

Nota van Antwoord op inspraakreacties op concept-Woonvisie 2021-2025 (2021/25829)

De concept-Woonvisie “Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis” heeft ter inzage gelegen van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021. Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van de reacties (geanonimiseerd). Het tweede deel bevat het inhoudelijke commentaar op het concept (zie kolom “Inspraakreacties op concept-Woonvisie Haarlem”), de inspraakreactie (kolom “inspraakreacties”), het gemeentelijke antwoord op de ingediende reactie (kolom “antwoord”) en in de laatste kolom wordt aangegeven (kolom “aanpassing in Woonvisie”) of de reactie heeft geresulteerd in aanpassing van de concept-Woonvisie. De inspraakreacties worden meegestuurd met de definitieve concept-Woonvisie ter vaststelling door de raad.

Nr.	Naam
1.	wijkraad de Krim, spreker bij commissie ontwikkeling 7 januari 2021
2.	bewoner en vrijwilliger bij ABC centrum
3.	bewoner
4.	Sint Jacob
5.	De regionale huisartsenorganisatie Huisartsen Zuid-Kennemerland (HZK) de SEHA, Maatschap samenwerkende eerstelijnszorg Haarlem-Oost en Schalkwijk
6.	Wijkraad Molenwijk, in de vier wijkradenoverleg Schalkwijk, n.a.v. presentatie over de concept-woonvisie 14 januari 2021
7.	De Participatieraad
8.	De drie huurdersvertegenwoordiging van Ymere, Elan wonen, Pré Wonen n.a.v. presentatie over de concept-woonvisie 19 januari 2021
9.	Wijkraden Vondelkwartier, Parkwijk-Zuiderpolder-Penningsveer namens de wijkraden Boerhaavewijk, Meerwijk, Molenwijk, Slachthuisbuurt, Amsterdamse Buurten en Sportheldenbuurt.
10.	Actieve Haarlemse burger
11.	Stichting tot behoud van de groene zoom Zuiderpolder.
12.	Wijkraad Parkwijk Zuiderpolder
13.	De Haarlemse corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere
14.	Trekkersgroep Knarrenhof Haarlem
15.	Kleinschalige projectontwikkelaars
16.	bewoner
17.	Wijkraad Dietsveld-Vogelbuurt
18.	architect (te laat binnen gekomen)
19.	Wijkraad binnenstad Haarlem (te laat binnen gekomen)

Inspiraakreacties op concept-Woonvisie Haarlem

1. Wijkraad de Krim			
Nr.	Inspiraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	Wijkraden worden niet als stakeholder gezien of ook maar ergens genoemd in de documentatie. Het WBO zal, namens of samen met actieve wijkraden in Noord een zienswijze indienen.	De voorliggende woonvisie is een actualisatie van de huidige woonvisie 2017-2020. De thema's en uitgangspunten zijn hetzelfde. Omdat het een actualisatie is, hebben we gewerkt met resultaten van eerdere participatie- en inspraakmomenten van de vorige woonvisie, ontwikkelzones, bij Groei van Haarlem, Digipanel en toekomstvisie. We vinden de wijkraden belangrijk in de stad, in de net vastgestelde verordening op de wijkraden is opgenomen dat wijkraden de gemeentelijke besluitvorming kunnen beïnvloeden door participatie en inspraak en het gemeentebestuur ongevraagd en gevraagd advies geven. We hebben daarom de voorliggende woonvisie naar alle wijkraden persoonlijk gestuurd en gevraagd om een reactie.	Ja, de wijkraden worden benoemd in het hoofdstuk samenwerking, in de paragraaf Actieve Haarlemmers.
2.	En, als de daaropvolgende zienswijzennota naar onze mening onvoldoende de aangedragen punten behandeld, worden we door de gemeente verwezen naar de Raad van State. Die doet dan uitspraak in de loop van 2022, na de gemeentelijke verkiezingen.	Een gang naar de Raad van State is voor de Woonvisie ons inziens niet mogelijk, omdat het niet om wet- of regelgeving gaat, maar om beleidsdocument.	Nee, niet van toepassing.
2.	Inspreker vindt 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.	De woonvisie 2017-2020 liep vorig jaar af. Er is besloten om een actualisatie te maken zodat er een goede basis ligt om prestatieafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging te kunnen maken. De hoofdkeers van de woonvisie is gelijk gebleven.	Nee, dit is een opmerking.
3.	Inspreker vraagt zich af hoe je de kiezer uit kan leggen 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.	De genoemde aantallen (de bouwambitie en prognoses/ geplande woningen) in de woonvisie zijn mede gebaseerd op de Rapportage Woningbouw Haarlem 2020 (gegevens februari 2020). Een deel van de groei van de woningvoorraad vindt plaats buiten de nieuwbouw, maar via toevoegingen in bestaande voorraad door transformatie, splitsen, functieveranderingen. In de eerste maanden van 2021 worden de gegevens van de	Nee

		monitor weer geüpdatet voor de volgende rapportage Woningbouw die eind maart zal verschijnen. Bij deze Rapportage woningbouw 2020 is rekening gehouden met regionale ervaringscijfers dat gemiddeld ca 30% van de prognosticeerde opleveringen in de periode tot en met 2025 zal vertragen of wijzigen. Hoe kleiner de in de monitor aangegeven opleverhorizon, hoe groter de zekerheid wordt met betrekking tot daadwerkelijke realisatie en oplevering van de geplande aantallen. De cijfers uit de laatste rapportage in combinatie met het actieplan “versnellen woningbouw” dat vorig jaar door het college is vastgesteld, ziet het college vooralsnog geen reden om de ambities uit het coalitieprogramma bij te stellen. Natuurlijk zullen we vinger aan de pols houden met betrekking tot de gestelde bouwambitie. Zowel in algemene zin, als met betrekking tot de realisatie van het deel sociale en betaalbare woningbouw daarbinnen. Bij de volgende rapportage woningbouw zal een prognose worden gemaakt van de verwachte groei op basis van ervaring en verwachtingen van plannen en de planuitval, de verwachtingen met betrekking tot de effecten van het actieplan “versnellen woningbouw”, de te verwachten effecten van de toegekende Rijks-impulsgelden op dat moment, maar ook de effecten van strengere eisen bij het bouwkundig splitsen van woningen.	
4.	De tabel 1 svp 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)?	Tabel 1 wordt geactualiseerd en gecorrigeerd. Hier zijn per abuis fouten in gesloten. Figuur 1 toont de mutaties binnen de woningvoorraad in de jaren 2016 tot en met 2019. De figuur geeft weer dat de omvang van de woningvoorraad in deze periode met bijna 2800 woningen is gegroeid. De gegevens zijn afkomstig van het CBS en opgenomen in de rapportage Woningbouw Haarlem 2020. De volgende grafiek ‘Bouwambitie Haarlem tot 2030’ geeft	Ja

		deze toename van 2800 woningen weer als gerealiseerde woningen 2016 tot en met 2019. De gemeente heeft in 2018 de ambitie vastgesteld om in de periode 2016 tot en met 2025 met 10.000 woningen te groeien. Daarmee is de resterende opgave 7.200 woningen tot en met 2025. Ook deze grafiek zal verhelderd worden. Het aandeel sociaal daarbinnen is gebaseerd op de uitgangspunten van het coalitieprogramma en de vastgestelde percentages uit de nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” (40% sociaal, 40% middelduur en 20% overig). Tussen de vaststelling van deze regels en de oplevering van woningen volgens deze opbouw zit een periode. Veel van de projecten die afgelopen jaren zijn opgeleverd, zijn gestart voordat de 40-40-20 regels van kracht waren. Daarnaast maakt de gemeente afspraken met de woningcorporaties voor de realisatie van sociale huurwoningen. De investeringsmogelijkheden van de corporaties hangen van een aantal factoren af. Een aantal sociale huurwoningen zal door marktpartijen worden ontwikkeld met vergelijkbare spelregels als voor corporaties (huurhoogte, grootte, exploitatieperiode, toewijzing). In de rapportage woningbouw 2020 is met betrekking tot de realisatie van de sociale woningbouw in de periode 2020-2025 aangegeven dat het percentage sociale huur binnen de plancapaciteit op dat moment met 31% nog wel onder de beleidsstreefwaarde/ de ambitie lag. Het college spant zich in om dit percentage te verhogen door gebieden met veel betaalbare woningen sneller tot ontwikkeling te brengen, mede met behulp van rijksmiddelen zoals de bouwimpuls-gelden.	
5.	Pagina 10 gaat over versnelling waarover de commissie een besluit vaststelde. Inspreker geeft aan dat er tot 2025 maximaal 8700 woningen bijkomen als alles meezit. Dit heeft de gemeente niet in de hand,	Op basis van het coalitieprogramma is in 2018 de groei-ambitie voor de periode 2016 t/m 2025 vastgesteld op 10.000 woningen. De woningvoorraad is tussen 2016 t/m 2019 met bijna 2.800 woningen gestegen (rapportage Woningbouw	Nee

	inspreker vraagt reëel te zijn en verzoekt de droomwens te halveren. Teksten als 'we brengen realisme aan in de planning en continueren samenwerking' weghalen en durf de woningzoekende kiezer de waarheid te vertellen.	Haarlem 2020 (2020/254747)). Vasthoudend aan de ambitie uit 2018 resteert voor de periode 2020 t/m 2025 nog een gewenste groei van 7.200 woningen. De rapportage Woningbouw uit 2020 laat zien dat conform de planning van projecten er in de periode 2020 t/m 2025 8.700 woningen met de aanwezige plancapaciteit kunnen worden gerealiseerd. Zoals bekend heeft de gemeente Haarlem weinig eigen grond en zoekt voor de realisatie van woningen daarbij de samenwerking met betrokken stakeholders op. Het toevoegen van woningen kan daarom ook alleen in samenwerking met deze partijen plaatsvinden. Op basis van de huidige onderleggers (o.a. de recente raming van de woningbehoefte, de beschikbare plancapaciteit in ontwikkelzones (10.000 woningen), en daarbuiten (7.000) en de inzet op versnelling van de woningbouw) is er op dit moment (nog) geen aanleiding de ambitie voor de periode 2020-2030 een groei van 8.000 - 10.000 woningen anders te formuleren. Zie verder ook antwoord bij 3.	
6.	Inspreker vraagt om Tabel 2 op pagina 21 in het document uit te leggen.	Tabel 2 op p. 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%	Ja, fout in tabel 2 wordt gecorrigeerd.
7.	Inspreker geeft aan dat figuur 2 op pagina 44 niet deugt.	De afbeeldingen zijn gebaseerd op het meest recente cijfermateriaal van Cocensus/ gemeente Haarlem. De kleuren in legenda en kaart zijn niet goed weergegeven, en doordat de categorie particuliere huur niet is weergegeven, kan een vertekend beeld ontstaan.	Ja, figuur 2 op bladzijde 44 wordt aangepast en verduidelijkt.
8.	Wijkraden in Noord halen allerlei zogenaamd feitelijke delen van het document onderuit.	De inspreker is gevraagd naar (overige) genoemde feitelijke onjuistheden, er zijn geen aanvullingen ontvangen.	Nee
9.	Pagina 56 over mobiliteit. De wethouder heeft	Door omstandigheden (o.a. de coronacrisis) is het opstellen van	Nee

	toegezegd om een mobiliteitsstudie voor groot Haarlem te laten opstellen. Dat krijgt u voor eind 2020' zei hij. Het is nu 2021 en het enige dat u gaat krijgen is een schapenwollig mobiliteit beleidsdocument, waar inhoudelijk geen enkel ontwikkelplan iets mee kan.	het mobiliteitsbeleid vertraagd, maar op dit moment is het de verwachting dat het mobiliteitsbeleid eind Q1 wordt vrijgegeven voor inspraak voor een periode van zes weken. In het mobiliteitsbeleid worden de stappen uitgewerkt die de gemeente wil nemen om de mobiliteitstransitie vorm te geven. Deze stappen zullen wat mobiliteit betreft de kaders vormen voor de verdere plannen en projecten, waaronder ook de ontwikkelplannen.	
10.	In bijlage 3: spelregels zijn mooie woorden en wishful thinking. Het gaat om wensdromen tav 40-40-20. In Noord kijken we naar zich ontspruitende plannen en zien dat de ontwikkelaar regeert.	De spelregels waar in deze bijlage een samenvatting van wordt gegeven zijn vastgelegd in de nota "Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" (collegebesluit 2018/273161). Elk nieuw woningbouwplan wordt getoetst aan de genoemde spelregels.	Nee, dit is een opmerking

2. Bewoner en vrijwilliger bij ABC centrum

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	Voorstel Tiny Houses voor tijdelijke bewoning voor jonge stellen en jongeren. Verwijzing naar het ABC-centrum. Vanwege de schrijnende situatie voor woningzoekenden, is een idee voor bewoning in TINY HOUSES, dat zijn kleine woningen, Prefab gebouwd, vrij vaak gesitueerd aan de rand van de stad. Het is een complex vraagstuk maar moeite waard bespreekbaar te maken en eventueel te realiseren.	Op dit moment zijn in Schalkwijk een aantal Tiny Houses geplaatst op een locatie die over een aantal jaar wordt ontwikkeld (zie ook www.haarlem.nl/zwemmerslaan-2-4/). Als deze pilot is afgelopen (en geëvalueerd), wordt besloten of meer (tijdelijke) locaties worden ingezet voor Tiny House communities en onder welke voorwaarden. Tot die tijd worden er vanuit de gemeente geen nieuwe projecten met Tiny Houses gestart. Op de website van de gemeente Haarlem is de mogelijkheid om voor geïnteresseerden zich in te schrijven voor de Zelfbouw zwerm, een nieuwsbrief voor geïnteresseerden in alle vormen van zelfbouw.	Nee

