

Raadsstuk

Onderwerp: vaststellen woonvisie ‘Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad’

Reg.nummer: 2012/220951

1. Inleiding

De huidige woonvisie loopt in 2012 af. In het coalitieakkoord 2010-2014 kiezen de coalitiepartijen voor een nieuw woonvisie. Dit wordt ook in de programma-begroting 5.2. aangegeven.

De nieuwe woonvisie ‘Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad’ (bijlage A) heeft de afgelopen vier weken ter inzage gelegen. Hierop is één reactie geweest. Er is een gezamenlijke brief binnen gekomen van de drie Haarlemse corporaties (bijlage B) die de woonvisie op hoofdlijnen ondersteund. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft de woonvisie voor kennisgeving aangenomen. De woningbouwgegevens in de woonvisie zijn geactualiseerd.

Naar aanleiding van de behandeling van de concept-woonvisie in de commissie Ontwikkeling van 26 april jl. zijn twee aanvullingen gedaan.

- In hoofdstuk 3, wordt in paragraaf 3.3. bescherming cultuurhistorische kwaliteit aangegeven dat het zorgvuldig omgaan met cultureel erfgoed van belang is, maar niet kan betekenen dat ieder historisch gebouw behouden kan blijven.
- In hoofdstuk 6, is bij actiepunt 6.c, het onderzoek naar de mogelijkheden van (collectief) particulier opdrachtgeverschap aangevuld met het onderzoeken van de mogelijkheden van een aanspreekpunt, mogelijke begeleiding en informatievoorziening en eventueel aanvullende financieringsmogelijkheden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- De woonvisie ‘Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad’ vast te stellen.
- De dekking van de kosten voor de uitvoering van de woonvisie van € 1.799.500,- voor 2012, € 1.729.000,- voor 2013, € 2.019.500,- voor 2014 en € 570.000,- voor 2015 (programmabegroting 5.2.) uit de reserve ISV te bestemmen.
- De niet uitgegeven gelden ieder jaar te storten in de reserve ISV.
- Het college te mandateren eventuele verschuivingen in [het programma van de woonvisie 2012 t/m 2015](#) aan te brengen.

3. Beoogd resultaat

De woonvisie zorgt voor een actueel beleidskader voor de komende periode tot 2016 (met een doorkijk naar 2020). De woonvisie is het kader voor (actualisering van) de woningbouw- en herstructureringsprogramma's, gebiedsvisies en bestemmingsplannen en geeft richting aan functieveranderingen. De woonvisie biedt inzicht in het woonbeleid van de gemeente Haarlem voor de komende jaren. De woonvisie vormt de basis voor (verdere) regionale samenwerking op het terrein van het wonen.

4. Argumenten

Nieuwe woonvisie geeft invulling aan coalitieakkoord en programmabegroting

In het coalitieakkoord staat aangegeven dat er een nieuwe woonvisie komt. De nieuwe woonvisie geeft een nadere invulling van de doelstelling van het beleidsveld wonen van de programmabegroting 5.2.1.d: duurzaam, goed en gedifferentieerd woonmilieu door kaderstellen en regievoeren op woningbouwprogramma's. In deze woonvisie worden de uitgangspunten en accenten van het nieuwe woonbeleid in Haarlem benoemd en gaat in op de huidige (en toekomstige) ontwikkelingen. Concrete uitwerking vindt plaats in de Agenda Wonen (als onderdeel van de woonvisie). Door koppeling aan de programmabegroting 5.2. blijft de woonvisie actueel. Daarnaast is de nieuwe woonvisie het kader voor nieuwe (prestatie)afspraken met de corporaties (Lokaal Akkoord).

Nieuwe woonvisie legt andere accenten

Duurzaamheid en de aanpak van de bestaande woningvoorraad zijn belangrijke thema's in de nieuwe woonvisie. Door toenemende energielasten vraagt kwaliteit van de bestaande woningvoorraad meer aandacht. Regionale samenwerking, doorstroming van de woningmarkt en toevoeging van woningen waar behoefte aan is (vraaggericht bouwen) zijn de andere speerpunten in deze nieuwe woonvisie. Waar vroeger nieuwbouw voorop stond (kwantiteit), staat nu de kwaliteit voorop. De nieuwe woonvisie is een visie op het niveau van de stad als geheel en geeft handvaten voor verdere uitwerking ook op stadsdeelniveau, zoals bovendien aangegeven in de Agenda Wonen (als onderdeel van de woonvisie). Hierdoor zijn bij het opstellen van programma's van stadsdelen op voorhand al onderwerpen geagendeerd voor verdere uitwerking vanuit het beleidsveld wonen.

Thema's woonvisie breed gedragen.

Over de thema's is breed draagvlak ontstaan, o.a. als gevolg van het uitgebreid participatietraject. Gedurende de inspraaktermijn is één reactie binnen gekomen. De Haarlemse corporaties hebben in hun brief aangegeven de woonvisie te ondersteunen en gaven aan tevreden te zijn met het doorlopen participatietraject.

Afspraken met de corporaties worden vernieuwd.

De woonvisie is het kader om met de corporaties tot nieuwe (prestatie)afspraken te komen (Lokaal Akkoord). In de inspraakreactie van de corporaties wordt ook aangegeven dat ze tevreden zijn in de erkenning van hun rol als (woon)partner. De ambities geformuleerd in de woonvisie en die van de corporaties dienen in het Lokaal Akkoord nader geconcretiseerd en uitgewerkt te worden.

(Actueel) bouwprogramma uitvoeren

De besluitvorming van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015 verloopt gelijktijdig met het besluitvormingstraject van de nieuwe Haarlemse woonvisie. Het RAP is een actieprogramma met diverse (woon)onderwerpen die de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland en IJmond met de provincie Noord-Holland met elkaar afspreken. Eén daarvan is de inspanning om het woningbouwprogramma t/m 2015 uit te voeren. Het woningbouwprogramma is al grotendeels opgenomen in reeds bestaande woningbouwplannen en is inmiddels geactualiseerd. Haarlem houdt rekening in haar woningbouwprogramma met 50% realisatie van de plancapaciteit. Haarlem zal zich t/m 2015 inspannen om circa 2.900 woningen te gaan bouwen. De binnenstedelijke ruimte voor de beoogde toevoeging is aanwezig.

Veelal zijn de plannen 'rood voor rood' of 'rood voor grijs'. Er wordt in het RAP bij de realisatie van de plannen regionaal rekening gehouden met een bandbreedte van 20%.

Financiële paragraaf

In de kadernota van 2012 is het budget voor de nieuwe woonvisie opgenomen. Het budget is noodzakelijk om de genoemde ambities in de woonvisie nader te concretiseren en uit te voeren en zijn o.a. nodig om te komen tot afspraken met woningcorporaties (Lokaal Akkoord). In bijlage 1 van de nieuwe woonvisie is de dekking opgenomen (voor wat betreft het gemeentelijke aandeel) voor de Agenda Wonen (uitvoeringsprogramma, onderdeel woonvisie), waarin de activiteiten en projecten van de diverse thema's van de woonvisie staan geformuleerd. Totaal betreft het een budget van € 6.118.000,-, bestaande uit: € 1.799.500,- voor 2012, € 1.729.000,- voor 2013, € 2.019.500,- voor 2014 en € 570.000,- voor 2015. De dekking van het budget komt van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) 3, met een bedrag van € 3.118.000,- en van het voormalig Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS), met een bedrag van € 3.000.000,-. In de kadernota zijn het ISV 3 budget en het voormalig BLS samengevoegd en bestemd als reserve ISV.

5. Kanttekeningen

Invloed van gemeente is beperkt

De rol van de (lokale) overheid is beperkt. We bouwen immers zelf geen woningen. De overheid is een van de spelers op de woningmarkt. Door teruglopende Rijksbudgetten (ISV) is de gemeente afhankelijker geworden van haar betrokken partners. De gemeente faciliteert, stimuleert initiatieven, mobiliseert partijen en sluit coalities om samen de gestelde doelen te bereiken. Hiervoor maakt de gemeente afspraken met o.a. de corporaties. Daarnaast heeft de huidige economische crisis gevolgen op het functioneren van de woningmarkt, waar de (gemeentelijk) overheid maar geringe invloed op heeft.

Nadere uitwerking (collectief) particulier opdrachtgeverschap separaat

In de commissie Ontwikkeling van 26 april jl. was door een aantal commissieleden aangegeven dat het (collectief) particulier opdrachtgeverschap (C)PO nader gepreciseerd zou kunnen worden. Het college zal de gemaakte opmerkingen bij de nadere uitwerking betrekken, zoals o.a. de mogelijkheid van meer begeleiding c.q. aanspreekpunt van (C)PO-initiatieven. E.e.a. is verwerkt in het actiepunt 6c in de nieuwe woonvisie over (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Uitvoeren van bouwprogramma moeilijker door huidige economische situatie

Het aantal geplande nieuwe woningen in de woonvisie, komt voort uit het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP). Deze aantallen zijn onderhevig aan de huidige crisis op de woningmarkt. Daarom is in het RAP een bandbreedte van 20% opgenomen om rekening te houden met vertraging van plannen, omzetting naar andere segmenten, vermindering van het aantal woningen en plannen die vervallen. Door monitoring worden de woningbouwprogramma's van de regiogemeenten in het RAP bijgehouden.

