderpolder is een monofunctioneel bedrijventerrein vlakbij het stadscentrum. Er komen in elk geval de komende tien jaar geen woningen (coalitieprogramma *Duurzaam Doen*, 2018–2022 en Convenant *Waarderpolder* 2021–2025).

De aandachtspunten voor Oost zijn:

- We stellen ons ten doel dat er eind 2025 circa 570 woningen extra zijn in de ontwikkelzones Oostpoort en Spaarnesprong. Voor de periode 2025–2030 is dit aantal circa 1.280 (bron: plancapaciteit gemeente Haarlem).
- We houden aandacht en voor de lopende projecten buiten de ontwikkelzones en zorgen voor voldoende plancapaciteit.
- Gezien de transformatie van Oost die gaande is, houden we aandacht voor huidige bewoners, zodat ze zich blijven thuis voelen in hun wijk: voorzieningen behouden en toevoegen, doorstromingsmogelijkheden bieden, levensloopbestendige woningen toevoegen, woningomzettingen realiseren en toezien op woningsplitsing.
- De concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde delen van Oost is een aandachtspunt. We trekken op met corporaties en zorgaanbieders om dit in beeld te brengen en te verbeteren.
- We houden aandacht voor woningdifferentiatie: er komen veel kleine woningen bij in Oost. We streven naar een gevarieerd aanbod van kleine en grotere woningen voor een vitale en veerkrachtige wijk.
- Wonen in de Waarderpolder is niet aan de orde, behalve in de ontwikkelzone Oostpoort (coalitieprogramma *Duurzaam Doen* 2018–2022 en convenant *Waarderpolder* 2021–2025). We handhaven daar op.
- Rapport *Groeipotentie* (gemeente Haarlem 2019) laat zien dat in Oost (uitgezonderd Waarderpolder) in de ontwikkelzones kansen liggen voor jonge stellen (31,4%), jonge alleenstaanden (15,6%), jonge gezinnen (15,4%), (beneden)modale 60+’ers (14%), welvarende empty nesters (12,2%) en (beneden)modale 50-tot 65-jarigen (medioren) (11,4%).



Stadsdeel Schalkwijk

Dit stadsdeel wijkt met zijn grote hoeveelheid naoorlogse woningen af van de overige stadsdelen. Schalkwijk is ruim en groen van opzet en kenmerkt zich door de scheiding van functies, zoals dat in de jaren zestig gebruikelijk was. Er is relatief veel ruimte voor extra woningen. Doordat veel woningen in een korte tijd zijn gebouwd, is er weinig differentiatie in woonmilieus, zowel in type als in prijssegment. In dit stadsdeel is bijna 60 procent van de woningen van corporaties. Vooral Boerhaavewijk en Meerwijk hebben veel sociale huurwoningen. Er is een nogal eenzijdige samenstelling van de bevolking. Schalkwijk is een van de meest vergrijsde stadsdelen in Haarlem: een op de vijf inwoners is 65 jaar of ouder. Tegelijkertijd zijn er in Schalkwijk volop kansen door de ruime opzet van de wijk. Er zijn twee ontwikkelzones in Schalkwijk. Er wordt hard gewerkt aan het weerbaarder en vitaler maken van dit stadsdeel. We verwachten dat door extra woningen in verschillende segmenten en typen een nieuw elan ontstaat en de bevolkingsopbouw naar leeftijd en inkomen gedifferentieerder wordt.

De aandachtspunten voor Schalkwijk zijn:

- We stellen ons tot doel dat er eind 2025 circa 2.350 woningen extra zijn in de ontwikkelzones Europaweg en Schipholweg. Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 3.100 (bron: plancapaciteit gemeente Haarlem).
- Er zijn veel sociale huurwoningen in Meerwijk en Boerhaavewijk. Overeenkomstig de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment bepalen we bij nieuw te bouwen woningen in

deze wijken per situatie of een lager percentage sociale huurwoningen passend is.

- De concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde delen en wooncomplexen van Schalkwijk is een aandachtspunt. We onderzoeken met corporaties wat we eraan kunnen verbeteren.
- In Schalkwijk wonen veel ouderen alleen of als stel in eengezinswoningen (empty nesters). Behalve woningen bouwen die voor ouderen geschikt zijn, willen we stimuleren dat ouderen doorstromen binnen de wijk.
- We werken mee aan nieuwe woonvormen voor ouderen, zoals beschutte woonvormen tussen zelfstandig wonen en verpleegtehuis in, met aandacht voor de (woon- en leef)omgeving in de wijk.
- We willen de van oorsprong monofunctionele inrichting van het stadsdeel verder doorbreken. Bijvoorbeeld door wonen en werken te mengen in ontwikkelzone Europaweg, door innovatie en door te experimenteren met andere woonvormen.
- We werken samen met partners in de stad aan imagoverbetering van de wijk, bijvoorbeeld door positieve berichtgeving over opgeleverde woningbouwprojecten te publiceren. Bovendien gaan we meer en betere informatie delen over ontwikkelingen in Schalkwijk.
- Rapport *Groeipotentie* (gemeente Haarlem, 2019) laat zien dat in dit stadsdeel in de ontwikkelzones kansen liggen voor jonge stellen (38,9%), jonge gezinnen (13,3%), (beneden)modale 60+'ers (13,2%), jonge alleenstaanden (12,6%), (beneden) modale 50- tot 65-jarigen (medioren) (10,2%), welvarende empty nesters (11,1%).



Samenwerking

7. Samenwerking

Visie en ambitie 2030

We werken al jaren samen met onze (regionale) partners om ervoor te zorgen dat er voldoende (betaalbare) woningen bij komen in Haarlem. We bouwen zelf geen woningen en we hebben ook weinig eigen grond. Samenwerking is noodzakelijk om onze ambities en wensen te realiseren. Prettig wonen is meer dan een goede woning, een stad is meer dan een optelsom van woningen. Een groeiende stad vraagt om meegroeiende (publieke) voorzieningen, werkgelegenheid en bereikbaarheid om kwaliteit te behouden en in balans te blijven.

Samenwerken om onze ambities waar te maken

We werken al jaren intensief met de corporaties samen, zij zijn onze partner op het gebied van bouw, beheer en gebruik van sociale huurwoningen en de vitaliteit van wijken. Op basis van deze woonvisie brengen de corporaties een bod uit waarop we met elkaar meerjarige prestatieafspraken maken. De huurders en toekomstige huurders zijn een even belangrijke partij bij deze afspraken, zij worden in het overleg vertegenwoordigd door de huurdersorganisatie van de corporatie. Wij maken afspraken met corporaties en huurdersvertegenwoordiging. Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 is de functie van huurdersvertegenwoordiging versterkt en is het belangrijker dat zij hun taak goed kunnen uitvoeren. Dat bereiken ze onder meer door een goede relatie met de achterban, voldoende kennis en indien gewenst goede professionele ondersteuning. De huurdersvertegenwoordiging moet de gelegenheid krijgen inbreng te leveren binnen de samenwerking. Voor de ondersteuning kunnen zij een beroep doen op de corporatie voor wier huurders zij de belangen behartigen.

Meer ruimte voor ontwikkelende partijen

De opgave om (betaalbare) woningen te realiseren, is fors en dringend. We willen vooral sociale huurwoningen toevoegen op de plekken in de stad waar relatief weinig betaalbare woningen zijn. Die opgave is complex en vraagt om samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Aansluitend op het actieplan *Versnellen woningbouw* willen we de woningbouwplannen versnellen en meer ruimte geven aan ontwikkelende partijen, uiteraard binnen de vastgestelde kaders. We vinden het belangrijk dat woningcorporaties – waar hun investeringscapaciteit dat toelaat – de sociale huur in eigendom en beheer krijgen. De gemeente wil hierover afspraken met partijen maken. Wanneer corporaties meer middeldure huur kunnen realiseren en in bezit krijgen, kunnen we mogelijk ook op dat vlak samenwerken. We willen daarnaast met ontwikkelende partijen nadrukkelijker kijken naar aanbod voor doelgroepen buiten de sociale huur.

Alternatieve woon-zorgvormen

Voor de begeleiding van mensen met een (ambulante) zorgvraag die onder verantwoordelijkheid van de gemeente vallen is er al goede samenwerking met zorgaanbieders aanwezig. De aandacht gaat uit naar herstel van deze mensen en het helpen ze zo goed mogelijk te laten aarden in de buurt waar ze komen te wonen. Bij de herontwikkeling en uitbreidingsbehoefte van woningen voor inwoners die zorg nodig hebben, willen we met zorgaanbieders verkennen wat de mogelijkheden zijn voor alternatieve woon-zorgvormen, als tussenvormen van zorginstelling en zelfstandige woning. Bovendien moet zo'n tussenvorm passen in de wijk en moeten de voorzieningen toereikend zijn. Een voorbeeld van nieuwe vormen van wonen en zorg is de Boerhaave-locatie van St. Jacob in Schalkwijk. Hier wordt de wijk naar de bewoners gebracht en biedt de zorgaanbieder verschillende vormen van wonen en zorg aan in samenwerking met onder meer een corporatie.

Actieve Haarlemmers

Haarlemmers willen steeds vaker invloed op gemeentelijke plannen en op beslissingen die de gemeente neemt. Het actieprogramma *Nieuwe democratie* is opgezet om te onderzoeken hoe we daar vorm aan kunnen geven en die mogelijkheden uit te werken. Ook bij de energietransitie is de inzet van actieve inwoners van wezenlijk belang, bijvoorbeeld bij de wijkuitvoeringsplannen. Bij de aanpak van de funderingsproblemen hebben we ervaren hoe inwoners en gemeente kunnen samenwerken.

Samenwerking helpt de woningbouwambities uit te voeren

In de Haarlemse ontwikkelzones werken we intensief samen met betrokken partijen om onze (woningbouw) ambities uit te voeren.

De regeling Woningbouwimpuls 2020 – de subsidie van het Rijk voor woningbouwversnelling – draagt hier ook aan bij.

De recent ingestelde stadstafels zijn bedoeld om sneller met ontwikkelende partijen tot gedeelde uitgangspunten en resultaat te komen als er een concreet plan is. In de netwerkbijeenkomst Bouwend Haarlem, die we jaarlijks samen met enkele ontwikkelaars en corporaties organiseren, overleggen we met elkaar over verschillende woonthema's. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals woningbouwversnelling, duurzaamheid en kwaliteit. Sinds een aantal jaren komen in kleiner verband de partners van Bouwend Haarlem vaker bijeen.

