

Bijlage F Aanpassingen Woonvisie nav opmerkingen commissie ontwikkeling bij de bespreking van de concept-woonvisie op 7 januari 2021

Nr.	Opmerking/ vragen	Antwoord	Aanpassing in Woonvisie
1.	JH/PvdA/D66 e.a. Hoe verhoudt de bouwambitie zich tot het coalitieakkoord en het beeld van de gerealiseerde groei? Hoe verhoudt de bouwambitie zich met het op bladzijde 16 genoemde tempo van tempo van 1000 woningen per jaar?	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 figuur 'Bouwambitie Haarlem tot 2030' geeft 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. De figuur laat zien dat om de ambitie te halen er een versnelling moet plaatsvinden. Doortrekken naar de periode 2030 leidt (met een kleine verlaging van het tempo) tot een ambitie die tussen de 8000 en 10.000 woningen leidt. De rapportage Woningbouw uit 2020 laat zien dat conform de planning van projecten er in de periode 2020 t/m 2025 met de aanwezige plancapaciteit 8.700 woningen kunnen worden gerealiseerd. 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 de inzet van het college om de ambitie tot 2030 vast te stellen op een groei van 8.000 - 10.000 woningen. Als dit over de hele periode van 2020 tot 2030 wordt	De tekst in de woonvisie op bladzijde 9 en figuur Bouwambitie is verduidelijkt. Onder de uitvoeringsagenda op bladzijde 16 is de tekst over het gewenste jaarlijkse groei aangepast.

		doorgetrokken dan zou dit een groei van 1000 woningen per jaar betekenen, en dat is zo in de tekst van de concept-woonvisie terecht gekomen. De tekst zal worden aangepast zodat deze aan blijft sluiten bij de eerder vastgestelde bouwambitie. Overigens zal bij de volgende rapportage woningbouw een nieuwe 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.	
	D66: Wat kunnen we doen om de forse ambitie sociale huur te realiseren met de beperkingen vanuit de corporaties?	Bij de uitwerking van het coalitieakkoord naar de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma is aangegeven dat een deel van de opgave sociale huur door marktpartijen zal moeten worden gerealiseerd. Aan de hand van de spelregels maken we in anterieure overeenkomsten afspraken met marktpartijen over de huurprijs, toewijzing, exploitatietermijn zodat deze woningen ook bijdragen aan de vraag van ingeschreven woningzoekenden. Voor het deel dat de woningcorporaties wel kunnen financieren zorgen we voor samenwerking tussen marktpartijen en corporaties waarbij de gemeente ook vaak een rol speelt in de ontwikkeling van een zone/gebied, en waar mogelijk door uitgifte van grond. In de inspraakreactie die corporaties hebben gegeven blijkt dat corporaties optimistisch zijn ten opzichte van hun toekomstige mogelijkheden. We willen dit graag verwerken in de te maken nieuwe prestatieafspraken.	

2.	AP/ PvdA/SP: pleiten voor opname van ambitie voor woningen met huur onder aftoppingsgrens en kwaliteitskortingsgrens.	In tabel 1 (bladzijde 11) is de verdeling opgenomen van het nieuwbouwprogramma. Daarbinnen is in de sociale huur onderscheid gemaakt naar woningen onder en boven de aftoppingsgrens, zoals vastgesteld bij de besluitvorming nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Per abuis is alleen de 2^e aftoppingsgrens genoemd, dit wordt hersteld. Van de sociale huur is 70% te realiseren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (afhankelijk van de doelgroep of dit de eerste of tweede aftoppingsgrens is). In het hoofdstuk betaalbaarheid is onder het kopje "meer betaalbare huur en koopwoningen" een zin over deze spelregel toegevoegd. Bij de spelregels voor nieuwbouw is daarnaast een minimum oppervlakte voor sociale huur opgenomen. Afwijking van deze regel is mogelijk om bijvoorbeeld een andere doelgroep te bedienen en waarbij mogelijk een ander huurniveau hoort (bv jongeren die aangewezen zijn op woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens). Het college koppelt de kwaliteitskortingsgrens vooral aan de woningen voor jongeren tot 23 jaar (Deze groep kan alleen huurtoeslag aanvragen voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, huurders die ouder zijn kunnen (bij een inkomen dat hier recht op geeft) tot de aftoppingsgrens in aanmerking voor huurtoeslag. Voor jongeren geeft de woonvisie aan dat het aanbod voor deze groep de komende jaren zal toenemen, zonder dat hierop gericht zal worden gestuurd, er wordt geen kwantitatieve doelstelling aan gegeven.	Tabel 1 wordt aangepast, de 1^e(lage) aftoppingsgrens wordt opgenomen. In het hoofdstuk betaalbaarheid is de spelregel voor nieuwbouw dat in de sociale huur 70% onder de aftoppingsgrens wordt gerealiseerd toegevoegd.
----	---	--	--

