

Geachte voorzitter en gewaardeerde leden van de Commissie Ontwikkeling,

Allereerst wens ik u een genoegzaam 2021, de weg banend voor een verfrissende coalitie volgend jaar.

Het college heeft de concept woonvisie 2021-2025 op laten stellen en ter inzage gelegd. U bent gevraagd het document vanavond inhoudelijk te bespreken. Het collegebesluit vraagt op pagina 7 actieve burgers ook hun mening te geven. Bij deze in een 3 minuten pitch. Jammer genoeg worden wijkraden niet als stakeholder gezien of ook maar ergens genoemd in de documentatie. Het WBO zal, namens of samen met actieve wijkraden in Noord een splijtende zienswijze indienen. En, als de daaropvolgende zienswijzennota naar onze mening onvoldoende de aangedragen punten behandelt, worden we door de gemeente verwezen naar de Raad van State. Die doet dan uitspraak in de loop van 2022, na de gemeentelijke verkiezingen.

De coalitie staat nu 7 jaar aan het roer van besluitvorming. De woonvisie en het uitvoeringsbesluit leunen op een vergelijkbaar document uit 2017. Voor de lezer is de woonvisie een duur en wollig document van een college dat Trumpiaans en Hugo de Jonge's aandoet. Net voor het verstrijken van de houdbaarheid pogen te scoren. Maar hoe leg je de kiezer uit dat je je aan het coalitieakkoord houdt en 10.000 huizen bouwt tot 2025, maar in dit document laat doorschemeren dat het er hoogstens 10.800 zijn tot 2030. En dan maar hopen dat ontwikkelaars zich willen houden aan niet oplegbare afspraken over 40-40-20 sectorverhoudingen.

Vraag het college de schrijvers tabel 1 nader te duiden en de volgende niet benoemde grafiek eveneens. Hoe ga je van 700/jaar zonder sectorverhoudingen naar 3200/4000 sociaal tot 2030 (en dus duidelijk NIET in 2025).

Pagina 10 heeft het over een versnelling waarover u commissie een besluit vaststelde. Lees de tekst duidelijk en er staat dat er tot 2025 maximaal 8700 woningen bijkomen als alles meezit. En dat heeft de gemeente niet in de hand, dus wees reëel en halveer die droomwens. Haal teksten als 'we brengen realisme aan in de planning en continueren samenwerking' weg en durf de woningzoekende kiezer de waarheid te vertellen.

Onbegrijpelijk dat Tabel 2 op pagina 21 in het document staat. Ik vraag u daar goed naar te kijken en de wethouder de tabel te laten uitleggen. Ook figuur 2 op pagina 44 deugt niet. Wijkraden in Noord halen allerlei zogenaamd feitelijke delen van het document onderuit. We hopen dat u commissie zelf ook inziet dat het document aan alle kanten rammelt en naar onze mening nog lang niet vaststelwaardig is.

Kijkt u nog eens goed naar pagina 56 waar het gaat over mobiliteit. We herinneren ons allemaal de toezegging van de wethouder om een mobiliteitsstudie voor groot Haarlem te laten opstellen. U vroeg daarom en hij stemde toe. 'Dat krijgt u voor eind 2020' zei hij. Het is nu 2021 en het enige dat u gaat krijgen is een schapenwollig mobiliteitbeleidsdocument, waar inhoudelijk geen enkel ontwikkelplan iets mee kan.

Als laatste de spelregels in bijlage 3: mooie woorden en wishful thinking. Jullie in de commissie hebben uren besteed aan de verhouding 40-40-20 die zo mooi in het coalitieakkoord is opgenomen. De begrijpend lezer maakt echter terecht de opmerking dat het slechts om wensdromen gaat. In Noord kijken we naar zich ontspruitende plannen en zien dat de ontwikkelaar regeert en wij als bewoners en kiesgerechtigden van 2022 moeten puzzelen en kiezen welke nieuwe coalitie we aanstellen om ons te vertegenwoordigen.

Dank u voor de geboden inspreektijd. Ik sta open voor uw vragen.

Van: C [REDACTED] >

Verzonden: woensdag 13 januari 2021 19:24

Aan: wonen <wonen@haarlem.nl>

Onderwerp: Re: woning noodsituatiewinter

beste [REDACTED] ik heb toch [REDACTED] gebeld. Hij geeft ADVIES om de site van de GEMEENTE te raadplegen Zij zijn in ZUID SCHAKWIJK bezig wat te ontwikkelen. Maar het project schijnt erg duur te zijn om er te wonen! Het best is dus de site te raadplegen om nader informatie in te winnen en welke plannen en mogelijkheden met UITWERKING voor de toekomst er zijn. Dat is de beste informatiebron. Met vr.groeten van C [REDACTED]

Op wo 13 jan. 2021 om 13:24 schreef C [REDACTED]:

Beste mevrouw [REDACTED] en [REDACTED] is 205 als vrijwilligstermparttime werkzaam bij Het ABC, erg prettig en actief. Vanwege de schrijnende situatie voor woningzoekenden ben ik op het idee gekomen (uiteraard ook door informatie op het Architectuurcentrum) voor bewoning in TINY HOUSES, dat zijn kleine woningen, Prefab gebouwd, vrij vaak gesitueerd aan de rand van de stad. De woningbouw gaat mij ook zeer ter harte, daarom verzoek ik u en de stichting contact op te nemen met [REDACTED] veel in het Haarlemsdagblad heeft gepubliceerd en Ook met [REDACTED], die ook met de Woningcorporaties e.a. contact heeft en uiteraard met de wethouder. Ik begrijp dat de Tiny Housing een heel complex vraagstuk is, maar het is wel de moeite waard om bespreekbaar te maken en evt. te realiseren. Met vr.groeten van [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: zaterdag 9 januari 2021 22:49

Aan: wonen <wonen@haarlem.nl>

Onderwerp: woning noodsituatiewinter

sorry Tiny Houses voor tijdelijke bewoning voor jonge stellen, enz. jongeren. Dom idee van bezorgde burger. Sorry Baat het niet, Schaadt dan ook niet? Het ABC weet wellicht wat meer, bv,\. [REDACTED] ur kan ook door verwijzen, met vr. groeten van bezorgde burger [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 10 januari 2021 00:59

Aan: wonen <wonen@haarlem.nl>

Onderwerp: Woonvisie

Beste lezer,

Mijn woonvisie; het moet aantrekkelijk zijn voor woningcorporaties om echt goedkope woningen te bouwen. Nu is dat niet zo. De grond in de gemeente Haarlem is schaars en als er dan gebouwd wordt zijn het duurder koopwoningen, kijk naar de nieuwe wijk Vijverpark. Leuk voor die mensen die daar nu wonen maar op zoveel vierkante meter kunnen veel meer mensen wonen en dan heb ik niet meteen over hoogbouw. Maar gewoon rood en zwart, er zijn genoeg alternatieven.

Ook zouden de koopwoningen onder de bv. 3 ton alleen beschikbaar moeten zijn voor Haarlemmer dus niet dat de 'Amsterdammers' deze inpikken en de investeerders.

Verder zal er echt serieuzer en misschien met dwang gekeken moeten worden naar wonen boven winkels. Ooit was dit een project. Er staat veel leeg zonde van de ruimte. Lege kantoren ook meteen ombouwen tot woningen. Verder zouden de huisjesmelkers aangepakt moeten worden. Door de expats schieten de prijzen ook erg omhoog. Je kan als je je huis wilt verhuren alles vragen, blijkt het wel.

Nog een idee, wat ik ook altijd zo zonde van ruimte vind is zijn parkeerterreinen. Kijk bv. naast de Ikea. Ik zou zeggen, ondergrondse parkeergarage en daar dan boven studentenwoningen.

Ik weet niet of dit van enige hulp is. Ik hoor wel. Succes.

Van een ooit wanhopige woningzoeker, [REDACTED]

Gemeente Haarlem
T.a.v. het College van burgemeester en wethouders

Per e-mail naar: wonen@haarlem.nl

Haarlem, 14 januari 2021

Onderwerp: Reactie  op concept Woonvisie Haarlem 2021-2025

Geacht College,

Dank voor het toezenden van de concept Woonvisie en Uitvoeringsagenda Haarlem 2021-2025. Met plezier en waardering hebben we het gelezen. Als ouderenzorgorganisatie die midden in de stad opereert, kunnen we ons goed vinden in de uitgebalanceerde opbouw van het stuk en de verbinding die de gemeente ambieert met de verschillende organisaties in de stad. Complimenten daarvoor! We zijn blij dat de doelgroep 'ouderen' expliciet genoemd is en dat de noodzaak wordt aangehaald om extra ouderenwoningen te realiseren voor deze groeiende doelgroep.

Graag maken we van de gelegenheid gebruik om enkele suggesties te doen voor het aanscherpen van de tekst en om de uitkomsten van het onderzoek Huisvestingsopgave ouderenzorg Kennemerland (d.d. 14 december 2020) welke vergezeld van een aanbiedingsbrief op 22 december 2020 aan het college van B&W van Haarlem is aangeboden, te verwerken in deze visie.

Toevoeging hoofdstuk 4: Speciale doelgroepen.

Door de naoorlogse geboortegolf zal het aantal 70- en 80 plussers de komende decennia sterk stijgen. Als de kans om ouderdomsaandoeningen als dementie te krijgen gelijk blijft, zal ook de vraag naar woonvormen voor mensen met zware zorg toenemen.

Het zorgkantoor en de zorginstellingen zien mensen met een zwaarder wordende zorgvraag steeds langer thuis wonen. Dat is mogelijk door nieuwe technologische ontwikkelingen en door nieuwe geclusterde woningen voor ouderen. Dit zijn woonvormen tussen het 'oude thuis' en het verpleeghuis in.

Mensen met een WLZ-indicatie hebben de keuze om thuis te blijven wonen met een 'volledig pakket thuis (VPT)', of, als het thuis echt niet meer gaat, te verhuizen naar een woning van een zorginstelling en daarmee 'intramurale zorg' te ontvangen.

Ondanks het dempende effect van 'langer thuis wonen' zal de vraag naar intramurale en beschermde woonvormen voor ouderen toch sterk toenemen. De zorgpartijen in Kennemerland geven in hun rapport 'Huisvestingsopgave Ouderenzorg Kennemerland' aan dat er in Haarlem in 2040, afhankelijk van het mogelijke dempende effect van langer thuis wonen er tussen de 596 en 1086 extra ouderenwoningen nodig zijn voor mensen met een zware zorgbehoefte.



Benadrukt moet worden dat het tekort aan woningen voor deze zeer kwetsbare doelgroep niet 'slechts' een krapte op de woningmarkt is, maar zal leiden tot schrijnende en gevaarlijke persoonlijke situaties. De urgentie van deze opgave is daarmee zeer groot.

Opmerking

Bij Hoofdstuk 2, p. 8. Visie en ambitie: "We brengen de Haarlemse woningmarkt meer in balans door." Toe te voegen: ook balans brengen in de diversiteit aan doelgroepen in de stad die om een plek vragen. Nu wordt er met name gefocust op aantallen woningen en de verschillende inkomenscategorieën. De visie mag hierin ons inziens wat breder zijn en natuurlijk wel verwijzen naar hoofdstuk 4.

Opmerking

p.31. onder 'Meer en andere Intramurale Woonvormen nodig'. Eerste alinea: 2^e zin.

"De Wet Langdurige Zorg bepaalt hoeveel intramurale eenheden een gemeente nodig heeft".

Reactie: de wet bepaalt dat niet. Het CIZ bepaalt aan de hand van het indicatiestelsel het aantal WLZ-beschikkingen die op basis van de demografische ontwikkelingen zullen worden afgegeven aan ouderen met een zware zorgvraag. Het Zorgkantoor is verantwoordelijk voor voldoende inkoop van WLZ-voorzieningen. Het aantal beschikkingen geeft een indicatie van het benodigde aantal woningen voor deze doelgroep.

Sint Jacob en de andere ouderenzorgorganisaties zijn, gezien bovenstaande, graag bereid om samen met de gemeente, woningcorporaties en eventueel beleggers te werken aan een Stadsdeal Ouderenhuisvesting om daarmee op korte termijn een uitvoeringsagenda op te stellen ten einde in 2030 en verder voldoende woningen te hebben voor ouderen met een zware zorgvraag. Want alleen met een gezamenlijke aanpak kan de dreigende woningnood voor de doelgroep Ouderen met zware zorgvraag afgewend worden.

Daarnaast vragen wij de gemeente om, gezien de grote opgave met hoge urgentie, de VVT-instellingen eveneens te betrekken bij het opstellen van het regionaal woonakkoord (voor Zuid-Kennemerland en IJmond). Het is van groot belang dat de aanpak van de huisvesting voor onze doelgroep nadrukkelijk een plek krijgt. Dit is een maatschappelijk vraagstuk (zie Taskforce Wonen en Zorg) dat op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio, gemeente en betreffende organisaties) geadresseerd dient te worden.

Dank voor het in behandeling nemen van onze reactie op uw concept Woonvisie. We zien de definitieve versie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bestuurder bedrijfsvoering

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 22 januari 2021 12:29

Aan: wonen <wonen@haarlem.nl>

Onderwerp: Reactie op concept-Woonvisie 2021-2025

Aan: wonen@haarlem.nl

Geachte heer/mevrouw,

Graag wil ik reageren op de concept-Woonvisie die u heeft gepubliceerd. Dat doe ik namens de eerstelijns zorgverleners (huisartsen, fysiotherapeuten, apothekers) in Haarlem-Oost en Schalkwijk en mede namens de regionale huisartsenorganisatie Huisartsen Zuid-Kennemerland (HZK). De inhoud zal zonder meer gelden voor alle eerstelijns zorgverleners in alle wijken van de gemeente.

Allereerst complimenten voor de documenten. Deze zijn helder geschreven en geven een goed beeld over de wijze waarop de gemeente Haarlem de uitdagingen met betrekking tot wonen in de gemeente samen met inwoners en partijen wil aangaan. Wat we nog missen in de woonvisie is welke rol de gemeente voor zichzelf ziet op het gebied van de zorginfrastructuur. Ik zal dat nader toelichten.

Trends

Het is duidelijk dat we in Nederland en dus ook in Haarlem de komende jaren te maken krijgen met een dubbele vergrijzing van de populatie. Daarnaast stijgen de kosten voor de gezondheidszorg onverantwoord hard. Dat leidt ertoe dat we in ons land kiezen voor enkele oplossingsrichtingen, waar ik er graag twee van wil noemen.

1. Verplaatsing van zorg van het ziekenhuis naar thuis. De grootste kosten liggen in de gespecialiseerde gezondheidszorg. De afgelopen jaren kijken we dus goed waar we tweedelijnszorg uit het ziekenhuis of de GGZ kunnen verplaatsen naar de thuissituatie en wat daarvoor nodig is.
2. Inzetten op **gezondheid** in plaats van op **zorg**. Dat betekent dat het de komende jaren steeds belangrijker wordt om mensen te stimuleren om gezonder te gaan leven, zodat het beroep op de zorg voorkomen wordt.

Andere ontwikkelingen die ik nu buiten beschouwing laat zijn toenemende technologie en de krapte op de arbeidsmarkt, ook in de gezondheidszorg.