Regionaal samenwerken essentieel bij deze grote woningbouwopgave

De woningmarkt is regionaal. Op verschillende regionale niveaus werken we samen aan toevoeging van woningen en versnelling van de woningbouw, stemmen we ons beleid af en wisselen we kennis en ervaring uit.

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

We volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt steeds vaker samen met de andere gemeenten en provincies van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en werken steeds intensiever samen om de (groeierende) woningtekorten te verminderen. We delen kennis, voeren gezamenlijk onderzoek uit en monitoren onze woningbouwplannen. We maken gezamenlijk afspraken met het Rijk en voeren ze gezamenlijk uit zoals die van de Woondeal. We maken afspraken om woningbouw verder te versnellen en er tegelijkertijd voor te zorgen dat de ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, economie, mobiliteit en duurzaamheid op elkaar aansluiten (de verstedelijkingsstrategie).

De samenwerking in MRA-verband leidt tot een sterke lobby bij het Rijk. Ook in G40 verband werken we samen om de woningmarkt in steden te verbeteren door kennis uit te wisselen, elkaar te adviseren en beleid op de Rijksagenda krijgen.



Provincie Noord-Holland en regio Zuid-Kennemerland/IJmond

Dat we een goede relatie hebben met de deelregio is duidelijk, getuige onder meer de afspraken over de regionale woningbouwopgave met de regio-gemeenten Zuid-Kennemerland/IJmond. Haarlem stelt samen met deze regiogemeenten en de provincie Noord-Holland een Woonakkoord 2021-2025 op. Dat is de regionale uitwerking van de provinciale omgevingsvisie zoals die in de provinciale *Woonagenda 2020-2025* staat. Het woonakkoord is de opvolger van het *Regionaal Actieprogramma (RAP) wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020*. Voor de uitvoering stelt de provincie subsidies beschikbaar. Door samenwerking kunnen we de woningbouwopgave beter verdelen, kennis en informatie delen en regelgeving op elkaar afstemmen. Een voorbeeld van samenwerking met regionale corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties is het *Pact van Uitstroom*, waarin we afspreken dat we regionaal de uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen verzorgen. De onderwerpen in het woonakkoord komen overeen met die van de woonvisie. De regionale samenwerking zorgt er dus ook voor dat we onze Haarlemse woonvisie kunnen uitvoeren.

Regio Zuid-Kennemerland

De deelregio Zuid-Kennemerland heeft onlangs de *Zuid-Kennemer-agenda 2020* opgesteld, de samenwerkingsagenda van de gemeenten van Zuid-Kennemerland. Dit is de uitvoering van de omgevingsvisie met gezamenlijke prioriteiten. De Zuid-Kennemer-agenda geeft aan dat de gemeentebesturen voor iedereen plek willen creëren, bijvoorbeeld door woningen toe te voegen, door in ons nieuwbouwprogramma afspraken te maken over sociale en middeldure huur en door onderdak te bieden aan kwetsbare bewoners. Met corporaties en marktpartijen stimuleren we dat ouderen doorstromen naar passende woningen en maken we afspraken over kleinschalige woonzorgconcepten.

Een duurzaam thuis is meer dan alleen een huis

We willen een toegankelijke stad zijn die aan alle mensen een thuis biedt. Deze woonvisie heeft vooral aandacht voor de verbetering van de toegang van de woningmarkt. De Raad voor de Leefomgeving constateert dat ook de toegang tot publieke voorzieningen en vervoer onder druk staat en de toegang voor grote groepen burgers aan het stedelijk leven beperkt. Er zijn veel raakvlakken met andere beleidsterreinen die de kwaliteit van wonen bepalen, en de kwaliteit van de stad is meer dan de kwaliteit van wonen. Hieronder noemen we – zonder compleet te zijn – een aantal raakvlakken waar we de komende jaren aandacht voor hebben.

Wonen en werken met elkaar verweven

We willen vitale en veerkrachtige wijken met meer mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Dit zorgt voor meer levendigheid, beter gebruik van de openbare ruimte, meer (gevoel van) veiligheid en kwalitatief betere voorzieningen, waarvan bovendien meer gebruik wordt gemaakt. Vooral bij ov-knooppunten willen we woningbouw combineren met bedrijvigheid en werkplekken. Daarmee volgen we de economische visie. We voegen woningen toe voor lage en middeninkomens, volgens de vastgestelde kaders. We willen inwoners die van belang zijn voor vitale en veerkrachtige wijken extra ondersteunen, zoals starters en professionals in zorg en onderwijs. Door de coronacrisis zijn wonen en werken meer met elkaar verweven. Al kunnen we op dit moment nog niet precies aangeven wat de gevolgen zullen zijn, wel is duidelijk dat wonen en werken ook na deze crisis meer verweven zullen blijven, ook al omdat we dat al vóór de coronacrisis meer en meer zagen gebeuren.

Goede bereikbaarheid en mobiliteit dragen bij aan prettig wonen

Het aantal inwoners van Haarlem en de regio groeit. We willen niet alleen voldoende geschikte woningen, maar ook een goede bereikbaarheid. Het vraagstuk van mobiliteit is groot. De groei van de stad en de regio, de toenemende druk op het wegennet en de opgave uit het klimaatakkoord om de CO₂-uitstoot van verkeer terug te dringen, dwingen ons anders om te gaan met mobiliteit. Om Haarlem te laten groeien en tegelijkertijd groen, bereikbaar en leefbaar te houden, is een mobiliteitsverschuiving nodig: van autogebruik naar lopen, fietsen en openbaar vervoer, ook wel de mobiliteitstransitie genoemd. De kaders hiervoor staan in de structuurvisie *Openbare Ruimte*. De gemeente investeert in aantrekkelijkere alternatieven voor de auto. Het mobiliteitsbeleid werkt de mobiliteitstransitie uit en is waarschijnlijk in het voorjaar van 2021 klaar. Onderdeel van het mobiliteitsbeleid is het parkeerbeleid, dat voor de bouw van nieuwe woningen van groot belang is. Actualisatie van de nota *Bouwen en parkeren* is onderdeel van het mobiliteitsbeleid.

Langer zelfstandig dankzij geschikte woonomgeving

We bouwen binnen bestaand stedelijk gebied en halen de woningbouwopgave door onder meer sloop-nieuwbouw, herstructurering, transformatie en door toevoegingen anderszins. Dit alles mag niet ten koste gaan van duurzaam groen. Verdwijnt ergens groen of openbare ruimte, dan moet er groen of kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte voor terugkomen.

Een goede privé buitenruimte – of anders openbare ruimte vlakbij de woning – is belangrijk om langer zelfstandig te wonen; de coronacrisis heeft ons dat nog duidelijker gemaakt. Bij de inrichting van nieuwe woningen moeten we hier dus aandacht aan besteden. Onder meer vanwege de vergrijzing is het van belang dat die ruimte voor iedereen toegankelijk is. De Raad voor de Leefomgeving benadrukt in het rapport *Toegang tot de stad* dat het niet alleen belangrijk is dat woningen betaalbaar zijn, maar dat er ook publieke voorzieningen in de buurt zijn, zoals zorg, bibliotheek, sport of welzijnscentrum. Waar we specifieke woonvormen creëren voor mensen die zorg nodig hebben, moeten we er ook op toezien dat er voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen zijn, in de woning of in de buurt. Ook moeten deze bewoners buurtgenoten eenvoudig kunnen ontmoeten.

Uitvoeringsagenda 2025

- We maken beter gebruik van de deskundigheid en capaciteit van marktpartijen. Met duidelijke regels geven we hen meer ruimte om met kwalitatief goede woningbouwplannen te komen.
- Via netwerkbijeenkomsten en overleggen gaan we regelmatig in gesprek met ontwikkelende partijen om kennis en informatie te delen.
- We gaan efficiënt om met de beschikbare ruimte in de stad bij het realiseren van onze woningbouwambitie. Waar mogelijk combineren we wonen met andere functies, als dit aangenaam wonen versterkt.
- We besteden bij woningbouwprojecten aandacht aan een goede buitenruimte (dit kan zowel privé als openbaar zijn).
- We stemmen onze woonopgaven af met de andere regiogemeenten van Zuid-Kennemerland/ IJmond en binnen de MRA.
- Met de MRA-gemeenten voeren we de afspraken van de Woondeal met het Rijk uit.
- We leveren een bijdrage aan de uitvoering van de MRA-agenda.
- Met de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/IJmond voeren we het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond uit.





Uitvoeringsagenda wonen 2025

8. Uitvoeringsagenda Wonen 2025

Voor 2021 is budget beschikbaar en voldoende capaciteit. In onderstaand overzicht wordt met * aangegeven waarvoor dekking nog moet worden gevonden (bijvoorbeeld in de gemeentelijke begroting externe subsidies).

Hoofdstuk 2 Beschikbaarheid

Bouwambitie actualiseren

- Toevoeging 1.000 woningen netto per jaar, gemiddeld 400 sociale huur en 400 middensegment.
- Tot 2030 netto 8.000-10.000 extra woningen, waarvan 3.200-4.000 sociale huur (2.250 corporaties) en middeldure huur- en koopwoningen.
- Woningbouw- en ruimtelijke opgaven binnen bestaand stedelijk gebied met behoud ruimtelijke kwaliteit.

Woningbouw versnellen

- Uitvoering actieplan *Versnelling woningbouw* (2020).
- Verbetering monitoring plancapaciteit en koppelen aan planningsysteem.
- Continuering samenwerking met de MRA en Zuid-Kennemerland/ IJmond.
- Benutting financiële middelen van het Rijk, MRA en provincie Noord-Holland.

Programmatische uitgangspunten

- Afspraken met ontwikkelende partijen voor meer beschikbare en diverse woningen.

Meer aanbod door voorrang voor doorstroming

- Woonruimteverdeling voor doorstroming en betere benutting bestaande sociale huurvoorraad.

Samenwerking met corporaties en marktpartijen

- Samenwerking versterken met corporaties en marktpartijen voor extra betaalbare woningen.
- (Prestatie)afspraken met corporaties over de groei van het aantal sociale huurwoningen.
- Regie voeren over woningbouw, de markt zorgt voor een gedragen programma, samenwerking bij woningbouwplannen via samenwerkingstafels en stadstafels.
- Netwerkbijeenkomsten zoals Bouwend Haarlem voor behoud en versterking relatie stakeholders
- Betere informatieverstrekking over woningbouw aan Haarlemse woningzoekenden*

Ruimte voor nieuwe woonconcepten

- Openstaan voor nieuwe woonconcepten en initiatieven en brengen samenwerking tot stand tussen ontwikkelende partijen en initiatiefnemer.