6. Uitvoering

Met dit besluit wordt de woonvisie vastgesteld. De woonvisie zal breed verspreid worden en kenbaar gemaakt worden aan de media door een persbericht.

Door vaststelling van de woonvisie wordt gestart met het maken van (prestatie)afspraken met de Haarlemse corporaties (Lokaal Akkoord). Tevens wordt uitvoering gegeven aan de actiepunten die o.a. verwoord zijn in de Agenda Wonen (als onderdeel van de woonvisie). Deze Agenda wordt gekoppeld aan de programmabegroting 5.2. en zal jaarlijks gemonitord worden, waardoor de woonvisie actueel blijft.

7. Bijlagen

Bijlage A: Woonvisie 'Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad'.

Bijlage B: Reactie Haarlemse corporaties op woonvisie Haarlem, 30 mei 2012.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- De woonvisie ‘Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad’ vast te stellen.
- De dekking van de kosten voor de uitvoering van de woonvisie van € 1.799.500,- voor 2012, € 1.729.000,- voor 2013, € 2.019.500,- voor 2014 en € 570.000,- voor 2015 (programmabegroting 5.2.) uit de reserve ISV te bestemmen.
- De niet uitgegeven gelden ieder jaar te storten in de reserve ISV.
- Het college te mandateren eventuele verschuivingen in het programma van de woonvisie 2012 t/m 2015 aan te brengen.

Met in achtneming van het aangenomen amendement Middelhuur gelijk in Woonvisie en RAP, waarin wordt besloten bij de paragraaf meer aanbod creëren van middeldure huurwoningen op blz. 26 de tekst als volgt te wijzigen:

“In het huursegment tussen 665 en 800 euro moet meer huur komen” in plaats van
“In het huursegment tussen 665 en 900 euro moet meer huur komen.”

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter



Haarlem

Beeld: Stadszaken/
Ruimtelijk Ontwerp

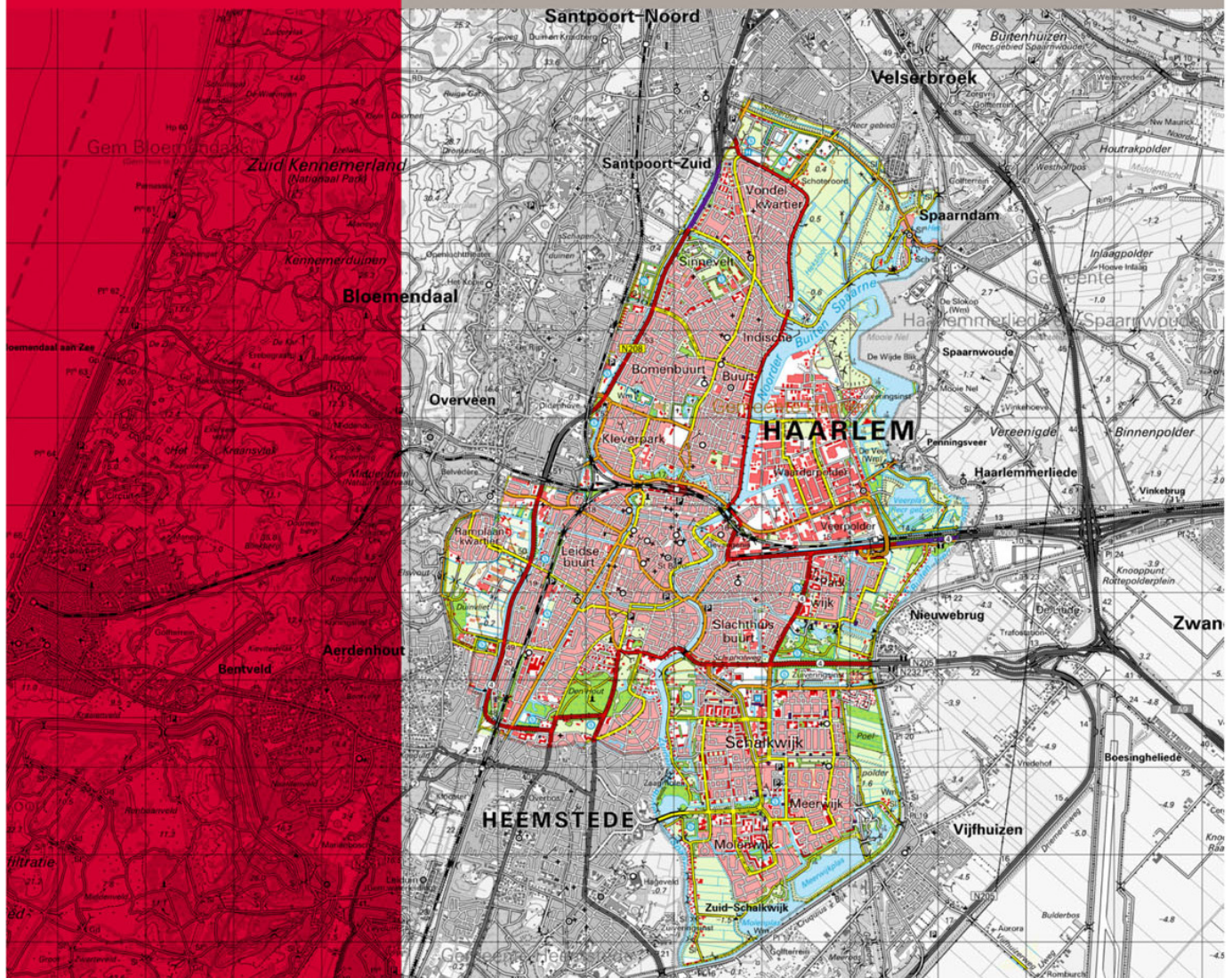
Afdeling Stadszaken,
Wonen/ Welzijn/
Gezondheid en Zorg

April 2012

Gemeente Haarlem • CONCEPT

Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad

Woonvisie Haarlem 2012-2016 (met doorkijk naar 2020)



Haarlem: duurzame, ongedeelde woonstad

Woonvisie Haarlem 2012-2016 (met doorkijk naar 2020)

Gemeente Haarlem
Afdeling Stadszaken, Wonen/ Welzijn/Gezondheid en Zorg

26 juni 2012

Inhoudsopgave

Voorwoord (komt nog)

1.	Haarlem: duurzame en ongedeelde woonstad	5
	Woonvisie in perspectief	5
1.1.	Samen met de partners	6
1.2.	Kaders	6
1.3.	Landelijk beleid en ontwikkelingen	8
1.4.	Leeswijzer	10
2.	Aantrekkelijkheid Haarlem in sterke regio vergroten	11
2.1.	De Metropoolregio Amsterdam (MRA) groeit	11
2.2.	Samenwerking Zuid-Kennemerland intensiveren	13
	Actiepunten hoofdstuk 2	14
3.	Aanpak bestaande voorraad essentieel	15
3.1.	Verbetering en verduurzaming particuliere voorraad	15
3.2.	Transformatie van utiliteitsgebouwen naar woonruimte	18
3.3.	Bescherming cultuurhistorische kwaliteit	19
	Actiepunten hoofdstuk 3	20
4.	Stimuleren dynamiek woningmarkt	21
4.1.	Oorzaken stagnatie doorstroming	21
4.2.	Aanpak ‘groot scheefwonen’	22
4.3.	Aanpak ‘goedkoop scheefwonen’	25
4.4.	Aanvullende maatregelen ter bevordering van doorstroming	26
	Actiepunten hoofdstuk 4	28
5.	Vitaliteit in Haarlemse wijken bevorderen	29
5.1.	Focus op middeldure huur in nieuwbouw	29
5.2.	Blijvende noodzaak herstructurering	31
5.3.	Verkoop sociale huurwoningen	32
5.4.	Woon- en vastgoedfraude	33
5.5.	Bestrijding leegstand	33
5.6.	Gebiedsgericht: vitaliteit in stadsdelen	34
	Actiepunten hoofdstuk 5	37
6.	Nieuwbouw: vraaggerichte kwaliteit is noodzaak	38
6.1.	Tijd voor vraaggericht	38
6.2.	Nadruk op kwalitatief sterkste plannen	40
6.3.	(Collectief) particulier opdrachtgeverschap	41
6.4.	Aandachtspunten andere beleidsvelden	43
	Actiepunten hoofdstuk 6	44
7.	Agenda wonen	45
8.	Samenvatting en conclusies	48