Gevolgen

De gevolgen van de bovengenoemde trends zijn onder andere dat de zorg en aandacht voor gezondheid in en rond de thuissituatie in toenemende mate belangrijk en urgent worden. Kortom, de lokale zorginfrastructuur is een essentieel onderdeel van de maatschappij om de negatieve trends te keren en om gebruik te kunnen blijven maken van de mogelijkheden die er zijn. Die mogelijkheden liggen per definitie in de wijk. Of het nu gaat om het stimuleren van gezond gedrag of het integraal aanpakken van complexere thuissituaties: de directe omgeving en de persoonsgerichte benadering zijn essentieel onderdeel van de oplossing. Zowel de huisarts als de fysiotherapeut en de andere eerstelijns zorgverleners, zoals apothekers, diëtisten spelen daarin naast onder andere sportcoaches en sociale wijkteams een cruciale rol. Juist ook de onderlinge samenwerking tussen de professionals en met de inwoners is de sleutel tot een gezondere populatie, waardoor mensen beter en langer thuis kunnen wonen.

Reactie op de concept-Woonvisie

Vanwege de genoemde trends en gevolgen zouden wij het toejuichen als in de Woonvisie meer aandacht besteed zou worden aan de zorginfrastructuur, anders dan de gebouwen die gepland zijn

voor zorginstellingen als ziekenhuis en woon-zorgvoorzieningen. Onze visie is dat er integratie moet komen van ondersteuning van de inwoners op het gebied van gezondheid in de wijk. Dat betekent dat wij denken dat verbeterde samenwerking tussen professionals onderling en met inwoners leidt tot een betere lichamelijke en psychische gezondheid en dus tot gelukkiger inwoners van de gemeente Haarlem. Dat zou vertaald moeten worden naar de faciliteiten in de wijk, zoals centra voor gezondheid en sociale samenhang, waar sociale wijkteams en zorgprofessionals samen met de bewoners werken aan betere gezondheid. Wij begrijpen dat daar een verantwoordelijkheid ligt voor de zorgprofessionals zelf en voor de zorgverzekeraars, maar dat kan niet zonder de gemeente. Als daar nu geen rekening mee gehouden in de Woonvisie die nu voorligt, lijkt ons dat een gemiste kans.

Wij zijn benieuwd hoe de gemeente en de raad dat zien en hopelijk leidt dit tot een aanvulling op de concept-Woonvisie. Uiteraard sta ik open voor gesprek of nadere toelichting, mijn contactgegevens vindt u hieronder.

Met vriendelijke groet, mede namens de [REDACTED]

[REDACTED]
directeur

[REDACTED]

[REDACTED]

Mondelinge reactie [REDACTED] in de [REDACTED]

Nav de presentatie over de concept-woonvisie 14 januari 2021

Inspiraakreactie:

Inspreker vraagt om tabel 2- op pagina 21 in het document uit te leggen.

Antwoord:

Tabel 2 op pagina 21 laat zien dat de gemiddelde koopsom in Haarlem de afgelopen jaren is gestegen en het aantal koopwoningen dat op de markt is gekomen, afgenomen. Bij het verwerken van de gegevens uit het CBS/Kadaster is een fout gemaakt bij de gemiddelde prijsontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar. Deze fout wordt in de tabel gecorrigeerd:

2016 = +8,3%, 2017 = + 11,9%, 2018 = +18,1%, 2019 = +8,3%

Aanpassing in Woonvisie:

Ja tabel wordt gecorrigeerd

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Haarlem
cc. Commissie Samenleving

Datum 25 januari 2021
Ons kenmerk 2021/01
Contactpersoon
Doorkiesnummer
E-mail
Kopie aan
Onderwerp Inspiraakreactie actualisatie Woonvisie 2021-2025

Geacht college,

De [redacted] is gevraagd een reactie te geven op de Woonvisie 2021-2025, een zeer goed leesbaar rapport van de gemeente Haarlem, welke ter inspraak is voorgelegd.

Uitgangspunt voor de participatieraad is *Sociaal Duurzaam Wonen en Leven in Haarlem voor de kwetsbare bewoners*.

Kwetsbare Haarlemmers moeten zich thuis kunnen voelen in de stad en ondersteund worden in hun specifieke woonbehoefte. Deze groep bestaat o.a. uit mensen met een psychosociale en/of lichamelijke beperking, dak- en thuislozen, statushouders en ouderen. De kwetsbare Haarlemmers worden in de woonvisie 2021-2025 meegenomen onder de titel "Bijzondere Doelgroepen".

Onderstaand hebben wij onze opmerkingen/kanttekeningen puntsgewijs samengevat.

Opmerkingen/kanttekeningen

- *De coronacrisis*

De gemeente maakt in deze woonvisie de kanttekening over de invloed van corona op de woonvisie en uitvoeringsagenda en waarschuwt dat dit mogelijk kan leiden tot een tussentijdse aanpassing van prioriteiten.

De participatieraad adviseert om op korte termijn (voor het zomerreces 2021) een eerste exercitie uit te voeren naar de belemmerende factoren welke van invloed zijn op de realisatie van de woonvisie en uitvoeringsagenda. Graag zouden wij zien dat ook de te verwachten leegstand van kantoorgebouwen en de transitie hiervan naar een (tijdelijke) woonbestemming wordt meegenomen. Dan kan mogelijk tijdig voorgesorteerd worden op een aanpassing van de prioriteiten.

- *Planning en realisatie bouwambitie.*
 In de woonvisie staat vermeld dat in de praktijk 30% van de ambitie *niet volgens* de planning wordt gerealiseerd. In de periode 2016-2020 zijn er 2.800 woningen gerealiseerd iets meer dan een derde van de ambitie in de komende periode 2021-2025.
 In 2021-2025 moeten er 7.200 woningen gebouwd worden, de participatieraad maakt zich zorgen over de haalbaarheid van de hoogte van deze ambitie.
 Een belemmering voor de bouwambitie is dat de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen nog verder vorm gegeven moet worden.
 Een ander bijkomend probleem is dat de gemeente in zeer beperkte mate over Eigen grond/bouwlocaties beschikt.

- *Kwetsbare Haarlemmers.*
 In de huidige woonvisie is deze groep meegenomen onder de titel "Bijzondere Doelgroepen". Toch vragen wij u om de kwetsbare Haarlemmers als een aparte groep te beschouwen met meer specifieke aandacht en prioritering voor hun positie en hun woonbehoefte.
 Tevens wil de participatieraad geïnformeerd worden over de actuele stand van zaken met betrekking tot de wachttijden en verhuringen aan deze groep.

- *Sociaal Duurzaam wonen en leven.*
 Een sociaal duurzame leef- en woonomgeving is voor alle Haarlemmers van belang, daarbij moet uitsluiting van groepen voorkomen worden.
 Ter afsluiting onderstaand nog een paar aandachtspunten:
 - Energietransitie moet duurzaam worden vormgegeven de Participatieraad vraagt zich af hoe de gemeente dit denkt te doen met name in de Transitie Visie Warmte (TVW) en de Regionale Energie Strategie (RES). Maar ook of de kosten voor kwetsbare Haarlemmers al enigszins in beeld zijn.
 - Huisvesting voor ouderen "Toekomst Bestendig Wonen", er is nu al in Haarlem een flink woningtekort ontstaan. De participatieraad wil graag nader geïnformeerd over de in medio 2020 uitgevoerde evaluatie "Ouder worden en prettig wonen" inzake de woonbehoeften en de doorstroomcijfers van ouderen in de sociale huursector. Momenteel is er al een tekort aan geschikte woonvoorzieningen voor kwetsbare (zorg) ouderen, er dreigt voor deze groep een woningnood. Tot plusminus 2040 zijn er 2000 woningen extra nodig, de komende jaren kunnen er met ver- en nieuwbouw, hooguit 400 woningen gerealiseerd worden.
 - Project "Onder de Pannen" is in november 2019 van start gegaan en biedt tijdelijke huisvestingmogelijkheden voor economisch daklozen (dakloosheid welke is ontstaan door verlies van baan of een echtscheiding). Onder de Pannen is in Haarlem weinig bekend en verdient meer gepromoot te worden.
 - Enigszins buiten het kader van deze woonvisie, vragen wij uw aandacht voor de problemen van jongeren (18-27 jaar) welke kunnen leiden tot dak- en thuisloosheid. Deze jongeren leven veelal op straat of slapen op de bank bij vrienden/kennissen, of in de opvang. De kostendelersnorm in de bijstand is hiervan een van de belangrijkste veroorzakers. Een eerste stap zou zijn om meer versoepeling/maatwerk in de uitvoering toe te passen.

- Tot slot, De [redacted] vraagt zich tevens af of er voor haar een rol is weggelegd in de periode naauwkeurig zienwijzen zijn ingeleverd en het definitieve rapport verschijnt. Met andere woorden, worden wij op een of andere manier nog geïnformeerd en betrokken bij het analyseren en beoordelen van de inspraakvisies?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted]



De concept- woonvisie is toegelicht en ambtelijk besproken met de huurdersverenigingen. Daarbij hebben huurders aangegeven zich te kunnen vinden in de hoofdlijnen van de woonvisie. Zij zien geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen. Bij de bespreking zijn wel een aantal zorgen geuit die hieronder zijn weergegeven.

- De huurdersorganisaties hebben zorg voor het tekort aan aanbod sociale huurwoningen voor regulier woningzoekenden in verhouding tot het aandeel woningen dat naar bijzondere doelgroepen toe gaat.
- De huurdersorganisaties hebben zorg of het nieuwbouwprogramma kan worden gehaald, het is de vraag of de ambities niet te hoog zijn. Wat zijn de verwachtingen voor de groei van de woningen buiten de nieuwbouw?
- Eén van de huurdersverenigingen houdt een spreekuur voor huurders. Hieruit komt naar voren dat er ook bij particuliere huurders vragen leven en een huurderssteunpunt voor deze groep goed zal werken.
- Kan rekeningen gehouden worden met veranderde woonwensen in relatie tot Corona? (bv extra ruimte voor thuiswerken)
- Hoe kan alles worden uitgevoerd en hoe wordt omgegaan met nieuwe wetgeving?

Aan de gemeenteraad van Haarlem,
t.a.v. wonen@haarlem.nl & griffiebureau@haarlem.nl

Kenmerk: 2020/1205447

Haarlem, 26 januari 2021

Betreft:  de Woonvisie 2021-2025 gemeente Haarlem.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij sturen wij u de gezamenlijke inspraakreactie van 



Algemeen:

In de Woonvisie 2021-2025 wordt de koppeling gemaakt tussen woningbouw en wijkverbetering. Door woningen te bouwen kan de kwaliteit en de diversiteit van bestaande wijken worden verbeterd. Zo worden of blijven de wijken vitaal en veerkrachtig. De ambities om per stadsdeel dat doel te bereiken staan in hoofdstuk zes.

Het gemeentebestuur wil zorgen voor verbetering *“waar achterstanden in wijken zichtbaar zijn, bewoners zich onveilig voelen, overlast ervaren of anderszins omdat de buurt een onvoldoende op leefbaarheid scoort”*, lezen we pagina 43.

Onze vraag is vervolgens: Hoe dan? Want op de pagina's daarna komen wel de woningbouwplannen voor de vijf stadsdelen aan bod, maar geen aanvullende plannen voor de aanpak van achterstanden, onveiligheid, overlast of leefbaarheid. Deze woonvisie gaat alleen over bouwen in stenen en beton, maar niet over voorzieningen die mensen bij elkaar kunnen brengen. Dat is niet alleen een taak voor het gemeentebestuur, maar ook voor ons als wijkraden. Tot onze verbazing worden de wijkraden in deze Woonvisie geen enkele keer genoemd. We willen meedenken, samenwerken en initiatieven ontplooien. De in de Woonvisie genoemde aandachtspunten per stadsdeel zijn voor ons geen aandachtspunten, maar knelpunten. Het zijn de bekende “beren op de weg”, die stuk voor stuk moeten worden weggehaald.

Stadsdeel Noord (p. 48):

Woningbouw:

- Eind 2025 staan er circa 420 woningen extra in de ontwikkelzones Orionweg/Planetenlaan en Spaarndamseweg.
- Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 1.000 woningen.

Knelpunten:

- Er is nog geen gebiedsvisie voor de Transvaalbuurt (waaronder de Cronjéstraat). In de planning voor 2021.
- Er is geen plan van aanpak om andersoortige woningen te bouwen dan eengezinswoningen in Noord.,
- Er is geen plan van aanpak voor de lege winkels in de Cronjéstraat. Het staat wel benoemd als “spanningsveld”, maar een oplossing of visie ontbreekt. Ook in het *Actieplan Detailhandel en Horeca 2020-2022* staan goede voornemens, maar geen concrete plannen voor de periode na Corona. Een gemiste kans.

Stadsdeel Centrum (p. 49):

Woningbouw:

- Wonen boven winkels wordt blijvend gestimuleerd, als bijdrage aan de vitaliteit van de winkelstraten.

Knelpunt:

- Er is geen plan van aanpak voor het omvormen van winkels naar andere functies, zoals o.a. wonen. Ook hier schiet het *Actieplan Detailhandel en Horeca 2020-2022* tekort.

Stadsdeel Zuidwest (p. 50):

Woningbouw:

- Eind 2025 staan er circa 1.150 woningen extra in de ontwikkelzones Zuidwest en Zijlweg.
- Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 2.300.

Knelpunten:

Haal ik er niet uit. (Wie wel?)

Stadsdeel Oost (p. 51):

Woningbouw:

- Eind 2025 staan er circa 570 woningen extra in de ontwikkelzones Oostpoort en Spaarnesprong.

- Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 1.280.

Knelpunten:

- Er is geen visie hoe de concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde delen van Oost kan worden aangepakt.

Stadsdeel Schalkwijk (p. 52):

Woningbouw:

- Eind 2025 zijn er circa 2.350 woningen extra gebouwd in de ontwikkelzones Europaweg en Schipholweg.
- Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 3.100.

Knelpunten:

- Er is geen plan hoe het te veel aan kwetsbare bewoners in bepaalde delen en wooncomplexen van Schalkwijk aan te pakken. De mogelijke vestiging van kwetsbare bewoners in Skaeve Huse en/of in een Domus Plus woonunit zal dit hier genoemde probleem alleen maar vergroten.
- Concrete maatregelen ontbreken om te bevorderen dat alleenstaande ouderen of oudere stellen hun eengezinswoning willen inruilen voor een andere woning. De *Regeling Ouder worden* stimuleert wel ouderen die in een corporatiewoning wonen door te stromen naar een passende woning, maar er is niets geregeld voor ouderen met een te grote eigen huis.
- Evenmin lezen we hoe de gemeente de bouw van nieuwe woonvormen voor kwetsbare (jong)volwassenen en ouderen wil aanpakken. Het gaat om beschutte woonvormen tussen zelfstandig wonen en zorg- of verpleeghuis in.
- Hoe en wanneer gaan we mengvormen van wonen en werken ontwikkelen in de ontwikkelzone Europaweg met innovatie en experimenten?
- Hoe gaat de gemeente het imago van het stadsdeel opkrikken behalve met positieve publiciteit voor nieuwe woonprojecten?