Grip op de bestaande voorraad

- Beter in beeld brengen van de groei van het aantal woningen in de bestaande voorraad*.
- Bij uitwerking omgevingsvisie aandacht voor woningvergroting.
- Bekijken hoe we misstanden in particuliere huursector zichtbaar kunnen krijgen.
- Werken aan een goede balans tussen nieuwe woningen en leefbaarheid van buurten.
- Beleid woningvormen, omzetten en kadastraal splitsen. Bij evaluatie wordt (toekomstige) schaarste eengezinswoningen meegenomen.
- Onderzoeken of corporaties bestaande woningen beter kunnen benutten (bouwkundig splitsen, woning delen en optoppen).

Groei van particuliere verhuur beperken

- Zoeken naar sturingsmogelijkheden voor behoud van betaalbare en bereikbare particuliere sector voor grotere groep Haarlemmers.

Woningonttrekking, leegstand en woonfraude bestrijden

- Voortzetting woningonttrekking beleid + conform nieuwe Wet Toeristische Verhuur*
- Monitoren woningleegstand.
- Stimuleren woningen boven winkels.

Hoofdstuk 3 Betaalbaar wonen

- Realisatie en behoud betaalbare en middeldure huur en betaalbare koopwoningen met ontwikkelende partijen.
- Actieve schuldhulpverlening ter voorkoming van betalingsproblemen en huisuitzetting.
- (Prestatie)afspraken met huurders en verhuurders over duurzaamheid en behoud gelijke woonlasten.
- Samenwerking met overheden en allianties voor rijksmaatregelen voor behoud betaalbare (huur- en koop)woningen.

Hoofdstuk 4 Bijzondere doelgroepen

Starters

- Samenwerking voor betaalbare nieuwbouw voor startende huur- en koophuishoudens.
- Invoeren van huisvestingvergunning voor nieuwbouw van middeldure huurwoningen.
- Onderzoek nieuwe mogelijkheden voor behoud bestaande woningen voor koopstarters.
- Behoud betaalbare woningen voor (huur en koop)starters door regels woningvormen en -splitten in huisvestingsverordening.
- Verkenning tussenvormen voor betaalbare koop met corporaties en ontwikkelaars.
- Continuering starterslening.
- Verbetering informatievoorziening rondom nieuwbouw(projecten).*
- Verkoop nieuwbouw richten op woningzoekenden Haarlem en regio Zuid-Kennemerland/IJmond

Jongeren en studenten

- Bijhouden (via Woonservice, Studentenwoningweb, ROOM) of jongeren en studenten makkelijk een woning vinden.
- Meewerken aan initiatieven voor jongerenwoningen
- Evaluatie pilot woningdelen.
- Beter informatie over wonen in samenwerking met jongeren, studenten en onderwijsinstellingen.

Vitale beroepsgroepen

- Evaluatie pilot *Toewijzing onderwijzend personeel Rozenprieel*.
- Bespreken met ontwikkelende partijen voorrangspositie vitale beroepsgroepen voor middenhuur.

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

- Toevoegen betaalbare sociale huur voor kleine huishoudens, verspreid over de stad, samen met partners.
- Ontwikkelen met partners woonvormen tussen opvang en zelfstandig wonen voor Haarlemmers uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
- Realisatie beschutte woonvormen, zoals woongroepen, hofjes of beschut wonen, met partners.
- Meewerken aan realisatie van Domus plus en Skaeve Huse voor specifieke doelgroepen.
- Onderzoeken of bij vrijkomend c.q. veranderend zorg- en gemeentelijk vastgoed de doelgroep (tijdelijk) kan wonen kan.
- Sociale huurwoningen worden met begeleiding toegewezen aan de doelgroep.
- Afspraken met zorgaanbieders, corporaties en regio voor circa 200 woningen jaarlijks voor doelgroep en uitstromers uit kleine instellingen buiten de maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- Uitwerken onderdelen *Pact van Uitstroom*.
- Onderzoek of tijdelijke verhuur leegstaande woningen via *Leegstandswet* aan specifieke spoedzoekers kan worden verhuurd.

Senioren

- Toevoegen van aantrekkelijk nieuwbouw voor ouderen in diverse segmenten. Tot 2030 minimaal 3.000 gelijkvloerse woningen erbij (waarvan 600 in geclusterde vorm).
- Betere informatie aan ouderen over geschikte woningbouwprojecten.
- Betere ondersteuning overweging verhuizing naar levensloopbestendige woning.
- Samen met zorgpartijen realisatie van tussen- en beschutte woonvormen met flexibele zorgwaarte.
- Opstellen en uitvoeren "Stadsdeal Ouderenhuisvesting".
- Voldoende toegankelijke woningen voor rolstoel en rollator.
- Betere aansluiting woningclassificatie en indicatie woningzoekende door aanpassing huisvestingsverordening.
- Verankering regeling "Ouder Worden Prettig Wonen" in de huisvestingsverordening.
- Evaluatie blijverslening.

Woonwagenstandplaatsen

- Uitvoering actieplan "woonwagenstandplaatsen", na vaststelling, voor verbetering van het huisvestingsklimaat en genormaliseerde situatie op de bestaande locaties (leefbaarheid, veiligheid en openbare ruimte).*

Internationalisering

- Onderwerp huisvesting arbeidsmigranten opnemen in het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond.
- In MRA-verband kennisuitwisseling en op de agenda zetten van huisvesting arbeidsmigranten.

Hoofdstuk 5 Duurzaam en toekomstbestendig

Energietransitie

- Vanuit *Transitie Visie Warmte* wordt samengewerkt met partners aan energietransitie.
- Opstellen van wijkuitvoeringsplannen samen met partners.
- Stimulering no-regret maatregelen voor particuliere woningeigenaren.*
- Voor de start van energietransitie in de wijk wordt gewerkt aan bewustwording en draagvlak bewoners.*
- Binnen sociale energietransitie worden gerichte projecten uitgewerkt en bewoners en eigenaren voor wie energietransitie lastig is ontzorgd.
- Ontplooien van activiteiten die bijdragen aan de doelen van het actieplan *Schone energie*, o.a. kansenkaart.
- Vastlegging van doelstelling van corporaties voor realisatie duurzame energie in 2030 (actieplan *Schone energie*) in prestatieafspraken.
- Afspraken met corporaties over duurzaamheidsmaatregelen bij huurdersmutatie.

Duurzame nieuwbouw

- Stimulering van bovenwettelijke (landelijke) duurzaamheidsmaatregelen door bijstellen van beleid, vernieuwing van en informeren over richtlijn *Duurzaam Bouwen* en kennis delen met partners.*
- Regelen van extra eisen bovenop Bouwbesluit voor duurzame opwek, als faciliteren, stimuleren en informeren onvoldoende is.

Circulair (ver)bouwen

- Uitvoeren van pilots circulaire sloop, nieuwbouw en renovatie, kennisdelen van en vastleggen van deze pilots in prestatieafspraken met corporaties.*
- Stimulering van marktpartijen voor pilots van circulaire nieuwbouwprojecten.
- Stimulering partners voor kennis inbrengen en halen in het Bouwlab (o.a. houtbouw).
- Deelname aan Regionale Programma Cirkelstad door kennis delen van concrete projecten.
- Regelen van extra eisen bovenop Bouwbesluit voor circulair bouwen, als faciliteren, stimuleren en informeren onvoldoende is.

Klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen

- Afspraken met corporaties over klimaatbestendigheid.
- Informatieverstrekking en stimulering ter bevordering klimaatbestendige particuliere woningen.
- Streven naar concrete richtlijnen voor klimaatbestendige gebouwde omgeving.
- Regelen van extra eisen bovenop Bouwbesluit voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, als faciliteren, stimuleren en informeren onvoldoende is.

Kwaliteitsverbetering bestaande woningen

Onderhoud huurwoningen

- Bij onveilige situatie door onderhoudsstaat van de woning wordt het Bouwbesluit gehandhaafd.
- Met corporaties bespreken hoe achterstallig onderhoud woningcomplexen voorkomen wordt.

Loden leidingen

- In overleg met de GGD en corporaties sluiten we aan bij landelijke campagnes.

Funderingsproblematiek

- Funderingsonderzoek en Fundermaps maakt omvang en funderingsprobleem inzichtelijk.
- Stimulering door informeren en begeleiden van particulieren voor funderingsaanpak in risicogebieden, vooral bij gemeentelijke werk in uitvoering in de openbare ruimte die hier invloed op heeft.

Asbest

- Activering particulieren voor vervanging asbestdaken van minder dan 35m². Onderzoek of behoefte is aan meer hulp.

Hoofdstuk 6 Vitale en veerkrachtige wijken

- Meer sociale huur in Haarlem Zuidwest, door hantering 50% sociale huur in ontwikkelzones.
- Onderzoek met zorgaanbieders en corporaties waar concentratie kwetsbare doelgroepen tot problemen leidt en welke instrumenten ingezet kunnen worden, vooral in Haarlem oost.
- Doorgaan met aanpak woonfraude samen met politie en corporaties, inzet op snellere aanpak (o.a. door terugvordering panden en bestuurlijke boetes).

Hoofdstuk 7 Samenwerking

- Meer ruimte geven aan marktpartijen met duidelijke regels voor kwalitatief goede woningbouwplanen en gebruik van hun deskundigheid en capaciteit.
- Informatie en kennisdelen met ontwikkelende partijen via (netwerk)bijeenkomsten en overleggen.
- Efficiënt gebruik van beschikbare ruimte voor woningbouwopgave en waar mogelijk in combinatie met andere functies.
- Aandacht voor goede buitenruimte voor woningbouwprojecten.
- Afstemming woningbouwopgave met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond en MRA.
- Bijdrage leveren aan de uitvoering van de MRA-agenda.
- Uitvoeren van het *Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond*.



Bijlagen

Bijlage 1 Kerncijfers Haarlem, 2019

Huishoudens

totaal huishoudens	77.813	huishoudens
woningvoorraad	75.632	woningen
alleenwonenden	40%	
stel zonder kinderen	25%	
eenoudergezin	8%	
stel met kinderen	26%	
18-34 jaar	19%	
35-54 jaar	39%	
55-75 jaar	33%	
75 jaar en ouder	9%	
lage inkomens tot huurtoeslaggrens*	20%	
inkomens vanaf de huurtoeslaggrens tot € 38.035	21%	
laagste middeninkomens € 38.035 - € 42.436	5%	
lagere middeninkomens € 42.436 - € 47.544	3%	
middeninkomens € 47.544 - € 57.053	9%	
hogere inkomens € 57.053 - € 76.070	10%	
hoogste inkomens > € 76.070	31%	

* eenpersoonshuishoudens € 22.700, meerpersoonshuishoudens € 30.825.