Bijlagen

Bijlage 1: Dekking Agenda Wonen

Bijlage 2: Ontwikkeling bevolking

Bijlage 3: Samenvatting Blok voor Blok aanpak Haarlem

Bijlage 4: Beschouwing cultureel erfgoed en wonen

Bijlage 5: Doorstromingsmaatregelen

Bijlage 6: Woningbouwplannen vanaf 2010

Bijlage 7: Definities

Bijlage 8: Geraadpleegde documenten

1. Haarlem: duurzame en ongedeelde woonstad

In 2011 werd Haarlem door Elsevier uitgeroepen tot de aantrekkelijkste woonstad van Nederland. Geen wonder: een rijke historie, talloze monumenten, een veelzijdig winkelaanbod, veel groen, een breed cultureel aanbod, de nabijheid van strand en duinen en Amsterdam om de hoek, maken Haarlem tot een heerlijke stad om te wonen en te leven. Logisch dat de Haarlemmers trots zijn op hun Spaarnestad. Haarlem biedt veel op het gebied van wonen, werken en recreëren. 'Wonen' fungeert daarbij als motor voor de andere twee. Daarom richt de Woonvisie zich op behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als goede woonstad. Een stad waar de verschillende wijken plek bieden aan mensen van verschillende inkomensniveaus, in woningen die toekomstbestendig zijn met een goede energetische kwaliteit, wooncomfort en levensloopbestendigheid. Daartoe wil Haarlem een 'duurzame en ongedeelde woonstad' zijn, zoals ook blijkt uit het coalitieakkoord 2010-2014. Dat gaat niet vanzelf.

Woonvisie in perspectief

Goed wonen, 'een dak boven je hoofd', is een belangrijke factor bij ieders ontwikkeling en ontplooiing. Het woonmilieu is daarnaast nauw verbonden met de leefbaarheid in de directe woonomgeving. Daarmee vormt Wonen een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Het coalitieakkoord 'het oog op morgen' 2010-2014, stelt dan ook dat de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is en dat er geen aantasting van het groen in en om de stad mag plaatsvinden. Deze nieuwe Woonvisie is mede in dat licht ontwikkeld.

Haarlem bevindt zich in de top van de landelijke woonaantrekkelijkheidsindex (6e plaats Atlas van Nederlandse Gemeenten). Haarlem wil haar rijke woonmilieu behouden en versterken, compact en stedelijk met kwalitatief hoogwaardig ingerichte openbare ruimte, maar koestert daarbij haar karakter van vriendelijkheid en kleinschaligheid dat op veel plekken in de stad te vinden is. Vitale wijken en buurten maken dat mensen meedoen, zich veilig voelen en hun kinderen onbezorgd kunnen laten opgroeien. Zij zijn ook een voorwaarde voor een bloeiende economie.

Haarlem is geen eiland. De relaties met de regio zijn duidelijk, getuige de afspraken over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond. Het coalitieakkoord stelt dan ook dat Haarlem, als centrumstad van de subregio, haar bijdrage levert aan een sterkere concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam. Mede daarmee kan deze regio tot de top vijf van Europese metropoolregio's blijven behoren. Maatregelen die zich richten op behoud en verbetering van de woonfunctie, lijken het meest effectief voor het vergroten van de aantrekkingskracht en economische vitaliteit. Daarvoor moet de woningvoorraad in deze regio worden vergroot en zet Haarlem in op een robuust bereikbaarheidsnetwerk.

Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Mogelijkheden hiervoor liggen in het oostelijke deel van de stad. Hier raken we aan het spanningsveld tussen enerzijds de noodzaak tot enige verstedelijking van de stad, en anderzijds de wens de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te optimaliseren. Beiden zijn realiseerbaar, mits we zowel uiterlijk als gebruik van de reeds bebouwde en onbebouwde omgeving vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit optimaal aanwenden.

De financiële crisis domineert de woningmarkt momenteel. De huidige afzetbaarheid van woningen is een groot aandachtspunt. Toch moet Haarlem haar ogen niet sluiten voor de opgaven op langere termijn. De Woonvisie 2012-2016 (met doorkijk naar 2020) wil nadrukkelijk inzetten op de realisatie van de voorgenomen plannen (2.900 woningen tot en met 2015), en wil de noodzakelijke instrumenten voor de toekomstige aanpak verder uitwerken. Een breed ruimtelijk perspectief is daarbij leidend. Kernbegrippen daarbij: meer kwaliteit, differentiatie in de woningvoorraad, dynamiek en doorstroming bevorderen, betrokkenheid van burgers bij wijkontwikkeling en woningbouw, leefbaarheid, ongedeelde wijken, duurzaamheid, betaalbaarheid, vergroting van de regionale identiteit en vooral: samenwerking zoeken met externe partners en marktpartijen.

De grootste uitdaging ligt binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om verduurzaming van deze voorraad én van de openbare ruimte, leefbaarheid en mobiliteit. Een kleinschaliger, meer organische aanpak past hierbij, met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van grote masterplannen. De gebiedsgerichte aanpak is een belangrijke drager bij de uitvoering van al deze onderdelen.

1.1. Samen met de partners

In 2010 startte Haarlem met de actualisering van het woonbeleid. Daarvoor organiseerden we onder meer een raadsinformatiemarkt november 2010, een enquête over het wonen in Haarlem onder de deelnemers van Bouwend Haarlem in februari 2011, een discussie met tal van betrokken professionals (in de vorm van een Group Decision Room) in maart 2011, een participatietraject met de burgers van Haarlem in de zomer van 2011 (digipanel inwoners, juni 2011) en een discussie met raadsleden en externe partners in de stad (ABC-avond 5 oktober 2011). Eind 2011 startten we vervolgens met het in samenhang brengen van al deze inzichten en met het expliciet delen hiervan met de 'primaire partners in wonen', de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere. Zonder hun financiële en praktische inzet is gemeentelijk woonbeleid immers ondenkbaar. Op 26 januari 2012 werden de raadsleden in een raadsmarkt geconsulteerd op basis van de concept-woonvisie en op 7 maart 2012 gebeurde dat met een keur aan extern betrokkenen (van huurdersraad tot makelaar, van woningcorporatie tot zorginstelling; dit onder de noemer Klankbordgroep). Al deze inbreng is verwerkt in deze woonvisie.

Basis voor Lokaal Akkoord met woningcorporaties

Door de vaststelling van zowel deze nieuwe gemeentelijke Woonvisie Haarlem als ook het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP), wordt een concrete basis gelegd voor de op te stellen prestatieafspraken (Lokaal Akkoord) tussen gemeente en corporaties over o.a. nieuwbouw, herstructurering, woonruimteverdeling en inzet in wijken. Rode draad is daarbij (met inachtneming van de afspraken uit het RAP) meer het accent leggen op de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving. Dit sluit helemaal aan bij onze wens zowel vanuit efficiency- als kwaliteitsoogpunt, om kennisuitwisseling binnen de ambtelijke organisatie en met de partners binnen en buiten de gemeente verder uit te bouwen.

Kwaliteit vereist nauwe samenwerking met marktpartijen

Waar de vorige woonvisie nog de speerpunten "meer, beter, dynamisch en betaalbaar" kende, ligt in deze nieuwe woonvisie het accent vooral op "kwaliteit". Het zijn op dit moment economisch en financieel gezien moeilijke tijden voor alle betrokkenen, waarbij gemeente en marktpartijen elkaar hard nodig hebben om te komen tot realisaties in nieuwbouw of herstructurering. Door nadrukkelijker samenwerking te zoeken met diverse partijen (zie bijvoorbeeld hoofdstuk 6), hoeft de keuze tussen kwaliteit en kwantiteit geen of/of te worden, maar kan het en/en zijn.

Rol van gemeente

De rol van de (lokale) overheid is beperkt. We bouwen immers zelf geen woningen. De overheid is een van de spelers geworden. Door teruglopende rijksbudgetten is de gemeente afhankelijker geworden van haar betrokken partners op het woonterrein. De gemeente faciliteert, stimuleert initiatieven, mobiliseert partijen en sluit coalities om samen de gestelde doelen te bereiken. Het maken van (prestatie)afspraken is nodig om met de corporaties op het gebied van het wonen te komen tot uitvoering van het woonbeleid. Daarnaast heeft de huidige economische crisis gevolgen op het functioneren van de woningmarkt, waar de (gemeentelijk) overheid maar geringe invloed op heeft.

1.2. Kaders

Coalitieakkoord

Het coalitieakkoord 'Het oog op morgen, 2010-2014', is voor Haarlem het vertrekpunt voor deze woonvisie: het versterken van de rol van de burger, het versterken van draagvlak en samenwerking met onze partners en het benutten van meerwaarde van gebiedsgericht werken. Het coalitieakkoord verwoordt dat Haarlem ruimtelijk beknelde is, verstedend en compact is. Bouwen kan alleen door heel slim om te gaan met de beschikbare ruimte en meervoudig ruimtegebruik. Door bijvoorbeeld 'grijs' (bestrating, asfalt) te ruilen voor 'rood' (gebouwen). Aangegeven is dat ruimtelijke kwaliteit voor verdichting gaat en dat de grens van verdere stedelijke verdichting bereikt is. Het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte is ook in deze woonvisie uitgangspunt.