Samenvattend:

Deze Woonvisie is geen visie, maar een planning van woningbouwprojecten op de korte (2021-2025) en de lange termijn (2025-2030). Tot 2025 zullen er in de vijf stadsdelen 4490 woningen worden gerealiseerd en tot 2030 zo'n 8000 tot 10.000 woningen. Wij zijn van mening dat deze woningbouwplannen niet ten koste mogen gaan van de groene leefruimte in de stad. Het gemeentebestuur

lijkt in deze Woonvisie geen aandacht te besteden aan wonen op of aan het water, denk aan de bouw van drijvende huizen en ruimte voor woonboten. Samen met dit woningbouwprogramma dient er een plan van aanpak te komen om de genoemde knelpunten in de stadsdelen op te lossen. Zoals, welke knelpunten gaat het gemeentebestuur tussen 2021-2025 aanpakken en welke tussen 2025 en 2030?

Uiteraard vragen wij u ook de wijkraden bij de aanpak en de uitvoering te betrekken. Wij willen graag in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken worden en dat geldt ook voor de inwoners van de stadsdelen. Wij vinden het teleurstellend dat u in deze WoonVisie voorbijgaat aan het eigen gemeentelijke actieprogramma *Nieuwe Democratie* met de slogan *Samen maken wij de stad*. Of er nu sprak is van nieuwe democratie of niet, de gezamenlijke acht wijkraden blijven, zoals altijd, gemotiveerd om hun rol op te pakken.

[Redacted signature block]

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Inspraakreactie op de Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Haarlem

wacht op de Omgevingsvisie

Gelijktijdig met de opstelling van de woonvisie, wordt gewerkt aan de Haarlemse omgevingsvisie. Dit moet duidelijk maken hoe Haarlem als een van de meest verdichte en minst groene steden in de toekomst er uit wil zien. De woonvisie komt in conflict met het ingezette beleid tav de openbare ruimte en tast de leefbaarheid aan.

Wacht eerst tot 1 januari 2022 de Omgevingsvisie af

Zoek samenwerking met actieve Haarlemmers

Op basis van het coalitieprogramma van 2018 zijn de ambities aangescherpt, zoals het extra toevoegen van woningen, met nadruk op sociale huurwoningen en ambities op het gebied van duurzaamheid.

Waarom is het actieprogramma Nieuwe Democratie niet van toepassing geweest?

Wijkraden zijn niet uitgenodigd te reageren op de concept-woonvisie. Het actieprogramma Nieuwe democratie is opgezet om te onderzoeken hoe we vorm kunnen geven aan de samenwerking met Haarlemmers (wijkraden en burgerdeskundigen) aan gemeentelijke plannen en op beslissingen die de Gemeente neemt en van grote invloed zijn op de woonomgeving.

De woonvisie is geen integraalbeleidsdocument en moet worden gewogen met andere ruimte vragende voorzieningen. Waarom zijn de afwegingen niet opgenomen in het document?

Welke beleidsdisciplines die aanspraak maken op de ruimte in de gemeente zijn betrokken geweest bij het opstellen van dit voorstel?

Wie zijn die we die samen werken met bewoners en welke bewoners zijn betrokken geweest?

De visie is mede tot stand gekomen op basis van gesprekken met partners en sleutelfiguren en afgestemd op de actuele ontwikkelingen op Rijksniveau, de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond.

Vraag advies aan de wijkraden en burgerdeskundigen voor er een besluit wordt genomen, contracten worden afgesloten en de wethouder kan zeggen we zijn VERPLICHT om woningen te bouwen. Voor zo'n belangrijk onderwerp is inspraak van burgers alleen op basis van zienswijzen onvoldoende. Voorspraak en samenspraak en het toepassen van de participatieladder was meer op zijn plaats geweest.

Samenwerking met MRA

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. De Haarlemse woningmarkt kan niet los gezien worden van de omliggende regio. Beoogd wordt in de periode 2020-2030 8.000 tot 10.000 woningen toe te voegen in acht ontwikkelzones in de stad. Buiten de ontwikkelzones zijn 4.300 woningen gepland. Maar er staat niet aangegeven waar. Ook niet dat er niet (volgens Collegeprogramma) in de Groene zoom gebouwd zal worden.

Welke afspraken heeft de gemeente in MRA verband gemaakt over het bouwen in de omliggende minder verdichte, groene gemeenten?

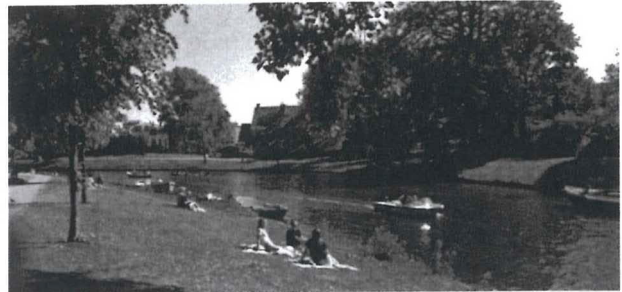
Waarom wordt daar nauwelijks voortgang gemaakt in de bouwactiviteiten en moet alleen Haarlem voor sociale woningbouw zorgen ?

De woonvisie in relatie tot de omgevingsvisie en ander (openbaar ruimte) beleid

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.

Op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid blijven de hoofdthema's de komende jaren: energietransitie, circulair bouwen, groen voor de leefbaarheid, klimaatadaptie en natuur-inclusief bouwen. Een groenvisie is al 30 jaar niet

geactualiseerd. Wacht eerst de ruimteclaim af die de waarden van groen en andere voorzieningen nodig hebben voor een leefbare stad. Deze coronacrisis heeft een grote impact op onze gezondheid, maar zeker ook op de wijze waarop onze maatschappij en onze buitenruimte is ingericht. Uit de resultaten van eerdere participatiemomenten bij de



ontwikkelvisies blijkt dat er meer groen gewenst is. de raad heeft meerdere keren om een groenparagraaf gevraagd. Het is duidelijk er is te weinig buitenruimte als het mooi weer is. In de nota zijn de consequenties van dit voorstel onvoldoende gekwantificeerd.

De groenvisie en beleidsnota groen is al 30 jaar niet geactualiseerd.

Wacht eerst het advies in de beleidsnota groen af om de waarden van groen een plek in de stad te geven.

Het verkeer loopt vast. Het is nog niet duidelijk op welke wijze de steeds maar groter wordende hoeveelheid verkeer wordt gereguleerd.

Wacht eerst de beleidsnota verkeersmobiliteit af

Voortgang bestaande projecten

In de Haarlemse ontwikkelzones werken "we" intensief samen met betrokken partijen om onze (woningbouw)ambities uit te voeren. Vele wijkraden en burgers wachten op mededelingen over de voortgang in de ontwikkelvisies! Wordt op de voortgang gestuurd door B&W? Is er voldoende ambtelijk capaciteit om alle beleidsnota's te integreren in een Beeldkwaliteitsplan? Wordt er niet te veel alleen door de afdeling stedenbouw MOB aan de bestaande gebiedsvisies gewerkt? Leidt dat straks tot weinig draagvalk bij de omwonenden? Is er voldoende budget voor uitvoering van plannen?

Wacht eerst beeldkwaliteitsplannen, de planning van het budget en de uitvoeringsplanning af van de ontwikkelvisies voor er nog meer VERPLICHTINGEN worden aangegaan

Ten aanzien van het voornemen voor een ongedeelde stad, doet de Gemeente stelselmatig het tegendeel. In West lukt het niet om 40% sociale huurwoningen te bouwen en in Oost wordt getrokken aan bouwprojecten, houdt de gemeente vast aan die 40% en wil ook nog extra sociaal zwakke doelgroepen in het groen huisvesten.

We willen vitale en veerkrachtige wijken met meer mogelijkheden om wonen en werken te combineren, aldus de Nota. De Waarderpolder is een monofunctioneel bedrijventerrein vlak bij het stadscentrum. Er komen vlg. het convenant in elk geval de komende tien jaar geen woningen.

Waar andere steden zich inzetten in kwalitatieve verbetering en ontwikkeling naar duurzaam woon-werkgebied, blijft Haarlem zonder ambitie steken in verouderd beleid. Wonen en werken met elkaar verweven moet ook mogelijk zijn in ontwikkelzones en delen van de Waarderpolder.

Met vriendelijke groet

[Redacted signature]

Een actieve Haarlemse burger

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 17:39

Aan: wonen <wonen@haarlem.nl>; Griffiebureau <griffiebureau@haarlem.nl>

Onderwerp: Inspraak op Woonvisie 2021. Met vr. groet, St. tot behoud groene zoom Zuiderpolder.

Haarlem, 26 januari 2021

Gemeente Haarlem, <wonen@haarlem.nl> griffiebureau@haarlem.nl

De Stichting [REDACTED] Uw aandacht voor een aantal aspecten uit het concept-woonvisie met uitvoeringsagenda 2021-2025

"Samen doorbouwen aan een (t)huis".

Wij dienen hiermee tijdig onze inspraak in omdat wij menen dat de doelstellingen en het te volgen tijdspad onvoldoende in deze woonvisie is omschreven.

De woonvisie Haarlem beschrijft **concrete** doelen en ambities met een uitvoeringsagenda voor het wonen in Haarlem.

Wij vragen Uw nadere omschrijving van de correcte en verantwoorde ambitie om de bouwstenen voor de Omgevingsvisie Haarlem te concretiseren en voor een juiste uitvoering zorg te dragen.

- * De woonvisie dient naadloos aan te sluiten op het traject van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond.
- * Voorwaarden nakomen welke via bestemmingsplannen, visies, verordeningen etc. zijn vastgelegd.
- * Voer de door de provincie N-H. op 16 maart 2020 vastgestelde woonagenda uit.
- * De woningbouwplannen van Haarlem worden voor een groot deel in de acht ontwikkel zones binnen stedelijk gebied gerealiseerd.
- * *Binnenstedelijk wordt de stedelijke kwaliteit behouden; de werkgelegenheid groeit mee; er zijn/komen voldoende voorzieningen en goede bereikbaarheid; kansen op het gebied van duurzaamheid benut worden benut; waar mogelijk wordt rondom ov-knooppunten gebouwd.*

Graag een toelichting op welke wijze U dit alles wil realiseren.

- * Tot en met 2025 moeten er in de ontwikkelzones 4.400 woningen opgeleverd worden.
- * Buiten de ontwikkel zones staan nog eens 4.300 woningen gepland. Onbekend is waar maar BINNEN BBG volgens de in de MRA gemaakte afspraken.
- * **Onduidelijk is hoe het advies van de commissie Dannenberg om de beschermde woonvormen in de komende jaren af te bouwen wordt gerealiseerd.** Dit aspect vraagt in het kader van de gemaakte regionale afspraken door Haarlem voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en om beschermd wonen te veranderen in ambulante zorg. Hiervoor heeft regio Zuid-Kennemerland/IJmond tot en met 2022 jaarlijks ongeveer 200 woningen nodig.

Realiseer het Haarlemse deel daarvan (rond 90 woningen op jaarbasis) buiten de wijken die al overbelast zijn met sociale woningbouw.

Prettiger wonen in kwetsbare wijken

De sociale infrastructuur in de bestaande wijken is belangrijk. Speciale aandacht voor de wijken aan de oostkant van Haarlem, met meer dan 60 procent corporatie-huurwoningen, daar ligt het 'prettig wonen' sterk onder druk. In vergelijking met de rest van de MRA scoren deze wijken hoog op overlast van andere mensen, criminaliteit en laag op buurttevredenheid.

Ons is niet duidelijk is op welke wijze er wordt ingezet 'om een beter beeld te krijgen van welke uitdagingen met betrekking tot prettig wonen en veerkrachtige wijken er zijn'.

Woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA" 2019 (uitgave juni 2020) geeft o.a. de volgende knelpunten aan:

- De woningmarkt in de MRA staat onder druk, ondanks dat er meer woningen worden toegevoegd, loopt het woningtekort verder op.
- De sociale huursector krimpt. De omvang van de sociale huur is in de MRA lager geworden dan het aandeel lage inkomens.
- De koopsector wordt duurder.
- Veel huishoudens die een woning zoeken, komen steeds vaker in de vrije huursector terecht.
- De corporatie huurwoningen worden toenemend bewoond door alleen lage inkomens.
- De bewoners van Haarlem Oost en Schalkwijk beleven sommige aspecten van leefbaarheid minder positief in vergelijking met de rest van de MRA.
- Inkomens tot € 38.035 wonen in Haarlem minder passend dan in de MRA.
- De helft van 65 plussers vinden hun woning ongeschikt om oud in te worden.
- Verduurzaming van de woningvoorraad staat nog aan het begin.

Op welke wijze gaat U deze dilemma's aanpakken?

Voer visie en ambitie 2030 uit.

De ambitie om tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen toe te voegen in Haarlem vraagt om daadkracht.

De woningbouwopgave wordt uitsluitend gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

Een ongedeelde stad, 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.

Zorg dat de achterstanden in wijken zichtbaar worden en gewerkt wordt aan het terugdringen van gevoelens van onveiligheid. Overlast wordt aangepakt daar waar de buurt een onvoldoende op leefbaarheid scoort.

De diversiteit van stadsdelen, voorzieningen voor inwoners is een kwaliteit die in stand moet worden gehouden en waar mogelijk te vergroten.

Er worden ingevolge de Uitvoeringsagenda 2025 in het westelijke deel van de stad meer sociale huurwoningen gerealiseerd. Ook in de overige stadsdelen waar een te laag aandeel sociale huurwoningen is worden naar evenredigheid sociale woningen toegevoegd.

De knelpunten zijn bekend maar wij missen de aanpak tot oplossingen!

De aandachtspunten voor Centrum zijn:

- Wonen boven winkels stimuleren, om een bijdrage te leveren aan de centrum-stedelijke woningbehoefte en bij te dragen aan de vitaliteit van winkelstraten.

Centrum

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

De ambities zijn bekend maar wij missen de aanpak tot oplossingen!

Stadsdeel Oost

Haarlem Oost is het gevarieerde stadsdeel van Haarlem. Het gebied kent een aantal vooroorlogse arbeiderswijken met een sterk stedelijk karakter die dicht tegen het centrum aanliggen.

. Het woningaanbod is relatief eenzijdig, sommige wijken bestaan grotendeels uit woningen in het lagere (huur)segment.

De aandachtspunten voor Oost zijn:

- Programma voor eind 2025 circa 570 woningen extra in de ontwikkel zones Oostpoort en Spaarnesprong. Voor de periode 2025-2030 is dit aantal circa 1.280 (bron: plancapaciteit gemeente Haarlem)
- Gezien de transformatie van Oost die gaande is, houden we aandacht voor huidige bewoners, zodat ze zich thuis blijven 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. Domus Plus en Skaeve Huse passen derhalve niet in het oostelijke stadsdeel!!
- aandacht voor woningdifferentiatie: er komen veel kleine woningen bij in Oost. 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).
- 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%).

Haarlem Oost

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

Benut met name de kans voor jongeren voordat deze belangrijke groep Haarlemmers wegtrekt. Haarlem heeft de jeugd nodig om een vitale stad te blijven!