Woningvoorraad

sociale huur, corporatie	27%
sociale huur, particulier	7%
vrije sector huur, corporatie**	4%
vrije sector huur, particulier	9%
koopwoning WOZ < € 175.000	13%
koopwoning WOZ € 175.000 - € 279.000	20%
koopwoning WOZ € 279.000 - € 409.000	12%
koopwoning WOZ > € 409.000	8%

** indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.

Bron: WiMRA 2019/ CBS

Bijlage 2

Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen, 2019

InkomensGroep (€ bruto per jaar)	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek/ maand	segmenten gemeente Haarlem	segment WiMRA 2019
lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 € 22.700	tot € 607,46	Tot € 72.000	€ 238	sociale huur (tot 1 ^e aftoppingsgrens)	doelgroep tot huurtoeslaggrens 1
lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 € 22.700 - € 30.825	tot € 607,46 - resp. € 651,03	€ 72.000 - € 128.000	€ 238 - € 423	sociale huur (tot 2 ^e aftoppingsgrens)	doelgroep tot huurtoeslaggrens 2
lage inkomens huurtoeslaggrens tot EU-grens (€ 38.035)	tot € 651,03 - resp. € 720,42	€ 128.000 - € 175.000	€ 423 - € 578	sociale huur	bereikbaar
lage middeninkomens (€ 38.035 tot € 47.544)	€ 720,42 - € 901	€ 175.000 - € 221.000	€ 578 - € 730	middeldure huur	middelduur 1
middeninkomens (€ 47.544 tot € 57.053)	€ 901 - € 1009	€ 221.000 - € 279.000	€ 730 - € 922	middeldure huur	middelduur 2
hoge middeninkomens (€ 57.053 tot € 76.070)	€ 1.009 - € 1.341	€ 279.000 - € 409.000	€ 922 - € 1.352	hoge middeldure huur/ middeldure koop	duur 1
hoge inkomen € 76.070 en meer	vanaf € 1.341	v.a. € 409.000	v.a. € 1.352	vrij	duur 2

Bron: WiMRA 2019

Voorbeelden van beroepen naar salarisniveau

Inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto/ maand	beroep
sociale huur (tot 1e aftoppingsgrens) € 22.700	tot € 1593	geen/bijstandsuitkering (€ 1060) hotelportier (€ 1200 - € 1500) onderhoudsmonteur (€ 1400 - € 1800) logistiek medewerker (€ 1350 - € 2200)
sociale huur (tot 2e aftoppingsgrens) € 22.700 - € 30.825	€ 1593 - € 1949	kraamverzorger (€ 1400-€ 2350) reparatie- en onderhoudsmonteur (€ 1500 - € 2100) apothekersassistent (€ 1500-€ 2590)
sociale huur tot € 38.035	€1949 tot € 2317	politieagent (€ 1400 - € 2700) buschauffeur (€ 1600- € 2900) vrachtwagenchauffeur (€ 1600 - € 2300)
middeldure huur € 38.035 tot € 47.544	€ 2317 tot € 2784	verpleegkundige (€ 1600 - € 2700) conducteur (€ 1850-€ 2500) ICT supportmedewerker (€ 1900 - € 2800)
middeldure huur € 47.544 tot € 57.053	€ 2784 - € 3187	leraar (€ 2300 - € 6000) PR adviseur (€ 2000 - € 4000) App Developer (€ 2500 - € 4500)
hoge middeldure huur/ middeldure koop € 57.053 tot € 76.070	€ 3187 - € 3938	huisarts (€ 3460 - € 5900) beleidsmedewerker (€ 2100 - € 7000) projectleider (€ 2800 - € 6000)
vrije sector (hoogste inkomens) € 57.053 tot € 76.070	€ 3938 en meer	burgemeester (€ 3340 - € 10325) longarts (€ 3000 - € 21000) accountant (€ 2250 - € 13500)

Bron: WiMRA 2019

Huurtoeslag 2020

Huurtoeslag 2020 (incl. kinderen)	Bruto Jaarinkomen		Rekenhuur per maand tot		
 1 persoons	€ 23.762 € 28.950 € 30.061 € 31.826		€ 432,51 € 619,01 € 663,4 € 737,14		kwaliteitskortingsgrens lage aftoppingsgrens hoge aftoppingsgrens huurtoeslaggrens
 2 persoons	€ 30.931 € 37.761 € 37.761 € 37.761		€ 432,51 € 619,01 € 663,4 € 737,14		kwaliteitskortingsgrens lage aftoppingsgrens hoge aftoppingsgrens huurtoeslaggrens
 3 persoons en meer	€ 30.931 € 37.761 € 39.223 € 39.223		€ 432,51 € 619,01 € 663,4 € 737,14		kwaliteitskortingsgrens lage aftoppingsgrens hoge aftoppingsgrens huurtoeslaggrens

- de bedragen voor de inkomens van ouderen (AOW-leeftijd) wijken iets af
- jongeren tot 23 jaar krijgen alleen huurtoeslag met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens
- de rekenhuur is de kale huur + subsidiabele servicekosten (a max 48,- per maand)

Bijlage 3 Samengevat: de Spelregels voor woningbouw-programmering

In deze samenvatting van de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (maart 2019) zijn kaders gesteld voor de realisatie van sociale –en middeldure huurwoningen. Uit oogpunt van helderheid en duidelijkheid zijn de spelregels (op basis van deze kaders en het onlangs vastgestelde collegebesluit) opgesteld. Deze spelregels voor het programmeren van woningbouw zijn gemaakt om uitvoering te geven aan het nieuwe stedelijke uitgangspunt (gesteld in het coalitie-programma) woningbouwprogrammering. Dit is 40% sociale huur, 40% middelduur (koop en huur) en 20% overige woningen. De spelregels zijn gewenst om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.

Spelregel 1

Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 29 woningen) geldt de woningbouw-programmering van 40-40-20.

Spelregel 2

Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing bij:

- Lopende projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin tot op heden meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.
- Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).
- Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties daar waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden
- Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties (zie Collegebesluit 28 augustus 2018 voor lijst benoemde projecten).

Spelregel 3

Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk). Maximale inzet op 40-40-20.

Spelregel 4

Startnotities voor projecten worden voortaan vastgesteld door de gemeenteraad, zodat de uitgangspunten daarvoor vastliggen.

Spelregel 5

Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 710,68 (prijsspeil 2018). Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m² GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer. De woningen worden 'passend toegewezen' cf. Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice.

Spelregel 6

1. De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling.
2. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.
3. Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 25 jaar.
4. 70% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag;

Spelregel 7

40% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het middeldure segment gerealiseerd.

Van deze 40% wordt:

- 60% (=24% van het totale programma) als *middeldure huurwoning* met een maximale kale aanvangshuur van € 971 per maand gerealiseerd en/of als lage middeldure koopwoning in de prijs categorie € 182.000 – € 250.000,-.
- de overige 40% (=16% van het totale programma) als *middeldure koopwoning* met een maximale

VON-prijs van € 363.000 of als *hoge middeldure huurwoning* met een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300 gerealiseerd.

Spelregel 8

Definitie middeldure huurwoningen. Een middeldure huurwoning (of middenhuur) is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 971 (kale aanvangshuur). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner zijn dan 50 m2 GBO.

Spelregel 9

1. De huren in het middeldure huursegment zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer) voor een periode van minimaal 15 jaar.
2. Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/ uitponden gedurende 15 jaar.
3. De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.
4. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten;

Spelregel 10

Definitie lage middeldure koopwoningen. Een lage middeldure koopwoning is een koopwoning met een vrij op naam prijs tussen de € 182.000 - € 250.000,- Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m² gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² gbo. Voor deze woningen geldt in principe een zelfbewoningsplicht en antispeculatie-beding. Deze worden nog uitgewerkt. Voor de woningen tot de € 200.000 geldt daarnaast:

1. Dat deze bij voorrang worden toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.
2. Dat deze worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
3. Indexering volgt vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Spelregel 11

Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300.

Spelregel 12

Definitie middeldure koopwoningen. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tot € 363.000 VON.

Spelregel 13

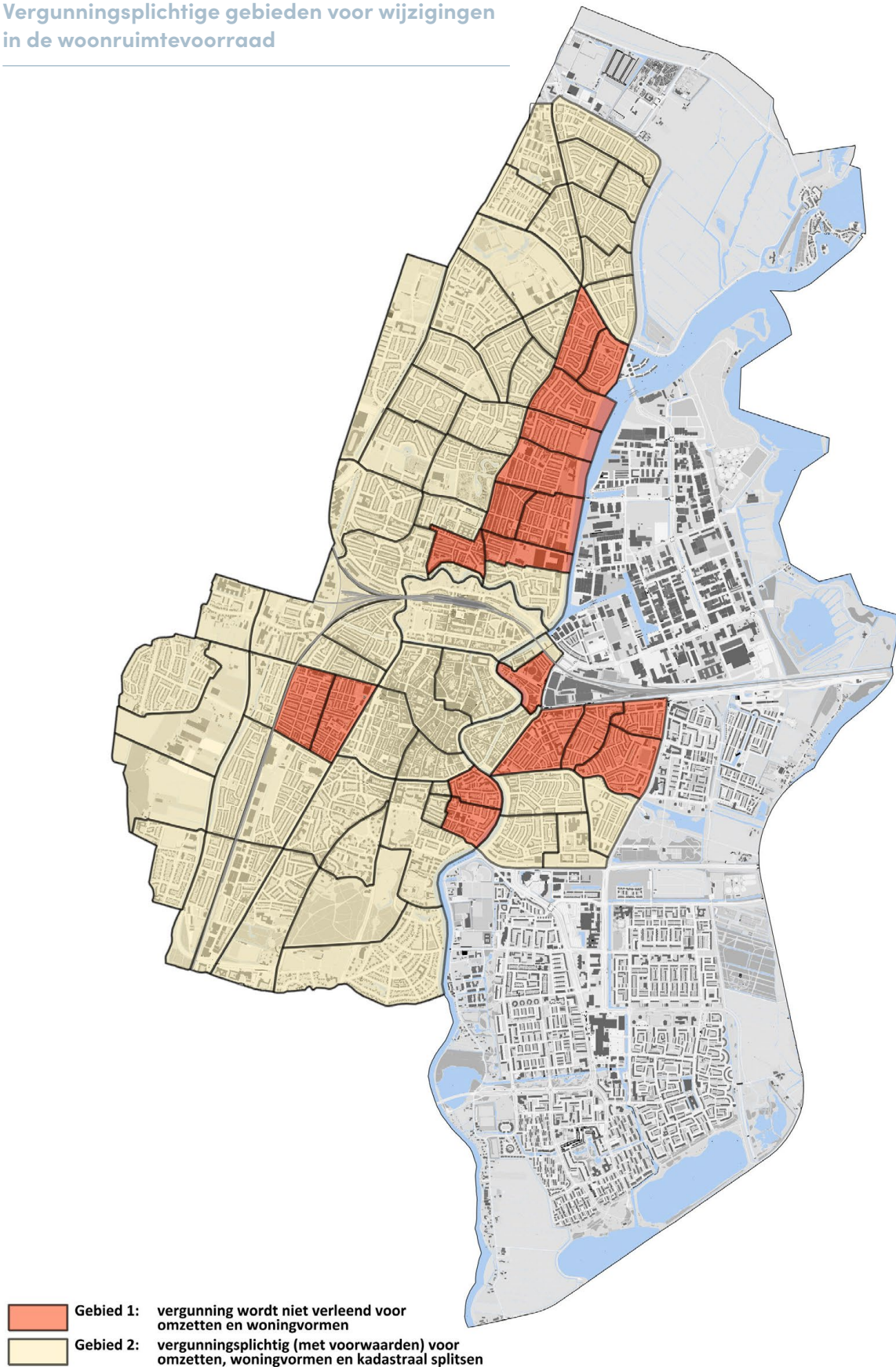
Binnen het ruimtelijk project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.