2.	OPH/CDA/D66 e.a. De meerderheid van de ouderen geeft aan dat de woning geschikt te maken is om ouder in te worden . Waarom zou deze groep moeten verhuizen? Welke mogelijkheden zijn er om sturen op totstandkoming van het gewenste aanbod en doorstroming	Onder het kopje “Van aanpassen naar meer passend aanbod” in Hoofdstuk 4 van de woonvisie is aangegeven dat omdat senioren minder geneigd zijn tot verhuizen er in de loop der tijd aanpassingen noodzakelijk blijken (en dit drukte de laatste jaren erg op de wmo-maatwerk-aanpassingen) en vaak blijkt dat verhuizen op termijn toch noodzakelijk is. Uit onderzoeken (zie achtergrondinformatie bij de Woonvisie) komt naar voren dat er tot 2030 in Haarlem 3000 extra aangepaste woningen nodig zijn en tot 2040 in totaal 6000. De ANBO heeft uitgerekend dat aanpassen van de woningen in Haarlem 87 miljoen Euro kost tot 2040. De strategie is er daarom op gericht om nieuwbouwaanbod aantrekkelijk te maken voor de groeiende groep senioren. Voor de sociale huur is daarnaast een aantrekkelijke regeling tot stand gekomen voor ouderen (Ouder Worden Prettig Wonen). We zien ook dat marktpartijen zich hier meer op aanbod voor senioren willen richten en we willen met hen het gesprek aangaan om het gewenste aanbod en de gewenste doorstroming tot stand te brengen (bijvoorbeeld door het aanbod goed onder de aandacht van de doelgroep te brengen, of met specifieke woonvormen). We willen hierop sturen via de samenwerking, niet door het opleggen van regels. Overigens staat het senioren uiteraard vrij om hun woning aan te passen als zij dat verkiezen.	.
3.	De PvdA pleit ervoor om op te nemen dat de inzet van de gemeente is om bij afschaffen van de verhuurdersheffing in te zetten op verduurzaming en verbeteren betaalbaarheid, en dat de gemeente zal lobbyen om de verhuurdersheffing af te schaffen.	In de woonvisie is verwoord wat de ambities zijn van de gemeente, en dit vormt de basis voor het maken van afspraken met corporaties. Daarbij zijn de financiële mogelijkheden van de corporaties (beïnvloed door de verhuurdersheffing) randvoorwaardelijk voor de bijdrage die zij kunnen leveren. De gemeenten lobbyen al langere tijd in samenwerkingsverbanden	In hoofdstuk 7 (samenwerking) wordt onder het kopje “Metropoolregio Amsterdam’ een zin toegevoegd waarin gerefereerd wordt aan de lobby voor afschaffen

		om de verhuurdersheffing af te schaffen, in de paragraaf samenwerking zal dit als voorbeeld worden benoemd.	verhuurdersheffing. Verder is ook in de uitvoeringsagenda van hoofdstuk 3 opgenomen.
	JH/PvdA pleiten voor opnemen van de wenselijkheid van een stedelijk huurderssteunpunt/meldpunt ongewenst verhuurbedrag.	In de woonvisie is opgenomen dat met het groeiende aantal particulier verhuurde woningen en de ervaringen die met het huurderssteunpunt in Transvaal zijn opgedaan het vermoeden er is dat er ook bij huurders buiten de Transvaalbuurt behoefte is aan onafhankelijk advies voor huurders. Deze huurders kunnen nu voor een deel ook terecht bij het juridisch loket, spreekuur van de huurdersorganisaties, advisering woonbond, huurcommissie en voor een deel sociaal wijkteam. De uitbreiding van de dienstverlening naar de hele stad doet een beroep op gemeentelijke middelen. In de uitvoeringsagenda is daarom opgenomen om eerst in beeld te brengen waar behoefte aan is onder huurders, en hoe dit ingevuld kan worden. Op basis hiervan kan besloten worden om het huurderssteunpunt uit te breiden. In Amsterdam functioneert daarnaast een meldpunt ongewenst verhuurbedrag waarbij bedreiging en intimidatie door verhuurders kan worden gemeld en gezocht wordt naar verbetering. Het voornemen is om de functie van dit meldpunt in de behoefte-raming mee te nemen.	
	JH pleit voor meer differentiatie in de categorieën voor toewijzen van woningen voor jongeren en voor een loting-model.	Bij de laatste wijziging van de huisvestingsverordening is het door het college voorgestelde onderscheid tussen jongeren onder de 23 jaar en jongeren tussen de 23 en 27 jaar via een amendement door de raad komen te vervallen. Het onderscheid was voorgesteld in verband met de verschillen in mogelijkheden voor huurtoeslag. Als de gemeenteraad dit wil kan bij aanpassing van de huisvestingsverordening dit alsnog	