Wij missen de visie hoe deze reeds lang bestaande aandachtspunten worden geeffectueerd. Hoort o.i. thuis in een visie.

Tijdspad en actieplan missen wij in deze visie.

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. 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.

Er zijn twee ontwikkel zones in Schalkwijk. Er wordt hard gewerkt aan het weerbaarder en vitaler maken van dit stadsdeel. Waarbij de beoogde locaties voor Domus Plus en/of Skeave Huse hierin absoluut niet passen.

Tijdspad en actieplan missen wij in deze visie.

De aandachtspunten voor Schalkwijk zijn:

- Doel is 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 wordt gezien of bij nieuw te bouwen woningen in deze wijken een lager percentage sociale huurwoningen passend is.
- 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.
- 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%).

Hoe gaat U de aandachtspunten uitwerken. Wij missen de visie hierop!

Uitvoeringsagenda 2025

- Bouwambitie actualiseren
- Woningbouw versnellen
- Huurwoningen moeten betaalbaar blijven
- deelnemen aan stedelijke en regionale netwerken op het gebied van de woningmarkt, zoals de Woondeal tussen het Rijk en de MRA, en G40.
- Minimaal 3.000 gelijkvloerse woningen erbij
- Haarlem wil in 2040 aardgasvrij en circulair zijn en in 2050 klimaatbestendig
- Circulair (ver)bouwen
- Haarlem wil een circulaire stad zijn. In één korte zin: 'geen uitval en geen afval'.
- Langer zelfstandig wonen van kwetsbare groepen en veranderde rol corporaties

Schalkwijk

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

Hoe gaat U de aandachtspunten uitwerken. Wij missen de visie hierop!

Haarlem Noord

- twee ontwikkelzones

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

Hoe gaat U de aandachtspunten uitwerken. Wij missen de visie hierop!

Haarlem Zuid-West

- twee ontwikkelzones
- nieuwe samenwerkingsvormen
- Integrale wijkaanpak

Hoe gaat U de aandachtspunten uitwerken. Wij missen de visie hierop!

Wij vertrouwen erop dat onze inspraak, onze suggesties en vragen mee wilt wegen in Uw beraadslagingen en in de definitieve visie worden verwerkt. Dit is van eminent belang omdat de hoofdlijnen, visie en ambities van de woonvisie directe input zijn voor de Omgevingsvisie.

Wij kijken met belangstelling uit naar Uw reactie.

Met vriendelijke groet,





Haarlem, 26 januari 2021

Aan: Gemeente Haarlem
wonen@haarlem.nl

Inspraakreactie op de Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Haarlem

Gelijktijdig met de opstelling van de woonvisie, wordt gewerkt aan de Haarlemse omgevingsvisie.

De Haarlemse woningmarkt kan niet los gezien worden van de omliggende regio.

Beoogd wordt in de periode 2020 tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen toe te voegen.

De ervaring leert dat 30 procent van de plannen niet volgens planning wordt gerealiseerd. Voor de locaties buiten de ontwikkelzones is de capaciteit niet doorgerekend hetgeen de plancapaciteit kan beïnvloeden. Daar zijn 4.300 woningen gepland. Aldus de Nota.

Maar er staat niet aangegeven waar. Ook niet dat er niet (volgens Collegeprogramma) in de Groene zoom gebouwd zal worden. Betekent dit een opening voor een volgend Collegeprogramma dat er daar wel gebouwd mag worden?

Als de gemeente tot 2030 8.000 tot 10.000 woningen willen bouwen, moet het nieuwbouwtempo omhoog. Doorlooptijden van soms wel acht jaar van idee tot realisatie zijn geen uitzondering. Het college heeft daarom het actieplan Versnelling woningbouw vastgesteld.

Echter, zoals bij Oostpoort is door werkwijze met externen nu al 3 jaar stagnatie en nog veel meer door onhaalbare opzet en de noodzaak voor subsidies. Als het advies van de Wijkraad om in overeenstemming met de Mariastichting-methode te werken (meervoudige opdracht) en zonder dure en onnodige sloop viaduct, waren we nu al aan het bouwen. Ook lage dichtheden zoals Vijverplan leveren verlies aan bouwcapaciteit op.

De regeling Ouder worden stimuleert ouderen die in een corporatiewoning wonen om door te stromen naar een passende woning. *Maar voor ouderen met een te groot eigen huis worden geen passende nieuwe woningen gebouwd.*

Voor specifieke doelgroepen werkt de Gemeente mee aan voorzieningen zoals Domus plus en Skaeve Huse. *En wel dat, door voorgenomen plaatsing nabij woonbuurten, er in tegenstelling tot het voornemen om een veiliger en leefbaarder woonomgeving te creëren, er juist overlast en verminderde leefbaarheid verwacht moet worden in de naastgelegen woonomgeving.*

Klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen.

De nota stelt dat bewoners veel zelf kunnen doen door bijvoorbeeld eigen verhardingen in hun tuin te verwijderen en meer groen toe te voegen.

Het tegendeel gebeurt in de praktijk. Hoe denkt de Gemeente dat proces te keren???

Circulair (ver)bouwen

Ook stelt de nota pilotprojecten uit te voeren voor circulaire sloop, nieuwbouw en renovatie.

Waarom pilotprojecten en niet als sturend beleid? Eigenaren en ontwikkelaars zijn geheel vrij of ze bij transformaties een gebouw willen strippen en naar de nieuwe functie ombouwen of complete sloop en nieuwbouw. Bijv. herontwikkeling Blauwe Wetering, Rijkswaterstaat gebouw.

I
r

Klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen.

Gestreefd wordt naar concrete richtlijnen om te komen tot een klimaatbestendige gebouwde omgeving.

Ook hier wordt in de praktijk nauwelijks aan mee gewerkt. Er worden steeds (onnodig) meer bomen gekapt, dan erbij komen.

Ten aanzien van het voornemen voor een **ongedeelde stad**, doet de Gemeente stelselmatig het tegendeel. Oost is het afvalputje voor de Gemeente. In West lukt het niet om 40% sociale huurwoningen te bouwen en in Oost houdt de Gemeente vast aan die 40%. De kaartjes zijn misleidend omdat de percentages ook voor de nagenoeg lege buitengebieden zijn ingekleurd.

De sociale infrastructuur in de bestaande wijken wordt belangrijk gevonden. Met name wijken aan de oostkant van Haarlem met meer dan 60 procent corporatie-huurwoningen scoren (vgl. de Nota!) hoog op overlast van andere mensen, criminaliteit en laag op buurttevredenheid.

Met plaatsing van Domus+ en Skaeve Huse in Oost wil de Gemeente dit nog verergeren.

Wonen en werken met elkaar verweven

We willen vitale en veerkrachtige wijken met meer mogelijkheden om wonen en werken te combineren, aldus de Nota. De Waarderpolder is een monofunctioneel bedrijventerrein vlak bij het stadscentrum. Er komen vlg. het convenant in elk geval de komende tien jaar geen woningen.

Contradictie. Waar andere steden zich inzetten in kwalitatieve verbetering en ontwikkeling naar duurzaam woon-werkgebied, blijft Haarlem steken in verouderd beleid.

Verder niets over Parkwijk en Zuiderpolder ... Ontwikkeling langs Pr. Bernhardlaan??

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, aldus de Nota.

Om te onderzoeken??? Om daaraan gestalte te geven! Als dan niet gestuurd door B&W wordt dit ambtelijk tegengewerkt. Dit vereist een mentaliteitsverandering.

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

Niet beseft wordt dat sommige externe adviseurs helemaal niet gefocust zijn op versnelling en juist onder het mom van participatie o.i.d. verdragend werken om vooral in Corona-tijd over langere termijn advieskosten te kunnen declareren

Onder het kopje Samenwerking wil de Gemeente ruimte geven aan marktpartijen.

Maar nergens staat samenwerking met bewoners en wijkraden benoemd.

Met vriendelijke groet,

Reactie op concept-Woonvisie “Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis”

Datum: 27 januari 2021

Van: [REDACTED]

Algemeen

De visie die er ligt is zeer goed onderbouwd en is een gedegen stuk werk. De uitvoeringsagenda en diverse bijlagen/links zijn handig en zorgen voor volledigheid.

Het omvat alle thema's die met Wonen te maken hebben en de uitvoeringsagenda maakt echt inzichtelijk waar Haarlem mee aan de slag wil gaan. Het biedt voor haar partners goede aanknopingspunten voor de uitvoering van de diverse thema's, waarvan wij ook vinden dat die met ons samen verkend en uitgediept moeten worden. Dit verdient complimenten!

Tegelijkertijd is deze breedte ook de 'zwakte' van de visie. Want er worden veel thema's en onderwerpen aangeraakt zonder dat Haarlem daar scherpe keuzes in maakt of prioriteiten stelt. Je vraagt je af of het wel realistisch en haalbaar is om op al die onderwerpen tegelijkertijd flinke stappen te zetten de komende 5 jaar.

1. Beschikbaarheid

Zeer positief is dat Haarlem in wil blijven zetten op een groei van de woningvoorraad en daarbij voldoende betaalbare huurwoningen wil toevoegen.

Voor ons als [REDACTED] is beschikbaarheid een absoluut focuspunt en willen we graag blijven bijdragen aan het realiseren van de ambitie. De ontwikkelende partijen in Haarlem geloven daarbij dat de samenwerking effectiever kan en willen daar graag ook het gesprek over voeren met het College.

Verder hebben we nog de volgende vragen / kanttekeningen:

- In periode 2020 – 2030 worden 3200 tot 4000 sociale huurwoningen toegevoegd, hoe realistisch is dat? Is in de plancapaciteit bijvoorbeeld genoeg rekening gehouden met de capaciteit van de gemeentelijke inzet en de uitvoerbaarheid van diverse ruimtelijke voorwaarden (bestemmingsplannen, milieuzonering, voorzieningen, etc)? Overigens staat op P16 het getal 2.250 dat door corporaties moet worden gedaan, hoe verhoudt zich dat tot de 3.200 – 4.000 sociale huurwoningen?
- In de tekst staat dat de (nieuwbouw)opgave groter is dan de middelen van de corporaties momenteel toelaten; Waar is de aanname op gebaseerd dat de corporaties dit niet kunnen betalen? De financiële positie verandert voortdurend en het is niet 1 op 1 gezegd dat [REDACTED] niet kunnen betalen voor de gehele 10 jaarperiode.
- Mocht het zo zijn dat marktpartijen sociale huur realiseren en beheren, dan moeten zij dat ook doen tegen dezelfde voorwaarden als corporaties (level playing field). Dat wil zeggen o.a.; via woonruimteverdeelsysteem aanbieden, een groot deel van de huren onder de aftopgrenzen realiseren, minimale aantal m², etc.
- Op pag. 12 staat dat de gemeente zich gaat inspannen om bij marktpartijen voor elkaar te krijgen dat corporaties de eerste aangewezen partij zijn om uit te nemen. Waarom worden marktpartijen niet verplicht om de sociale huurwoningen eerst aan de corporaties aan te bieden?

Reactie op concept-Woonvisie "Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis"

2. Betaalbaarheid

- In de visie wordt stevig ingezet op woonlastenneutraal na ingrepen. Dat is niet altijd financieel haalbaar op projectniveau. Bovendien heeft dit ook heel sterk te maken met het gedrag (energieverbruik) van bewoners.
- In de begrippen woonlastenneutraal en gelijkblijvende woonlasten moet veel meer scherpte worden aangebracht.
- Onder huurwoningen moeten betaalbaar blijven, staat dat recent verhuisde huurders gemiddeld € 824 betalen. Dat lijkt bijzonder hoog. Zoveel huuraanbod in de vrije sector is er toch niet?

3. Bijzondere doelgroepen

- Haarlem geeft aan dat zij een inclusieve stad wil zijn. Vervolgens worden alle denkbare groepen weergegeven in het stuk. Daarmee wordt de indruk gewekt dat al deze groepen even belangrijk zijn. Huisvesten van de ene doelgroep heeft echter consequenties voor die van een andere doelgroep. Het blijft verdelen van de schaarste. Om te voorkomen dat de reguliere woningzoekenden aan het kortste eind trekken, vinden we het wenselijk dat er een minimum percentage wordt benoemd voor toewijzing aan de regulier woningzoekenden. Door de bijzondere doelgroepen specifiek te benoemen, is het ook mogelijk een maximum percentage voor deze doelgroepen te benoemen.
- Gestaag ontvangen gemeente en corporaties verzoeken van (bijzondere) doelgroepen voor een eigen woonconcept. Het gaat hierbij om aanvragen vanuit senioren (bijvoorbeeld krasse knarren), ouders voor hun kinderen of woongroepen. Een vast coördinatiepunt om dit soort verzoeken te behandelen biedt de mogelijkheid om overzicht te hebben op de aanvragen en hier eenduidig keuzes in te maken en shopgedrag te voorkomen (wat niet prettig is voor de organisatie in kwestie en voor de corporaties). Daarmee is er tevens de mogelijkheid om te bespreken of er aangepast vastgoed nodig is of dat de specifieke behoefte op een andere manier opgelost kan worden.

4. Duurzaam en toekomstbestendig

- Bij het Actieplan schone energie; we werken dit graag samen met de gemeente uit en kijken graag waar we elkaars inzet (wederkerigheid) kunnen versterken. Punt is wel dat niet al het (dak)potentieel kan worden ingezet, ook i.v.m. andere installaties op het dak en extra belasting op funderingen.
- Afspraken over maatregelen bij betrekken nieuwe huurder; dit is toch echt bedrijfsvoering van de corporaties en hoort niet echt in een woonvisie thuis.
- Kwaliteit van de woningvoorraad met de corporaties bespreken. En in de uitvoeringsagenda staat dat de gemeente met [REDACTED] hoe we achterstallig onderhoud kunnen voorkomen. Dit is opgenomen in ons onderhoudsbeleid en is ook weer bedrijfsvoering van de corporaties. Gaat de gemeente bv. ook met [REDACTED] over de kwaliteit van hun vastgoed? En gaat de gemeente ook in gesprek met particulieren over de kwaliteit van het vastgoed?
- Funderingsherstel, waarom wordt er geen verplichting voor particulieren opgenomen?

Reactie op concept-Woonvisie “Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis”

5.Vitale en veerkrachtige wijken

- Integrale wijkaanpak Rozenprieel wordt genoemd en de aanpak van de Transvaalbuurt. Waarom worden deze 2 wijken eruit gelicht?
- Woonfraude. Op pag. 46 staat een opmerking over huurders die hun koopwoning verhuren. Dat is wellicht onwenselijk of vreemd dat mensen dat doen, maar om het nou onder woonfraude op te nemen gaat wel ver.

Algemene opmerkingen

- Check op typografie en goedlopende zinnen
- We zien mooie foto's in de woonvisie en daar zijn vooral ook projecten van [REDACTED] gebruikt. We zouden het fijn vinden als ook projecten van de twee andere corporaties in de woonvisie worden opgenomen. Y [REDACTED] n daar foto's voor aanleveren.
- Er wordt verwezen naar Versnelling woningbouw 2020. Dit zit niet in de bijlage. Staan hier nog punten in die wij van belang achten, zowel positief als negatief, wat een verwijzing vervelend maakt voor ons?
- Update huurbeleid naar 2021 nodig in stuk en tabellen; staan nog cijfers 2018-2020 in.