Spelregel 14

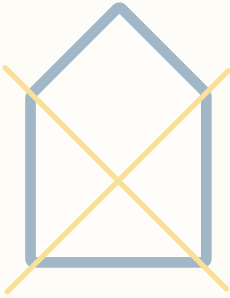
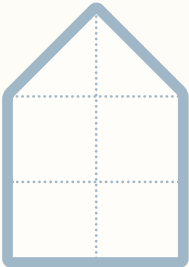
De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.

Bijlage 4 Regels voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Vergunningsplichtige gebieden voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad



Samenvatting beleidsregels 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad'

Wijziging aan de woonruimtevoorraad	Voorwaarden
 Onttrekken: Het onttrekken van een woning aan de woonruimtevoorraad door gebruik als vakantieverhuur. Overige vormen van gebruik vallen niet onder woningonttrekking.	Vergunningsvrij onder de volgende voorwaarden: • Maximaal 30 nachten per kalenderjaar • Maximaal 4 personen en 2 kinderen onder de 16 jaar per nacht • Meldingsplicht voor aanvrager Vergunningen voor woningonttrekking worden niet verleend.
 Omzetten: Het omzetten van 1 woning naar 2 of meer onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur).	Gebied 1: niet toegestaan Gebied 2: onder voorwaarden met vergunning toegestaan: Vergunning tot en met 4 onzelfstandige woonruimten: • Minimaal 12 m² GBO per huurder en 1 huurder per kamer • Daarbovenop minimaal 11 m² GBO gemeenschappelijke ruimte • Geluidsisolatie eisen woningscheidende vloeren en wanden: 5 dB lager dan de norm volgens het Bouwbesluit nieuwbouw • Financiële bijdrage voor middelen om afval in te zamelen • Geen parkeervergunning/voldoen aan parkeerbeleid • Aanvrager treft zelf maatregelen t.b.v. fietsparkeren Vergunning vanaf 5 onzelfstandige woonruimten (indien niet in strijd met BP): • Zelfde voorwaarden als tot 5 woonruimten • beheer door instelling die zich richt op verhuur en beheer van onzelfstandige woonruimte en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
 Woningvormen/ bouwkundig splitsen: Het verbouwen (vormen) van 1 woning naar 2 of meer zelfstandige woningen (bestemd voor verhuur).	Gebied 1: niet toegestaan (time-outzone) Gebied 2: onder voorwaarden met vergunning toegestaan: • Oorspronkelijke woning niet kleiner dan 100 m² BVO • minimaal 18 m² GBO per te vormen woning • minimaal 12 m² GBO beschikbaar per persoon Geluidsisolatie eisen woningscheidende vloeren en wanden: 5 dB lager dan de norm volgens het Bouwbesluit nieuwbouw • Financiële bijdrage voor middelen om afval in te zamelen • Geen parkeervergunning/voldoen aan parkeerbeleid • Aanvrager treft zelf maatregelen t.b.v. fietsparkeren
 Kadastraal splitsen: Het kadastraal splitsen van een woning in meerdere appartementsrechten, met het doel om de woningen los van elkaar te verkopen. NB Bij kadastraal splitsen worden geen bouwkundige handelingen verricht.	In gebied 1 en 2 onder voorwaarden met vergunning toegestaan: • Er mogen na splitsing geen woningen ontstaan kleiner dan 50 m² BVO

Bijlage 5 Evaluatie woonvisie 2017 – 2020

De evaluatie van de woonvisie 2017-2020 heeft plaats gevonden aan de hand van de activiteiten opgenomen in de uitvoeringsagenda 2017-2020. Dit overzicht laat zien dat veel activiteiten zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn. Per thema wordt dit toegelicht. Verder wordt er per activiteit een kleur gegeven:

gereed/ afgerond	in uitvoering
doorlopend bestaand beleid (geworden)	deels uitgevoerd
	niet uitgevoerd

Thema Betaalbaar wonen

Uitwerken woonlastenwaarborg.

Dit is landelijk beleid geworden, bij het toepassen van energieverbeteringen aan sociale huurwoningen blijven de woonlasten in totaal gelijk.

Verlenen Starterslening.

De verordening starterslening is geactualiseerd. De lening is ook beschikbaar voor overstap-pende huurders, voor de gehele regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Het college zal Q2 2020 aan de raad voorstellen aan te laten sluiten op de geldende NHG grens.

Zorg voor behoud van gelijke slaagkansen voor verschillende huishoudens in verschillende doelgroepen (waaronder ouderen en gezinnen).

Dit wordt in beeld gebracht door de monitor "passend toewijzen" van corporaties. Het is een doorlopende activiteit.

Beperking van bovenmatige stijging van de prijzen door meer aanbod.

Er wordt optimaal ingezet op het vergroten van het aanbod, zie ook thema beschikbaarheid. Andere relevante onderdelen op gebied van betaalbaarheid zijn: de huursomverhoging + 1% is ingevoerd Er zijn afspraken over Preventie Huisuitzetting, het Woonlastenakkoord, er is samenwerking met schulddienstverlening en minimabeleid.

Thema Beschikbaarheid van woningen

Vergroten van aanbod woningen

Er wordt uitvoering gegeven aan versnelling en gewenste samenstelling van het nieuw bouwprogramma. Het aantal van 7.500 woningen is door het coalitieakkoord "Duurzaam Doen" verhoogd naar 10.000 woningen. De data verzameling en -verwerking van woningbouwprojecten en plancapaciteit is verbeterd, maar nog niet geïmplementeerd in de projectplanningssystemen. Er wordt onderzocht of aangehaakt kan worden op de software monitor die door veel gemeenten binnen de MRA wordt gebruikt. Daarnaast zijn er afspraken in de MRA Woondeal gemaakt met het Rijk. De binnenstedelijke locaties van Haarlem zijn

aangemerkt als sleutelgebied richting het Rijk (met nadruk op de ontwikkelzones). Haarlem is een van de negen sleutelgebieden binnen de MRA, en krijgt hierdoor in een aantal gevallen prioriteit.

Aanbod sociale huurwoningen en woningcorporaties vergroten.

De nota en “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” is maart 2019 vastgesteld. Deze nota zorgt ervoor dat 40% van de nieuw te bouwen woningen uit sociale huur bestaat en aanvullende voorwaarden voldoet. Een van deze voorwaarde is dat 70% van de toegevoegde sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep worden gerealiseerd. Sinds vaststelling wordt uitvoering gegeven aan de nota.

Realisatie groei sociale huurwoningvoorraad

Er wordt gewerkt aan de uitvoering van de acht ontwikkelzones in Haarlem. De gewenste groei voor de periode 2016 t/m 2025 bedraagt 10.000 woningen. In de periode 2016 t/m 2019 is de woningvoorraad netto met bijna 2.800 woningen gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2020 t/m 2025 een groei mogelijk van nog eens bijna 9.000 woningen. Uitbreiding van de woningvoorraad met 10.000 woningen lijkt daarmee haalbaar wanneer ook de “toevoegingen anderszins” worden meegerekend. Van belang is dat de nieuwbouwproductie t.o.v. eerdere jaren stevig wordt verhoogd. De nieuwe plannen liggen op koers voor de verdeling van 40% sociale huur, 40% middensegment huur en koop en 20% overige woningen. Er vindt maximale inzet plaats om de gewenste segmentering te halen.

Afspraken over toegankelijkheid en toewijzing middeldure huur met corporaties.

Dit is met de corporaties ten dele uitgevoerd. Voor de nieuwbouw is e.e.a. opgenomen in de doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening.

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

Het onderzoek naar particuliere huur is uitgevoerd. De conclusie is dat er een groeiend aanbod particuliere huurwoningen in Haarlem is, vooral in de duurste categorie. Er is beperkt aanbod in de lage middeldure huur. Er wordt actief gestuurd op het toevoegen van middeldure huur-woningen, conform het coalitieakkoord.

Thema Dynamiek

Instrumenten inzetten die de doorstroming bevorderen.

Er wordt volop ingezet om extra woningen toe te voegen (zie thema's beschikbaarheid en nieuwe woningen).

Tijdelijke huurcontracten voor jongeren wordt inmiddels toegepast door Elan wonen en Ymere (omzet van studentenwoningen).

Haarlem levert een bijdrage aan de regeling “Ouder worden en prettig wonen” voor doorstroom van ouderen binnen de sociale huurwoningen. Inmiddels zijn, naast de drie grootste Haarlemse corporaties, ook Woonzorg Nederland aangesloten en woningbouwvereniging Rosehaghe. Corporaties hebben woonmakelaars ter ondersteuning van deze regeling. Heemstede is voornemens aan te sluiten. IJmond heeft een soortgelijke regeling. De regeling wordt medio 2020 geëvalueerd.

Er lopen enkele pilots voor de ondersteuning woningdelen in Haarlem, waaronder "onder de panne"

Volledig gebruik en benutting van de woningvoorraad

Haarlem en de corporaties werken samen in bestrijding van de woonfraude. Er is een convenant gesloten voor gegevensuitwisseling. Er is een werkgroep in oprichting voor meer gerichte inzet (gebiedsgericht of voor thema's).