		worden toegepast. De mogelijkheid en voor- en nadelen van loting bij jongerenwoningen zal worden besproken in de regionale samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling.	
	PvdA geeft aan dat de suggestie wordt gewekt dat er geen nieuwe sociale huur in Oost wordt gebouwd (pagina 46).	In het Oostelijk deel van de stad wordt in lijn met de eerder vastgestelde uitgangspunten sociale huur toegevoegd.	De tekst is aangepast.
	VVD: :tabel 1 en tabel 2 zijn niet duidelijk	Hier zijn een aantal elementen niet goed overgekomen. Tabellen zijn aangepast	Tabel 1 en tabel 2 zijn gecorrigeerd.
	VVD: Mag je in een sociale huurwoning wonen en tegelijkertijd je eigen woning verhuren? Wat wordt hier tegen gedaan?	De wet bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen alleen naar inkomen wordt gekeken, niet naar bezit/vermogen. Een eigen woning bezitten en deze verhuren en tegelijk in een sociale huurwoning wonen is mogelijk. Uit recent onderzoek dat in opdracht van de NRC door het kadaster is gedaan blijkt dat in Haarlem 38 huurders van corporatiewoningen zijn die ook in bezit zijn van een of meerdere woningen. Dit kunnen ook huurders zijn van woningen met een huur boven de sociale huurgrens. Zoals opgenomen in hoofdstuk 6 onder “woonfraude bestrijden” wordt gelobbyd bij het Rijk om de wetgeving op dit terrein aan te passen.	
	PvdA: Is er mogelijkheid om leegstandsboete op te leggen	De wet Kraken en leegstand biedt gemeenten de mogelijkheid om via een leegstandsverordening voor gebouwen (waaronder woningen) regels te stellen aan eigenaren voor het melden van leegstand langer dan 6 maanden. Daarna volgt doorgaans een leegstandsoverleg, leegstandsbeschikking en in het uiterste geval een verplichtende voordracht tot gebruik die aan de eigenaar wordt opgelegd. Er kunnen boetes worden opgelegd	

		bij het niet nakomen van de gestelde regels. Gemeente Haarlem heeft in verband met de beperkte leegstand een aantal jaar geleden besloten om geen leegstandverordening op te stellen. Leegstand wordt voorkomen door bijvoorbeeld woningen boven winkels te creëren. De (langdurige) leegstand wordt daarnaast met regelmaat in beeld gebracht . .	
	PvdA en HvH pleiten ervoor om terughoudend te zijn om bovenwettelijke duurzaamheidsmaatregelen verplicht op te leggen.	Het is bestaand beleid dat we meer doen dan minimaal wettelijk verplicht. Het uitroepen van de klimaatcrisis door de gemeenteraad op 4 juli 2019 heeft de urgentie om meer te doen dan het minimale nog eens benadrukt. De eerste inzet is om dit via stimuleren, faciliteren en informeren tot stand te brengen. Mocht dit echter niet tot resultaten leiden dan wordt in de woonvisie aangegeven dat we dit via regelgeving (bv via de Omgevingswet) tot stand willen brengen.	Er is een voetnoot bij duurzame nieuwbouw geplaatst.
	PvdA pleit voor opnemen ambitie ten aanzien van wachttijd	In de meerjarenbegroting wordt (op basis van de wens van de raad) de wachttijd bij Woonservice als effect-indicator opgenomen. Voor 2025 is daarbij streefcijfer van 7,5 jaar opgenomen (in 2019 was deze 8,1 jaar). De mogelijkheid om hierin op te sturen is echter zeer beperkt, de inschrijving bij Woonservice staat immers voor iedere woningzoekende open. Daarom is vooralsnog niet gekozen voor opname van een ambitie in de woonvisie.	