Zienswijze op de concept-woonvisie Haarlem 2021-2025

Uw kenmerk: 2020/1205447

Haarlem, januari 2021

Geachte mevrouw, mijnheer,

Met interesse lazen wij over de aangepaste plannen voor uw woningbeleid voor de komende jaren.

Wij maken deel uit van de Haarlemse [redacted] wellicht zijn de mogelijkheden voor een [redacted] in deze nieuwe visie kansrijker.

Met deze zienswijze vragen wij aandacht voor de doelgroep senioren met individuele en collectieve zelfbouwinitiatieven.

[redacted]
Een stichting met een maatschappelijk doel: leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren. Zie ook: [redacted]

Een organisatie met een grote groep belangstellenden voor een zorgvoorbereide woning in een hof en een onafhankelijke professionele begeleiding waardoor realisatie daarvan in het sociale, midden en middeldure segment haalbaar wordt.

In Haarlem is de [redacted] [redacted] imens ruim 350 huishoudens op zoek naar kansrijke locaties en samenwerkingen om een woonhof voor senioren te realiseren. Een woonhof voor en door inwoners van Haarlem, waarbij de stichting de CPO-begeleiding (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) op zich neemt. Hun ervaring zorgt voor vaart in het proces: de bouw van een woonhof in een of meer bouwlagen waar sociale cohesie, burenhulp en gezamenlijke verantwoordelijkheid belangrijke pijlers zijn.

Daarbij zien wij ook kansen voor een hof met andere doelgroepen, zoals starters, jongeren en studenten. Een mix van verschillende generaties biedt voor alle partijen louter voordelen, zo is in de praktijk al gebleken.

In Haarlem kunnen zo unieke buurtjes ontstaan met een goede prijs-kwaliteitverhouding en een ruime variatie aan woningtypes.

Bovendien stimuleert dit initiatief de hoognodige doorstroming op de huizenmarkt: senioren maken plaats voor gezinnen, gezinnen maken plaats voor starters.

Hofjes 2.0

Een nieuwe generatie heeft andere wensen, zelfstandig toekomstgericht wonen heeft veel voordelen, dat zien ouderen wel in. Onderzoek heeft bovendien aangetoond dat sociaal

actieve ouderen gelukkiger zijn en zo'n 7 jaar langer gezond blijven. Dat scheelt de gemeente tienduizenden euro's per jaar!

De ervaring bij [redacted] is dat ouderen niet alleen verhuizen om het woonproject, maar vooral omdat ze de meerwaarde zien van wonen met elkaar in een woonhof.

Blik op de toekomst

Gelukkig is er veel aandacht voor de [redacted] in de pers- en mediawereld en ook vanuit de politiek wordt positief gereageerd op het [redacted]. Maar naast financiering is het gebrek aan locaties het grootste probleem voor deze projecten.

Het onderdeel Senioren van de concept-woonvisie Haarlem voor de komende jaren sluit op veel punten naadloos aan bij wat de [redacted] beoogt, zoals:

- Toevoegen van aantrekkelijke nieuwbouw voor ouderen in diverse segmenten,
- Er komen tot 2030 minimaal 3.000 gelijkvloerse woningen bij, waarvan 600 in geclusterde vorm,
- Met kwalitatief goede woningen, betere voorzieningen en een goede inrichting van de openbare ruimte (toegankelijk, bereikbaar en veilig) wordt het voor senioren en mensen met een beperking mogelijk om langer zelfstandig te wonen,
- Nieuwbouw heeft de voorkeur voor de groeiende groep ouderen. Bestaande woningen aanpassen blijkt volgens de Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen (ANBO) veel duurder,
- Een aanzienlijk deel van nieuwbouwplannen wordt geschikt voor ouderen, indien er in zo'n wijk de benodigde voorzieningen te realiseren zijn.

Landelijk is er al een aantal hofjes gerealiseerd en diverse gemeentes hebben ook concrete bouwplannen voor hofjes. Wat zou het mooi zijn als Haarlem daar ook bij komt!

Wij vragen u dan ook nadrukkelijk om onze zoektocht naar een geschikte locatie te steunen en waar mogelijk te faciliteren.

Graag willen wij een afspraak met u maken om een en ander nader toe te lichten.

In afwachting van uw reactie,
met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted]

INSPRAAK WOONVISIE HAARLEM 2021-2025

27-01-2021

Geachte leden van het Haarlems College en Gemeenteraad,

Als private partijen hebben wij de mogelijkheid tot inspraak op de Woonvisie Haarlem 2021-2025. Namens partijen die zich met name bezig houden met binnenstedelijke herontwikkelingen en kleinschalige nieuwbouwprojecten maken wij bij deze gebruik van deze inspraakmogelijkheid.

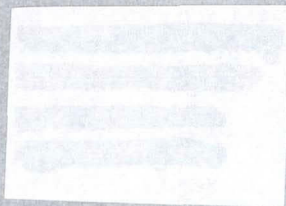
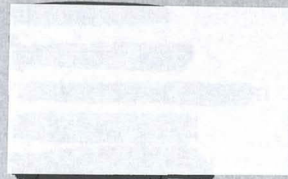
De Woonvisie Haarlem 2021-2025 beschrijft het woonbeleid voor de stad Haarlem voor de komende jaren en geeft inzicht in de plannen om de woningmarkt voor een zo breed mogelijke groep bereikbaar te maken en te houden. De woningmarkt staat op dit moment onder grote druk. De vraag naar woningen is hoog en het aanbod blijft achter met (te) hoge huizenprijzen als gevolg. Om de stijging van de prijzen tegen te gaan zullen er meer betaalbare woningen aan het aanbod moeten worden toegevoegd. De groei van particuliere verhuurders moet worden beperkt. Duurzaamheid en diversificatie zijn aandachtspunten.

In de Woonvisie wordt voor het vergroten van het aanbod met name gekeken naar nieuwbouw in samenwerking met woningcorporaties en grote projectontwikkelaars. De kleinschalige projectontwikkelaars lijken hier nauwelijks een rol te spelen terwijl zij toch 27% van het aanbod voor hun rekening nemen. Wij zijn van mening dat ook deze kleinschalige ontwikkelaars een belangrijke functie vervullen in dit geheel.

In onderliggende inspraak zullen wij onze visie geven op het woonbeleid en hoe wij als kleinschalige ontwikkelaar een relevante bijdrage kunnen leveren aan het aanbod van betaalbare woningen in de stad Haarlem. Onze visie is een gecombineerde visie van marktpartijen als ontwikkelaars, beleggers, bouwers, architecten, makelaars in de koop- en verhuursector.

In het tweede stuk van deze inspraak zullen wij per hoofdstuk van de Woonvisie Haarlem reageren op de inhoud

Mede onderschreven door:



VISIE VANUIT DE KLEINSCHALIGE ONTWIKKELAAR

De woonvisie Haarlem 2021-2025 gaat te beperkt in op de rol die kleinschalige ontwikkelaars kunnen spelen bij het oplossen van de woningbouw problematiek. Er lijkt achterdocht te leven bij de gemeente jegens kleinschalige ontwikkelaars wat samenwerking in de weg staat. Met de visie vanuit de andere kant van de markt willen wij de gemeente inzicht geven in wat we voor elkaar kunnen betekenen en doen, en hopen we de achterdocht weg te nemen. Ook zal deze visie praktische oplossingen geven.

Gemeenschappelijke belangen

Laten we voorop stellen dat de particuliere markt wordt gedreven door rendement en haalbaarheid van projecten. Wanneer een project niet kostendekkend is, zal deze niet worden uitgevoerd. Dat wil niet zeggen dat particuliere partijen niet openstaan voor samenwerking met de gemeente. We vermelden hierbij dat het dit geval de kleinschalige ontwikkelaars betreft die al jaren actief zijn in Haarlem, de stad goed kennen en net zoals de gemeente gebaat zijn bij levendige wijken en diversiteit in woningen en bewoners. Deze groep kleinschalige ontwikkelaars wordt graag betrokken bij de plannen en de visie van de gemeente en zijn bereid mee te denken en mee te werken.

Vanzelfsprekend zijn er ook partijen die uitsluitend handelen uit korte termijn winstbejag maar dat betekent niet dat je je niet kunt binden aan partijen die wel oog hebben voor hun maatschappelijke rol.

Ontwikkeling markt

Door de druk op de Randstad, en met name Amsterdam, is de vraag naar woningen ongekend hoog. De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren exponentieel hard gestegen door te weinig aanbod en een grote overloop uit Amsterdam. Voor huurwoningen geldt hetzelfde. Er zijn te weinig sociale huurwoningen beschikbaar en de wachttijden zijn lang. Jonge starters zoeken naar alternatieven zoals woningdelen. Ook financieel is het voor starters vaak niet haalbaar, vaker kopen ze met financiële ondersteuning van hun omgeving. Idealiter zouden ze op een veel lager niveau, op eigen kracht, in moeten kunnen stappen. Doordat de starters bijna geen andere keus hebben (behalve bij ouders te blijven wonen), is de vraag juist in deze groep zeer hoog.

Het idee bestaat dat wijken onbewoonbaar worden doordat er meer mensen komen wonen. Haarlem is en blijft een middelgrote stad met alle voordelen en nadelen die het wonen in een stad met zich meebrengt. De zorg dat het door verdichting te druk wordt, geldt slechts ten dele, en dan met name voor de bewoners die er lange tijd wonen. Logischerwijs ervaren zij een groot verschil met bijv. 25 jaar terug. Nieuwe bewoners zullen hier over het algemeen geen problemen mee hebben. Ze kiezen bewust voor het wonen in een stad en weten niet beter. Een deel van het vergroten van het woonaanbod zit in verdichting.

Starters

De startersgroep bestaat grotendeels uit eenpersoonshuishoudens of stellen. Deze groep zoekt over het algemeen kleinere, betaalbare woningen. Zoals genoemd in onze reactie onder Hoofdstuk 2. Beschikbaarheid, geeft het starters die instappen in de woonmarkt met een koopwoning onder € 225.000 later meer mogelijkheden om een volgende stap te nemen.

Een woning tot 50m² is voor deze eerste stap voor zowel de koopprijs maar ook voor wat betreft het woonoppervlak een gewenste en haalbare optie. Echter is op dit moment het kadastraal splitsen van woningen kleiner dan 50m² niet mogelijk en dit beperkt het aanbod.

Op 14-01-2021 stonden er op Funda 16 woningen met een woonoppervlak kleiner dan 50m² te koop op een totaal van 420 aangeboden woningen, dit is 4% van de markt. Zeven woningen waren nog beschikbaar en dat is dan nog maar 2% van het aanbod. De prijzen van deze woningen liggen tussen de € 159.000 en de € 395.000

Doorstroom

Doorstroom in zowel huurmarkt als koopmarkt is slecht en draagt bij aan het beperkte aanbod. Wanneer bijvoorbeeld een jong gezin vanuit een niet te dure huurwoning naar een grotere (koop)woning wil, is er door de enorm hoge prijzen nauwelijks motivatie of geen financiële mogelijkheid om deze stap te zetten. Bij gebrek aan betaalbare appartementen blijven oudere stellen vaak te lang in hun relatief grote koopwoningen wonen.

De plannen om de doorstroom te verbeteren zoals vermeld in de Woonvisie zijn goed. Er wordt hier gekeken naar benadering van bovenaf, door oa. ouderen te stimuleren hun (grote) huizen te verruilen voor appartementen of andere woonvormen. Daarnaast kan er ook van onderaf gezorgd worden voor een betere doorstroming. Door het ontwikkelen van kleinere betaalbare woningen voor het lagere segment, zowel binnenstedelijk als nieuwbouw, zal er meer ruime ontstaan in het middensegment.

Samenwerking

De focus voor het uitbreiden van het aanbod ligt op nieuwbouw in samenwerking met corporaties en grote ontwikkelaars. Deze grote gebiedsontwikkelingen verlopen relatief traag en dragen alleen op lange termijn (5-10 jaar) bij aan het uitbreiden van het aanbod. In de Woonvisie wordt vermeldt dat de afgelopen jaren de toevoeging van de woningen buiten de nieuwbouw, rond de 50% ligt. Deze 50% wordt voor een belangrijk deel gerealiseerd door een groot aantal kleinschalige ontwikkelaars en particuliere verhuurders. Deze groep zorgt voor een continu en snel aanbod van de acute vraag die er op dit moment is. De kleinschalige ontwikkelaar speelt dus een relevante rol bij het behalen van de gemeentelijke doelstellingen. Door goede samenwerking kunnen kleinschalige ontwikkelaars een betere bijdrage leveren waarbij eventuele negatieve effecten tegengegaan kunnen worden.

De afgelopen jaren (2017-2020) is het aanvragen van vergunningen steeds lastiger geworden. Het besluit van de gemeente om communicatie met de afdeling Stedenbouw volledig af te sluiten heeft ons inziens geleid tot minder efficiency voor zowel de gemeente als voor ons en het lijkt ons dat de werkdruk op deze afdeling eerder is toegenomen dan afgenomen. We kunnen ons goed voorstellen dat vooroverleg per project met kleinschalige ontwikkelaars tijdrovend is, maar zonder vooroverleg worden er veel vergunningsaanvragen ingediend zonder duidelijkheid op kans van slagen. De afdeling moet dan veel plannen beoordelen die bij voorbaat niet haalbaar zijn of waar vele aanpassingen op gemaakt dienen te worden. Wij denken dat deze gewijzigde vorm van het vergunningentrajec niet het gewenste effect heeft gehad. Wij stellen dan ook voor om als groep met de gemeente om tafel te zitten om te kijken hoe dit proces van weerszijden kan worden verbeterd.

Hierna volgen twee voorbeelden waar regelgeving eerder zorgt voor onduidelijkheid en beperking van het aanbod dan dat het een bijdrage levert.

Regelgeving woonvorming

De regels rondom woonvorming zijn te beperkt en te vrij interpreteerbaar voor zowel de aanvragers als de behandelende ambtenaren. De hoofdregel is: het verbouwen van één woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten is woonvorming. Hierbij zijn een aantal

voorwaarden van kracht. Een probleem ontstaat als er binnen het bestemmingsplan mogelijkheden zijn om op te bouwen en uit te bouwen. Als er een volledig nieuwe woning op een bestaand woonpand wordt gebouwd, wordt dit ook als woonvorming gezien terwijl je dit ook als het bouwen van een nieuwe woning kunt beschouwen. De huidige woning blijft immers nagenoeg ongemoeid.