Verdere speerpunten in het coalitieakkoord, zoals de aanzet voor wijkverbetering, behoud van betaalbare huurwoningen, het toevoegen van woningbouw in het middensegment, betaalbare woningen voor jongeren, levensloopbestendig bouwen, tegengaan van leegstand, aanpakken van scheef wonen, doorgaan met het verstrekken van startersleningen, gevarieerd woningaanbod in de wijken van Haarlem worden nader uitgewerkt in deze woonvisie.

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)

De provincie Noord-Holland heeft de provinciale woonvisie 2010-2020 "Goed Wonen in Noord-Holland" vastgesteld. Deze visie is een uitwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door Veelzijdigheid". De ambitie van de provincie is dat er in 2020 voldoende woningen zijn in de woonregio's met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelstelling te realiseren maakt de provincie bestuurlijke afspraken met de regio's. Haarlem en de regiogemeenten hebben het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland en IJmond opgesteld, waarin het onderwerp wonen en woningprogrammering volop aandacht krijgen. Ook de andere regio's van Noord-Holland hebben een RAP gemaakt. In het RAP maken de gemeenten met de provincie afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma in de periode tot en met 2015. Daarnaast geeft het RAP voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond tevens uitvoering aan de verstedelijkingsafspraken van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

In het RAP Zuid-Kennemerland/ IJmond zijn inspanningen opgenomen omtrent woningproductie, die deze woonvisie als uitgangspunt neemt voor verdere ontwikkeling. Het bouwprogramma dat aan het RAP ten grondslag ligt en dat t/m 2015 kwantitatief al redelijk compleet invulling geeft aan die inspanningen, wordt kwalitatief verder aangevuld door deze woonvisie.

Het RAP vermeldt de geschatte behoefte aan woningen, aanvullend op de reeds bestaande voorraad.

In Haarlem betreft dit totaal:

- ca. 6.000 woningen tot en met 2020, waarvan
- ca. 2.900 woningen t/m 2015¹ worden benoemd als inspanning en zijn grotendeels bestaande plannen. Haarlem houdt met dit aantal rekening met een verwachte planuitval van 50%. Om flexibiliteit te behouden, houden we daarnaast (regionaal) een bandbreedte van 20% aan.

Onderverdeling RAP

Binnen de 2.900 woningen is de na te streven onderverdeling opgenomen op basis van de behoefte:

- 1.600 koop waarvan:
 - 200: betaalbaar (<€ 215.000,-)
 - 1.100: middelduur (€ 215.000,- - € 350.000,-)
 - 300: duur (> € 350.000,-)
- 1.300 huur waarvan:
 - 700: betaalbaar (tot € 665,-)
 - 500: middelduur (€ 665,- - € 800,-)
 - 100: duur (boven € 800,-)
- 650 eengezinswoningen
- 2.250 meergezinswoningen
- 1.600 nultredenwoningen

¹ Bij de onderverdeling RAP wordt de goedkoopste categorie 'betaalbaar' genoemd. Vanwege de gehanteerde grenzen spreken we (regionaal) niet over goedkoop, de woningen zijn niet goedkoop, maar betaalbaar voor lagere inkomens.

Overige kaders

Naast het coalitieakkoord en het RAP spelen nog meer invloeden op het Haarlems woonbeleid. Andere kaders die van belang zijn voor het woonbeleid zijn o.a.:

- Haarlem maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Vanuit de Metropool zal ook op Haarlem een beroep worden gedaan om de (verwachte) groei op te vangen (zie hoofdstuk 2).
- Zuid-Kennemerland: bereikbaar door samenwerking, november 2010. Deze nota benadrukt het belang van lokale en regionale bereikbaarheid.
- Nota Structuurplan Haarlem 2020 (april 2005): een inbedding in de stedelijke morfologie.
- Kadernota Haarlem Duurzaam (november 2011): gericht op toekomstbestendige ruimtelijke kwaliteit en woningverduurzaming.
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit, 2012: Deze behandelt de ruimtelijke kwaliteit, en geeft tal van aanzetten om van kwantiteit naar kwaliteit (en vice versa) te komen (zie ook '10 gouden regels', hoofdstuk 6).
- Ontmoeten, verbinden en meedoen, Beleidsplan Wmo gemeente Haarlem 2008-2011: de huidige ontwikkelingen in het sociaal domein en de uitdagingen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning vragen steeds meer aandacht voor de verbindingen tussen het thema Wonen, Welzijn en Zorg.
- Concept Parkeervisie Haarlem, februari 2012: Richtinggevende uitspraken over parkeernormering bij nieuwbouw en herstructurering.
- Haarlem maatschappelijk op de kaart: visie op de ruimtelijke structuur van maatschappelijke voorzieningen 2010-2020 (november 2010): met aandacht voor sociaal en maatschappelijk domein.
- Convenant Haarlem Klimaat Neutraal 2030: Ambities die nastreven dat Haarlem als stad in 2030 klimaatneutraal is.

1.3. Landelijk beleid en ontwikkelingen

Haarlem staat niet op zichzelf en heeft uiteraard ook te maken met landelijke kaders.

Het Kabinet zet in op decentralisatie en op een minder sterke Rijksbetrokkenheid en werkt aan het vereenvoudigen van regelgeving (wegnemen van belemmeringen). Een aantal belangrijke variabelen voor de woningmarkt bevindt zich vooral op Rijksniveau. Sommige ontwikkelingen en beleidslijnen vragen aandacht en hebben invloed op het functioneren van de lokale woningmarkt, zoals

- de verplichte bijdrage aan de huurtoeslag door corporaties;
- het recente voorstel tot verplichte verkoop van corporatiewoningen;
- het instellen van staatssteunregels door de Europese Unie ('€ 34.058,- grens');
- de politieke discussie over een principiële herziening van het hele woningstelsel op landelijk niveau, zowel koop als huur.

Via het stedennetwerk G32 houdt Haarlem deze ontwikkelingen bij en probeert waar mogelijk het Rijksbeleid naar de door de gemeenten gewenste richting te bewegen. Denk bijvoorbeeld aan het formuleren van wensen op het gebied van regelgeving, het actief meewerken aan pilots, de Blok voor Blok aanpak, de aanpak van de particuliere woningvoorraad en de wijkaanpak.

Stedelijke vernieuwing

Tot dusver heeft de overheid financieel en voorwaardenscheppend geïnvesteerd in stedelijke vernieuwing. De afgelopen periode leerde, dat de ontwikkeling van een gebied gebaat is bij een gedeeld lange termijn belang. Het optimaliseren van de ruimtelijke, sociale en economische toekomstwaarde van een gebied zijn daarbij doorslaggevend.

Veel ondernemingen ondervinden last van de economische omstandigheden en ook overheden moeten meer en meer keuzes maken voor de inzet van middelen. Zo stelt het Rijk vanaf 2015 geen middelen meer beschikbaar voor stedelijke vernieuwing. Tel hier de lokale bezuinigingstaakstelling bij op en er ontstaat een nieuwe realiteit.

Opgave uitvoeren samen met de partners

De beperkte financiële slagkracht van Haarlem staat in schril contrast met de voorziene opgaven: deze blijven groot. Om hieraan duurzaam invulling te geven, zoeken we samen met onze lokale partners naar oplossingen. Hierdoor krijgen we meer begrip en kennis van elkaars verantwoordelijkheden. Geen 'wij/zij'-houding, maar een 'wij samen-houding'. Oplossingen die misschien niet de gebruikelijke weg bewandelen, maar wel kansen bieden om verder te gaan met stedelijke vernieuwing na 2014. Essentieel is daarbij: "Hoe kunnen in een stedelijk gebied publieke en private partijen waardevermeerdering op lange termijn benutten, om de vereiste investeringen op korte termijn mogelijk te maken?" Want winsten die op lange termijn reëel te verwachten zijn, vragen nu om investeringen. En die zijn nodig voor het op gang houden van de stedelijke vernieuwing.

Landelijke uitwerkingen

Het Rijk voert op basis van de beleidsvoornemens uit het regeerakkoord de agenda 'Wonen en Leefbaarheid' uit, die samen met de G4 en G32 is opgesteld. Onderdeel daarvan is het formuleren van een visie op de stedelijke vernieuwing na 2014. Inzet: verbeterde aansluiting tussen vraag en aanbod, betere condities voor investeren in de woningbouw en meer kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De Haarlemse woonvisie kan in z'n uitwerking gebruik maken van de concrete resultaten, inzichten en voornemens hieruit voor onder meer alternatieve financieringsconstructies en samenwerkingsvormen bij transformatie van leegstaande kantoren, particulier opdrachtgeverschap, aanscherping van de energieprestatienorm bij nieuwbouw (Lenteakkoord)² en de Blok voor Blok aanpak.