3. Bewoner

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	Het moet aantrekkelijk zijn voor corporaties om echt goedkope woningen te bouwen. Nu is dat niet zo. De grond in de gemeente Haarlem is schaars en als er dan	De Haarlemse woningcorporaties hebben aangegeven graag te willen investeren in nieuwbouw en hebben hier ook middelen voor beschikbaar. Tussen de woningcorporaties en de gemeente	Nee

	gebouwd wordt zijn het duurdere koopwoningen, kijk naar de nieuwe wijk Vijverpark. Leuk voor die mensen die daar nu wonen maar op zoveel m2 kunnen veel meer mensen wonen en dan heb ik niet meteen over hoogbouw. Maar gewoon rood en zwart, er zijn genoeg alternatieven.	zijn prestatieafspraken (kaderafspraken 2018-2021) gemaakt over nieuwbouw van tenminste 1.877 sociale huurwoningen, voor een deel op grond die in hun eigen bezit is. Wanneer de gemeentegrond uitgeeft voor sociale woningbouw hanteert zij een sociale grondprijs (dit is ook vastgelegd in het gemeentelijk grondprijsbeleid). Verder wordt bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed ook nadrukkelijk in samenwerking onderzocht of er mogelijkheden zijn voor sociale woningbouw, en wordt via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium (opgenomen in de nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment”) bij ontwikkelaars afgedwongen dat zij bij hun projecten tenminste 40% sociale huurwoningen moeten realiseren (en dit bij voorkeur met de Haarlemse woningcorporaties).	
2.	Koopwoningen onder de bv. 3 ton alleen beschikbaar moeten zijn voor Haarlemmer en niet dat de 'Amsterdammers' deze inpikken en de investeerders.	De Huisvestingswet laat het voorsnog niet toe dat de gemeente stuurt in de toewijzing van koopwoningen. We zoeken binnen de wettelijke kaders naar mogelijkheden om doorstroming tot stand te brengen en de woningen onder de aandacht van Haarlemse woningzoekenden te brengen. Wanneer de gemeente zelf grond uitgeeft of vastgoed verkoopt worden instrumenten als zelfbewoningsplicht en antispeculatie-beding toegepast. Als in de toekomst (vanuit het Rijk) een opkoopbescherming mogelijk wordt gemaakt dan wordt de mogelijkheden voor toepassing in Haarlem onderzocht. Verder leggen we contact met ontwikkelaars om nieuwbouwprojecten beter te promoten onder Haarlemmers.	Nee
3.	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.	Voor het stimuleren van wonen boven winkels is in 2019 aangehaakt bij de aanpak ‘terugdringen leegstand binnenstad’. Er is onderzoek gedaan naar de leegstand boven winkels en er zijn knelpunten opgehaald bij eigenaren, ondernemers en de gemeentelijke organisatie. Op basis van deze inventarisatie is in 2020 een vervolg-aanpak vormgegeven. Met de nieuwe stimuleringsaanpak wordt ingezet op: - circa 30 leegstaande panden, met focus op de Grote Houtstraat;	Nee

		- een gecoördineerde aanpak vanuit de gemeentelijke organisatie, waarbij initiatiefnemers ondersteuning krijgen bij het planproces; - een marktbenadering om wonen boven winkels onder de aandacht te brengen bij pandeigenaren; - de samenwerking tussen gemeente, pandeigenaren, ondernemers in de binnenstad wordt geïntensiveerd; - een (financiële) bijdrage wordt geleverd aan het Actieplan Detailhandel en Horeca. Dit actieplan speelt in op de ontwikkelingen in de detailhandel en horeca, de gevolgen van de coronacrisis op het winkelgebied en de mogelijke toename van leegstand. In 2021 wordt onderzoek gedaan naar transformatie mogelijkheden in het winkelgebied centrum.	
4.	Lege kantoren meteen ombouwen tot woningen.	Door de coronacrisis wordt meer thuisgewerkt, waardoor er mogelijk kantoorpanden (tijdelijk) leeg komen te staan. De verwachting is dat thuiswerken in de toekomst een grotere rol zal spelen. Dat zou kunnen betekenen dat er minder kantoorruimte nodig is en er meer mogelijkheden voor transformatie zijn. Voor Haarlem is het ook van belang voldoende ruimte te bieden aan werkgelegenheid en daarom moet de balans tussen wonen, werken en recreëren worden bewaakt.	Nee
5.	Verzoek aanpak huisjesmelkers. Door de expats schieten de prijzen. Je kan als je je huis wilt verhuren alles vragen, blijkt het wel.	Wij zijn blij dat de minister eind 2020 in een kamerbrief heeft gesteld dat de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt op het moment dat het initiatiefvoorstel 'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten' door het parlement is aangenomen en in werking is getreden. Huurders in de vrije sector krijgen daarbij de mogelijkheid om geschillen over de huurverhoging voor te leggen bij de Huurcommissie. In het verleden bestond deze maximering en deze mogelijkheid tot bezwaar in de vrije sectorhuur niet. Wanneer in de toekomst het mogelijk is om regels te stellen om opkopen van woningen ten behoeve van verhuur tegen te gaan	Nee

		(opkoopbescherming) zullen we de mogelijkheid van invoering afwegen. We brengen in beeld in hoeverre het nodig is om het huurdersteunpunt dat in de Transvaalbuurt actief is uit te breiden naar dienstverlening voor alle huurders. Daarnaast volgen we de ontwikkelingen bij het Rijk en andere gemeenten m.b.t. de aanpak van malafide verhuurders via bijvoorbeeld een vergunningsstelsel voor verhuurders.	
6.	Beter benutting van ruimte, zoals parkeerterreinen, bv. naast de Ikea. Voorstel: ondergrondse parkeergarage en daar boven studentenwoningen.	Bij het maken van plannen onderzoeken wij altijd of het mogelijk is om parkeerterreinen efficiënter te gebruiken. Waar mogelijk gaan wij daar ook met de desbetreffende eigenaren over in overleg.	Nee

4. Sint Jacob

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	Inspreker kan zich goed vinden in de uitgebalanceerde opbouw van het stuk en de verbinding die de gemeente ambieert met de verschillende organisaties in de stad. Inspreker is blij dat de doelgroep “ouderen” expliciet genoemd is en dat de noodzaak wordt aangehaald extra ouderenwoningen te realiseren voor deze groeiende doelgroep.	Het is goed om te lezen dat er draagvlak is voor de woonvisie en uitvoeringsagenda en bij de nota de opgenomen intenties tot samenwerking bij St. Jacob als belangrijke zorgaanbieder van 5 woonzorglocaties in Haarlem.	Nee
2.	Inspreker geeft aan dat de vraag naar woonvormen voor mensen met zware zorg gaat toenemen. Men ziet mensen met een zwaarder wordende zorgvraag steeds langer thuis wonen. Ondanks het dempende effect van “ langer thuis wonen” zal de vraag naar intramurale en beschermde woonvormen voor ouderen sterk toenemen. De zorgpartijen Kennemerland geven in hun rapport “Huisvestingsopgave Ouderenzorg Kennemerland” aan dat er in Haarlem in 2040, afhankelijk van het mogelijk dempende effect van langer thuis wonen er tussen 596 en 1085 extra ouderenwoningen nodig zijn voor mensen met een zware zorgbehoefte.	Met belangstelling heeft het college kennisgenomen van het rapport "Huisvestingsopgave ouderenzorg Kennemerland" dat de ouderenzorgorganisaties eind december hebben aangeboden aan de colleges in de regio. Het is goed dat de zorgorganisaties de opgave in beeld hebben gebracht voor de toekomstige groep ouderen met een zware zorgbehoefte. We gaan graag het gesprek aan hoe deze opgave de komende jaren ingevuld kan worden, in relatie tot de realisatie van niet-intramurale woonvormen waarbij zorg thuis geleverd kan worden. In de Woonvisie worden de cijfers uit het onderzoek opgenomen. De sociale infrastructuur en zorginfrastructuur krijgt ook een plek in de omgevingsvisie. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is opgenomen dat het voornemen is om in 2021 een stadsdeal ouderenhuisvesting te	Ja, op bladzijde 31, onder het kopje: ‘meer en andere intramurale woonvormen nodig’ wordt de opgave voor de regio Zuid-Kennemerland en Haarlem tot 2040 opgenomen.

		realiseren, waarmee de urgentie een plek krijgt.	
3	Benadrukt moet worden dat het tekort aan woningen voor deze 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	In het hoofdstuk "bijzondere doelgroepen" worden meerdere groepen besproken. We vinden het terecht om een onderscheid te maken in kwetsbaarheid.	Ja, op bladzijde 24 (bijzondere doelgroepen) wordt toegevoegd: De groep mensen met een psychosociale en/of lichamelijke beperking, dak- en thuislozen en ouderen vormen daarbij de meest kwetsbare groep. Zij verblijven soms (tijdelijk) in specifieke instellingen (intramurale woonvormen) waarvoor apart beleid en opgaven worden vastgesteld. De grens tussen extra en intramuraal wonen vervaagt en er zijn specifieke woonvormen nodig om doorstroom uit de intramurale woonvormen tot stand te brengen.
4.	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.	Het betreft hier de visie en ambitie op het gebied van beschikbaarheid, waarbij onder deze noemer gefocust wordt op de aantallen en de verdeling onder prijsklassen. Binnen de algemene hoofdkeers (verwoord in hoofdstuk 1) wordt stilgestaan naar de balans voor verschillende thema's en doelgroepen.	Nee, het onderwerp is onderdeel van de Woonvisie.
5.	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	De correctie zal worden doorgevoerd	Ja, op bladzijde 31 wordt een tekstuele aanpassing gedaan in lijn met de reactie.

	worden afgegeven aan oudere 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.		
6.	Sint Jacob en andere ouderenzorgorganisaties zijn graag bereid om samen met gemeente, woningcorporaties en eventuele 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. Alleen met een gezamenlijke aanpak kan de dreigende woningnood voor de doelgroep ouderen met zware zorgvraag afgewend worden.	Zoals aangegeven wil het college in 2021 daarmee aan de slag.	Nee
7.	Inspreker vraagt de gemeente, gezien de grote opgave met hoge urgentie, de VVT-instellingen eveneens te betrekken bij het opstellen van het regionaal woonakkoord. Het is van 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 geadresseerd dient te worden.	Het regionaal woonakkoord (afspraken tussen gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond en de provincie Noord-Holland) doorloopt een apart proces. Het verzoek wordt bij behandeling van dit document meegenomen.	Nee, het is doorgegeven aan de opstellers van het Woonakkoord.
5. De regionale huisartsenorganisatie Huisartsen Zuid-Kennemerland (HZK) de SEHA, Maatschap samenwerkende eerstelijnszorg Haarlem-Oost en Schalkwijk			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	Wat we nog missen in de woonvisie is welke rol de gemeente voor zichzelf ziet op het gebied van de zorginfrastructuur.	De gemeente heeft zeker een rol als het gaat om de zorginfrastructuur. Hoe we hier invulling aan geven staat hieronder.	Nee
2.	Vanwege trends (dubbele vergrijzing, toenemende kosten gezondheidszorg) en gevolgen daarvan, zijn mogelijke oplossingen: verplaatsing zorg ziekenhuis naar thuis en inzetten op gezondheid dan zorg. De	We zijn blij met deze inspraakreactie. We zijn het met u eens dat zorg en ondersteuning dichtbij, dus in de wijk, moeten plaatsvinden. Ook onderschrijven wij het belang van nauwe samenwerking tussen verschillende professionals,	Nee

	directe omgeving en de persoonsgerichte benadering zijn essentieel onderdeel van de oplossing. Die mogelijkheden liggen per definitie in de wijk. 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. Verzoek meer aandacht in woonvisie 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, d.w.z. verbeterde samenwerking tussen professionals onderling en met inwoners leidt tot een betere lichamelijke en psychische gezondheid en dus tot gelukkiger inwoners van Haarlem. Dit betekent: faciliteiten in de wijk, zoals centra voor gezondheid en sociale samenhang, waar sociale wijkteams en zorgprofessionals samen met de bewoners werken aan betere gezondheid. Dit is een verantwoordelijkheid voor de zorgprofessionals en zorgverzekeraars, maar oproep met de gemeente.	buurtinitiatieven en inwoners. Gezondheidsproblematiek kunnen we alleen aanpakken wanneer we deze integraal benaderen en aanpakken. Het huisvesten van verschillende voorzieningen/initiatieven in de wijk is hier zeker ook een belangrijk aandachtspunt. Binnen de gemeenten wordt hieraan op een aantal plekken aandacht gegeven. Allereerst in de Omgevingsvisie die op dit moment wordt geschreven. Gezondheid is hierin een belangrijk thema. Het dichtbij beschikbaar hebben van zorgfuncties in combinatie met andere (dagelijkse) voorzieningen is hierbij uitgangspunt. Daarnaast zijn we bezig met een “gewoon in de wijk” aanpak waarin functies in de sociale basis en (Wmo) begeleiding gebiedsgericht worden ingevuld. Dit sluit perfect aan bij de persoonsgerichte benadering en de overtuiging dat ondersteuning zoveel mogelijk moet plaatsvinden in de directe omgeving. Op het gebied van publieke gezondheid en preventie zijn we bezig met het opstellen van lokale preventieakkoorden. Hierbij gaat het om het versterken van de onderlinge samenwerking van zowel partijen uit het medische domein als ook het sociale domein maar ook private partijen.	
6. Wijkraad Molenwijk			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	Ik mis woonboten in de woonvisie	Haarlem heeft geen concrete plannen om het aantal ligplaatsen voor woonboten uit te breiden. Er wordt nu met name gewerkt aan het toevoegen van (betaalbare) woningen in de ontwikkelzones. In de ontwikkelzones is het niet mogelijk om ligplaatsen voor woonboten toe te voegen. Op plekken elders in Haarlem wordt locatie- afhankelijk geadviseerd over ligplaatsen en woonboten.	Ja, Onder ‘Nieuwe woonconcepten in de schaarse ruimte’ wordt een opmerking (overeenkomstig het gegeven antwoord) toegevoegd over ligplaatsen voor woonboten.
7. De Participatieraad			