De ontwikkelingen rondom tijdelijke vakantieverhuur worden gevolgd. De monitor tijdelijke vakantieverhuur is opgezet. Er worden 4 x per jaar datascrapings uitgevoerd om ontwikkelingen in beeld te brengen. Regelgeving wordt intensief gevolgd en toegepast.

Het onderzoek naar transnationaal wonen (d.w.z. woningen die leegstaan, omdat ouderen voor langere tijd in buitenland wonen) heeft beperkt plaatsgevonden. Er is vooral ingezet op uitleg regels voor specifieke groepen.

Om leegstaande woningen beter in beeld te krijgen, wordt de leegstand gemonitord. Er is 2x een monitor uitgevoerd. De conclusie is dat er geen toename is en de leegstand beperkt blijft. Uit de monitoring komt een evenwichtig en constant beeld.

Thema Nieuwe woningen

Er wordt ingezet op toename van woningen en op een versnellingsplan woningbouw met regio

Om tot versnelling van de woningbouw te komen, zijn de diverse woningbouwprojecten geclusterd in acht ontwikkelzones. Voor het bereiken van de beoogde woningbouwprogramma's zijn voor de ontwikkelzones zogenaamde samenwerkingstafels georganiseerd waarbij de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen centraal stond. De samenwerking moet nog verder worden geconcretiseerd. Het expertteam woningbouw van het Rijk heeft aan de hand van een casus gekeken naar versnellingsmogelijkheden. Er is een ontwikkelstrategie Groei in de maak t.b.v. versnelling van de woningbouw in Haarlem. Op regionaal niveau van Zuid-Kennemerland/ IJmond worden bijeenkomsten georganiseerd over knelpunten van woningbouw(productie) om onderling kennis uit te wisselen. Haarlem bereidt een aanvraag voor t.b.v. twee ontwikkelzones om in aanmerking te komen voor de Rijksmiddelen die beschikbaar zijn gesteld voor de Bouwimpuls. Er wordt binnen MRA samen opgetrokken. Het Rijk heeft recent voor de versnelling van woningbouw 1 miljard ter beschikking gesteld.

Uitgangspunt is bouwen Binnen Bestaand Stedelijk Gebied met nadruk op Ruimtelijke Kwaliteit.

Dit is geldend beleid en wordt zo uitgevoerd. Sinds 1 mei 2019 is er voor een periode van drie jaar Willem Hein Schenk tot stadsarchitect van Haarlem benoemd. Hij is een onafhankelijk stadsadviseur die meekijkt en denkt bij de vraagstukken waar Haarlem voor staat in brede zin en overstijgt de losse bouw- en ontwikkelingsprojecten. Het gaat om ruimtelijke vraagstukken op het snijvlak van stedelijke ontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale inclusiviteit.

Gedifferentieerd bouwen.

In de woonvisie is een verdeling naar huur- en koopsegmenten en prijsklassen gemaakt, nl.: 25% sociale huur, 27% lage middeldure huur en koop, 29% dure middeldure huur en koopwoningen en 19% dure huur en koopwoningen. Het coalitieakkoord "Duurzaam Doen" 2018-2022 heeft de differentiatie van nieuwbouwwoningen naar prijssegmenten als volgt opgenomen. 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% overige woningen. Deze verdeling is vastgelegd in de nota "kaders en instrumenten voor sociale huur en middensegment". Hierin is het middensegment nog nader onderverdeeld, naar huur en koop, en van laag midden en hoger middensegment.

25% van het bouwprogramma moet sociale huurwoningen zijn.

In het coalitieakkoord "Duurzaam Doen" is het uitgangspunt 40% sociale huur geworden. Dit is bekrachtigd door de vaststelling van de nota "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" waarmee het percentage van 25% uit de woonvisie is verhoogd naar 40% bij elk nieuwbouwproject vanaf 30 woningen.

Uitvoering ontwikkelstrategie Zelfbouw en onderzoek naar faciliteiten gezinnen met middeninkomens.

De ontwikkelstrategie Zelfbouw is uitgevoerd, inclusief het financieringsinstrument. Binnen waar mogelijk en beschikbaar is, worden locaties en gemeentelijk vastgoed ingezet voor zelfbouw.

Ondersteuning mogelijkheden initiatiefnemers met nieuwe woonvormen en innovatieve bouwvormen, eventueel met een pilot.

Ondersteuning heeft plaats gevonden via platform Zelfbouw. Dit Platform is uitgebreid met ondersteuning in breder verband, o.a. ook kluswoningen e.d. Voorbeelden van gerealiseerde vormen zijn: tiny tims en project "Onder de pannen".

Faciliteren initiatieven van wooncoöperaties met lage en middeldure huur- en koopwoningen.

De gemeente ondersteunt een wooncoöperatie op het Slachthuisterrein. Er zijn verkenningen geweest voor Centraal Wonen Romolenpolder. Haarlem is aangehaakt bij het Rijkspilot-programma voor wooncoöperaties uitgevoerd door Platform 31.

Thema Haarlemse Wijken

Toename sociale huurwoningen vooral aan de westkant, oost minder toevoeging, met uitzondering van Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk.

Het uitgangspunt "meer sociale huurwoningen toevoegen" is vastgelegd voor de acht ontwikkelzones. Aan de westkant van Haarlem is 50% sociale huur in de nieuwbouw uitgangspunt geworden. Verder is aan de oostkant van Haarlem een toevoeging van 40% sociale huur vastgelegd. In de nota "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" is opgenomen dat de wijken Boerhaavewijk, Meerwijk en Slachthuiswijk ook een percentage sociale huur gerealiseerd moet worden, omdat de wens is dat de totale sociale huurvoorraad in Haarlem toe gaat nemen. Dit wordt wel situationeel bepaald, mede aan de hand van bestaande voorraad en de geprognostiseerde ontwikkeling daarvan.

Ruimtelijk instrumentarium voor toevoeging van sociale huur

De doelgroepenverordening is vastgesteld en wordt ingezet bij bestemmingsplannen. Met de doelgroepenverordening kunnen afspraken over realisatie van sociale huur en middeldure woningen in de nieuwbouw via het bestemmingsplan worden verankerd. Hiermee blijven de woningen betaalbaar en bewoonbaar voor bepaalde groepen die hierop zijn aangewezen.

Plan van Aanpak Ontwikkelzones en woningbouwprogrammering.

Bijna alle Ontwikkelzones hebben een visie opgesteld. Het programma "Groeï van Haarlem" is ontstaan om de verwachte groei voor Haarlem in beeld te brengen. De woningbouwopgave moet hand in hand gaan met de Ruimtelijke Kwaliteit en leefbaarheid (sociale cohesie, veiligheid en gezondheidsaspecten), zodat Haarlem een stad blijft waar het prettig wonen, leven en werken is. Momenteel wordt een stedelijke Ontwikkelstrategie Groei gemaakt die in beeld brengt hoe de verder voortgang en uitvoering van de ontwikkelzones kan plaatsvinden.

Onderzoek naar locaties voor verdichting en differentiatie in Oost en Schalkwijk

De verdichting met toevoeging duurdere woningen heeft op diverse locaties plaatsgevonden, zoals in Parkwijk, Aart vd Leeuwstraat en het Spaarnegasthuisterrein. Ook in Schalkwijk Midden en de Entree wordt flink gebouwd. Daarnaast zijn nog veel plannen in de maak zoals aan de noordkant van Schalkwijk, nabij de Entree, nl. de locatie van Rijkswaterstaat. De toekomstige nieuwbouw gaat conform de uitgangspunten 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% overig plaats vinden. Op termijn ontstaat een andere differentiatie in de wijken.

Uitwerking woonprogramma in de gebiedsopgave van de stadsdelen m.b.v. plancapaciteit.

De uitgangspunten en doelstellingen van de woonvisie zijn verwerkt in de gebiedsopgaven, gebieds-programma's en de ontwikkelzones. De inzet op de gebieden is daarnaast jaarlijks onderwerp bij de prestatieafspraken.

Thema Doelgroepen

Uitvoering van agenda "langer zelfstandig wonen"

De agenda "langer zelfstandig wonen" is in uitvoering. In maart 2019 is de rapportage Langer Zelfstandig Wonen bestaande uit drie delen: sociaal domein, fysiek domein en informatie & communicatie vastgesteld. Hierin staan de huidige activiteiten omschreven.

Uitvoeringsprogramma "Wonen, Opvang en Herstel".

Het uitvoeringsprogramma Wonen, Opvang en Herstel loopt van 2017 t/m 2020. In dit programma staan drie actielijnen centraal. 1. Preventie. 2 een traject op maat en 3. zelfstandig thuis wonen versterkt. Dit programma wordt zowel lokaal als met de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond met Haarlemmermeer opgepakt. Doel is dat alle cliënten uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen zo gewoon mogelijk wonen met herstelondersteuning gericht op inclusie, volwaardig burgerschap, participatie, zelfredzaamheid en informele steun in de lokale omgeving. We sturen komende periode een voortgangsrapportage naar de raad.

Plan van Aanpak extra woningen voor doorstroom BW en MO en overige spoedzoekers

Er is een Taskforce opgericht. De Taskforce heeft actief naar locaties gezocht. De resultaten zijn gemeld in de tussenrapportage Wonen, Opvang en Herstel.

Sociale huurwoningen voor alleenstaande jongeren

Deze activiteit is opgenomen in diverse woningbouwprogramma's.

Instrumenten ontwikkelen voor sterkere positie jongeren

In de huisvestingsverordening is een jongerenlabel toegevoegd. In het studentenaanbod zijn tijdelijke huurcontracten voor jongeren mogelijk gemaakt. Verder zijn aan het Delftplein tijdelijk woningen toegevoegd voor jongeren en statushouders.

Extra aandacht voor gezinnen met recht op huurtoeslag

Met Ymere is invulling gegeven aan het woonlastenakkoord van Ymere. Daarin kunnen huishoudens die langdurig een minimum inkomen hebben en een voor hun inkomen te hoge huur betalen een beroep doen op huurverlaging. De andere corporaties passen maatwerk toe.

Regionale woonzorgagenda opstellen

Jaarlijks wordt er in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond een regionale woonzorgagenda opgesteld, met een aantal activiteiten. Zo zijn er kennisbijeenkomsten op het gebied van wonen en zorg georganiseerd. Er zijn pilots bij enkele regiogemeenten uitgevoerd om het langer zelfstandig wonen in de wijk te bevorderen.

Inzet van huisvesting statushouders

we hebben aan het Delftplein aanvullend tijdelijke huisvesting voor statushouders gerealiseerd. De urgente positie van statushouders is in de huisvestingsverordening aangepast. Om continuïteit van plaatsing te waarborgen, vindt regelmatig overleg plaats met corporaties en COA.