Kerncijfers Haarlem

Bevolking Haarlem

Haarlem is de 13e gemeente van Nederland: 151.840 inwoners op 1-1-2012, voorziene groei tot ca. 159.000 in 2020 (bron: CPB) (zie ook bijlage:2). Mede door het voortdurend kleiner worden van huishoudens (huishoudensverdunding), maar ook door de aantrekkingskracht die Haarlem uitoefent op mensen van buiten, blijft de druk op de woningmarkt groot.

Haarlemse woningvoorraad

De woningvoorraad bedraagt 71.606 woningen. De helft daarvan is gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog, wat meer is dan in de regio en veel meer dan landelijk. De Haarlemse woningen zijn gemiddeld niet erg groot. Woningen tot ca. 120m² zijn in Haarlem oververtegenwoordigd. Op basis van een quick scan uit 2005 blijkt de voorraad bouwkundig van redelijk goed tot goede kwaliteit te zijn (uitzonderingen in enkele wijken daar gelaten). De corporaties hebben de vooroorlogse sociale voorraad grotendeels op orde. Ook in de particuliere voorraad is de afgelopen decennia veel geïnvesteerd (met name binnen het FuCa-project (Fundering-Casco)). Woontechnisch sluit de woningvoorraad echter niet altijd aan bij de vraag. Een deel van de woningvoorraad is zoals gezegd oud en klein en heeft daardoor problemen met energie, is ook nauwelijks aanpasbaar aan de verschillende levensfasen van mensen en aan de steeds diverser wordende woonwensen.

Cijfers woningvoorraad per 1-1-2012

- totale woningvoorraad 71.606 woningen
- 37.836 koopwoningen → 53% van de voorraad
- 10.766 particuliere huurwoningen → 15% van de voorraad
- 23.004 sociale (corporatie-)huurwoningen → 32% van voorraad

van dit alles is ca. 13.000 een nultredenwoning → 18% van de voorraad.

Woningwaarde woningen Haarlem

WOZ -waarde	<100.000	100.000–200.000	200.000-300.000	300.000-400.000	400.000>
Aantal woningen	1.270	30.454	22.791	8.895	7.853

Bron: Register Wet Onroerende Zaakbelasting Cocusensus

² Energiebesparing in de nieuwbouw, (2 april 2008) in 2020 zal de nieuwbouwnorm voor woningen energieneutraal (EPC 0) zijn. Deze regelgeving volgt uit Europees beleid ten aanzien van energiezuinigheid.

1.4. Leeswijzer

Deze Woonvisie is gebaseerd op actuele ontwikkelingen, lopende projecten en programma's. De Woonvisie benoemt uitgangspunten en accenten en geeft daarbij concrete actiepunten. Een aantal hiervan bestrijkt de periode tot en met 2015. Met deze visie geven we ook richting aan de doorontwikkeling van zaken die verder reiken dan 2015. Bijvoorbeeld woningverbetering, nieuwbouw en herstructurering, zijn niet afgerond in 2015, maar strekken zich uit tot 2020 en verder. Veelal moeten zij ook in een bredere context aandacht krijgen.

Nadere uitwerking

De verdere invulling van alle onderdelen van deze visie wordt de komende tijd via diverse instrumenten en een gebiedsgerichte benadering uitgewerkt en gekoppeld aan de programmabegroting. Hierdoor blijft de Woonvisie actueel. Binnen de huidige programmering en activiteiten op het gebied van wonen wordt op deze verdere invulling geanticipeerd. Voorbeelden hiervan zijn: de aanpak van energiebesparing (Blok voor Blok), de mogelijkheden van zelfbouw, vraaggericht werken en de transitie van kantoorgebouwen.

Indeling Woonvisie

De Woonvisie richt zich op een aantal hoofdthema's:

- Hoofdstuk 1: Haarlem: duurzame en ongedeelde woonstad
- Hoofdstuk 2: Aantrekkelijkheid Haarlem in sterke regio vergroten
- Hoofdstuk 3: Aanpak bestaande voorraad essentieel
- Hoofdstuk 4: Stimuleren dynamiek woningmarkt
- Hoofdstuk 5: Vitaliteit in Haarlemse wijken bevorderen
- Hoofdstuk 6: Nieuwbouw: vraaggerichte kwaliteit is noodzaak
- Hoofdstuk 7: Agenda Wonen
- Hoofdstuk 8: Samenvatting en conclusies

De hoofdstukken 2 t/m 6 sluiten af met actiepunten en opdrachten, uitgesplitst naar drie niveaus: bovenlokaal, lokaal en gebiedsgericht. In de Agenda Wonen (hoofdstuk 7) zijn deze gegroepeerd; zo ontstaat een inzichtelijk totaalbeeld van de verdere uitwerking en een indicatie van de resultaten. Deze Agenda Wonen wordt gekoppeld aan de programmabegroting. Hoofdstuk 8 tenslotte verwoordt kort de hoofdpunten en conclusies uit deze Woonvisie.

2. Aantrekkelijkheid Haarlem in sterke regio vergroten

Haarlem maakt onderdeel uit van een vitale en aantrekkelijke Randstedelijke metropool, die internationaal concurreert met andere grootstedelijke gebieden. De kracht van deze Metropoolregio Amsterdam (MRA) is haar diversiteit, ligging en internationale positie als handels- en financieel centrum. De nabijheid van Schiphol is daarin een factor van belang. De wens van Haarlem de eigen kracht te behouden en te versterken, kan niet los worden gezien van het functioneren in deze metropool. Qua woningaanbod wil Haarlem als stad zo compleet mogelijk zijn, en is vanwege haar centrumstedelijke functie van Zuid-Kennemerland ook complementair aan andere regiogemeenten. De relatie van Haarlem met de omliggende gemeenten en met Amsterdam blijkt duidelijk uit zowel verhuisbewegingen als uit woon-werkverkeer. Vooral de relaties met Amsterdam en Haarlemmermeer, maar ook met Velsen, zijn sterk.

Tussen Amsterdam, de kust, IJmond en de Bollenstreek ligt een gebied met Haarlem als kloppend hart: de MRA-West. De oude duinrand, de Bollenstreek, het polderlandschap, de steden en de dorpen bieden uiteenlopende, populaire woonmilieus. In deze regio, met de subregio's Zuid-Kennemerland en IJmond, wonen ca. 550.000 mensen (incl. 150.000 in Haarlemmermeer). Dit betekent voor een stad van deze omvang buitengewoon grote, en nog groeiende, uit- en ingaande pendel. Ondanks de goede OV-voorzieningen levert dit een grote druk op het lokale wegennet op.

2.1. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) groeit

De komende jaren neemt het aantal mensen verder toe. De MRA-West is ideaal gelegen binnen een band van werkgelegenheid, van de havens en industrie van IJmond tot de binnenstad van Amsterdam en de bedrijvigheid van de Zuidas, Schiphol en Hoofddorp. Dit gebied heeft een grote aantrekkingskracht op haar omgeving. Een belangrijk deel van de ambities van de MRA moet hier worden gerealiseerd.

De metropool is een evenwichtige en samenhangende netwerkstad. In deze netwerkstad zorgen centra en gebieden samen met Amsterdam voor een krachtige ontwikkeling op diverse gebieden. In de gehele MRA wordt tot 2040 nog een flinke bevolkingsgroei verwacht (bron: CPB). De ambities van de MRA zijn: in 2040 een compactere stad met een duidelijke periferie, beter bereikbaar van stad en omringende landschap en de landschapspelijke waarden versterkt en vergroot zijn.

Haarlem als onderdeel van de MRA-West, neemt hier een belangrijke positie in. De aantrekkelijkheid van Haarlem voor vestigers (banen en potentiële werknemers) staat echter onder druk, onder meer omdat de stad niet altijd even makkelijk bereikbaar is.



Aantrekkingskracht Haarlem in regio

De aantrekkingskracht van Haarlem wordt deels bepaald door haar strategische ligging in de regio en de bereikbaarheid van veel banen binnen een acceptabele reisafstand. Dit zijn belangrijke voorwaarden om hoog opgeleide internationaal georiënteerde bewoners aan te trekken en vast te houden. Belangrijke inzichten zijn hierbij:

- Het behoud van het voorzieningenniveau en de vitaliteit in Haarlem is belangrijk, omdat de woningvoorraad zelf slechts gemiddeld scoort (bron: Regiofoto, Atlas van gemeenten 2011).
- Een deel van de aantrekkingskracht van Haarlem wordt veroorzaakt door het tekort aan (betaalbare) woningen in Amsterdam. In een ruimere woningmarkt, bijvoorbeeld als gevolg van ontwikkelingen rond Zaan/IJ, zou dat voor een deel verloren kunnen gaan (bron: Regiofoto, Atlas van gemeenten). In die zin is Haarlem kwetsbaar.
- Haarlemmers worden steeds afhankelijker van de werkgelegenheid in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) waardoor het uitgaande woon-werkverkeer toeneemt en de woonkwaliteit van Haarlem onder druk komt te staan (bron: Economische Agenda 2012-2016). Ook dit vraagt aandacht.