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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/kanttekening	We hebben kennisgenomen van de uitgangspunten van de participatieraad	Nee, dit is een opmerking.
2.	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.	De gemeente brengt met regelmaat een Regionale Corona Impact Monitor uit. Op basis van de indicatoren wordt de impact van de coronacrisis in beeld gebracht en kan er focus worden aangebracht in het beleid. Daarnaast wordt gewerkt aan een herstelplan Corona. Hieronder worden maatregelen meegenomen die betrekking hebben op de leegstand van winkels en kantoren die zijn ontstaan. Wanneer er sprake is van wijziging van de woonvisie en/of uitvoeringsagenda wordt dit via de documenten uit de Planning en Control-cyclus aangegeven. Het college verwacht dat de hoofdpunten van de woonvisie de komende jaren actueel blijven.	Nee, wordt al opgepakt
3.	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	Zie het antwoord op inspreker 1,3, 4 en 5	Nee

	haalbaarheid van de hoogte van deze ambitie. Een belemmering voor de bouwambitie is dat de samenwerking tussen corporaties en marktpartijen nog verder vormgegeven moet worden. Een ander bijkomend probleem is dat de gemeente in zeer beperkte mate over Eigen grond/bouwlocaties beschikt.		
4.	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.	Onder het hoofdstuk "Bijzondere doelgroepen" worden verschillende groepen besproken, waarbij geen onderscheid is gemaakt in kwetsbaarheid. In de tekst van de woonvisie zal hier onderscheid in worden aangebracht.	Ja, zie de aanpassing n.a.v. inspraakreactie 4.3
5.	Tevens wil de participatieraad geïnformeerd worden over de actuele stand van zaken met betrekking tot de wachttijden en verhuringen aan deze groep (kwetsbare Haarlemmers).	De wachttijden en de toewijzingen aan de groep waar de participatieraad op doelt worden weergegeven in het jaarverslag van Woonservice. Het jaarverslag over 2020 verschijnt rond april/mei 2021. Wij zullen ervoor zorgen dat het naar de participatieraad wordt toegezonden	Nee, de opmerking is n.a.v. de woonvisie
6.	Sociaal Duurzaam wonen en leven. Een sociaal duurzame leef- en woonomgeving is voor alle Haarlemmers van belang, daarbij moet uitsluiting van groepen voorkomen worden.	We zijn het met de inspreker eens. We willen een inclusieve stad zijn waar geen mensen of groepen worden buiten gesloten.	Nee
7.	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.	Het uitgangspunt van de warmtetransitie is woonlastenneutraal. Dat betekent dat de toekomstige woonlasten gelijk of lager zijn dan de huidige woonlasten. In de woonvisie staat dit als uitgangspunt opgenomen. De TVW, met daaropvolgend de uitvoeringsplannen, gaan hier nader op in. We verwijzen graag naar het traject van de TVW.	Nee, staat al opgenomen in de woonvisie.
8.	Aandacht wordt gevraagd voor de 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	De evaluatie van de verhuisregeling "Ouder Worden Prettig Wonen" is onlangs door het college vastgesteld en ter kennisname naar de gemeenteraad. De huisvestingsopgave voor ouderen met intensieve zorgvraag is door de zorgaanbieder van	Nee

	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 plus minus 2040 zijn er 2000 woningen extra nodig, de komende jaren kunnen er met ver- en nieuwbouw, hooguit 400 woningen gerealiseerd worden.	ouderen in beeld gebracht. Zoals opgenomen in de uitvoeringsagenda wordt in 2021 gestart met een stadsdeal ouderenhuisvesting om afspraken te maken over de opgave.	
9.	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.	De pilot van het project is onlangs geëvalueerd, verdere promotie is ook daarbij als aandachtspunt opgenomen.	Nee, we hebben de opmerking doorgegeven aan de betreffende afdeling.
10.	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.	De kostendelersnorm maakt onderdeel uit van de Participatiewet en hoeft in de volgende situaties niet te worden toegepast; -Jongeren tot 21 jaar -Studenten die studiefinanciering ontvangen - Leerlingen die studeren via de beroepsbegeleidende leerweg (BBL) -Medebewoners van 21 jaar en ouder die onderwijs volgen (Wtos) -Kamerhuurders en kostgangers die geen familie zijn en betalen voor de kamer en/of de kost en inwoning. Daarnaast kan er op grond van artikel 18 lid 1 van de Participatiewet individueel maatwerk worden geleverd, waardoor de kostendelersnorm niet wordt toegepast. Van deze mogelijkheid tot individualiseren wordt ook in Haarlem gebruik gemaakt. Een aantal oppositiepartijen in de Tweede Kamer wil de kostendelersnorm uit de Participatiewet schrappen. Of dit ook	Nee

		daadwerkelijk zal gaan gebeuren is nu uiteraard nog niet bekend. De kostendelersnorm is geen factor bij het plaatsen van dak- en thuislozen in de pilot Onder de Pannen. Er is sprake van een commerciële relatie tussen huurder/kostganger en verhuurder/kostgever, bij een commerciële relatie is de kostendelersnorm niet van toepassing.	
11.	De Participatieraad vraagt zich tevens af of er voor haar een rol is weggelegd in de periode nadat alle 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?	Alle inspreken krijgen na vaststelling van de nota van antwoord en de aangepaste woonvisie door het college bericht. De Nota van Antwoord is vanaf dan openbaar, en worden ter bespreking aan de commissie ontwikkeling gestuurd. Mocht u het niet eens zijn met de beantwoording, dan kunt u dit kenbaar maken bij de behandeling van de woonvisie in de commissie.	Nee, niet van toepassing.
8. De drie huurdersvertegenwoordiging van Ymere, Elan Wonen, Pré Wonen n.a.v. presentatie over de concept-woonvisie 19 januari 2021			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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.	We nemen de opmerking voor kennisgeving aan.	Nee, dit is een opmerking.
2.	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 zorg over de balans tussen aanbod voor regulier woningzoekenden en voorrangskandidaten binnen de verdeling van sociale huurwoningen wordt gedeeld. Door meer sociale huurwoningen toe te voegen, (waarvan een deel specifiek voor bijzondere doelgroepen), door de balans via de cijfers van woonservice te monitoren, en een prognose bij te houden naar het verwachte aantal urgenten wordt de balans bewaard.	Nee

3.	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?	De gemeente monitort continu de voortgang van de woningbouwplannen waar de prognose op is gebaseerd en rapporteert hier jaarlijks over. Het aanbrengen van planrealisme is daarbij een belangrijk onderdeel. De “toevoegingen anderszins” willen we beter in beeld krijgen. Zie ook de beantwoording op inspreker 1; .3, .4. en .5	Nee
4.	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.	Zoals aangegeven in het uitvoeringsprogramma zullen we vragen verder in beeld brengen. Op basis hiervan en mogelijkheid van financiële middelen kan worden besloten om huurderssteunpunt uit te breiden.	Nee
5.	Kan rekeningen gehouden worden met veranderde woonwensen in relatie tot Corona? (bv extra ruimte voor thuiswerken)	De impact van Corona op de woningmarkt is nog niet duidelijk. We houden de vinger aan de pols via de Corona-impactmonitor. Veranderende vraag zal voor een deel via de markt worden opgepakt.	Nee
6.	Hoe kan alles worden uitgevoerd en hoe wordt omgegaan met nieuwe wetgeving?	In het uitvoeringsprogramma is opgenomen wat we de komende jaren willen doen, wetgeving en financiële mogelijkheden en capaciteit spelen daarbij een rol. We willen via verdere samenwerking met andere partijen kijken hoe we zo veel mogelijk kunnen bereiken.	Nee

9. Wijkraden Vondelkwartier, Parkwijk-Zuiderpolder-Penningsveer, namens de wijkraden Boerhaavewijk, Meerwijk, Molenwijk, Slachthuisbuurt, Amsterdamse Buurten en Sportheldenbuurt.

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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	Dat wijkverbetering niet alleen een taak is voor het gemeentebestuur onderschrijven wij. Het kopje ‘Prettiger wonen in kwetsbare wijken’ beschrijft dat we samen met woningcorporaties en maatschappelijke (zorg) instellingen gaan werken aan wijkverbetering. De sociale infrastructuur in bestaande wijken speelt daarbij een belangrijke rol. Dit zal per wijk verschillen en maatwerk zijn. Voor de stadsdelen worden gebiedsprogramma’s opgesteld waarbij vanuit verschillende	Nee

	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.	invalshoeken activiteiten en projecten in de gebieden worden opgesteld.	
2.	Tot onze verbazing worden de wijkraden in deze Woonvisie geen enkele keer genoemd. We willen meedenken, samenwerken en initiatieven ontplooiën. 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.	De voorliggende woonvisie is een actualisatie van de huidige woonvisie 2017-2020. De thema’s en uitgangspunten zijn hetzelfde. Omdat het een actualisatie is, hebben we gewerkt met resultaten van eerdere participatie- en inspraakmomenten van de vorige woonvisie, ontwikkelzones, bij Groei van Haarlem, Digipanel en toekomstvisie. We vinden de wijkraden belangrijk in de stad, in de net vastgestelde verordening op de wijkraden is opgenomen dat wijkraden de gemeentelijke besluitvorming kunnen beïnvloeden door participatie en inspraak en het gemeentebestuur ongevraagd en gevraagd advies geven. We hebben daarom de voorliggende woonvisie naar alle wijkraden persoonlijk gestuurd en gevraagd om een reactie. De aandachtspunten per stadsdeel op p.47 zijn bedoeld als een typering en bedoeld om deze aan te gaan pakken. Bij projecten en activiteiten in de buurt worden op diverse wijzen (vertegenwoordigers van) bewoners betrokken.	Ja, de wijkraden worden benoemd in het hoofdstuk samenwerking, benoemd in de paragraaf Actieve Haarlemmers.
3.	Stadsdeel Noord (p. 48): Woningbouw: Eind 2025 staan er circa 420 woningen extra in de ontwikkelzones Orionweg/Planetenlaan en Spaarndamseweg.		Nee

	- 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.	Eerste punt: Een gebiedsvisie voor de Transvaalbuurt wordt opgepakt binnen het gebiedsprogramma in Noord. Tweede punt: In de visies voor de ontwikkelzones Orionweg/Planetenlaan en Spaarndamseweg is opgenomen dat er wordt gekoerst op variatie in woonvormen, er zullen voor een groot deel appartementen worden toegevoegd. In hoofdstuk 2 van de woonvisie wordt aangegeven dat er ruimte wordt geboden aan nieuwe woonvormen en in hoofdstuk 4 dat we extra aandacht hebben voor ouderenhuisvesting en inzetten op meer nultredenwoningen/levensloopbestendige woningen. Derde punt: Het actieplan Detailhandel valt bij buiten de scope van de woonvisie. We nemen de reactie voor kennisgeving aan.	
4.	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 Actie plan Detailhandel en Horeca 2020-2022) tekort.	In het Actieplan Detailhandel en Horeca is aangekondigd dat in 2021 een verkenning zal worden gedaan naar de transformatiemogelijkheden in de binnenstad. Hierin zullen ook de mogelijkheden voor het omvormen van winkels naar andere functies (o.a. wonen) worden meegenomen.	Nee, dit gaat verder dan de reikwijdte van de woonvisie.
5.	Stadsdeel Zuidwest (p. 50): Woningbouw: - Eind 2025 staan er circa 1.150 woningen extra zijn in de ontwikkelzones Zuidwest en Zijlweg. - Voor de periode 2025-2030 is dit aantal ca 2.300. Er worden geen knelpunten genoemd	In de concept-woonvisie worden inderdaad aandachtspunten en geen knelpunten benoemd. Er zijn vanuit Wijkraden geen knelpunten aangegeven.	Nee
6.	Stadsdeel Oost (p. 51):	Er zijn verschillende mogelijkheden om concentratie van	Nee