Registratie oude vergunningen

Het tweede voorbeeld betreft het probleem van oude vergunningen en ontbrekende registraties. Wanneer een pand met verschillende huisnummers/woningen (vaak al jarenlang) bekend is in het BAG register maar er geen oude vergunningen zijn geregistreerd die overeenkomen met de werkelijke situatie, is het niet mogelijk om bijvoorbeeld een vergunning voor opbouw van een extra woonlaag aan te vragen of de woning te legaliseren. De nieuwe vergunning wordt getoetst op de laatst vergunde situatie die leidend is. In sommige situaties zijn er in de beschikbare archieven alleen vergunningen van 100 jaar geleden bekend! Als in die situatie een bedrijfsruimte of een groot woonhuis bekend was, wordt gesteld dat de geregistreerde woningen in het BAG register op dat adres geen officiële woningen zijn. Mensen kunnen zich inschrijven en een parkeervignet aanvragen maar het is niet de laatst vergunde situatie. Als dan op basis van de oude vergunningen wordt getoetst naar de huidige regelgeving zijn deze woningen geen officiële woningen. Om ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen benutten moet de gemeente hierin een standpunt gaan innemen. De woningen in de BAG zouden, na toetsing, als leidend dienen te worden aangemerkt en de huidige woningen dienen gelegaliseerd te worden. Wanneer er gehandhaafd blijft op oude vergunningen kan dit zelfs voor krimp zorgen van de woningvoorraad. Vastgoedbezitters laten de situatie nu vaak zoals deze is omdat vergunningaanvraag (voor legalisatie) zorgt voor langdurige trajecten en procedures en meestal niet mogelijk is.

Zo zijn er meer voorbeelden te noemen van onduidelijkheid in regels en lijkt de wens vanuit de politiek niet tot uiting te komen in het beleid. Er is ruis in wat kan of gewenst is en wat niet kan, in waar wel ontheffing gegeven kan worden en waar niet. Meer duidelijkheid wat de opgave moet zijn van de uitvoerende partijen is zeer belangrijk. Vanuit de markt is voelbaar dat het voor veel behandelend ambtenaren onduidelijk is hoe ze projecten moeten toetsen zoals bij de regels omtrent de woonvorming, voorwaarde geluidsrapporten, etc.

Gemeentelijke structuur

Er zijn veel gemeentelijke afdelingen betrokken bij, met name, nieuwbouwprojecten. Elke afdeling heeft zijn wensen en voorwaarden. Er wordt veelvuldig onderhandeld ten koste van de tijd en uitkomst van het project. Eerlijkheid gebied te zeggen dat voor ons de interne processen binnen de gemeente onduidelijk zijn. Mogelijk is het reeds aan de orde maar om de tijdsduur en kosten te beperken, zou het aantal afdelingen dat inspraak heeft bij bouwprojecten teruggebracht kunnen worden. Gebiedsmanagers zouden meer mogelijkheden moeten hebben om projecten te beoordelen en al dan niet doorgang te geven. Te denken valt aan een afdeling voor stedelijke ontwikkeling waarbij per stadsdeel 3 of 5 personen zitten met elk hun specialiteit. Stedelijke ontwikkeling is dan hun kerntaak. Zij zorgen voor inzicht in de haalbaarheid van plannen en ook voor de verdere afhandeling van de vergunningprocedure. Dus een afdeling die het traject van begin tot eind uitvoert.

Duurzaamheid

De kleinschalige ontwikkelaar voelt zich ook aangesproken door thematiek van duurzaamheid. Op het gebied van warmtevoorziening ligt nog een grote uitdaging, zeker bij de binnenstedelijke renovatieprojecten. Inmiddels hebben wij daar al voldoende ervaring mee,

hoewel een goed werkende, betaalbare oplossing nog niet voorhanden is. Daarentegen is isolatie vrij gemakkelijk overal toepasbaar en zou wat ons betreft verplicht moeten worden gesteld.

Graag zouden wij in overleg gaan met de gemeente en met partijen als het in de Woonvisie genoemde BouwLab om haalbare oplossingen te ontwikkelen.

Concluderend

Zoals in de Woonvisie 2021-2025 aangegeven ligt er een grote opgave voor de woningbouw binnen Haarlem. Kleinschalige ontwikkelaars kunnen een belangrijke rol spelen in het behalen van deze doelstellingen en wij pleiten daarom voor structureel overleg en samenwerkingsvormen.

Rol, functie van kleine ontwikkelaars

- Kleinschalige projecten (bijv. ruimte boven een winkel of kleine bedrijfsruimten) zullen niet worden opgepakt door corporaties of grote ontwikkelaars. Bij elkaar opgeteld zorgen de kleinschalige ontwikkelaars voor een (divers) aanbod van woningen en appartementen voor zowel de huur als koopmarkt.
- Deze kleinschalige renovatieprojecten dragen bij aan het verbeteren van een buurt. Slecht onderhouden bedrijfs- of opslagruimtes worden opgeknapt.
- Kleine ontwikkelaars hebben veel ervaring met de uitdagingen die bestaande (oude) panden bieden en zijn creatief in maatwerkoplossingen.
- Tijd is een belangrijke factor in kleinschalige projectontwikkeling omdat dit de rendabiliteit onder druk zet. Hierdoor ontwikkelen en verbouwen kleine private partijen over het algemeen sneller dan corporaties wat voor een snelle toename van nieuwe woningen zorgt.
- De kleinschalige ontwikkelaar werkt vaak samen met lokale ZZP'ers en toeleveranciers.
- Banken financieren niet de volledig benodigde verbouwing. Het traject van aanvraag is moeizaam en starters komen er vaak niet uit met een bancaire financier. Starters moeten in het geval van opknappwoningen meer eigen vermogen meenemen in de transactie. Wanneer deze starter een gerenoveerde woning kan kopen is er geen bouwrisico meer, neemt de financierbaarheid toe en heeft de starter minder eigen middelen nodig.
- Er is ook een markt voor gerenoveerde woningen. Niet iedere starter/koper wil een opknappwoning.

Overzicht suggesties en oplossingen

- Legaliseren van reeds bestaande situaties (na toetsing, bijv. ouder dan 15 tot 20 jaar) waar de registratie niet goed is in het BAG of bij de gemeentelijke vergunningen. Dit is nodig om verdere ontwikkelingsmogelijkheden niet te beperken.
- Per buurt bekijken waar de ontwikkelingsmogelijkheden liggen en niet bij voorbaat gehele buurten uitsluiten. Ontwikkelaars kunnen zelf aangeven waar volgens hen mogelijkheden liggen. Als voorbeeld noemen we de Amsterdamse Buurt.
 - o Bij bestaande grondgebonden eengezinswoningen tot 150 m² blijft woonvorming of omzetting niet mogelijk.
 - o Woonvorming of omzetting is mogelijk in bovenhuizen, vooral boven winkels of bedrijfsruimten. Deze zijn vaak minder geschikt voor gezinnen vanwege de trappen en het ontbreken van een tuin. In sommige gevallen zijn dit grote ruimtes en kunnen goed worden omgevormd naar twee woningen of meer. Er moet in elke buurt de mogelijkheid voor uitzonderingen zijn.
 - o Instellen van parkeervergunningensysteem. Deze buurt wordt overdag overstelpt met auto's van mensen die in het centrum werken of wonen. Ook kan

dit nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken omdat het aanbieden van parkeerplaatsen bij nieuw te creëren woningen kan worden afgezien.

- Over het algemeen wordt er veel verhuurd aan starters omdat daar de grootste markt ligt, het auto bezit is bij deze groep over het algemeen laag en kan bij bepaalde projecten een verplichte parkeerplaats komen te vervallen.
- Parkeervignettegebied uitbreiden. Druk door extra auto's en verkeer is vaak een argument om binnenstedelijke ontwikkeling te beperken. Vooral in wijken waar geen parkeervignetten zijn wordt dat als een probleem gezien. Buurten worden gebruikt als stalling van auto's voor bewoners die in andere buurten wonen. Ook is het voor de bewoners van deze buurten zelf te makkelijk om een tweede auto te nemen omdat er geen beperkingen zijn.
- Accountmanagers voor wijken aanstellen die meer zeggenschap en daadkracht krijgen. Accountmanagers kunnen ook meer inzicht geven in welke kleinschalige ontwikkelaars zich aan hun afspraken houden. Op deze manier kan samenwerking met betrouwbare partijen beter verlopen na verloop van tijd.
- Overleg tussen gemeente en een groep van kleinschalige ontwikkelaars betreffende het proces van vergunningaanvraag. Kijken op welke manier er toch enige vorm van vooroverleg mogelijk is zodat het vergunningentraject voor alle partijen efficiënter kan verlopen. Veel vergunningen worden nu ingediend en moeten worden beoordeeld terwijl deze bij voorbaat al niet haalbaar zijn.
- Meer duidelijkheid op uitzondering situaties omtrent woonvorming
- Betere monitoring van Verhuurders:
 - Meldpunt voor ongewenst verhuurgedrag beter administreren. Wanneer een verhuurder 3 keer de fout in gaat door slecht verhuurdersgedrag worden er sancties opgelegd (bijvoorbeeld doorlichting overige beleggingspanden).
 - Handhaven op illegale situaties
 - Rating systeem van verhuurders
 - Oplossingsgericht met verhuurders omgaan. In sommige gevallen is de ongewenste situatie geen onwil maar onkunde of het niet hebben van de financiële capaciteit.
 - In dit systeem moet wel worden meegenomen dat er altijd notoire klagers zijn en dat er gekeken moet worden of de klacht van de huurder gegrond is en wat verhuurder heeft gedaan om de klacht op te lossen.
- Gemeente en kleinschalige ontwikkelaars kunnen gezamenlijk een onderzoek/enquête onder huurders in de particuliere huursector uitvoeren. Dit geeft een beter inzicht in de behoeftes en wensen van de huurders.
- Actiever aanschrijven van eigenaren met gebouwen met slecht onderhoud.
- Kadastraal splitsen van woningen onder de 50m² mogelijk maken voor de verkoopmarkt om de druk op kleine woningen te verminderen en te voldoen aan de behoefte van starters.
- Fietsparkeren is momenteel ook een knelpunt bij aanvragen. Waar auto's voor bepaalde projecten niet meer mogelijk zijn is het alternatief een fiets (vaak elektrisch). Binnenstedelijk is daar in projecten vaak geen plaats voor. Het extra aanbieden in de openbare ruimte wordt vaak ook niet goedgekeurd. Het nog meer toezien op spookfietsen zou enige ruimte kunnen geven in de bestaande fietsenrekken.

INSPRAAK WOONVISIE HAARLEM 2021-2025

Deel II

27-01-2021

In dit tweede deel van de inspraak zullen wij per hoofdstuk en per bijlage, de punten uit de Woonvisie Haarlem 2021-2025 benoemen die relevant zijn voor de kleine ontwikkelaar. Vervolgens zullen wij vanuit deze kleinschalige markt onze reactie hierop geven.

Hoofdstuk 1. Inleiding

Er is behoefte om meer en sneller betaalbare woningen toe te voegen aan de woningmarkt. Er wordt aangegeven goed samen te werken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Tevens is er de wens om de samenwerking met zorgaanbieders en ontwikkelaars op het gebied van bouwen en wonen verder te versterken.

Reactie

De Woonvisie lijkt vooral geschreven vanuit het oogpunt van de middelgrote (projecten van ca. 10 tot 50 woningen) en grote ontwikkelaars en corporaties. De focus ligt hierbij op nieuwbouw. Echter komt uit de statistieken naar voren dat de ontwikkeling van nieuwe woningen voor 50% van buiten de nieuwbouw komt. De kleinschalige ontwikkelaar en belegger zorgen jaarlijks voor een aanzienlijk deel van deze nieuw gecreëerde woningen.

Hoofdstuk 2. Beschikbaarheid

De ambitie is om woningtoevoeging mogelijk te maken door nieuwbouw maar ook door functieverandering, woningsplitsing en optoppen van bestaande gebouwen. Doel is meer betaalbare woningen voor lage en middeninkomens en het beter benutten van de bestaande voorraad. Om de doelstelling van 10.000 extra woningen in 2025 te behalen is aangegeven dat hierin onder andere een rol ligt voor transformatie van kantoren en het bouwkundig splitsen van woningen. Opvallend is dat volgens figuur 1 de hoeveelheid woningen die gecreëerd wordt in 'overige toevoeging', die in 'nieuwbouw' vaak overschrijdt of in ieder geval evenaart.

Er wordt een verdeling van de woningbouwopgave in tabel 1 gegeven. Dit geeft een duidelijk beeld van de wensen met betrekking tot de huurwaarden en koopprijzen van de sociale huur, middensegment en de vrije sector. Echter begint de koopmarkt vanaf € 264.020 en lijkt de echte startersmarkt hier te ontbreken. Er wordt onderkend dat de groep eenpersoonshuishoudens komende jaren sterk zal groeien en dat deze groep goed terecht kan in stedelijke omgeving die uit kleinere woningen bestaat. Er worden voorwaarden gesteld aan de woonkwaliteit en de minimale oppervlakte van de woning, echter worden er geen specifieke afmetingen of eisen genoemd. Als nieuw woonconcept wordt onder andere het woningdelen van groepen jongeren aangegeven.

De gemeente wil graag meer inzicht in de groei binnen bestaande bouw. Er wordt aangegeven dat het geen ongewenste ontwikkeling is om bestaande gebouwen te gebruiken om nieuwe woningen te creëren. Hierbij wel beschermende regels in acht nemend. Zo wordt er gepleit voor het behoud van betaalbare eengezinswoningen. Er zijn de afgelopen jaren

relatief veel kleine eengezinswoningen omgevormd naar meerdere appartementen. Daarnaast wordt aangegeven dat wanneer de kleine eengezinswoningen worden uitgebouwd en verhoogd met een extra woonlaag, deze woningen in het hogere koopsegment komen en niet meer bereikbaar zijn voor het middensegment.

Er wordt onderkend dat de vraag naar kleine sociale woningen groter is dan die naar de grotere sociale woningen. Hier liggen kansen om de bestaande ruimte beter te benutten. De wens bestaat om de particuliere huur te beperken omdat particuliere aanwezigheid in de woningmarkt zorgt voor een opdrijvende prijs in zowel huur als koopwoningen. Er wordt gekeken hoe de betaalbare koopwoningen te beschermen zijn tegen speculatie.

Reactie

Door functiewijziging, woningsplitsing en optopping zouden er meer woningen gecreëerd kunnen worden. Echter lijkt er een verschil in wens en regelgeving te zijn. In de praktijk blijkt namelijk vanwege deze regelgeving het erg lastig om doormiddel van deze mechanismen voor woningtoevoeging te zorgen. De vraag is waarom de gemeente een minimale eis van 50m² aanhoudt voor het kadastraal splitsen. Daarnaast zijn er grote gebieden aangemerkt waar het nagenoeg helemaal niet mogelijk is om te splitsen, zowel bouwkundig als kadastraal. Voor de overige gebieden wordt er slechts onder voorwaarden toegestaan om te splitsen. Zo wordt er bij het toevoegen van nieuwe woningen verlangd dat er een parkeerplaats wordt bijgevoegd. In binnenstedelijke ontwikkelingen is dit in de meeste gevallen niet mogelijk. In vergunningsgebieden voor auto's wordt de mogelijkheid geboden om af te zien van parkeervignet, echter is het overgrote deel van de stadsdelen buiten het centrum (na 1930) geen vergunningsgebied voor auto's. In deze gebieden is het dus niet mogelijk om parkeervignetten op te geven wat er voor zorgt dat kleinschalige projecten vaak niet door kunnen gaan, ook al is er voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Wij stellen voor om de voorwaarde om bij elke woning een parkeerplaats te creëren wat nader onder de loep te nemen en onderscheid aan te brengen in de verschillende kopers en huurdersgroepen. Zeker onder starters is het autobezit laag. Dit is de markt waar de kleinschalige ontwikkelaar zeer actief is.