Thema Duurzame woningen

Versnelling duurzaamheidsprogramma met Routekaart Haarlem Klimaat Neutraal 2030

In 2017 is het duurzaamheidsprogramma verbreed en gekozen voor een versnelling van de energietransitie (2017/93567). Doelstellingen zijn Haarlem aardgasvrij, Circulair in 2040 en Klimaat adaptief in 2050. Hiervoor zijn twee programmamanagers aangesteld en is team duurzaamheid uitgebreid. Vanuit het programma wordt duurzaamheid uitgevoerd binnen de gehele organisatie. Er is de afgelopen vier jaar veel gebeurd; onderzoek zoals de energiestrategie van CE Delft, het opstellen van kaderstellend beleid bijvoorbeeld voor ontwikkeling van warmtenetten en de sociale energietransitie, het stimuleren en faciliteren van Haarlemmers voor bijdrage aan verduurzaming, pilotprojecten, nieuwe samenwerkingsverbanden, maar ook qua wet- en regelgeving en de Haarlemse invulling daarvan.

Afkoppeling van aardgas

Haarlem heeft de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn, dat is 10 jaar eerder dan het Rijk. Daarom stelde Haarlem samen met de regio, een half jaar eerder dan landelijk verplicht werd, de eis dat alle nieuwbouw aardgasvrij moet zijn. Verder onderzocht Haarlem al op welke manier de wijken tegen de laagste maatschappelijke kosten aardgasvrij kunnen worden (Energiestrategie CE Delft); Welke duurzame bronnen beschikbaar zijn (Bronnenstudie) en werkt beleidskaders uit voor het vormgeven van de energietransitie. Waaronder kaders voor het ontwikkelen van collectieve warmteoplossingen; de transitie visie warmte (TVW) waarin wordt aangegeven wanneer en op welke manier wijken van het aardgas afgaan; de regionale energie strategie (RES) een overzicht van de beschikbare locaties voor duurzame energie (zowel elektriciteit als warmte) en de benodigde infrastructuur. De TVW wordt in 2020 opgeleverd en de RES in 2021.

Pilotprojecten aardgasloos in bestaande bouw en nieuwbouw

De ontwikkelingen zijn snel gegaan. In de nieuwbouw is geen sprake geweest van pilotprojecten, omdat er gedurende de looptijd landelijke wetgeving is vastgesteld. Aardgasvrij bouwen is inmiddels de standaard. In de bestaande bouw zijn we de pilotfase inmiddels ook gepasseerd. Samen met Stichting Huizen aanpak (SHA) is de Molenaarswoning aardgasvrij gemaakt. Dit is een voorbeeldwoning voor aardgasvrij wonen en is te bezoeken door geïnteresseerde Haarlemmers.

Verduurzaming bestaande voorraad (zie ook verduurzaming particulier bezit)

Om bewoners te stimuleren en faciliteren zet Haarlem in op de campagne Haarlem wordt steeds gasvrij. Er wordt samengewerkt met Stichting Huizen Aanpak voor het organiseren van collectieve inkoopacties (enkelvoudige maatregelen) en de ontwikkeling van product markt combinaties (PMC). Zo zijn er PMC's voor de jaren '90 woningen, VvE's en het Buurtonderhoudsplan ontwikkeld en ingezet. Het Duurzaam Bouwloket geeft onafhankelijk advies op maat. Er zijn concrete projecten zoals energiecoaches. Voor de verduurzaming van de particuliere woningen wordt met de regio Zuid Kennemerland/IJmond samengewerkt. Daarnaast stelt Haarlem diverse financieringsconstructies beschikbaar zoals de duurzaamheidslening en subsidie aardgasvrij.

Verduurzaming woningbezit corporaties

Via prestatieafspraken worden er afspraken gemaakt met de corporaties over de verduurzaming van hun bezit. In de monitor prestatieafspraken van de afgelopen vier jaar zijn de resultaten te volgen. Met als resultaat van 2019 bijvoorbeeld de 'Gebiedsgerichte Vastgoedscan' die gezamenlijk is gemaakt. De resultaten hiervan leveren input voor de Transitie Visie Warmte. De corporaties worden intensief betrokken bij dit traject. Daarnaast wordt er samengewerkt op de ontwikkeling van een warmtenet in Schalkwijk. Geothermie wordt onderzocht als duurzame bron. Verder voeren de corporaties bij renovatie/groot onderhoud zoveel mogelijk standaard zonnepanelen toe en hebben de corporatiewoningen eind 2020 gemiddeld minimaal label B.

Verduurzaming bezit particuliere woningeigenaren (zie verduurzaming bestaande voorraad)

Stimuleren enkelvoudige energiemaatregelen

Samen met Stichting Huizen aanpak heeft Haarlem collectieve inkoopacties voor bijvoorbeeld zonnepanelen georganiseerd. De wijkaanpak van het Duurzaam Bouwloket is ingezet in Meerwijk. Daarnaast wordt ingezet op stimulans van no regret maatregelen, die ongeacht de keuze voor het duurzame warmte-alternatief (collectief, individueel etc.) altijd nuttig zijn.

Stimuleren energie neutrale verbouwingen

Het oorspronkelijke doel van de PMC's van de Huizenaanpak was het ontwikkelen van pakketten om de woning energie neutraal te maken. Dit is vaak een onmogelijke opgave voor de oude Haarlemse woningvoorraad. De focus is verlegd naar aardgasvrij.

Evaluatie en actualisatie Duurzaamheidslening

De Duurzaamheidslening is geëvalueerd. De duurzaamheidslening wordt voortgezet. Per 1 juli 2018 kunnen bewoners meer meefinancieren dan eerst. Naast isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp, kan nu ook aanleg van een groen dak en duurzame ventilatie en maatwerkadvies meegefinancierd worden. Het te lenen bedrag is opgehoogd naar maximaal 25.000 euro.

Stimulering collectieve zonnestroomdaken

Er zijn momenteel acht collectieve zonnedaken gerealiseerd (mei 2020). Stichting Kennemer Energie helpt lokale initiatieven met de ontwikkeling van het project.

Oprichting koepelcoöperatie²⁴ voor Haarlemse corporaties

Er is geen koepelcoöperatie opgericht voor Haarlemse corporaties opgericht. Hier is geen behoefte aan zover bekend. De bedoeling was om een koepelcoöperatie te hebben voor de Haarlemse corporaties, zodat nieuwe initiatieven kunnen profiteren van kennis en kunde die eerder is ontwikkeld. Dit gebeurt wel ad hoc. Er zijn wel diverse initiatieven/ organisaties waar kennisdeling onderdeel van is, waar de corporaties soms bij aansluiten. Verder is Haarlem aangesloten bij het Rijkspilotprogramma voor wooncoöperaties uitgevoerd door Platform 31.

²⁴ Verder is er in het kader van duurzaamheid in 2019 de coöperatie Kennemer Kracht opgericht. Deze coöperatie beheert diverse collectieve zonnestroomprojecten in Haarlem en de regio, bijvoorbeeld wanneer er geen lokaal initiatief in de desbetreffende wijk aanwezig was, of wanneer de initiatiefnemers uit de wijk niet (meer) zelf de bestuursverantwoordelijkheden willen/kunnen dragen. Dit is niet gekoppeld aan een corporatie. Verder is er wel een stadsbrede/regionale coöperatie opgericht die gaat voor collectieve zonnestroom daken.

Bijlage 6 Definities

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
Aardgasvrij	verwarming en koken zonder aardgas
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, een voor een- of tweepersoonshuishoudens en een voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De 1e aftoppingsgrens is € 619,01 (prijspeil 2020) en 2e aftoppingsgrens is € 663,40 (prijspeil 2020)
Agglomeratie	is een aaneenschakeling van steden en dorpen waarvan de inwoners zich gedragen alsof zij in één stad wonen (ook wel stedelijk gebied genoemd).
Ambulante ondersteuning/ambulantisering	behandel- en begeleidingsaanpak gericht op zorg vanuit huis
Arbeidsmigranten	verlaat zijn land, streek of stad, doorgaans op vrijwillige basis vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te vinden.
BENG	is een uitdrukking van een energieprestatie en is de afkorting voor: bijna energie neutrale gebouwen.
Beschermde wonen	een beschermde woonomgeving voor personen met psychische of psychosociale problemen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen
Beschikbaarheid	Het kunnen beschikken over een woning.
Beschutte woning	woonvorm waarbij een aantal zelfstandige wooneenheden samen in een woongebouw is ondergebracht. Bedoeld voor diegenen die wel begeleiding nodig hebben maar geen 24-uurstoezicht.
Betaalbaarheid	wordt over het algemeen gemeten door de verhouding tussen wat een huishouden moet betalen aan huur en het verzamelinkomen.
Biobased materiaal	is bouwen met materiaal uit de natuur
Biodiversiteit	De verscheidenheid aan verschillende soorten leven (planten en dieren) in een bepaald gebied.
Bouwkundig splitsen	het splitsen van een pand in appartementen voor de verhuur (doorgaans is een omgevingsvergunning voor bouwen nodig)
Buy to let	aankoop van woningen om daarna te verhuren
Circulair bouwen	Het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.' [Bron: Transitieagenda Circulaire Bouweconomie 2018]
Circulaire economie	is een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen, hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt en systeemdenken centraal staat.
Collectief particulier opdrachtgeverschap	is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.
Conditie score	Score op basis van de staat van onderhoud conform de NEN 2767 standaard
Detentie	vrijheidsbeneming op grond van het strafrecht
Doorstroming	het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen.
Domus Plus	is een beschermde woonvorm waar 24 mensen wonen met een verslaving, psychosociale of psychiatrische problematiek en vaak ook een verstandelijke beperking.
Duo-Koop	met duo koop koop je een huis en pacht je de grond.
Duurzame opwekking	duurzame energie opwekken met behulp van bijvoorbeeld de zon, de wind, warmte-koude opslag, of biogas.
Energietransitie	De overgang van een energiesysteem gebaseerd op fossiele energiebronnen (olie, aardgas, steenkolen) naar duurzame energiebronnen (zoals zon, wind en aardwarmte).
Empty nesters	stellen of alleenstaanden veelal op leeftijd die geen thuiswonende kinderen meer hebben.
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.
Flexwonen	is een snelle, tijdelijke en flexibele vorm van wonen voor verschillende doelgroepen.
Friends-contracten	een contract voor een zelfstandige om in een zelfstandige woning te wonen samen met een andere woningdelen
Geclusterde woningen	Deze contractvorm komt vooral voor in de vrije sectorhuur. een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
Gereguleerde huur	onder deze grens is er sprake van de geliberaliseerde huur oftewel een sociale huur. Hierin mag de huur niet hoger zijn dan overeenkomt met de kwaliteit van de woning: het woningwaarderingssysteem (puntensysteem).
Huurtoeslag	een inkomensafhankelijke toeslag, is een tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid voor huurders die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen.
Huisvestingvergunning	een schriftelijke beslissing van de gemeente dat iemand in en bepaalde woning mag gaan wonen.