	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.	kwetsbare bewoners te voorkomen dan wel eventuele problemen die hierbij ontstaan op te lossen. Dit vraagt maatwerk en zal de komende jaren nader aandacht krijgen.	
7.	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	Eerste punt: we zijn voornemens om samen met de corporaties en zorgaanbieders te bekijken bij welke wooncomplexen dit speelt en gaan met elkaar in gesprek wat de mogelijke aanpak kan zijn. Dit vraagt maatwerk. Tweede punt: op verschillende manieren wordt er aandacht besteed aan doorstroming. Er is een regionale publiekscampagne “Ook later lekker wonen”, waar mensen bewust worden gemaakt om over hun huidige woonsituatie tijdig te gaan nadenken, gericht op jonge senioren. Vanwege Corona is de bekendheid minder geweest, we zetten deze campagne voort. Verder zijn we bijeenkomsten aan het voorbereiden voor professionals die ouderen beter kunnen informeren over de mogelijkheden ook t.a.v. mogelijk verhuizen. Door levensloopbestendig te bouwen willen we senioren de mogelijkheid bieden door te stromen. Derde punt: Zowel bij de doelgroep die uitstroomt uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, als bij de ouderen is aangegeven dat we met corporaties, zorgaanbieders en andere ontwikkelende partijen willen samenwerken om nieuwe woonvormen tot stand te brengen (uitwerking van de aangekondigde stadsdeal ouderenhuisvesting).	Nee

	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?	Vierde punt: wij verwachten dat dit vooral bij het ov-knooppunt Nieuw Zuid een belangrijk thema zal zijn. Vijfde punt: in ieder geval zoals u aangeeft door tijdig en snel de directe omwonenden en Haarlemmers te informeren en waar mogelijk positief te publiceren over al het mooie dat in Schalkwijk gebeurt.	
8.	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.	De Woonvisie geeft de gemeentelijke inzet weer op thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, doelgroepen, kwaliteit, leefbaarheid en samenwerking en bestrijkt ons inziens daarmee veel meer dan het nieuwbouwprogramma. Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met behoud en toevoeging van groene leefruimte in de stad.	Nee
9.	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.	Haarlem heeft geen concrete plannen om het aantal ligplaatsen voor woonboten uit te breiden. Er wordt nu met name gewerkt aan het toevoegen van (betaalbare) woningen in de ontwikkelzones. In de ontwikkelzones is het niet mogelijk om ligplaatsen voor woonboten toe te voegen. Op plekken elders in Haarlem wordt locatie afhankelijk geadviseerd over ligplaatsen en woonboten.	Ja, Onder 'Nieuwe woonconcepten in de schaarse ruimte' wordt een opmerking toegevoegd over ligplaatsen voor woonboten.
10.	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?	De woonvisie en de paragraaf van de stadsdelen is bedoeld als input voor de diverse stadsdeelopgaven en -programma's.	Nee, de opmerking gaat verder dan de scope van de woonvisie. De opmerking is doorgegeven aan de betreffende afdeling.
11.	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.	De wijkraden en bewoners worden betrokken bij de opstelling en uitvoering van de meerjarige gebiedsprogramma's van de verschillende stadsdelen van Haarlem.	Nee, de opmerking gaat verder dan de scope van de woonvisie. De opmerking is doorgegeven aan de betreffende afdeling.
12.	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 sprake is van	Zie antwoord bij punt 2.	Nee

	nieuwe democratie of niet, de gezamenlijke acht wijkraden blijven, zoals altijd, gemotiveerd om hun rol op te pakken.		
10. Actieve Haarlemse burger			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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.	De Omgevingsvisie is een globale en integrale visie, gericht op de lange termijn en vooral gericht op doelen voor een uiteindelijke staat van de fysieke leefomgeving. De woonvisie beschrijft concreter de doelen ambities met een uitvoeringsagenda voor het wonen in Haarlem. En vormt daarmee een bouwsteen voor de Omgevingsvisie Haarlem. Om ervoor te zorgen dat er in de stad voldoende ruimte is voor functies naast de woonfunctie (waaronder ook groen) heeft de gemeente de studie “Groei van Haarlem” uitgevoerd. Bij de uitwerking van plannen/projecten/gebieden worden de verschillende vragen voor ruimte integraal afgewogen.	Nee
2.	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.	Zie het antwoord op inspraakreactie 9.2.	Nee
3.	De woonvisie is geen integraalbeleidsdocument en moet worden gewogen met andere ruimte vragende	Zie antwoord op punt 1.	Nee

	voorzieningen. Waarom zijn de afwegingen niet opgenomen in het document?		
4.	Welke beleidsdisciplines die aanspraak maken op de ruimte in de gemeente zijn betrokken geweest bij het opstellen van dit voorstel?	Bij de voorbereiding van de nota is intern overleg gevoerd met diverse beleidsdisciplines en afdelingen (waaronder economie, maatschappelijke ondersteuning, mobiliteit, ruimtelijke ontwikkeling en, duurzaamheid, vergunningverlening en handhaving).	Nee, niet van toepassing.
5.	Wie zijn “we” die samen werken met bewoners en welke bewoners zijn betrokken geweest?	Waar in de nota over ‘we’ wordt gesproken wordt gerefereerd aan de gemeente (bestuur en in hun naam de organisatie).	Nee, niet van toepassing.
6.	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 wijkrazen 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.	De voorliggende woonvisie is een actualisatie van de huidige woonvisie 2017-2020. De thema’s en uitgangspunten zijn hetzelfde. Zeker voor wat betreft de bouwambitie wordt voortgeborduurd op vastgesteld beleid en bestaande afspraken die eerder via democratische besluiten tot stand zijn gekomen. Omdat het een actualisatie is, hebben we gewerkt met resultaten van eerdere inspraakmomenten van de vorige woonvisie, ontwikkelzones, bij Groei van Haarlem, Digipanel en toekomstvisie. De voorliggende woonvisie is naar alle wijkrazen persoonlijk gestuurd met de vraag om een reactie. Bij concrete uitvoering van woningbouwprojecten worden de bewoners en wijkrazen betrokken.	Nee, de wijkrazen worden benoemd in het hoofdstuk samenwerking, in de paragraaf Actieve Haarlemmers.
7.	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	Alle woningbouwplannen in Noord-Holland worden gepubliceerd op www.plancapaciteit.nl . Het gaat om: aantallen woningen per segment, locatie, planning en meer. Binnen de MRA, maar ook binnen de woningmarktregio Zuid-Kennemerland/IJmond worden afspraken gemaakt over aantal toe te voegen woningen en het aandeel sociale woningbouw. De huidige afspraken zijn terug te vinden in het Regionaal Actie Programma Wonen (2016 t/m 2020). Voor de regiogemeenten in Zuid-Kennemerland/ IJmond geldt dat de nieuwbouwproductie voor minimaal 30% (bruto) uit sociale huur bestaat en dat per saldo een uitbreiding van de sociale	Nee

	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 verdichtte, groene gemeenten? Waarom wordt daar nauwelijks voortgang gemaakt in de bouwactiviteiten en moet alleen Haarlem voor sociale woningbouw zorgen ?	huurwoningvoorraad plaatsvindt. Op dit moment wordt er gewerkt aan een voortzetting c.q. actualisatie van deze afspraken voor de periode 2021-2025 in het regionale Woonakkoord die voornemens dit voorjaar 2021 wordt vastgesteld. Binnen de deelnemende gemeenten vindt daarnaast per woningbouwlocatie besluitvorming plaats, waarbij het aandeel sociale woningbouw onder druk kan komen te staan. Op MRA-niveau worden afspraken t.a.v. woningbouw voor elke MRA-gemeente in de MRA-agenda vastgelegd. Deze worden jaarlijks gemonitord en geactualiseerd. Haarlem gaat niet over de bouwactiviteiten van andere buurgemeenten. Wel kan het gesprek gevoerd worden bij achterblijvende productie zowel in regionaal niveau van Zuid-Kennemerland/ IJmond als op MRA-niveau. Inzicht ontstaat door de planmonitor die jaarlijks geactualiseerd wordt.	
8.	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	Zie het antwoord op punt 1. De beleidsnota Groen wordt eerste kwartaal in 2021 vastgesteld. De uitgangspunten daarvan komen in de Omgevingsvisie. De verwachting is dat de beleidsnota verkeersmobiliteit rond hetzelfde tijdstip vrijgegeven wordt voor inspraak.	Nee, dit valt buiten de scope van de woonvisie. De opmerking is doorgegeven aan de betreffende afdeling.

	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.		
9.	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 draagvlak 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.	Het college heeft in het actieplan “versnellen woningbouw” (2020/485204) aangegeven welke inzet wordt gedaan om de gestelde ambitie van realisatie van 10.000 woningen te realiseren. Hierin is opgenomen dat wordt gefocust op 3 zones waarbinnen de meeste meerwaarde is te halen (Europaweg, Oostpoort en Zuidwest). Dit heeft onder andere te maken met de aanvraag van impuls gelden bij het Rijk, welke inmiddels voor de Europaweg zijn toegekend. Waar mogelijk maken we als gemeente gebruik van de inzet van kennis en expertise van de ontwikkelende partijen. Dit natuurlijk wel met in acht name van de wettelijke verplichtingen die er gelden bij gebieds- en planontwikkeling en dus ook de eisen die er gelden met betrekking tot inspraak en participatie.	Nee
10.	Ten aanzien van het voornemen voor een ongedeelde stad, doet de Gemeente stelselmatig het tegendeel. In	De gemeenteraad heeft in de ontwikkelvisies voor Zuid-West, Zijlweg-West en Orionweg/Planetenlaan	Nee

	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.	vastgesteld dat het bouwprogramma voor 50 procent uit sociale huur moet bestaan. De nota “Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” biedt daarnaast de mogelijkheid om in bepaalde wijken aan de Oostkant van de stad af te wijken van 40% sociaal.	
11.	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.	De Woonvisie volgt op dit punt het geldend beleid ten aanzien van de Waarderpolder. In april 2020 is een onderzoek verschenen dat in opdracht van het college is uitgevoerd naar de toekomstige ontwikkeling van de Waarderpolder. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis om tot een nieuw convenant te komen dat op 4 februari jl. in de commissie ontwikkeling is besproken. We richten ons in de ontwikkelzones niet alleen op het toevoegen van reguliere woningen. Bij de ontwikkeling wordt ook gekeken naar de woon-werkbalans (op basis van de doelstellingen uit onze economische visie) en het creëren van een kwalitatief goede en toekomstbestendige stedelijke omgeving. Waar mogelijk voegen we dan ook functies toe die leiden tot extra arbeidsplaatsen of nieuwe woonwerkmilieus. Verder worden in Haarlem vanuit dit perspectief ook bijvoorbeeld woonwerk woningen gerealiseerd, bijvoorbeeld in Slachthuisbuurt Zuidstrook aan de J.J. Hamelinkstraat (www.elan wonen.nl).	Nee

11. De Stichting tot behoud van de groene zoom Zuiderpolder.

Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	<i>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.</i> * De woonvisie dient naadloos aan te sluiten op het traject van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond. * Voorwaarden nakomen welke via	Zie het antwoord op inspraakreactie 10.1. Uiteraard is bij het schrijven van beide visies rekening gehouden met regionale en provinciale uitgangspunten over wonen. Binnen de regio wordt op het beleidsveld wonen intensief met regiogemeenten en provincie samengewerkt. Het regionaal woonakkoord is een uitvloeisel van de provinciale woonagenda. Besluitvorming over het regionaal Woonakkoord	Nee, dit is een opmerking.