Alle reden dus om te blijven werken aan verbetering van de eigen woningvoorraad, want adequate huisvesting is een essentiële voorwaarde voor kwaliteitbehoud in de MRA-West, ook vanuit economisch perspectief. Het is veelzeggend dat een organisatie als VNO-NCW in de regio Zuid-Kennemerland het openen van de lokale woningmarkten bepleit (zie paragraaf 2.2), om zo volop ruimte te geven aan doorstroming en daarmee de economische dynamiek te bevorderen.



Haarlem: onderdeel van Roltrapregio

Haarlem maakt als gewilde woonstad deel uit van een 'roltrapregio', wat inhoudt dat we mensen die toe zijn aan een vervolgstap in hun wooncarrière, die vervolgstap bieden. Mensen kunnen stijgen op de woonladder en binnen de regio een volgende stap in hun wooncarrière maken. Binnen de Metropoolregio Amsterdam verhuizen er uit de stadsregio Amsterdam relatief veel mensen van 30-50 jaar, met een hoge opleiding, naar onze gemeente. Vanuit Haarlem verhuizen relatief veel jongeren tot 30 jaar en bewoners met lagere inkomens naar de stadsregio.

Ontwikkeling woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De behoefte aan extra woningen in de Metropoolregio Amsterdam tot aan 2040 was de laatste jaren ingeschat op ca. 150.000. Recente becijferingen (onder meer van het CPB) lijken echter steeds nadrukkelijker aan te geven, dat die behoefte wel eens twee maal zo groot kan zijn, dus 300.000 woningen tot 2040. De landelijke trek naar de Randstad lijkt veel sterker door te zetten, dan tot voor kort aangenomen werd. Vanuit de Metropoolregio Amsterdam zal ook op Haarlem een beroep worden gedaan om de (verwachte) groei op te vangen.

Haarlem zet stevig in om de in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015 opgenomen woningbouwprogramma voor Haarlem, ca. 2.900 woningen t/m 2015 en ca. 6.000 tot 2020, daadwerkelijk te kunnen realiseren (zie ook hoofdstuk 6). Het RAP geeft tevens uitvoering aan de verstedelijkingsafspraken van de MRA.

Het Coalitieakkoord zegt daarover: "Veel partners op het gebied van wonen werken regionaal of zelfs bovenregionaal. Haarlem moet, als centrumstad van Zuid-Kennemerland, een bijdrage leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de MRA." Daarbij is het belangrijk te beseffen, dat Haarlem praktisch geen uitbreidingsmogelijkheden heeft. Gezocht moet daarom worden naar mogelijkheden van binnenstedelijk bouwen. Dat betekent dat we slim en innovatief omgaan met de beschikbare ruimte waardoor de inrichting van de openbare ruimte en ook de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.

2.2 Samenwerking Zuid-Kennemerland intensiveren

Er is een lange historie van samenwerking tussen de regiogemeenten van Zuid-Kennemerland. Haarlem wil in haar woningaanbod zo compleet mogelijk zijn voor de huidige en toekomstige bewoners van de stad en is vanuit haar centrumstedelijke functie van Zuid-Kennemerland complementair aan andere regiogemeenten. Door ontwikkelingen op de woningmarkt (o.a. regionalisering, toenemende diversiteit van woonwensen en gebrek aan doorstroming) wordt meer samenwerking gezocht met andere gemeenten, zoals Velsen en Haarlemmermeer. Regionale afstemming is nodig om op nieuwbouwlocaties de juiste woningtypen en woonmilieus te ontwikkelen, die passen bij de vraag van woningzoekenden. De woningmarkt is een regionaal functionerende markt. Ontwikkelingen zoals vergrijzing en trek van jongeren naar de stad, maken dat woonbeleid op lokaal niveau alleen niet meer toereikend is.

De provincie Noord-Holland heeft in 2010 in haar provinciale woonvisie als doelstelling opgenomen om in 2020 voldoende woningen te hebben voor de inwoners van Noord-Holland met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu (zie paragraaf 1.2). Hiervoor zijn de regio's van Noord-Holland Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) gaan maken om te komen tot een regionale woningbouwprogrammering, waarbij de afstemming tussen vraag en aanbod op regionaal niveau plaatsvindt. Haarlem is hierbij onderdeel van de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. De bestuurlijke samenwerking tussen Zuid-Kennemerland en IJmond worden gecontinueerd in de vorm van het regionaal portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting.

Woonruimteverdeling in regionaal verband

Op het gebied van woonruimteverdeling is in Zuid-Kennemerland geëxperimenteerd met het over en weer openstellen van woningmarkten van Velsen en Haarlemmermeer. Dit heeft tot positieve effecten voor woningzoekenden geleid: de keuzemogelijkheid is toegenomen. Tegelijkertijd lijkt het verdringingseffect gering: de in- en uitstroom van woningzoekenden is relatief gelijk. Met de gemeente Haarlemmermeer is een convenant afgesloten waardoor het voor woningzoekenden uit Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer over en weer mogelijk is om zich in te schrijven als woningzoekende. Haarlem zet primair in op de mogelijkheden van samenvoegen van de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond. Het RAP voorziet daarom in verdere stappen richting het onderling openstellen van de woonruimteverdeeld regio van Zuid-Kennemerland en IJmond. In relatie met de nieuwe Huisvestingswet en de herziening woonruimteverdeling wil Haarlem onderzoeken hoe de verdere samenwerking binnen de MRA vorm kan krijgen. De SRA³ bereidt een aantal veranderingen in het woonruimteverdelingsysteem voor.

Nieuwe Huisvestingswet/ herziening woonruimteverdeling: gevolgen voor Zuid-Kennemerland

Al langere tijd wordt een nieuwe Huisvestingswet door het Rijk voorbereid. Door de val van het kabinet is nu onzeker wanneer de nieuwe Huisvestingswet in werking zal treden, wellicht medio 2013. Hierin worden nieuwe regels opgenomen met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Alhoewel er nog geen zekerheid is over de inwerkingtreding, en over mogelijke wijzigingen naar aanleiding van behandeling in de Tweede en Eerste Kamer, is er wel een beeld waar het naar toe zal gaan. De nieuwe wet legt meer accent op de mogelijkheden van vrije vestiging van burgers. Zo wordt een gemeente verplicht om de noodzaak van ingrijpen in de woonruimteverdeling (via het opstellen van een Huisvestingsverordening) aan te tonen. Er moet sprake zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten bij de verdeling van schaarse goedkope woonruimte. Want alleen op categorieën waar schaarste optreedt, mag worden gestuurd. De maatschappelijke of economische bindingseisen die nu gesteld worden voor alle woningen beneden de huurprijsgrens, kan straks hooguit voor de helft van deze voorraad worden gesteld. Daarnaast is het waarschijnlijk niet meer mogelijk om de huidige Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland en het convenant woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland te handhaven.

³ Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van 16 gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang.

Actiepunten hoofdstuk 2

- | | | |
|------------|--|----------------------------|
| 2.a | Haarlem spant zich in om de in het RAP genoemde woningbouw-programma te laten realiseren (zie vooral hoofdstuk 6).
Te realiseren t/m 2015 | Lokaal /
gebiedsgericht |
| 2.b | Mogelijkheden onderzoeken om samen met de regio IJmond deel uit te maken van één woonruimteverdeelregio (koppeling met RAP).
Te realiseren voor 2015 | Bovenlokaal/lokaal |
| 2.c | In relatie met de nieuwe Huisvestingswet/ herziening woonruimteverdeling wil Haarlem de mogelijkheden onderzoeken voor eventuele samenwerking met andere woonruimteverdeelregio's in de MRA.
Gericht op periode na 2014 | Bovenlokaal/lokaal |

3. Aanpak bestaande voorraad essentieel

De bestaande voorraad bepaalt, naast o.a. ligging en het voorzieningenniveau, grotendeels de aantrekkelijkheid van Haarlem als woonstad. Het gaat om ruim 71.000 woningen. De inschatting is dat een deel van de bestaande voorraad in woontechnische zin onvoldoende kwaliteit heeft voor mensen die in Haarlem wonen en willen (blijven) wonen. Essentieel in het woonbeleid is dan ook de aandacht en zorg (kwaliteitsverbetering) voor de bestaande voorraad. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor hun eigen woning. Haarlem wil als motor fungeren om de gewenste aanpak van de bestaande voorraad in brede zin op gang te krijgen.