Er wordt door de behandelende ambtenaren vaak geen toestemming verleend aan bouwprojecten omdat er geen gebruik wordt gemaakt van mogelijke ontheffingen. Er wordt (te) strikt naar de regels gekeken die voor bepaalde gebieden gelden waardoor goede en haalbare mogelijkheden voor woningtoevoeging blijven liggen.

Het optoppen, uitbouwen en splitsen van kleine eengezinswoningen moet voor geen van de partijen een wens zijn. Wij delen de mening dat deze behouden dienen te blijven voor de groep waar deze woningen voor zijn gebouwd. Echter is geen gebied hetzelfde met gelijkwaardige gebouwen. Binnen de vastgestelde gebieden zouden er mogelijkheden moeten zijn om uitzonderingen te maken, bijvoorbeeld boven winkels en bedrijfsruimten of zeer grote woningen boven de 150 m². Woningen boven winkels zijn over het algemeen niet geschikt voor jonge gezinnen vanwege het van de trap op en af tillen van kindwagens of fietsen en het ontbreken van een tuin.

De voorwaarden in de gebieden waar wel woningsplitsing mogelijk is, dienen wellicht opnieuw bekeken te worden. Woningen dienen voor kadastrale splitsing op dit moment een minimale maat te hebben van 50 m² GBO ondanks dat de woonvisie onderkent dat er een grote behoefte is aan woningen voor éénpersoonshuishoudens die vaak juist geen grote woning wensen.

De wens is er om ook in de kopersmarkt meer beschikbaarheid te creëren voor de starters. Tabel 1 uit de woonvisie lijkt te suggereren dat de kopersmarkt vanuit het gemeentelijk

perspectief begint vanaf € 264.020. Ons inziens is dit geen goede aanname aangezien het ons verstandig lijkt om op een veel lager punt als woningkoper in te stappen in je woningkoop-carrière. Op deze manier kan een starter al eerder een deel eigen vermogen opbouwen door waardestijging van het woonhuis en deelaflissing van de hypotheek. Hierna kan men makkelijker de volgende stap kan zetten. Wat uiteraard ook de doorstroming naar een hoger segment bevordert.

Door bij projecten in bestaande gebouwen de ondergrens van 50m² aan te houden voor het kadastraal splitsen, worden er alleen maar woningen toegevoegd voor het hogere midden-segment. Woningen van ca. 50 m² worden in en om het centrum momenteel voor € 250.000 tot 300.000 verkocht. Buiten het centrum liggen de prijzen voor een dergelijke woning rond de € 225.000 tot € 275.000. Wanneer Haarlem een starters koopmarkt wil creëren dan dient zij zich te richten op een markt onder de € 225.000. Onderzoek op de woningsite Funda op 11 januari 2021 leert het volgende:

Woningen onder de € 200.000 in Haarlem

- Totaal aangeboden, 15 objecten
- Waarvan 7 parkeerplaatsen of boxen
- Waarvan 5 reeds verkocht
- Waarvan 1 reeds onder bod
- Waarvan 4 beschikbaar

Beschikbare woningen zijn nagenoeg allen rond de 50 m² en bevinden zich in Schalkwijk met uitzondering van 1 woning.

Woningen tussen de € 200.000 en € 225.000 in Haarlem

- Totaal aangeboden, 10 objecten
- Waarvan 2 reeds verkocht
- Waarvan 2 reeds onder bod
- Waarvan 6 beschikbaar

Beschikbare woningen zijn tussen de 42 en 70 m² en zijn verdeeld over de stad.

Op 11 januari 2021 worden er totaal 397 woningen aangeboden in Haarlem, hiervan zijn er 10 beschikbaar onder de € 225.000. De vraagprijs onder de € 225.000 betreft de absolute startersmarkt. Voor deze markt is dus slechts 2.5% van de aangeboden woningen beschikbaar terwijl de vraag goed is voor een veelvoud van dit percentage. Zoals de Woonvisie ook aangeeft is er voor de starters een groot tekort aan beschikbare woningen. Het stellen van minimale afmetingseisen aan zowel woonvorming als kadastraal splitsen zorgt voor een beperking van het aantal nieuw te vormen starterswoningen in vooral bestaande bouw maar ook in nieuwbouw en transformaties van bedrijfsmatige gebouwen naar woonruimte. Deze eisen voor woningsplitsing zorgen voor een groter percentage grote woningen die voornamelijk geschikt zijn voor hogere middeninkomens (zoals aangegeven in bijlage 2).

Hoofdstuk 3. Betaalbaar wonen

Haarlem blijkt een steeds duurdere stad te worden en het aanbod neemt af. Tabel 2 en tabel 3 geven een duidelijk beeld van de krapte op de markt met de grote prijsstijgingen als gevolg. Het vergroten van het aanbod zou de prijsstijgingen moeten tegengaan.

Reactie

Ter overweging

Het begrenzen van verkoopprijzen, het lage middenduur segment, kan leiden tot een lager aanbod. Zoals verder toegelicht in bijlage 3 is het ontwikkelen van woningen met een

beperking van de m2 niet rendabel. Het gaat hier voornamelijk om woningen onder de € 250.000. De vraag moet gesteld worden of er vanuit de kopers juist wel behoefte is aan kleinere woningen, die financieel haalbaar zijn en ze hierdoor een eerste stap in hun koopwoning carrière hebben kunnen maken.

Het tempo voor het creëren van nieuwe woningen in de bestaande ruimte is te laag. Het reguleren van verkoopprijzen is een lastige casus omdat Nederland een land is waar we marktwerking de vrije hand laten. Bouwkosten lopen op, wanneer verkoopprijzen beperkt worden op basis van m2 prijzen kan dit betekend voor verdere krimp. Wanneer projecten niet meer rendabel zijn zullen ontwikkelende partijen achterwege blijven en naar andere gemeenten gaan.

Wanneer er toch wordt overgegaan op het reguleren van verkoopprijzen in het middensegment dan moet de woonvisie wel rekening houden met het indexeren van deze marktprijzen zoals dit ook jaarlijks gebeurt met de sociale huurprijzen. Dit geldt uiteraard ook voor de huurprijzen in de middenhuur.

Het vergunningsverlening traject voor bouwen, splitsen en woonvorming verloopt op dit moment vaak moeizaam en kost veel tijd. Voor kleinschalige projecten gaat het hierbij vaak om de kleinere woningen in het segment onder de € 250.000. Duidelijker richtlijnen en de mogelijkheid voor informatieve voorbesprekingen besparen tijd en geld van zowel gemeente als ontwikkelaar en komen de woningmarkt ten goede.

De voorgestelde categorieën van sociale huur, midden huur en vrije sector zijn goed uitvoerbaar. Er moet wel gelet worden op de haalbaarheid van de lage middenhuur. Ook zal er opgelet moeten worden op een scheve verhouding tussen de huurmarkt en de koopmarkt. Het voorwaarde stellen aan aantal m2 van woningen en percentage verdeling heeft invloed op het wel of niet slagen van projecten. Elke project is anders en kan niet altijd met basisregels benaderd worden. Wel kunnen de basisregels als leidraad genomen worden. In de verhuurmarkt is het het marktpincipe wat de huurprijs bepaald. Relatief kleine woningen kunnen snel in de vrije sector vallen waardoor deze relatief duur per m2 zijn. Ook geldt voor de huurmarkt dat hier woningen bij dienen te komen en vooral in het middensegment. Door het aanbod te vergroten zal hier de prijs mogelijk kunnen dalen. Dit wordt ook onderkend in de Woonvisie

Hoofdstuk 4. Bijzondere doelgroepen

Er wordt aangegeven dat de startersmarkt (koop en huur) voor 29% wordt bediend door de corporaties en 27% door de particuliere verhuursector. Deze ontlopen elkaar niet veel. Door krapte is er weinig aanbod voor starters, door marktwerking stijgen de huurprijzen. Er wordt onderkend dat starters belangrijk zijn voor een levendige stad. Om meer ruimte te creëren voor starters wordt geopteerd voor woningvorming en verkamering zodat meer mensen kunnen wonen zonder overlast voor de buurt te geven. Met nieuwe concepten als woningdelen proberen ook corporaties te experimenteren. Zo kunnen jongeren starten met zelfstandig wonen en later doorgroeien naar een eigen woning. Voor spoedzoekers is een tekort aan beschikbare woonruimte, doormiddel van Flexwonen wordt getracht hier een oplossing te bieden.

Reactie

De particuliere verhuursector bedient hoofdzakelijk reguliere huurders en geen overige bijzondere doelgroepen. Wel blijkt uit de Woonvisie dat de particuliere verhuursector voor de starters met 27% niet ver onder die van de corporaties zit met 29%. Dit geeft aan dat de

particuliere verhuursector van groot belang is voor de starters. Ook wordt het belang van jonge huurders voor een stad als Haarlem onderschreven. Het beperken van de particuliere verhuursector kan betekenen dat dit voor de starters juist krapte geeft in plaats van meer woningen. Wanneer het doel is om de corporaties een groter aandeel te laten nemen in de startersmarkt is dat een mogelijke ontwikkeling, echter kan een dergelijk traject meerdere jaren in beslag nemen en is het geen oplossing voor de korte termijn. Wanneer er direct maatregelen en beperkingen worden opgelegd voor de particuliere verhuurmarkt zal dit acute krapte geven op korte termijn.

Met als gevolg een grote stijging van huurprijzen en koopsom. Vooral dat is niet wenselijk

Er wordt geopteerd voor meer woonvorming en verkamering om de starters een start van hun wooncarrière te geven. Echter blijkt woonvorming en verkamering in de praktijk vanwege het vergunningentraject lastig te zijn en vaker vast te lopen. In veel buurten is woonvorming en verkamering niet wenselijk.

Hoofdstuk 5. Duurzaam en toekomstbestendig

Haarlem heeft de ambitie om in 2040 gasvrij en circulair te zijn. De energietransitie is van groot belang. De bestaande woningen dienen in kwaliteit te worden verbeterd om aan de transitie te kunnen voldoen.

Reactie

In de projectontwikkeling voor verkoop is duurzaamheid voor zowel grootschalige als kleinschalige projecten kostendekkend te maken. Voor kleinschaliger verhuurprojecten is duurzaamheid een lastig en vaak prijzig onderdeel, en dan met name bij renovatie van bestaande woningen. Isolatie is wel haalbaar en zou wat ons betreft standaard moeten zijn

Voor wat betreft warmtevoorziening is de ontwikkeling nog niet uitgekristalliseerd omdat de uitvoering zeer te wensen overlaat. De installatie van warmtepompen is veel duurder dan gasverwarming terwijl de huur gelijk blijft. De huidige systemen geven te veel storing waardoor huurders klagen. Geluidsoverlast van warmtepompen is een veel voorkomende klacht van de directe omgeving. Het gemeentelijk initiatief 'het BouwLab Research & Development' was bij geen van de onderschrijvende partijen bekend en zou wat ons betreft meer aandacht mogen krijgen bij kleinschalige ontwikkelaars.

Ter overweging

Omdat de meeste duurzame mogelijkheden van verwarmen, binnenstedelijk lastig zijn, zal er in de toekomst hoofdzakelijk elektrisch verwarmd dienen te worden. Wanneer dit voor de gehele stad dient te gebeuren is er een veelvoud aan elektrische capaciteit nodig, vooral in de piekuren. Mede hierdoor moet ook de infrastructuur aangepast zijn. Alternatieven als waterstof via het oude gasnet dienen ook nog in het achterhoofd gehouden te worden. Wanneer gasloos voor bestaande gebouwen een norm wordt bij het toevoegen van nieuwe woningen, kan dit leiden tot krimp van het aanbod omdat dit niet altijd mogelijk is zoals bijvoorbeeld bij de bestaande bouw. Ook hoe er wordt omgegaan met Rijksmonumenten waar enkelglas de norm is en wanden vaak niet mogen worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden heeft invloed op het aanbod. Hier ligt nog een uitdaging.

Hoofdstuk 6. Vitale en veerkrachtige wijken

Om aan de ambitie te kunnen voldoen van 10.000 extra woningen moet er worden gekeken naar oplossingen binnen de verschillende wijken. Er zal een divers woningaanbod moeten komen en wijkverbetering worden toegepast. Haarlem wordt als het ware in 5 wijken opgedeeld met elk hun uitdagingen en mogelijkheden

Reactie

De ambitie om de wijken van Haarlem een divers woningaanbod te geven onderschrijven wij volledig. Verschillende soorten woningen zorgt voor diversiteit aan bewoners in een wijk. Het tegengaan van vorming van eenzijdige bewonersgroepen is zeer belangrijk. Echter lijkt door wat reeds is geschetst, dat Haarlem vooral een hogere (midden)inkomen stad zal worden. Het woningaanbod voor lagere inkomens en lagere middeninkomen blijft achter. De financiële haalbaarheid voor deze groep lijkt vooral te liggen in Schalkwijk. Deze ontwikkeling heeft als dreiging dat hier een eenzijdige bewonersgroep ontstaat. Onder andere het mechanisme van minimale afmetingen van woningen ten opzichte van bijvoorbeeld maximale koopprijs zorgt voor beperking die alleen in bepaalde goedkope gebieden mogelijk lijkt en is niet toe te passen op de gehele stad (dit geldt vooral voor nieuwbouw boven de 30 woningen). Hier later meer over in Bijlage 3.

De oplossing ligt inderdaad in diversificatie van het woningaanbod. Vaak bepaalt de markt waar behoefte aan is in een bepaalde wijk, dit is vaak heel goed te zien aan de demografie van een wijk. Een appartementencomplex met kleine (ca 40m²) luxe woningen in Haarlem-Zuid zal minder goed verkopen dan ditzelfde complex in het centrum.

Hoofdstuk 7. Samenwerken

Er wordt gestreefd naar een intensieve samenwerking met corporaties. Er moet meer ruimte komen voor ontwikkelende partijen om binnen gestelde kaders de woningbouw te kunnen versnellen.

Reactie

De samenwerking met de corporaties is voor elke gemeente zeer belangrijk en noodzakelijk. Corporaties zorgen voor de sociale woningen in een stad. De samenwerking met grote ontwikkelende partijen kan zorgen voor meer nieuwbouw in alle sectoren. De samenwerking met kleine ontwikkelaars wordt niet genoemd in dit hoofdstuk. Waarschijnlijk omdat het teveel, kleine, verschillende partijen zijn en communicatie hiermee voor de gemeente tijdrovend en kostbaar is. Echter wordt in de Woonvisie onderstreept dat deze groep verantwoordelijk is voor een groot deel van de nieuw te creëren woningen en voor de verhuur en verkoop van woningen waar de corporaties en grote ontwikkelaars zich meestal niet mee bezig houden. Samenwerking met deze groep kan voor een versnelling van het woonaanbod zorgen omdat kleine organisaties vaak sneller en meer creatief kunnen werken. In onze visie in deel I gaan we verder in op mogelijke samenwerkingsvormen.