	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.	vindt gelijktijdig plaats aan de vaststelling van de woonvisie.	
2.	<i>Graag een toelichting op welke wijze U dit alles wil realiseren.</i> * 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.	Alle woningbouwplannen in Noord-Holland worden gepubliceerd op www.plancapaciteit.nl. Het gaat om: aantallen woningen per segment, locatie, planning en meer. De wijze waarop deze woningbouwplannen worden gerealiseerd is onder andere terug te vinden, naast voorliggende woonvisie, in diverse nota's, zoals": • De nota "Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" • Ontwikkelvisies voor de ontwikkelzones • Actieplan 'Versnellen woningbouw'	Nee
3.	* <i>Onduidelijk is hoe het advies van de commissie Dannenberg om de beschermde woonvormen in de komende jaren af te bouwen wordt gerealiseerd</i> 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	Het advies van de commissie Dannenberg is verwerkt in het beleidskader en het uitvoeringsprogramma Opvang, wonen en herstel, De raad heeft op 17 september jl. besloten het beleidskader te verlengen. Het jaarlijkse benodigde aantal woningen voor uitstroom uit bw/mo zal voor een deel ook in wijken worden gerealiseerd (in bestaande en nieuwe sociale huur) met een laag percentage sociale huur.	Nee

	woningen op jaarbasis) buiten de wijken die al overbelast zijn met sociale woningbouw.		
4.	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. <i>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’.</i>	Dit doen we door de samenwerking op te zoeken met maatschappelijke partners, (zorg)instellingen en woningcorporaties. We willen samen onderzoeken waar de oorzaak ligt, en welke instrumenten we kunnen inzetten. De wijze waarop kan verschillen per situatie. De benoeming van dit punt in de woonvisie moet dan ook als kapstok worden gezien voor verdere uitwerking.	Nee
5.	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.	De uitkomsten van het Woonwensenonderzoek worden gebruikt om beleid te monitoren en waar nodig en mogelijk aan te scherpen. Het WiMRA geeft inderdaad aan dat er woningdruk, en toenemende krapte en prijsstijgingen plaats vindt. Dat geldt ook voor Haarlem. Met deze woonvisie en uitvoeringsagenda willen we deze knelpunten zoveel mogelijk gaan aanpakken. Zoals het toevoegen van extra woningen, extra sociale huurwoningen in wijken met minder sociale huur door inzet van het ruimtelijk-juridisch instrumentarium conform de nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment”. In de nieuwbouw komen tot afspraken met ontwikkelende partijen voor betaalbare en middeldure koopwoningen, waardoor mensen minder te duur wonen. Goed in overleg te blijven en samen te werken met de corporaties tav het passend toewijzen en in kaart brengen waar mogelijke leefbaarheidsproblemen aan het ontstaan zijn ook samen met de zorgaanbieders en te komen tot een aanpak van de betreffende complexen, zodat dit de leefbaarheid ten goede komt. Aandacht bij nieuwbouw voor de realisatie van woningen geschikt voor ouderen zodat doorstroming tot stand kan komen en de nut en noodzaak van duurzaamheid uit blijven dragen.	Nee

	•Verduurzaming van de woningvoorraad staat nog aan het begin. <i>Op welke wijze gaat U deze dilemma's aanpakken?</i>		
6.	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 Haarlammers 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. <i>De knelpunten zijn bekend maar wij missen de aanpak tot oplossingen!</i>	Zie de antwoorden op inspraakreactie 1.3. 1.4. en 1.5. en alle activiteiten die in de uitvoeringsagenda van de woonvisie zijn opgenomen.	Nee
7.	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	Specifieke plannen voor dit stadsdeel vinden verdere uitwerking in (woningbouw)projecten en in het Gebiedsprogramma Centrum. Voor het winkelgebied binnenstad is in 2020 een aanpak wonen boven winkels vormgegeven en wordt in 2021 een verkenning gedaan naar de transformatiemogelijkheden in het kaders van het Actieplan “detailhandel en horeca”. Van belang hierbij is de balans te bewaken tussen wonen, werken en recreëren.	Nee

	<i>De ambities zijn bekend maar wij missen de aanpak tot oplossingen!</i>		
8.	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	Specifieke plannen voor dit stadsdeel vinden verdere uitwerking in (woningbouw)projecten en in het Gebiedsprogramma Oost. In stadsdeel Oost gaat vanaf 2020 een gezamenlijke wijkaanpak van start. De sociale partners, corporaties en gemeente slaan de handen in een om de leefbaarheid en sociale cohesie te verstevigen door sociale – en fysieke ingrepen te verbinden en beter met elkaar samen te werken. Ten aanzien van de aandacht besteden aan jongeren. In de woonvisie wordt een aparte paragraaf aan jongeren besteed, zie blz. 25. In de uitvoeringsagenda 2025 staan de acties die we de komende jaren gaan ondernemen.	Nee

	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 <i>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 geëffectueerd. Hoort o.i. thuis in een visie.</i> <i>Tijdspad en actieplan missen wij in deze visie.</i>		
--	---	--	--

9.	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. <i>Tijdspad en actieplan missen wij in deze visie.</i>	De woonvisie is met de omgevingsvisie, de ontwikkelzone-visies, mobiliteitsbeleid, economisch beleid, SOR en beleid binnen het sociaal domein de kapstok waarbinnen plannen voor gebieden en projecten worden uitgewerkt. Specifieke plannen voor dit stadsdeel vinden verdere uitwerking in (woningbouw)projecten en in het Gebiedsprogramma Schalkwijk. Het programmadoel voor Schalkwijk is voor 2021: Schalkwijk samen mooier en duurzamer maken door meer (gedifferentieerde) woningbouw te realiseren, en sociale verbinding en veiligheid te organiseren. Het realiseren van meer duurzame woningen en een meer gedifferentieerde woningvoorraad en een leefbaar woonmilieu in Schalkwijk is hiervan een van de doelen. Daarnaast is er aandacht voor verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Op basis van de doelen worden diverse acties ondernomen.	Nee
10.	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 bezien 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)	Specifieke plannen voor dit stadsdeel vinden verdere uitwerking in (woningbouw)projecten en in het Gebiedsprogramma Schalkwijk, zie verder antwoord hiervoor, bij punt 9.	Nee

	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%). <i>Hoe gaat U de aandachtspunten uitwerken. Wij missen de visie hierop!</i>		
11.	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 <i>Hoe gaat U de aandachtspunten uitwerken. Wij missen de visie hierop!</i>	Specifieke plannen voor dit stadsdeel vinden verdere uitwerking in (woningbouw)projecten en in het Gebiedsprogramma Schalkwijk, zie verder antwoord hiervoor, bij punt 9.	Nee
12.	Haarlem Noord • twee ontwikkelzones • differentiatie woningtypen • aanpak ondermijning Transvaalbuurt	Specifieke plannen voor dit stadsdeel vinden verdere uitwerking in (woningbouw)projecten en in het Gebiedsprogramma Noord, voorzetting van project Lelie en het opstellen van een gebiedsvisie Transvaalbuurt.	Nee

	• balans in de bestaand voorraad <i>Hoe gaat U de aandachtspunten uitwerken. Wij missen de visie hierop!</i>		
13.	Haarlem Zuid-West • twee ontwikkelzones • nieuwe samenwerkingsvormen • Integrale wijkaanpak <i>Hoe gaat U de aandachtspunten uitwerken. Wij missen de visie hierop!</i>	Specifieke plannen voor dit stadsdeel vinden verdere uitwerking in (woningbouw)projecten en in het Gebiedsprogramma Zuid-West.	Nee
12. Dhr. Fukken, namens wijkraad Parkwijk Zuiderpolder.			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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?	Alle woningbouwplannen in Noord-Holland worden gepubliceerd op www.plancapaciteit.nl. Het gaat om: aantallen woningen per segment, locatie, planning en meer. Op dit moment zijn er in Haarlem geen woningbouwplannen in het <i>Landelijk gebied</i> (zie Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland voor toelichting). Ons uitgangspunt is bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals in het coalitieprogramma is "Duurzaam Doen" opgenomen. in hoofdstuk 6, p. 43 staat dit ook vermeld. Het woordje "bijna" zou een andere indruk kunnen wekken, dit woord wordt in de nota geschrapt. Een volgende coalitie zou in principe andere afspraken kunnen maken over bouwen in de Groene Zoom, dat is dan in afwijking van de bestaande beleidsuitgangspunten.	Ja, duidelijk wordt gemaakt dat er geen woningbouwprojecten buiten Bestaand Stedelijk Gebied zullen plaatsvinden.
2.	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.	Woningbouwplannen worden ontwikkeld binnen de kaders van de leidraad "Haarlems Ruimtelijk Planproces". Het actieplan "Versnelling woningbouw" is opgesteld met inachtneming van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Voor de ontwikkelzone Oostpoort is voor een andere werkwijze	Nee, dit is een opmerking

	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.	gekozen... De visie voor Oostpoort is een visie op hoofdlijnen, waar nog een aantal zaken zijn benoemd die eerst verder uitgezocht moeten worden. Het gaat hier onder meer om: • Milieuaspecten van geluid e.d. • Doorrekening verkeerskundige effecten • Impact op Stelling van Amsterdam • Civieltechnische haalbaarheid • Mobiliteit en parkeren • Financiële haalbaarheid De visie is in december 2019 vastgesteld en aan bovenstaande wordt momenteel gewerkt. Mocht de Rijkssubsidie (Bouwimpuls) voor de woningbouw toegekend worden dan zal er in 2023 gestart worden met de eerste woningbouw.	
3.	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.	Inzet van de woonvisie is om aantrekkelijke woonvormen voor ouderen te realiseren, juist voor ouderen met een eigen woning.	Nee
4.	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.	De locatiekeuze en aansluiting bij de omgeving van Domus Plus en Skaeve Huse is een proces waarover in verschillende fases aparte besluitvorming plaatsvindt.	Nee
5.	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?	Individuele bewoners stimuleren we de tuin te vergroenen middels communicatie (www.steenbreek023.nl) over de voordelen van meer groen en de nadelen van versteende tuinen.	Nee
6.	Circulair (ver)bouwen	We moeten zorgen dat grondstoffen – ook in de keten van de	Nee

	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.	bouw – zoveel mogelijk behouden blijven, dat nieuwe materialen herbruikbaar zijn en dat we meer natuurlijke materialen (biobased) gebruiken. Tussendoel is 50 procent minder grondstofverbruik in 2030. Dat is bestaand beleid en we trachten dit zo veel mogelijk te stimuleren. Vooralsnog kunnen we op dit punt nog geen harde eisen opleggen, omdat circulariteit lastig meetbaar is en de gemeente niet veel grondposities heeft. Daarbij is de bouw in algemene zin niet vooruitstrevend in gebruik van andere materialen en nieuwe werkwijzen. We hebben pilots nodig om kennis op te doen (en te delen) over wat werkt en wat niet werkt.	
7.	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.	In de praktijk wordt nog onvoldoende volgens richtlijnen gewerkt. Hierdoor streven we er dan ook naar deze concreter te maken. Het totaal aantal bomen in Haarlem is gestegen de afgelopen jaren (bron: jaarverslag 2019 gemeente Haarlem)	Nee
8.	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 gemeenteraad heeft in de ontwikkelvisies voor Zuid-West, Zijlweg-West en Orionweg/Planetenlaan vastgesteld dat het bouwprogramma voor 50 procent uit sociale huur moet bestaan. De uitgangspunten voor woningbouwsegmentering zoals opgenomen in de nota “Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” biedt daarnaast de mogelijkheid om in bepaalde wijken aan de Oostkant van de stad af te wijken van 40% sociaal. Ten aanzien van de opmerking over de kaarten die misleidend zijn. We gaan ervan uit dat u verwijst naar de kaart op p. 47 met de stadsdelen. De kaart is bedoeld ter indicatie en niet als een indicatie waar gebouwd gaat worden.	Nee
9.	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 (vlg. de Nota!) hoog	De potentiële locaties voor Domus+/Skaeve Huse worden met grote zorgvuldigheid bepaald. Daarbij wordt rekening gehouden met de impact voor de omgeving.	Nee

	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.		
10.	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??	De Woonvisie volgt op dit punt het geldend beleid ten aanzien van de Waarderpolder. Zie ook het antwoord op inspraakreactie 10.11. Specifieke plannen voor dit stadsdeel vinden verdere uitwerking in (woningbouw)projecten en het Gebiedsprogramma Oost. De woonvisie is met de omgevingsvisie, de ontwikkelzone-visies, mobiliteitsbeleid, economisch beleid, SOR en beleid binnen het sociaal domein de kapstok waarbinnen plannen voor gebieden en projecten worden uitgewerkt. In stadsdeel Oost gaat vanaf 2020 een gezamenlijke wijkaanpak van start. De sociale partners, corporaties en gemeente slaan de handen in een om de leefbaarheid en sociale cohesie te verstevigen door sociale – en fysieke ingrepen te verbinden en beter met elkaar samen te werken.	Nee
11.	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	We betreuren het dat de inspreker twijfelt aan de inzet en uitvoering van het actieprogramma “Nieuwe democratie” en de inzet van externe adviseurs. Het signaal wordt niet herkend.	Nee

	onder het mom van participatie o.i.d. vertragend werken om vooral in Corona-tijd over langere termijn advieskosten te kunnen declareren		
12.	Onder het kopje Samenwerking wil de Gemeente ruimte geven aan marktpartijen. Maar nergens staat samenwerking met bewoners en wijkraden benoemd.	Het meer ruimte geven aan marktpartijen refereert naar het toevoegen van extra woningen in aansluiting op het actieplan “Versnelling woningbouw”, zodat naast de corporaties ook de marktpartijen binnen de gestelde kaders hiervoor worden uitgenodigd. We vinden de wijkraden belangrijk in de stad, in de net vastgestelde verordening op de wijkraden is opgenomen dat wijkraden de gemeentelijke besluitvorming kunnen beïnvloeden door participatie en inspraak en het gemeentebestuur ongevraagd en gevraagd advies geven. We hebben daarom de voorliggende woonvisie naar alle wijkraden persoonlijk gestuurd en gevraagd om een reactie.	Ja, de wijkraden worden benoemd in het hoofdstuk samenwerking, in de paragraaf Actieve Haarlemmers.
13. Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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	De opgenomen punten uit de uitvoeringsagenda kunnen alleen in samenwerking met partners in de stad tot stand worden gebracht, waarbij de woningcorporaties de belangrijkste partner zijn voor het woningaanbod voor kwetsbare doelgroepen en reguliere woningzoekenden in de sociale huur. We hebben afgelopen jaren flinke stappen gezet om ervoor te zorgen dat het woningaanbod te vergroten en de samenwerking te versterken, en willen dat de komende jaren voortzetten. We willen dit voortzetten en denken dat dit haalbaar is.	Nee