De particuliere voorraad, ruim 48.000 woningen, vraagt een hele andere benadering dan het corporatiebezit. Met de corporaties is de gemeente goed in gesprek. Het is relatief overzichtelijk: de ca. 23.000 corporatiewoningen zijn voor het grootste deel in handen van drie corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere. Vanuit de herstructurering en hun eigen onderhoudsverantwoordelijkheid krijgt dit deel van de voorraad voldoende aandacht. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5. Zo zijn de corporaties bij de uitvoering van het programma Haarlem Klimaat Neutraal al volop met duurzaamheidsinvesteringen bezig⁴, besparen op gasverbruik, streven naar 30% energiebesparing in alle projecten van groot onderhoud en renovatie en de corporaties willen de nieuwe normering van het instrument Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR) bestaande bouw gaan gebruiken⁵. Het is met name de particuliere voorraad die aandacht vraagt: voor de gewenste ingrepen en verbeteringen is altijd de medewerking en investeringsbereidheid van (vele) verschillende eigenaren nodig, terwijl de gemeente en andere instanties daarop weinig grip hebben. Dit hoofdstuk gaat vooral over de particuliere voorraad.

3.1. Verbetering en verduurzaming particuliere voorraad

Bijna de helft van de particuliere voorraad bestaat uit meergezinswoningen. Dat is veel in vergelijking met de rest van Zuid-Kennemerland en Nederland. De helft van de woningen stamt uit de periode van voor de Tweede Wereldoorlog. Bouwtechnisch is er op voorhand geen groot probleem, maar de energetische kwaliteit en de toekomstbestendigheid van veel woningen vragen aandacht. Tenslotte zijn de woningen klein (gemiddelde woonoppervlakte in Haarlem is laag), terwijl de huizenprijzen daarentegen naar verhouding hoog zijn. Opvallend is:

- in vergelijking met de regio en landelijk telt Haarlem relatief veel kleinere woningen, dit geldt zowel voor de eengezins- als de meergezinswoningen;
- eengezinskoopwoningen dominant zijn in de Haarlemse voorraad, maar het aandeel is lager dan gemiddeld in de regio;
- in het segment eengezinskoopwoningen in Haarlem de goedkopere woningen enigszins ondervertegenwoordigd zijn, en de middeldure woningen komen relatief vaak voor;
- in het segment koopwoningen Haarlem een oververtegenwoordiging kent van goedkopere woningen (veel naoorlogse goedkope flats en appartementen);
- de regio Zuid-Kennemerland naar verhouding veel duurdere koopwoningen kent (zowel eengezins- als meergezinswoningen).

⁴ De corporaties voeren twee projecten uit, die vanuit de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) - Energiesprong worden gesubsidieerd: in de Slachthuisbuurt-Zuid worden 200 nieuwe woningen ontwikkeld door betrokken corporaties met een energiebesparing van 45%; Bij de renovatie van 58 woningen in de Amsterdamse Buurt, in samenwerking met twee particulieren uit de bouwkolom wordt energiebesparing van 60 en 80% gerealiseerd. Dit project is ingediend in het kader van de SEV Energiesprong subsidie. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze laatste subsidie wordt toegekend.

⁵ De GPR (Gemeentelijk Prestatie Richtlijn) is een methode die op verschillende duurzaamheidsthema's (energie, milieu, gezondheid, gebruik en toekomstwaarde) de prestatie van een ontwerp van een nieuw gebouw meet. Die prestatie wordt uitgedrukt in een cijfer. Haarlem heeft met de corporaties in principe afgesproken dat bij verbeter- en renovatieprojecten een gemiddelde GPR van 7 gerealiseerd gaat worden.

Particuliere voorraad geschikt voor diverse doelgroepen

De particuliere woningvoorraad is divers samengesteld en aan veranderingen onderhevig. Om delen van de particuliere voorraad vanuit volkshuisvestelijke doelen (veelal schaarste) te beschermen zijn er in de Huisvestingsverordening regels en kaders vastgesteld. Deze hebben (naast de verdeling van woonruimte) betrekking op woningonttrekking, samenvoegen en splitsen in appartementsrechten van woningen. Bij de herziening van de Huisvestingsverordening worden deze zaken heroverwogen. In het kader van de deregulering is bij het splitsen van woningen, de splitsingsvergunning reeds afgeschaft. Kamergewijze verhuur is een vorm van wonen, dat geschikt is voor studenten en jongeren in Haarlem of uit de regio. Jongeren die een eerste stap willen maken om op zichzelf te gaan wonen, kunnen een kamer huren bij een particulier. Maar ook voor arbeidsmigranten die tijdelijk een woning zoeken om te kunnen werken, zijn dergelijke woonvormen zeer geschikt. Echter kamergewijze verhuur is een vorm van woningonttrekking (omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte). In de huidige regelgeving in Zuid-Kennemerland is daarom vanuit de Huisvestingsverordening beperkingen opgenomen. Volgens de huidige regelgeving is het college van B&W bevoegd om een woningonttrekkingsvergunning te verlenen waarbij financiële compensatie kan worden gevraagd. In het kader van de nieuwe Huisvestingsverordening zal deze regelgeving worden heroverwogen. Verder moeten uiteraard de panden die kamers verhuren (brand)veilig zijn en moet er geen overbewoning gaan ontstaan.

Verbeteren energetische kwaliteit en toekomstbestendigheid



Op basis van een quick scan uit 2005 is de inschatting dat de particuliere woningvoorraad er over het algemeen bouwtechnisch vrij goed bij staat (quick scan DHV, juni 2005). Zeker de funderingsaanpak aan het begin van deze eeuw in Haarlem (FuCa)⁶ droeg er grotendeels aan bij dat dit deel van de voorraad in technische kwaliteit goed op peil is gebracht. De verwachting is dat een deel van de particuliere voorraad woontechnisch niet klaar is voor de toekomst. Ze is grotendeels niet of nauwelijks aanpasbaar aan de wensen van mensen met een beperking en sluit

minder goed aan bij de snel veranderende en diverser wordende woonwensen. Domotica (o.a. voor zorg) is niet toepasbaar, een extra ruimte voor het werken vanuit huis, is maar beperkt mogelijk en de veiligheid kan beter. Ook gebruik, inrichting en onderhoud van de directe leefomgeving (openbare ruimte) kennen knelpunten als het gaat om toekomstbestendigheid. Verder valt in dit deel van de voorraad met name bij de energetische kwaliteit nog veel te winnen. Zeker nu de kosten van energie een steeds groter aandeel gaan vormen in de totale woonlasten.

Rol gemeente

De gemeente Haarlem wil bij de aanpak van de bestaande voorraad een initiërende, informerende en faciliterende rol spelen. De Blok voor Blok -aanpak⁷ (zie bijlage:3) is hierop gestoeld en heeft mede als doel om met deze nieuwe werkwijze ervaringen op te doen. Haarlem wil zo'n aanpak coördineren. Denk hierbij aan: voorlichting en informatie geven, initiatieven steunen op het terrein van duurzame

⁶ Funderingsaanpak Haarlem, FuCa (Fundering-Casco): totaal zijn er circa 1.200 woningen aangepakt, waarvan 900 funderingsherstel + cascoaanpak en ongeveer 300 woningen sloop-nieuwbouw.

⁷ De minister van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft in 2011 de Tijdelijk regeling Blok voor Blok in het leven geroepen. Het idee achter deze regeling is om bestaande woningen (van particulieren en corporaties) ten minste met twee energielabelstappen te verbeteren of op het niveau van label B te brengen. De minister heeft Haarlem voor een pilotproject € 350.000,- verleend. Een consortium, waarin energieleveranciers, corporaties, particulieren, en de gemeente samenwerken, kan met deze bijdrage de extra proceskosten van deze pilot (met een programma voor tenminste 1.500 woningen) afdekken.

verbeteringen, (grootschalige) eigenaren proberen te mobiliseren/ stimuleren, energie- en veiligheidsmaatregelen en experimenten bevorderen met duurzame woningen (bijvoorbeeld technisch experiment om de woningen van particuliere eigenaren te verbouwen tot energieneutrale woningen). Wij kunnen al deze investeringsactiviteiten niet subsidiëren, wel kunnen we verbinden (partijen bij elkaar brengen), onderling afstemmen, faciliteren en ondersteunen via (financiële) instrumenten door efficiënte inzet van financiën en menskracht.