Bijlage 1

Hier worden de Kerncijfers Haarlem 2019 genomen. Verdeling van inkomen, samenstelling huishoudens en leeftijdsgroepen worden aangegeven. Overzicht van de woningvoorraad wordt inzichtelijk gemaakt. Zo ook de WOZ-waarden van de woningvoorraad.

Reactie.

De tijd heeft ons alweer ingehaald. De WOZ-waarden van 2019 zijn op basis van de peildatum 01-01-2018. Dit is inmiddels 3 jaar geleden en intussen zijn de verkoopprijzen in deze periode enorm gestegen. Deze cijfers worden later weer gebruikt voor de doelgroepenvorming. Wellicht dat dit een verkeerd beeld kan geven omdat de er met te lage prijzen wordt gerekend. Het aanhouden van kwartaalcijfers van NVM of CBS kan een betere richtlijn zijn dan de WOZ waarden van gemeenten.

Bijlage 2

Deze bijlage geeft een overzicht van woonsegmenten en huur en de bijbehorende inkomensgroepen in het jaar 2019.

Reactie

Zelfde opmerking als bij Bijlage 1.

Bijlage 3

Deze bijlage geeft de spelregels voor woningbouw-programmering. Deze spelregels betreffen vooral grotere projecten, groter dan 29 woningen. Er wordt een minimale afmeting van 40 m² gegeven voor sociale woningen. De middenhuur wordt opgedeeld in 2 delen, 60% tot € 971 en 40% tussen de € 971 en € 1.300 met dien verstande dat 50% van de woningen 50-60 m² dient te zijn en 50% van de woningen groter dan 60 m². Voor de lage middeldure koopwoningen worden ook regels gegeven. De oppervlakteregel zoals bij huurwoningen is gelijk, VON prijzen liggen tussen de € 182.000 en € 250.000 voor lage middeldure woningen en voor overige middeldure woningen tot € 363.000.

Reactie

Deze bijlage is het meest relevant omdat dit de spelregels aangeeft. Spelregels gelden voor 29 woningen of meer. Vraag is of deze regels op termijn ook van toepassing zullen zijn op kleinere projecten.

Overweging

Voor de grotere projecten (niet relevant voor kleine ontwikkelaar) ontstaat er een probleem wanneer er met de rekenmethode wordt gewerkt. Als we de regels ontleden wordt het vooral lastig voor de lage middenhuur (lees starters) en dan vooral in de verkoopsfeer. De regel is: 50% woningen van 60 GBO of meer met een maximum vrij op naam prijs van € 363.000. 50% woningen van tussen de 50 en 60 GBO vrij op naamprijs € 182.000 tot € 250.000.

Vraag is of de woningen dan met of zonder afwerking worden opgeleverd. Vaak is het bij nieuwbouw zo dat woningen nog moeten worden voorzien van wandafwerking, vloerafwerking en een keuken. Voor 50% van de woningen met een woonoppervlak tussen de 50m² en 60m² kom je terugrekenend, bij de minimale oppervlakte van 50m² op een minimumprijs van € 3.640 per m² en een maximumprijs van € 5.000 per m². Kijken we naar de maximale oppervlakte van 60m², dan kom je op minimaal € 3.033 per m² en maximaal op € 4.166 per m².

De haalbaarheid lijkt hierdoor vooral te zitten in 50 m² woningen en de kans is groot dat hier dan ook op ingezet gaat worden. Dit zijn vrij op naam prijzen dus daar worden nog extra kosten in verwerkt buiten de ontwikkelkosten, zoals de BTW (of overdrachtsbelasting), notariskosten, overdrachtskosten, verkoopkosten, etc.). Gezien de hogere bouwprijzen op het moment is de vraag of deze verkoopprijzen haalbaar zijn. Daarnaast wordt er niet per stadsdeel gekeken. Grondprijzen verschillen per stadsdeel. In deze spelregels wordt niet opgenomen of deze kerngetallen mee bewegen met de inflatie of de markt. Wanneer prijzen in 2025 nog steeds gehanteerd worden met een stijgende markt worden de mogelijkheden nog beperkter.

Met deze regels lijken er hoofdzakelijk mogelijkheden te liggen in Schalkwijk en is de vraag of dit in de andere ontwikkelzones haalbaar is.

Mochten deze regels in de toekomst ook gelden bij projecten van minder dan 29 woningen zal dit voor veel kleine ontwikkelaars nagenoeg niet haalbaar zijn

Bijlage 4

Er worden regels in de verschillende gebieden gegeven voor het onttrekken, omzetten, woningvormen/bouwkundig splitsen en kadastraal splitsen. De regelgeving is gelijk gebleven aan afgelopen jaren.

Reactie.

Deze bijlage geeft aan dat het beleid van de afgelopen jaren wordt doorgezet. Gebieden zijn aangemerkt waar er nagenoeg geen ontwikkelmogelijkheden mogelijk zijn voor woonvorming, omzetting en kadastraal splitsen. Het probleem hierbij is dat buurten niet bestaan uit allemaal exact gelijke gebouwen en dat ontwikkeling maatwerk is. Binnen de buurten in een gebied liggen vaak wel degelijk mogelijkheden om goede nieuwe woningen te creëren zonder al te veel belasting voor de buurten en de woningvoorraad.

De regel dat kadastraal splitsen alleen mag voor woningen boven de 50m² BVO (met uitzondering van Schalkwijk) zorgt voor een grotere druk op de startersmarkt waar veel vraag is naar juist kleinere woningen. Dit staat haaks op de wens van de gemeente. Doel is om in woonwijken het optoppen, uitbouwen en splitsen van eengezinshuizen tegen te gaan. Voor bepaalde buurten is dit zeker aan te raden. Echter is het voor een aantal wijken en situaties wel goed mogelijk om kleinere woningen te creëren en te splitsen. Denk aan relatief grote woningen boven winkels en bedrijfsruimten of zeer grote eengezinswoningen boven de 150m², deze zijn vaak minder geschikt voor gezinnen en ouderen, deze zouden goed gebruikt kunnen worden voor appartementen voor jongeren/starters.

Het is nog wel mogelijk om in bepaalde gebieden kleinere woningen (kleiner dan 50 m²) te creëren die vervolgens niet kadastraal te splitsen zijn. Omdat deze niet los te verkopen zijn, zijn deze over het algemeen alleen geschikt voor de verhuur en minder voor een particulier om te bewonen. Hij mag maar 1 woning bewonen en moet de andere verhuren. Dit is niet voor elke particuliere woningbezitter wenselijk.

Bijlage 5

Met de evaluatie van de woonvisie 2017-2020 worden een aantal thema's aangehaald, onder andere Verlenen Starterslening, beperken van bovenmatige stijging van de prijzen door meer aanbod, beter in beeld brengen ontwikkelingen particuliere huur en mogelijk daarbij eigenaren betrekken.

Reactie.

Hier wordt een evaluatie van de woonvisie 2017-2020 gegeven. Beperken van de stijging van de prijzen door meer aanbod is een belangrijk punt. De wens lijkt om dit vooral te realiseren door nieuwbouw. Echter kan de kleine ontwikkelaar en Particuliere verhuurder hier ook een grotere rol gaan spelen. Er wordt aangegeven dat de gemeente graag kleinschaligere partijen wil betrekken in het proces. Deze partijen merken hier weinig van maar willen graag betrokken worden in het woningbouwproces.

Van: 1

Verzonden: woensdag 27 januari 2021 20:37

Aan: wonen <wonen@haarlem.nl>

Onderwerp: Inspraak concept-woonvisie Haarlem 2021-2025

Doorstroming is haast onmogelijk in de huidige markt. We wonen momenteel in een benedenwoning in stasdeel zijlweg-west. Onze kinderen gaan hier in de buurt naar school en we willen hier graag blijven wonen. Echter in de afgelopen periode hebben we meerdere bezichtigingen gedaan en bod gedaan op woning tussen de 120/140 m2. Er wordt op huizen waar nog minimaal 150k aan verbouwing gedaan moet worden reeds boven de 750k geboden, waardoor tussenwoningen richting 1 milj. gaan. Dit was meer dan 10% boven de vraagprijs op een "bouwval". Hierdoor zal de markt verder opgedreven worden en perspectief voor een normale eensgezinswoning een stuk minder.

De markt komt hierdoor verder vast te zitten en blijven mensen die wellicht hun huis willen verkopen, zoals wij, of langer zitten wat de mogelijkheden voor starters ook weer lastiger maakt.

Er is in Haarlem behoefte aan gezinswoningen (3-4 slaapkamers, tuin), deels voor starters, deels voor de doorstroom van de starters die inmiddels kleine kinderen hebben en iets meer te besteden. In Schalkwijk is het veelal hoogbouw, de geliefde bomen- en planetenbuurt is vol. En als er een gezinswoning vrijkomt is de kans groot dat deze ver boven de vraagprijs verkocht wordt aan gezinnen uit A'dam. Begrijpelijk, maar het belemmert gezinnen in Haarlem om in Haarlem te blijven. Wij hopen dat er meer gezinswoningen/rijtjeshuizen bij komen en geen grote villa's. Bijv. bij het oude provinciehuis aan de Randweg/Zijlweg. Energiezuinig en garage's onder de grond zodat er meer ruimte is/blijft voor groen. Grote bedrijven uit woonwijken en het centrum een nieuwe plek aanbieden op het industrieterrein creëert ruimte voor woningen.

Anderzijds ruimte om uit-of verbouw mogelijkheden te verruimen. Mochten we aan de achterzijde aan onze opkamer kunnen uitbouwen zou dat ook mogelijkheden bieden.

mvg

Mail van 14 januari 2021

vraag over concept woonvisie

Onze wijkraad heeft met aandacht de nieuwe woonvisie gelezen.

Het roept de volgende vraag bij ons op ihkv toenemende druk op de leefomgeving door woningvormen en splitsen in de wijk [REDACTED]

Op welke wijze worden de opgestelde criteria getoetst op het moment dat er een vergunningaanvraag bij u binnenkomt voor woningvorming?

Wordt er ter plaatse een beoordeling gemaakt of zo gezegd 'van achter het bureau van de ambtenaar'?

Wij horen graag van u.

hartelijke groet,

B
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 28 januari 2021 15:40
Aan: wonen <wonen@haarlem.nl>
Onderwerp: Inspraakreactie Woonvisie Haarlem

Beste Haarlem Wonen,

Hierbij wil ik graag mijn reactie geven op de Woonvisie Haarlem. Ik heb mij vergist met de uiterlijke datum voor de reactie, ik dacht dat deze op 29 januari lag. Ik hoop dat u mijn reactie nog kan meenemen, aangezien ik me daar zeker voor heb ingespannen voor het verbeteren van onze stad.

Alvast hartelijk dank, hieronder vind u mijn punten.

Vriendelijke groet,



Punten van inspraak:

In het plan zou meer aandacht kunnen zijn, naast het herontwikkelen van de genoemde zones, ook het verdichten van bestaande wijken. Denk aan bijvoorbeeld Schalkwijk, waar door zijn ruime opzet door de strokenbouw die in de jaren 60 is toegepast ruimte is voor verdichten. Dit zou hand in hand kunnen gaan met het verbeteren van de bestaande woningvoorraad zonder te hoeven slopen.

Ontzettend belangrijk is dat de verschillende doelgroepen (gezinnen, starters, ouderen, studenten), hoge en lage inkomens, jong en oud gemengd door elkaar leven, dat is het beste voor een vitale stad. Ik denk dat daar wel voor gewaakt moeten worden bij nieuwbouw plannen, zodat je geen monotone clusters van hetzelfde krijgt. Dit zou in een bestemmingsplan gevraagd kunnen worden bij het ontwikkelen van nieuwe woningen.

Er staat in de stukken dat starters cruciaal zijn voor een levendige (binnen) stad. Zij zijn actieve mensen, gebruiken openbare voorzieningen, winkels en zijn economisch interessant. Het stimuleren dat zij ook kunnen wonen in de stad of dicht bij de stadskern is dan ook gewenst.

Bij het ontwikkelen van de nieuwe clusters, hubs (centraal station/beijneshal), station Spaarnwoude, kruising schipholweg/europaweg zou het gewenst zijn om de woningen die hier worden gebouwd te richten op de doelgroep die daar gebruik van maakt (denk aan de studenten, starters, huishoudens die veel forenzen. Doelgroepen die passen bij dit soort grootstedelijke voorzieningen.

Voor het toevoegen van woningen in de (historische) binnenstad zou bij stadsvernieuwing gestreefd kunnen worden om hoger te bouwen, naar 5, 6, 7+ lagen om zo meer woningvoorraad te bouwen, en hoogwaardige (appartementen) gebouwen te ontwikkelen. Denk bijvoorbeeld hierbij aan de ontwikkellocatie Koningshof aan het Spaarne. Het naastgelegen wooncomplex heeft ook 7 lagen (!). Ik ben me er van bewust dat omwonende hier zich ook over hebben uitgesproken, maar dit zijn locaties die vragen om hoogwaardige gebouwen en door de gunstige ligging t.o.v. de zon hebben achterliggende woningen ook weinig last van schaduw.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem.

Betreft: concept-woonvisie-haarlem-2021-2025

Haarlem, 29 januari 2021

Geacht College,

De [redacted] Haarlem heeft op 27 januari 2021 tijdens haar vergadering de concept woonvisie kort besproken.

In het algemeen kan [redacted] zich vinden in deze woonvisie voor Haarlem. Er spreekt ambitie uit.

De bewoners van de binnenstad vinden het belangrijk dat wonen in de binnenstad mogelijk is en blijft en dat er geen woningen worden onttrokken voor verhuur aan bezoekers. Bezoekers kunnen immers gebruik maken van de bestaande hotels, short stay- en Bed & Breakfast adressen die voldoen aan de nieuwe Wet Toeristische Verhuurgemeente Haarlem.

Hoge prioriteit moet worden gegeven aan het tegengaan van woningonttrekking en tegengaan van leegstand.

Leegstaande woningen moeten via de Leegstandswet worden verhuurd aan woningzoekenden met een hoge urgentie. Wij vinden het dan ook onbegrijpelijk dat er zoveel woningen leeg staan boven winkels. Door deze woningen te verhuren helpen we woningzoekenden en maken we de binnenstad veiliger en levendiger.

Ook woonfraude moet worden bestreden. Wie eigenaar is van een of meerdere woning(en) kan niet zelf in een sociale huurwoning wonen. En wie in een andere Gemeente is ingeschreven, kan geen sociale huurwoning meer huren in Haarlem.

Wat opvalt is dat er geen beleid zal worden gevoerd ten aanzien van het scheppen van atelierwoningen en/of atelierruimtes voor kunstenaars terwijl Haarlem toch vanouds een stad is voor kunstenaars.

Wij hopen dat u dit kunt meenemen bij het vaststellen van definitieve woonvisie Haarlem 2021-2025.

We gaan ervan uit dat met de definitieve woonvisie ook een concreet plan van aanpak zal worden gepresenteerd, waaronder het aanduiden van de tijdschaal, wie voor welk onderdeel verantwoordelijk is, welke instrumenten voor implementatie beschikbaar zijn en hoe de implementatie zal worden gemonitord. Dit laatste met het oog op de noodzaak van samenwerking op vrijwillige basis met vele private actors. Daartoe zou ook een risico-analyse aan de visie dienen te worden toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

✓