	realistisch en haalbaar is om op al die onderwerpen tegelijkertijd flinke stappen te zetten de komende 5 jaar.		
2.	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 Haarlemse corporaties 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.	De groei van de Haarlemse sociale huurwoningvoorraad is in de samenwerking al lange tijd ook speerpunt van het Haarlemse bestuur. We hebben afgelopen jaren vele gemeentelijke instrumenten ingezet om dit te stimuleren en faciliteren en staan open voor manieren om de samenwerking verder te verbeteren zoals ook is opgenomen in het actieplan “versnellen woningbouw”.	Nee
3.	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?	Zie het antwoord op inspraakreactie 1.3, 1.4. en 1.5. Gezien de hoeveelheid plannen en de te verwachten woningaantallen in de monitor plancapaciteit (waarin ook de binnenstedelijke plannen van de woningcorporaties zelf zijn opgenomen), is dit een ambitie die haalbaar moet zijn. Daarvoor is het natuurlijk wel noodzakelijk dat er optimaal wordt samengewerkt tussen alle investerende partijen (corporaties, marktpartijen, zorgpartijen en gemeenten) en dat we met elkaar slim omgaan met beschikbare middelen en capaciteit ten dienste van deze opgave. Ook zullen we, waar mogelijk, actief gebruik moeten maken van de mogelijkheden die het Rijk en regio bieden met betrekking tot ondersteuning van deze ambitie en de versnelling hierbinnen. Verder moeten wij natuurlijk blijvend en periodiek met elkaar, in onze bestuurlijke overleggen, tijdens de prestatieafspraken-gesprekken en in de werkgroep nieuwbouw, de voortgang van de projecten blijven monitoren en vandaar uit snel knelpunten beslechten. Wij hebben er alle vertrouwen in dat we dit met elkaar kunnen. De aantallen die door de corporaties gerealiseerd kunnen worden zijn gebaseerd op prognoses die de corporaties hebben gegeven over de mogelijkheden. Er zijn	Ja. De zin op bladzijde 12 “De opgave is groter dan de middelen van de corporaties momenteel toelaten” wordt vervangen door: “Deze opgave is fors en (op basis van eerdere biedingen) groter dan wat de corporaties kunnen leveren. Daarnaast wordt de tussenzin “waarvan ten minste 2250 van corporaties” geschrapt”.

		kennelijk mogelijkheden om meer te presteren, we zullen daar in de tekst van de woonvisie een opmerking over maken.	
4.	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 we dit niet kunnen betalen voor de gehele 10 jaarperiode.	Het is bijzonder verheugend te lezen dat de corporaties een ander geluid afgeven en een positiever beeld hebben over de investeringsmogelijkheden dan de afgelopen jaren is gedaan, en ook bij de vorige woonvisie is afgegeven waarbij de ambitie voor sociale huur een stuk bescheidener was. We gaan daarom met vertrouwen het gesprek aan voor nieuwe prestatie-afspraken. We zullen de tekst op basis van dit geluid in de woonvisie aanpassen. (De opname is gebaseerd op de huidige kaderafspraken en jaarafspraken, de jaarlijkse biedingen, de portefeuilleplannen de berekeningen zoals die op MRA-niveau zijn gemaakt met betrekking tot de investeringscapaciteit.)	Zie punt 3.
5.	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.	We hebben het gelijke speelveld verankerd via de spelregels voor woningbouw die in de nota ‘kaders en instrumenten sociale huur en middensegment’. De spelregels krijgen een plek in de afspraken met ontwikkelende partijen worden gemaakt vooruitlopend op een bestemmingswijziging en worden via het bestemmingsplan verankerd via de verordening doelgroepen woningbouw.	Nee
6.	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?	Het heeft vanuit stedelijk en wijkperspectief onze sterke voorkeur dat de sociale woningbouw wordt gerealiseerd door een woningcorporatie. Deze voorkeur onderschrijven wij ook met deze woonvisie en ook bijvoorbeeld de nota “Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment”. Er is echter geen wettelijke grond waarmee wij dit als gemeente kunnen verplichten als wij niet zelf eigenaar zijn van de grond.	Nee
7.	In de visie wordt stevig ingezet op woonlastenneutraal na ingrepen. Dat is niet altijd financieel haalbaar op	Uitgangspunt bij de energietransitie is dat de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie en hypotheek of	Nee

	projectniveau. Bovendien heeft dit ook heel sterk te maken met het gedrag (energieverbruik) van bewoners.	huur gelijk blijven of dalen (woonlastenneutraal). Dit uitgangspunt is een vertrekpunt dat houvast biedt bij de ontwikkeling van plannen. Het Rijk heeft dit ook als uitgangspunt (klimaatakkoord) en zorgt ervoor, middels inzet van diverse maatregelen, dat woonlastenneutraal kan worden bereikt. Dat lukt momenteel voor de gemiddelde woning nog niet. Op projectniveau is het aan betrokken partijen hier een besluit over te nemen. Als woonlastenneutraliteit individueel niet wordt bereikt door afwijkend energiegedrag, kan de hulp worden ingezet van een energiecoach.	
8.	In de begrippen woonlastenneutraal en gelijkblijvende woonlasten moet veel meer scherpere worden aangebracht.	Omdat wij hetzelfde uitgangspunt hanteren als de Rijksoverheid sluiten we in de begripsomschrijving en berekening aan bij de omschrijving en methode die vanuit het Rijk worden gefaciliteerd. De zinsnede "woonlasten minimaal gelijk blijven na energiebesparende ingrepen" wordt vervangen door "het gelijk blijven of lager worden van de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie (gas, elektriciteit, warmte) en hypotheeklast of huur".	Ja, de begripsomschrijving wordt aangepast.
9.	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?	De cijfers zijn gebaseerd op cijfers uit het WiMRA 2019. Hieruit blijkt ook dat het aanbod vrije sector huur de afgelopen jaren is gegroeid, aansluitend bij het landelijke beeld.	Nee
10.	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	De in het hoofdstuk opgenomen doelgroepen betreffen voor een groot deel groepen die buiten de sociale huur een woning zoeken. Binnen de sociale huur zal er de komende jaren in de nieuwbouw vooral woningen worden gebouwd voor kleine huishoudens waarbij, met de komende vergrijzing, de doelgroep ouderen een woning zullen vinden. Dat wil niet zeggen dat deze woningen allemaal met voorrang aan deze groep worden toegewezen. Voor kwetsbare groepen is het vaak	Nee

	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.	nodig voorrang te geven bij de toewijzing gelet op de urgente situatie waarin zij zich bevinden. We monitoren daarbij de balans met aanbod voor regulier woningenzoekenden en kijken vooruit naar de omvang van te verwachten urgenten, (waaronder stadsvernieuwingsurgenten). Wij zien geen meerwaarde in het opnemen van een minimum percentage van toewijzingen aan regulier woningzoekenden.	
11.	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.	Wij willen ook in verband met de duidelijkheid naar initiatiefnemers toe graag hierover afspraken maken. Zoals al afgesproken, praten we daarom graag met u door over manieren om dit soort verzoeken beter te stroomlijnen. Een aanpassing in de Woonvisie is hiervoor niet nodig.	Nee
12.	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.	Het actieplan schone energie maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde bouw en tussen beschermd stadsgezicht en niet beschermd. Het actieplan gaat er van uit dat een klein percentage van het dakoppervlak geschikt is voor zonnepanelen. Dat komt door ligging van het dak, schoorstenen, schaduw, constructie etc. In de prestatie jaarafspraken 2021 is afgesproken dat we gezamenlijk de doelstelling voor 2030 vastleggen.	Nee
13.	Afspraken over maatregelen bij betrekken nieuwe huurder; dit is toch echt bedrijfsvoering van de corporaties en hoort niet echt in een woonvisie thuis.	Deze uitvoeringsactiviteit draagt bij aan de doelstellingen die in de woonvisie staan. In de uitvoeringsagenda staat dat we afspraken willen maken met woningcorporaties over	Nee

		maatregelen bij woningmutatie. Zoals het verwijderen van kookgas, aanbrengen van isolatie en klimaatbestendige maatregelen. De genoemde voorbeelden sluiten aan bij de visie op energiebesparing, de warmtetransitie en klimaatadaptatie. We verkennen daarom graag de mogelijkheden om hierover afspraken te maken zonder dat we in uw bedrijfsvoering willen treden.	
14.	Kwaliteit van de woningvoorraad met de corporaties bespreken. En in de uitvoeringsagenda staat dat de gemeente met ons wil bespreken 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 ons in gesprek over de kwaliteit van hun vastgoed? En gaat de gemeente ook in gesprek met particulieren over de kwaliteit van het vastgoed?	Wij hebben op grond van ervaringen uit de afgelopen jaren (waar bewoners bij de gemeentehulp zochten in verband met hun situatie) met elkaar afgesproken om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen. Verder is de gemeente natuurlijk bereid om met de woningcorporaties in gesprek te gaan over de kwaliteit van het gemeentelijke vastgoed als dat vanuit wijkontwikkelingsperspectief van belang is. En ook net als de woningcorporaties zal de gemeente vanuit bedrijfsvoering perspectief hierbij dan vervolgens de juiste afwegingen en keuzes moeten maken over de aanpak van onderhoud. Het gesprek met particulieren vindt niet structureel plaats, maar gebeurt als daar een gerichte aanleiding voor is (melding, signalering of gericht thema zoals de funderingsproblematiek).	Nee
15.	Funderingsherstel, waarom wordt er geen verplichting voor particulieren opgenomen?	Uitgangspunt is dat funderingsherstel als onderdeel van woningonderhoud de verantwoordelijkheid is van de eigenaar/eigenaren. De gemeente kan eigenaren verplichten tot funderingsherstel. Dat gebeurt als minimaal 50% van de eigenaren in het blok hiertoe een verzoek indient. Daarnaast moet uit onderzoek zijn gebleken dat er sprake is van een urgente situatie. Tevens moeten de welwillende eigenaren aantonen dat zij funderingsherstel kunnen betalen en een herstelplan hebben.	Nee
16.	Integrale wijkaanpak Rozenprieel wordt genoemd en de aanpak van de Transvaalbuurt. Waarom worden deze 2 wijken eruit gelicht?	Deze 2 wijken zijn specifiek benoemd vanwege de extra inzet die hier vanuit gemeente en andere partijen wordt gepleegd voor bijzondere problematiek. Door de uitgebreide problematiek in de buurt is in 2017	Nee

		gekozen voor de integrale wijkaanpak Rozenprieel waarin 4 hoofddoelen, zijn gesteld, nl: -het verbeteren van de kwaliteit woonomgeving, -leefbaarheid en veiligheid, -sociale veiligheid en weerbaarheid en -het verbeteren van de fysieke leefomgeving. In de Transvaalwijk is het project Lelie in 2017 gestart gericht op de verbetering en de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. Waarbij er aandacht is voor de aanpak malafide ondernemers en andere ondermijnende activiteiten.	
17.	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.	We nemen dit punt over omdat het strikt genomen niet onder woonfraude valt. Dit punt wordt elders in de Woonvisie opgenomen.	Ja.
18.	Check op typografie en goedlopende zinnen	We lopen de woonvisie nogmaals door op typografie en goedlopende zinnen.	Nee, niet van toepassing
19.	We zien mooie foto's in de woonvisie en daar zijn vooral ook projecten van Elan Wonen in gebruikt. We zouden het fijn vinden als ook projecten van de twee andere corporaties in de woonvisie worden opgenomen. Ymere en Pré Wonen kunnen daar foto's voor aanleveren.	Er is aan de drie Haarlemse corporaties gevraagd om foto's en beeldmateriaal aan te leveren. Alleen Elan wonen heeft hierop gereageerd en foto's aangeleverd.	Ja, foto's van Pré wonen en Ymere worden toegevoegd.
20.	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?	De gevraagd bijlage zullen wij toevoegen in de verwijzingen. Over de stand van zaken betreffende het actieplan versnellen woningbouw is bij het bestuurlijk overleg Gemeente-woningcorporaties van december jl. uitgebreid gerapporteerd.	Ja, er worden verwijzingen naar documenten opgenomen.
21.	Update huurbeleid naar 2021 nodig in stuk en tabellen; staan nog cijfers 2018-2020 in.	Bij het schrijven van de conceptvisie waren de nieuwe bedragen nog niet bekend. De bedragen voor 2021 zijn inmiddels bekend gemaakt en vastgesteld door het ministerie en worden in de woonvisie opgenomen.	Ja. De prijzen zullen worden geactualiseerd naar prijspeil 2021.