Immigratie	het zich vestigen in een ander land of gebied.
Internationale werknemers	werknemers in Nederland die niet de Nederlandse nationaliteit hebben
Intramuraal	dienstverlening aan iemand die langer dan vierentwintig uur in een zorginstelling verblijft.
Jongerenlabel	een voorrangslabel waarbij woningzoekenden tot en met 22 jaar voorrang hebben bij toewijzing van de woning onder de kwaliteitsgrens voor jongeren tot 23 jaar.
Kadastraal splitsen	een woning splitsen in zelfstandige woningen met een apart registratienummer bij het kadaster zodat ze los van elkaar verkocht kunnen worden.
Kansenkaart	het in beeld brengen van mogelijkheden die er zijn
Kennismigrant	is een hoogopgeleide migrant van buiten de EU die in Nederland komt werken vanwege zijn specialistische kennis.
Ketenintegratie	met meerdere partijen werken aan een gezamenlijk doel
Klimaatadaptie	het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderde klimaat. En de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken.
Klimaatbestendig	is het resultaat van klimaatadaptatie.
Koopgarant	is een regeling die ervoor zorgt dat starters en mensen met lagere inkomens makkelijker hun eerste woning kunnen kopen. Met koopgarant is het mogelijk om woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde plus een terugkoopgarantie aan te bieden.
Koopstarters	starters op de woningmarkt die hun eerste woning kopen.
Kwaliteitskortingsgrens	is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers 100% krijgen gecompenseerd. Als de huurprijs hoger is dan deze grens dan wordt er gekort op de huurtoeslag. De kale huurprijs is tot € 432,51 (prijsspeil 2020)
Leefbaarheid	gaat over de mate waarin een buurt wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om er te wonen of te werken.
Leencapaciteit	het bedrag dat maximaal geleend kan worden voor de aankoop van een woning
Leenstelsel	stelsel van studiefinanciering waarbij studenten (renteloze of rente dragende) leningen voor de studie kunnen afsluiten.
Levensdomeinen	aspecten die belangrijk zijn voor kwaliteit van leven van een client, zoals mentaal welbevinden lichamelijk gevoel van welbevinden en gezondheid, woon- en leefomstandigheden
Levensloopbestendige woning	waarin voorzieningen zijn aangebracht die het mogelijk maken dat de bewoners er hun hele woning leven in kunnen wonen.
Liberalisatiegrens	de bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie. Dit bedrag wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld. De kale huurprijs is € 737,14 (prijsspeil 2020)
Natuur inclusief bouwen	is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
Maatschappelijk opvang	vangt kwetsbare mensen op (zoals o.a. daklozen) die door een combinatie van psychosociale problemen hun woning hebben verlaten of dreigen te verlaten.
Malversatie	verduistering van financiële middelen die men in beheer heeft.
Middeldure huur	middeldure huur is de kale huurprijs € 737,14 – € 1.025 (prijsspeil 2020). Hoge middeldure huur is de kale huurprijs € 1.025 – € 1.372 (prijsspeil 2020)
Middeldure koop	De lage middeldure koop is de kale koopprijs tussen € 200.000 – € 264.020. De hoge middeldure koop is de kale koopprijs € 264.020 – € 383.358.
Migratie	verplaatsen van personen over een bepaalde grens met het doel zich in een nieuwe vaste woonplaats te vestigen.
Mobiliteitsbeperking	een handicap die een effect heeft op een persoon zijn vermogen om taken uit te voeren die motorische controle en coördinatie eisen.
Mutatiegraad	het aantal verhuizingen in verhouding tot de omvang van de voorraad
'no regret' maatregelen	Alleen effectieve, toepasbare maatregelen inzetten die op de lange termijn bewezen zinvol zijn (zichzelf terugverdienen).
Nultredenwoning	is een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.
Ontwikkelzone	een aangewezen gebied waarin plaats is voor extra woningbouw
Omgevingsplan	bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau
Omzetten	zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte. Ook wel verkamering genoemd.
Opkoopverbod	Opkoopbescherming om betaalbare koopwoningen te behouden in wijken waar nu woningen worden opgekocht door beleggers om duur te verhuren.
Optoppen	het aanbrengen van een of meerdere nieuwe bouwlagen bovenop een bestaand gebouw.
Onrechtmatige bewoning	hiervan is sprake als degene die het huurcontract ondertekende niet zelf in het huis woont maar de woning of een deel van de woning aan een ander verhuurt.
Onttrekken woonruimte	aan de woningvoorraad onttrokken woningen die door sloop, samenvoegingen of veranderingen in gebruiksfunctie.
Overdrachtsbelasting	de belasting die geheven wordt bij de overdracht van een bestaande woning.
Passende woning	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.
Psychosociale beperkingen	Het zijn beperkingen die te maken hebben met gevoelens en gedachten en met andere mensen of instanties.

Residentiële jeugdinstanties	instelling waar kinderen en jongeren vrijwillig of gedwongen verblijven en afhankelijk van de problemen behandeld en begeleid worden.
Rollator toegankelijk woningen	woningen waarin zekere eisen gesteld zijn aan de oppervlakte en indeling van de woning voor meer toegankelijkheid.
Rolstoelwoning	een woning zonder trap, met speciale aanpassingen voor het gebruik van een rolstoel
Ruimtelijke kwaliteit	de mate waarin tegemoet gekomen wordt aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
Sociale Energietransitie	betalbaarheid van de energietransitie.
Samenvoegen	meerdere woonruimtes worden samengevoegd tot één woning. (Huisvestingswet)
Sleutelproject	strategische en gebied overstijgende projecten
Samenwerkingstafel	een initiatief dat inspireert om de samenwerking tussen gemeente, corporaties en marktpartijen nog meer op te zoeken om zodoende het aanbod van woningen te vergroten.
Servicekosten	zijn kosten die bovenop de kale huur van een woning komen.
Skaeve Huse	zijn kleine, eenvoudige woningen voor mensen die zich niet kunnen aanpassen aan het leven in een normale woonwijk en daar veel last veroorzaken. Er is sprake van beperkte begeleiding met name gericht op beheer en handhaving.
Sociale huur	categorie huurwoningen waarbij de maximale huurprijs € 737,14 bedraagt (liberalisatiegrens pp 2020). Deze categorie is voor bewoners met een laag inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). Voor woningen in de sociale sector wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld door het Rijk.
Sociale veiligheid	de bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte
Splitsen	Het kadastraal splitsen van een woning in appartementsrechten.
Stadstafel initiatief	ingezet als middel om ruimtelijke initiatieven te versnellen.
Statushouder	een persoon die een aanvraag om toelating als vluchteling heeft ingediend en is opgenomen in een gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.
Spoedzoeker	is een persoon die om wat voor reden dan ook de eigen woonplek heeft verloren of dreigt te verliezen en relatief snel op zoek moet naar een woonalternatief.
Tiny House	een volledig uitgeruste woning met een oppervlakte die niet groter is dan 28m ² . De woning is op duurzame wijze gebouwd en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden.
Toevoegingen anderszins	om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegde woningen door woningsplitsing of verandering van gebruiksfunctie, bijv. door verbouwing van een school of kantoor of door realisatie van woningen boven winkels.
Transformatie	het omvormen van (delen) van een stad dat grote impact op het karakter van (een deel van) de stad kan hebben door grootschalige sloop en herbouw.
Verkamering	het omzetten van een zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimten
Vitale beroepsgroepen	zorgpersoneel, leerkrachten, politie, etc.,
Vrije sector woning	woning met een geliberaliseerd huurcontract
Vrouwenopvang	opvang voor vrouwen en hun kinderen die als gevolg van huiselijk geweld niet meer thuis kunnen wonen. De vrouwenopvang biedt een veilige woonplek en professionele begeleiding.
Wmo-maatwerk-voorzieningen	vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning, bijvoorbeeld om zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen en ander mensen te blijven ontmoeten.
Wooncoöperatie	Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk hun eigen wooncomplex besturen en beheren, waarbij afspraken gemaakt kunnen worden over bijvoorbeeld het delen van ruimtes en voorzieningen, het innen van de huren en het aannemen van nieuwe bewoners. Bron: !Woon.
Woonfraude	een huurder gebruikt de huurwoning niet als hoofdverblijf c.q. woont er niet zelf.
Woningbouwimpuls	regeling van het Rijk die bijdraagt aan het doel om de bouw van meer woningen te versnellen.
Woningclassificatie	De classificatie geeft de toegankelijkheid van het woningaanbod voor ouderen en mindervaliden aan.
Woningdelen	hiervan is sprake als meerdere huishoudens samen in één huis wonen
Woningontrekking	hiervan is sprake als een woonruimte gebruikt wordt voor een andere functie dan bewoning door een huishouden.
Woningomzetting	is het omzetten van een zelfstandige woning tot onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.
Woningvorming	woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten. Dit wordt ook wel bouwkundig splitsen genoemd.
Woonkostentoeslag	is een tijdelijke aanvulling op het inkomen om de huur of hypotheek te kunnen betalen. Als de toeslag is toegekend is men verplicht te zoeken naar goedkopere woonruimte.
Woonlasten	alle kosten die het wonen met zich meebrengt, inclusief kosten voor onderhoud, energiekosten, OZB, verzekeringen.
Woonlastenneutraal	woonlasten blijven minimaal gelijk blijven na energiebesparende ingrepen
Wijkuitvoeringsplan (WUP)	is een verdiepingsslag op de Transitievisie Warmte die met alle belanghebbenden gemaakt wordt om een wijk, buurt of dorp aardgasvrij te maken.
Zelfbewoningplicht	deze plicht dwingt huiseigenaren om de aangekochte woning zelf te bewonen
Zelfbouw	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.
Zorgvastgoed	onroerend goed specifiek bedoeld voor maatschappelijke doeleinden



is een uitgave van gemeente Haarlem,
december 2020

Redactie: bureau van Zussen

Fotografie: ABC centrum, LEVS Architecten, elan wonen, gemeente Haarlem

Ontwerp: BUROIK

Postbus 511

2003 PB Haarlem

Tel. 14 023

haarlem.nl