14. Trekkersgroep Knarrenhof Haarlem			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	In Haarlem is de trekkersgroep Knarrenhof Haarlem namens 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.	We zijn welbekend met uw initiatief en de gewenste opzet van uw initiatief dat goed bij de Haarlemse traditie past. De mogelijkheden van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zijn echter beperkt. We blijven op zoek naar mogelijkheden om initiatieven als de uwe een plek te geven in samenwerking met ontwikkelende partijen.	Nee
2.	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 Knarrenhof is dat ouderen niet alleen verhuizen om het woonproject, maar vooral omdat ze de meerwaarde zien van wonen met elkaar in een woonhof.	Uw opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.	Nee
3.	Gelukkig is er veel aandacht voor de Knarren in de pers- en mediawereld en ook vanuit de politiek wordt	In de woonvisie maken we hier melding van. <i>“Ook krijgen we vaak vragen over duurzame, compacte woonvormen zoals tiny</i>	Nee

	positief gereageerd op het Knarrenhof-concept. Maar naast financiering is het gebrek aan locaties het grootste probleem voor deze projecten.	<i>houses. Een grote belemmering is de beschikbaarheid van locaties om deze initiatieven te faciliteren. De gemeente heeft weinig eigen grond en bij ontwikkeling door private partijen is het lastig om samenwerking tot stand te brengen: het gewenste woonproduct wijkt vaak af van wat de ontwikkelaar voor ogen heeft. We zijn daarom realistisch als het gaat om nieuwe initiatieven en de mogelijkheden die er zijn om ze naar ons toe te trekken en te faciliteren. Toch zetten we ons komende jaren in om samenwerking tot stand te brengen tussen ontwikkelende partij en initiatiefnemer. Denk aan een platform voor vragers en ontwikkelaars en aan ons initiatievenbeleid”.</i>	
4.	Het onderdeel Senioren van de concept-woonvisie Haarlem voor de komende jaren sluit op veel punten naadloos aan bij wat de Stichting Knarrenhof 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	We nemen uw aansluiting op de woonvisie voor kennisgeving aan.	Nee

	zijn.		
5.	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.	De projectleiders van alle deelgebieden in Haarlem zijn op de hoogte van de intentie en doel van het Knarrenhof. Mocht zich een interessante locatie voordoen, dan zal de gemeente zeker aan Stichting Knarrenhof denken	Nee
15. Kleinschalige projectontwikkelaars			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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.	Alle partijen die woningen toevoegen en beheren dragen bij aan het realiseren van de stedelijke woonopgave. Wij zijn dan ook blij met uw initiatief om u als kleinere ontwikkelaars te verenigen. Wij gaan dan ook graag met u (op ambtelijk niveau) in gesprek om nader te verkennen hoe wij vanuit stedelijk perspectief de samenwerking bij de opgave en de gestelde ambities kunnen optimaliseren.	Nee
2.	Laten we vooropstellen 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	Meedenken stellen wij op prijs. Dank voor de gedane moeite en alle suggesties. Deze reactie wordt verder ter kennisgeving aangenomen.	Nee

	dat betekent niet dat je je niet kunt binden aan partijen die wel oog hebben voor hun maatschappelijke rol.		
3.	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.	Het door u geschetste probleem is bij ons bekend. Een groot deel hiervan kunnen wij met lokale regelgeving niet verhelpen. Omdat alle nieuwbouw in Haarlem binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt zou de hele woningbouwopgave als verdichting gezien kunnen worden. Bij nieuwbouw kan druk op de openbare ruimte in de vorm van parkeren, afvalinzameling, meegenomen worden in het ontwerp. Bij woningtoevoeging via bouwkundig splitsen of verkameren is dat vaak niet mogelijk, of vraagt dat om extra vereisten. Verdichten moet wel op een goede manier gebeuren met aandacht voor de buurt. De belangen van zowel bestaande als nieuwe bewoners spelen hierin mee. Het is zoeken naar balans. Dat zoeken vertaalt zich in een set van beleidsregels die kunnen mee veranderen met de ontwikkelingen.	Nee
4.	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	Er is gekozen om een grens te stellen aan minimale oppervlakte voor kadastraal splitsen om toename van versnipperd bezit van hele kleine woningen te voorkomen. In de praktijk blijkt namelijk dat investeringen in dit soort kleine VvE's, zeker in een situatie waarin de markt minder gespannen is, lastiger voor elkaar te krijgen zijn. Bij 1 eigenaar is dit risico kleiner.	Nee

	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	Bovendien is de verwachting dat deze woning (voor een deel) in het middensegment verhuurd worden en voorzien in een segment dat vooralsnog nog beperkt in de nieuwbouw voorhanden is. In de nieuwbouw wordt in het middensegment gestuurd op toename van het aanbod waarbij er mogelijkheid is om zowel in koop als huurwoningen toe te voegen. Via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium kunnen we afspraken maken met ontwikkelende partijen over prijzen en grootte van de woningen. Het beoogde effect is dat hierdoor meer aanbod voor starters ontstaat waardoor de spanning op de bestaande markt ook iets af zou kunnen nemen.	
5.	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 ruimte ontstaan in het middensegment.	De inzet van de gemeente is met name om meer woningen toe te voegen. In de woonvisie geven we aan dat een groot deel van de nieuwbouw gericht zal zijn op starters en senioren.	Nee
6.	De focus voor het uitbreiden van het aanbod ligt op nieuwbouw in samenwerking met corporaties en grote ontwikkelaars. Deze grote gebiedsontwikkelingen	Wij nemen uw opmerking ter kennisname aan. Zie ook antwoord bij 1.	Nee

	verlopen relatief traag en dragen alleen op lange termijn (5-10 jaar) bij aan het uitbreiden van het aanbod. In de Woonvisie wordt vermeld 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		
7.	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 vergunningentraject 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.	Zoals ook aangegeven bij antwoord 1 gaan we hier graag over in gesprek.	Nee
8.	Er zijn veel gemeentelijke afdelingen betrokken bij,	Wij nemen uw opmerking ter kennisname aan. Zie ook	Nee

	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.	antwoord bij 1.	
9.	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.	Wij gaan ook graag het gesprek met u aan over de Warmtetransitie.	Nee
10.	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	Wij snappen de behoefte om bestaande situaties waarbij de vergunde situaties moeilijk te achterhalen zijn, te 'legaliseren'. Het toevoegen van zo'n mogelijkheid brengt weer meer regels en daarmee extra onduidelijkheid met zich mee. Dit speelt met	Nee

	ontwikkelingsmogelijkheden niet te beperken.	name in de gebieden waar woningvormen en omzetten nu niet zijn toegestaan. In deze gebieden zijn veel woningen illegaal verbouwd en in strijd met het bestemmingsplan. Om deze negatieve ontwikkelingen 'on hold' te zetten, is gekozen voor een time-out regime, waardoor handhaving makkelijker wordt.	
11.	Per buurt bekijken waar de ontwikkelmogelijkheden liggen en niet bij voorbaat gehele buurten uitsluiten. Ontwikkelaars kunnen zelf aangeven waar volgens hen mogelijkheden liggen. Als voorbeeld noemen we de Amsterdamse Buurt.	Dit voorstel wordt meegenomen bij de aanpassing van de beleidsregels voor woningvormen en omzetten. Wij begrijpen het belang van uitzonderingen mogelijk maken voor het toevoegen van woningen waar het wel kan. Daarbij maken we de kanttekening dat elke uitzondering extra regels betekent en daarmee meer onduidelijkheid voor initiatiefnemers.	Nee
12.	Bij bestaande grondgebonden eengezinswoningen tot 150 m2 blijft woonvorming of omzetting niet mogelijk.	De regels voor woningvormen en omzetten zijn geëvalueerd en worden op 4 februari aan de Commissie Ontwikkeling aangeboden. U bent hiervan apart op de hoogte gesteld. Uit deze evaluatie volgt ook een aanpassing van de beleidsregels. Het ophogen van de minimale oppervlakte wordt een voorstel.	Nee
13.	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.	Zie het antwoord onder 15.10. en 15.11.	Nee
14.	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.	De parkeerproblematiek is onderdeel van het mobiliteitsbeleid en van invloed op de realisatie van de woningbouwopgave. De verwachting is dat eind van het eerste kwartaal van 2021 het mobiliteitsbeleid van de gemeente vrijgegeven zal worden voor inspraak.	Nee, de opmerking is doorgegeven aan de betreffende afdeling.
15.	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	Zie het antwoord bij punt 14.	Nee, de opmerking is doorgegeven aan de betreffende afdeling.

	projecten een verplichte parkeerplaats komen te vervallen.		
16.	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.	Zie het antwoord bij punt 14.	Nee, de opmerking is doorgegeven aan de betreffende afdeling.
17.	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.	Zie ook antwoord bij 1.	Nee
18.	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.	Zie het antwoord bij punt 1 en 12.	Nee
19.	Meer duidelijkheid op uitzondering situaties omtrent woonvorming	Zie het antwoord op punt 12.	Nee
20.	Betere monitoring van Verhuurders: (1) Meldpunt voor ongewenst verhuurbedrag beter administreren. Wanneer een verhuurder 3 keer de fout in gaat door slecht verhuurdersgedrag worden er sancties opgelegd (bijvoorbeeld doorlichting overige beleggingspanden). (2) Handhaven op illegale situaties (3) Rating systeem van verhuurders (4) Oplossingsgericht met verhuurders omgaan. In sommige gevallen is de	We brengen in beeld in hoeverre het nodig is om het huurdersteunpunt dat in de Transvaalbuurt actief is uit te breiden naar dienstverlening voor alle huurders. Daarnaast volgen we de ontwikkelingen bij het Rijk en andere gemeenten m.b.t. opkoopbescherming, de aanpak van malafide verhuurders, en mogelijkheden van verhuurvergunning.	Nee

	ongewenste situatie geen onwil maar onkunde of het niet hebben van de financiële capaciteit (5) 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.		
21.	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.	De woonwensen van particuliere huurders worden in het 2-jaarlijks onderzoek WiMRA meegenomen. Mogelijkheden om huurders te bevragen voor andere behoeften en wensen bespreken we graag in het gesprek zoals opgenomen bij punt 1.	Nee
22.	Actiever aanschrijven van eigenaren met gebouwen met slecht onderhoud.	De prioriteiten in het handhavingsprogramma worden jaarlijks vastgesteld in relatie tot de aanwezige prioriteit. Er wordt alleen actief gehandhaafd als er sprake is van gevaarlijke situaties, niet op basis van achterstallig onderhoud. We nemen kennis van de opmerking.	Nee, de opmerking is door gegeven aan de betreffende afdeling.
23.	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.	Zie het antwoord op punt 4.	Nee
24.	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.	Zie het antwoord onder 15.14. Het punt is voor kennisgeving aangenomen en doorgegeven aan de betrokken afdeling.	Nee
25.	Reactie inleiding. 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	Voor nu klopt uw stelling. De groei van woningvoorraad buiten de nieuwbouw is zeker van belang geweest voor woningzoekenden en de stad. De komende jaren zal echter de nieuwbouwproductie in de ontwikkelzones goed op stoom komen en worden er meer grootschalige nieuwbouwprojecten opgeleverd. Ook verwachten we als gevolg van wijzigingen in de regelgeving m.b.t. splitsingen dat hier ook een enigszins	Nee

	komt. De kleinschalige ontwikkelaar en belegger zorgen jaarlijks voor een aanzienlijk deel van deze nieuw gecreëerde woningen.	afvlakkend effect vanuit zal gaan met betrekking tot de "toevoegingen anderszins", waar het grootste deel van uw productie onder valt. Dit maakt dat de balans wijzigt en onze voornaamste focus inderdaad ligt op de nieuwbouw.	
26.	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.	Zie de beantwoording onder punt 12 waarin wordt verwezen naar besluitvorming rond de regelgeving bij splitsen en woningvorming.	Nee

27.	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 kinderwagens of fietsen en het ontbreken van een tuin.	Wij nemen deze suggesties mee als overweging bij het aanpassen van de beleidsregels voor woningvormen en omzetten, en binnen de aanpak om meer woningen boven winkels te realiseren..	Nee
28.	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.	Zie antwoord onder 12.	Nee
29.	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	Het klopt dat u deze categorie mist in de tabel, dat is een omissie die we zullen herstellen. In onze nota “kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” is ook de categorie lage middeldure	Ja. In tabel 1 zal ook de categorie lage middeldure koop worden toegevoegd.

	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 woningkoopcarrière. 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.	koop/betaalbare koop en de hierbij behorende spelregels opgenomen. .	
30.	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 middensegment. 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.	Via de spelregels over de woningbouwsegmentering is de inzet om 26 % in het lage middensegment te realiseren in de huur of koop (< € 1025,- <264.000 pp 2020)). Er is voor gekozen om hier een minimum oppervlak aan te verbinden van 50 m2 om redelijke woningkwaliteit te realiseren. Via antispeculatie-beding kan ervoor worden gezorgd dat er niet gespeculeerd kan worden met de woningen. Gelet op de vraag is in de woonvisie opgenomen dat we met ontwikkelende partijen in gesprek gaan om vooral aanbod in de koop te realiseren. Door een programma dat zich richt op betaalbare categorieën zal er in de nieuwbouw de komende jaren aanzienlijk aanbod worden toegevoegd. Bij de regels rond veranderingen in de bestaande voorraad wordt gezocht naar een balans van behoud van voldoende aanbod voor groepen in relatie tot de leefbaarheid in de buurt.	Nee
31.	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	Wij streven naar balans in het totale aanbod. Daarbij richten we ons bij nieuwbouw op - doorstroming van de bestaande voorraad, door het bijbouwen van appartementen voor ouderen. - het toevoegen van kleinere betaalbare woningen voor starters (en jongeren) In de bestaande voorraad richten we ons op het behoud van	Nee

	beschikbare woningen. Het stellen van minimale afmetingseisen aan zowel woonvorming als kadastraal splitsen zorgt voor een beperking van het aantal nieuwe 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).	(kleine en grotere) eengezinswoningen, omdat dit type beperkt zal worden bijgebouwd. Dat geldt ook voor de klassieke boven-/benedenwoningen. Transformatie naar woonruimte van bijvoorbeeld kantoor of bedrijfspanden is mogelijk in verschillende segmenten.	
32.	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.	Vanuit lange termijn stedelijke kwaliteitsoptiek stellen wij eisen aan de minimale woninggrootte per financierings-categorie. Wij zijn ons bewust dat dit in de huidige markt- en ontwikkelcontext kan leiden tot producten die met een lager rendement moeten worden ontwikkeld. Binnen het bouwprogramma zijn er echter ook meer rendabeler categorieën opgenomen.	Nee
33.	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	In de nota “Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment” wordt aangegeven dat de huurprijzen jaarlijks mogen stijgen met de CPI-index. Dit is wat wij ook met ontwikkelaars vastleggen in anterieure overeenkomsten. Verder geldt natuurlijk de landelijke wetgeving m.b.t. huurprijs	Ja, in de woonvisie worden de geïndexeerde prijzen voor 2021 opgenomen.

	voor de huurprijzen in de middenhuur.	vaststelling en jaarlijkse huurprijsstijging. Het college van B&W stelt jaarlijks de geïndexeerde prijzen vast, dit jaar zal dat begin maart zijn en deze zullen worden opgenomen in de woonvisie	
34.	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.	Zie antwoord onder punt 1.	Nee
35.	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 marktprincipe 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	We nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.	Nee
36.	De particuliere verhuursector bedient hoofdzakelijk reguliere huurders en geen overige bijzondere	Uit de cijfers van het WiMRA komt naar voren dat 16% van de Haarlemse woningvoorraad wordt verhuurd via particuliere	Nee

	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.	verhuur, en 31% door corporaties (waarvan 27% in de sociale huur). De regulering van de huur in de particuliere sector is inderdaad voornamelijk beperkt wanneer de woningen boven de huurprijsgrens vallen. We kunnen via de nieuwbouw wel hierop sturen via afspraken met ontwikkelende en verhurende partijen en het ruimtelijk-juridische instrumentarium (waaronder opname van woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan/omgevingsplan gekoppeld aan de verordening doelgroepen woningbouw). De komende jaren wordt ingezet op toename van betaalbare categorieën in de nieuwbouw.	
37.	Reactie duurzaam en toekomstbestendig 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	We trachten het Bouwlab, een initiatief van de 3D Makers Zone, meer onder de aandacht te brengen. Voor nu verwijzen wij u naar de website: https://www.3dmakerszone.com/bouwlab-index.html#about Ten aanzien van renovatie van bestaande woningen gaan wij graag het gesprek met u aan over de te nemen maatregelen omtrent duurzaamheid.	Nee

	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.		
38.	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	De genoemde uitdagingen worden herkend. In de concept Transitievisie Warmte (TVW), wordt hier nader op ingegaan. De TVW gaat binnenkort het bestuurlijk traject in, waarna er vanaf maart een inspraak periode is.	Nee
39.	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.	Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.	Nee

	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) luxewoningen in Haarlem-Zuid zal minder goed verkopen dan ditzelfde complex in het centrum.		
40.	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	Zie de reactie onder punt 1.	Nee

	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.		
41.	Reactie bijlage 1 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.	De cijfers uit de bijlage zijn afkomstig uit de cijfers die in de MRA worden verkregen en vergeleken, het betreft hier de cijfers uit het 2-jaarlijks woonwensenonderzoek Wonen in de Metropool Regio Amsterdam 2019, uitgevoerd door bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam. Onlangs is daarbij gebleken dat er een fout is gemaakt in de WOZ-waarden van verschillende segmenten. De bijlage wordt hierop aangepast.	Ja. Bijlage 1 wordt aangepast op basis van aanpassing van de Factsheets die in WiMRA 2019 zijn aangepast (WOZ-waarden verschillende woningklassen)
42.	Reactie bijlage 2 Zelfde opmerking als bij Bijlage 1.	Deze tabel geeft de toegankelijkheid weer van verschillende prijssegmenten in relatie tot inkomensgroepen. Wij zien geen reden om deze tabel te wijzigen	Nee
43.	Reactie bijlage 3 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	De spelregels gelden op dit moment voor projecten van meer dan 29 woningen (dus vanaf 30 woningen). Dit om op stedelijk niveau te borgen dat er voldoende sociale huur en woningen in het middensegment worden gerealiseerd. Op dit moment kunnen wij geen uitsluitsel doen of deze (of een deel van deze) spelregels in de toekomst ook voor kleinere projecten gaan gelden. Wij nemen uw overweging met betrekking tot de rekenmethode en de haalbaarheid van projecten ter kennisname aan.	Nee

	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.		
44.	Reactie bijlage 4 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	Zie antwoorden onder punt 12. We verwijzen naar de evaluatie van het splitsingsbeleid en de uitgangspunten voor de nieuwe huisvestingsverordening.	Nee.

	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.		
45.	Reactie bijlage 5 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	Zie reactie op punt 1. Alle partijen die woningen toevoegen en beheren, dragen bij aan het realiseren van de stedelijke woonopgave. Wij zijn dan ook blij met uw initiatief om u als kleinere ontwikkelaars te verenigen. Wij gaan dan ook graag met u in gesprek om nader te verkennen hoe wij vanuit stedelijk perspectief de samenwerking bij de opgave en de gestelde	Nee

	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.	ambities kunnen optimaliseren.	
16. Bewoner			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	Doorstroming is haast onmogelijk in de huidige markt. We wonen momenteel in een benedenwoning in stadsdeel 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 eengezinswoning 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.	De door u geschetste problematiek is herkenbaar, de inzet is daarom binnen de hele regio om woningen toe te voegen waardoor de druk op de woningmarkt minder zal worden.	Nee
2.	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	Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er veel vraag is vanuit gezinnen naar woningen in Haarlem. Meer dan de helft van de woningvoorraad in Haarlem bestaat uit eengezinswoningen, terwijl het aantal gezinshuishoudens 34% van de huishoudens uitmaakt. Met de nieuwbouwopgave en het gegeven dat deze binnen de stadsgrenzen plaatsvindt, wordt daarom voor een belangrijk deel ingezet op nieuwbouw van appartementen, en	

	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 garages 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.	via doorstroming het bestaande aanbod van eengezinswoningen vrij te maken voor gezinnen. Van de woningvoorraad in Schalkwijk bestaat overigens 35 % uit eengezinswoningen. In een aantal ontwikkelzones is er sprake van transformatie van gebieden waar het accent op bedrijvigheid ligt naar gebieden waarin een flink aantal woningen worden toegevoegd, voor een groot deel in de betaalbare categorieën. Ruimte om te verbouwen kent een aantal ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten. Zoals in de woonvisie aangegeven worden deze bij uitwerking van de omgevingsvisie nader afgewogen.	
17. Wijkraad Dietsveld-Vogelbuurt			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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 zagezegd 'van achter het bureau van de ambtenaar'?	De aanvraag wordt beoordeeld vanachter het bureau op basis van de verstrekte gegevens en criteria voor vergunningverlening. Na vergunningverlening wordt ter plaatse gecontroleerd of de woningen, conform de vergunning in gebruik zijn genomen. Als dat niet zo is, dan kan er een bestuurlijke boete worden opgelegd. Ook bij klachten en overlastmeldingen wordt vanuit de afdeling handhaving ter plaatse poolshoogte genomen.	Nee
18. Architect (te laat binnen gekomen)			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	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	Het grootste deel van de Haarlemse bouwambitie zal landen in de ontwikkelzones, om die reden is daar extra aandacht voor in de Woonvisie. In de ontwikkelzones in Schalkwijk (Europaweg, Schipholweg) is een aanzienlijke toevoeging van woningen voorzien wat een grote verdichting met zich	Nee

	ruimte is voor verdichten. Dit zou hand in hand kunnen gaan met het verbeteren van de bestaande woningvoorraad zonder te hoeven slopen.	meebrengt.	
2.	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 nieuwbouwplannen, zodat je geen monotone clusters van hetzelfde krijgt. Dit zou in een bestemmingsplan gevraagd kunnen worden bij het ontwikkelen van nieuwe woningen.	We hebben uw opmerking voor kennisgeving aangenomen. Onze insteek is een gedifferentieerde stad, daar waar het kan wordt er voor verschillende doelgroepen gebouwd.	Nee
3.	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.	Uw opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en is in lijn met hetgeen de woonvisie aangeeft.	Nee, dit is een opmerking.
4.	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.	Bij nieuwe cluster hubs en andere gebiedsontwikkelingen wordt aandacht besteed aan doelgroepen die veel gebruik maken van de OV HUB's.	Nee
5.	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	De gemeente wil woningen toevoegen door binnenstedelijk te verdichten en de groene ruimte om de stad vrij te houden van extra bebouwing. Dat betekent dat er ook gekeken wordt waar geïntensiveerd kan worden. Er is hiervoor een verstedelijkingsstudie gedaan waarin richtlijnen voor hoogbouw zijn opgenomen (2018/10378). Op dit moment wordt de omgevingsvisie opgesteld, daar wordt integraal afgewogen waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.	Nee

	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.		
19. Wijkraad binnenstad Haarlem (te laat binnen gekomen)			
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	In het algemeen kan de wijkraad zich vinden in deze woonvisie voor Haarlem. Er spreekt ambitie uit.	Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.	Nee
2.	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.	We nemen uw opmerking voor kennisgeving aan. De implementatie van de Wet Toeristische verhuur is in voorbereiding.	Nee
3.	Hoge prioriteit moet worden gegeven aan het tegengaan van woningonttrekking en tegengaan van leegstand.	De afgelopen jaren is er aandacht en capaciteit ingezet op handhaving van woning onttrekkingsregels in verband met illegale vakantieverhuur. Voor de tegengaan van leegstand in de binnenstad in Detailhandel en Horeca is een Actieplan vastgesteld.	Nee
4.	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.	Onder de Leegstandswet kunnen woningen tijdelijk worden verhuurd die op de nominatie staan voor sloop, renovatie of verkoop. De leegstandswet biedt daarnaast de mogelijkheid om via een leegstandsverordening een verplichting op te leggen aan eigenaren dat leegstaande panden moeten worden gemeld en uiteindelijk kan een gebruiker worden voorgedragen. Dit is een zwaar instrument, en wordt daarom beperkt toegepast. Voor Haarlem is er geen leegstandsverordening, ingezet wordt op monitoring van leegstand en het stimuleren van gebruik. Voor de leegstaande verdiepingen boven winkels is in 2019 aangehaakt bij de aanpak 'terugdringen leegstand binnenstad'. Er is onderzoek gedaan naar de leegstand boven winkels en er zijn knelpunten opgehaald bij eigenaren, ondernemers en de	Nee

		gemeentelijke organisatie. Op basis van deze inventarisaties is in 2020 een vervolg aanpak vormgegeven. Met deze aanpak wordt ingezet op: - circa 30 leegstaande panden, met focus op de Grote Houtstraat; - een gecoördineerde aanpak vanuit de gemeentelijke organisatie, waarbij initiatiefnemers ondersteuning krijgen bij het planproces; - een marktbenadering om wonen boven winkels onder de aandacht te brengen bij pandeigenaren; - de samenwerking tussen gemeente, pandeigenaren, ondernemers in de binnenstad wordt geïntensiveerd; - en in 2021 wordt onderzoek gedaan naar transformatie mogelijkheden in het winkelgebied centrum. Hiermee hopen we dat er de komende jaren meer woningen boven winkels worden gerealiseerd.	
5.	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.	Het bezitten van één of meerdere woningen, terwijl een sociale huurwoning wordt gehuurd valt strikt genomen niet onder woonfraude. Dit punt wordt elders in de Woonvisie opgenomen. De woningmarkt kan niet strikt lokaal worden gezien, het is daarom onwenselijk dat enkel personen die in Haarlem staan ingeschreven aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning in Haarlem.	Nee
6.	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.	Voor deze specifieke groep is inderdaad geen beleid opgenomen in deze woonvisie. Dit kan eventueel worden meegenomen in het kader van de verkenning naar transformatiemogelijkheden in het winkelgebied binnenstad. In de cultuurnota krijgen ateliers zeker aandacht	Nee. De suggestie zal worden doorgegeven aan betrokken afdelingen.
7.	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	Bij de definitieve woonvisie zit een financiële paragraaf dat aangeeft welke activiteiten voor 2021 gaan oppakken en hoe deze vanaf 2022 zal plaats vinden. Via de P&C cyclus wordt de voortgang van de uitvoeringsagenda 2025 gemonitord.	Nee

	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 risicoanalyse aan de visie dienen te worden toegevoegd.		
--	---	--	--