Prioriteit mede op basis van slaagkans

We willen ter beperking van het energieverbruik en verbetering van de kwaliteit op gebiedsniveau concrete afspraken en programma's maken bij voorkeur in termen van ontwerp, materiaalgebruik, flexibiliteit in gebruik, veiligheid, energiezuinigheid en het serviceniveau van de woningen. Op dit moment geven we prioriteit aan activiteiten die goed realiseerbaar zijn en aantoonbaar een verbetering opleveren. Belangrijke voorbeelden zijn:

- Het Blok voor Blok-programma. Deze Blok voor Blok aanpak wordt momenteel uitgewerkt en de krachten worden gebundeld in een consortium van bedrijfsleven, overheid en maatschappelijke partijen om in 3 jaar tijd voor minimaal 1.500 woningen twee energiebesparingniveaus op te schalen. Afspraken hierover zijn vastgelegd en subsidie van het Rijk is toegekend.
- Concrete maatregelen om burgers tegemoet te komen bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, zoals de duurzaamheidslening.
- Het inzetten van bewoners die de stap naar energiebesparingen al hebben gemaakt, als ambassadeurs in de wijken en begeleiding door architecten.
- Een pilot van nulenergiewoningen uitvoeren. Een groep bewoners en bedrijven onder de noemer "De Energiepioniers" willen kennis en ervaring op doen om op verantwoorde manier Haarlemse woningen energieneutraal te verbouwen. Haarlem faciliteert deze groep.

Inzoomen op gebieden met potentie

Haarlem wil bij de aanpak van het particuliere deel van de voorraad inzoomen op complexen en gebieden die hiervoor kansrijke omstandigheden kennen. Bijvoorbeeld omdat in het kader van de herstructurering toch al veel gaat gebeuren in een wijk of omdat in bepaalde complexen de kwaliteit van de woningen zo slecht is, dat het merendeel van de bewoners begrijpt dat een (collectieve) aanpak van de problemen onvermijdelijk is. Dat betekent dat Haarlem zich niet op alle particulieren gaat richten, maar op buurt- of wijkniveau keuzes maakt voor een gerichte inzet. Criteria daarbij zijn:

- urgentie: is de kwaliteit dusdanig slecht, dat je mag verwachten dat bewoners zullen inzien dat een aanpak onvermijdelijk is?
- effectiviteit: kunnen we snel resultaat boeken?
- aansluiting op reeds bestaande ontwikkelingen: kunnen we aansluiten op een dynamiek die ook anderszins het nodige in de woon- en leefomgeving tot stand brengt?

Om goede keuzes te kunnen maken, moet de kwaliteit van de voorraad in beeld worden gebracht: zo wordt helder waar de beste kansen liggen voor een succesvolle aanpak. Nader onderzoek is hiervoor nodig en ook vanuit de gebiedsgerichte benadering komt hiervoor input.

Kansen in de toekomst?

In de toekomst wil Haarlem onderzoeken of er wellicht kansen zijn om samen met de corporaties te kijken naar de mogelijkheid / wenselijkheid van een strategische 'inkoop' in kwetsbaar particulier bezit door de corporaties. Vanuit hun positie als eigenaar zouden zij dan in kwetsbare particuliere wooncomplexen een toonaangevende eigendomspositie kunnen verwerven om groot onderhoud en renovatie aan te jagen, en zouden zij dat professioneel kunnen organiseren. Dat neemt mogelijk andere eigenaren mee, en bespaart waarschijnlijk kosten.

De corporaties hebben echter aangegeven, hier de komende periode geen prioriteit aan te kunnen geven.

Om handen en voeten te geven aan dit alles, willen wij dit als de 'Haarlemse Methode' verder uitwerken: een gebiedsgerichte aanpak, met inzet van verschillende instrumenten (gereedschapskist) die zich sterk richt op kansen en aansluiting zoekt bij andere ontwikkelingen.

3.2. Transformatie van utiliteitsgebouwen naar woonruimte

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat de bouwmogelijkheden in Haarlem beperkt zijn. Onze aandacht gaat uit naar de mogelijkheden van transformatie van niet-woongebouwen naar woonruimten. Haarlem kampt, net als bijna iedere gemeente, met leegstand van kantoorruimten. We willen deze leegstand aanwenden om de tekorten in de woningmarkt te verminderen en ruimte te geven aan nieuwe functies. Ook betrokken bewoners in het Digipanel waren van mening, dat dit een belangrijk bijdrage kan zijn aan het bevorderen van o.a. de doorstroming. In vergelijking met Amsterdam en Haarlemmermeer is de Haarlemse transformatieopgave beperkt, maar ook in Haarlem zullen de nodige inspanningen en overtuigingskracht richting eigenaren nodig zijn. We hebben regionale afspraken gemaakt om 40.000 m² kantoorruimte te onttrekken aan de kantorenmarkt in Haarlem. De verwachting is dat een fors aandeel hiervan omgezet zal worden naar wonen. Haarlem zal hiervoor een plan van aanpak opstellen.

Wonen boven winkels

Veel waarde hecht Haarlem aan het bevorderen van het wonen boven winkels in de binnenstad en aan het realiseren van andere verblijfsfuncties boven winkels (hotel, bed and breakfast). Dit verbetert de veiligheid, vitaliteit en leefbaarheid van de binnenstad. Ook draagt het bij aan het lokaal economische draagvlak voor winkels en bedrijven. Verder wordt de (bouw)technische achteruitgang van de verdiepingen van de winkelpanden voorkomen.

Tevens wordt door de investeringen in het wonen boven winkels historisch erfgoed in de stad behouden. Naast de begeleiding en ondersteuning van private initiatieven heeft de gemeente Haarlem een stimuleringsregeling Wonen boven Winkels. Initiatiefnemers kunnen een bijdrage krijgen in de kosten van een haalbaarheidsonderzoek en in de kosten van het bouwen van woonruimte boven bestaande winkels in aangewezen winkelstraten in de binnenstad. De aanpak van Wonen boven Winkels heeft de afgelopen 30 jaar zijn vruchten afgeworpen. De stimuleringsregeling wordt de komende jaren gecontinueerd. Bekeken wordt of het actiegebied voor Wonen boven Winkels moet worden uitgebreid. In het RAP is een inspanning geformuleerd om de gezamenlijke kennis over Wonen boven Winkels met de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond en de provincie Noord-Holland te gaan delen. De nota Daklandschappen, als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, geeft daarnaast ook mogelijkheden aan om meer woningen boven winkels en andere functies te creëren. Hierdoor kunnen woningen toegevoegd worden voor o.a. jongeren.



Kansen voor studenten- en jongerenhuisvesting

De diverse HBO-opleidingsrichtingen in Haarlem constateren een toenemende behoefte aan studentenhuisvesting. Natuurlijk vindt kamergewijze verhuur in allerlei panden plaats, maar juist de transformatie van utiliteitsgebouwen kan aanknopingspunten bieden om iets structureler aan de slag te gaan met het creëren van deze vorm van huisvesting. Juist omstandigheden die voor andere bewonersgroepen minder aantrekkelijk zijn (geen tuin, ligging nabij uitgaansgebied, woontechnisch mindere kwaliteit) passen vaak goed bij studentenbewoning of voor jongeren in het algemeen. Haarlem gaat onderzoeken of het beleid hierop nader uitgewerkt moet worden en wil samen met eigenaren en onderwijsinstellingen zoeken naar kansen.

3.3. Bescherming cultuurhistorische kwaliteit

Haarlem is de tweede monumentenstad van Nederland met ruim 1.600 door het Rijk beschermde panden. Hier zijn de afgelopen jaren nog ca. 2.000 gemeentelijke monumenten bijgekomen. Al deze panden hebben vanwege hun bijzondere betekenis voor de stad een beschermde status (woonhuizen maar ook bedrijfsgebouwen, molens, kerken en openbare gebouwen). Haarlem is zeer zuinig op deze panden en besteedt reeds veel zorg aan begeleiding en advies aan eigenaren. Er wordt momenteel nagedacht of de groep monumenten uitgebreid moet worden met naoorlogse wederopbouw-architectuur en hoe deze beschermd kunnen worden. Overigens zijn ook veel niet beschermde panden historisch vaak interessant vanwege de bijzondere architectuur, detailleringen of plaatselijke geschiedenis. De gemeente Haarlem wil zorgvuldig omgaan met cultuurhistorisch erfgoed en met historische gebouwen, maar dat betekent niet dat ieder historisch gebouw behouden kan blijven. Rijksregulering bevordert dat de zorg voor historisch waardevolle gebouwen verschuift naar de ruimtelijke omgeving. Het gaat niet meer alleen om de zorg voor gebouwen, maar om gebouwen in hun ruimtelijke context. Nieuwe regelgeving, die Rijksmonumenten liberaliseert, staat op stapel.

Hogere huren bij monumenten

Voor Rijksmonumenten kan door de verhuurder een opslag tot 30% worden gevraagd bij de vaststelling van de huur. Verhuurders van reguliere panden die aantoonbaar investeren in beeldbepalende onderdelen kunnen een opslag tot maximaal 15% in rekening brengen (zie bijlage: 4). Daarnaast staat er nieuwe regelgeving op stapel dat rijksmonumenten sowieso een geliberaliseerde huur kunnen krijgen. Daarmee komt behoud van de betaalbare voorraad onder de monumenten onder druk te staan. Ook de corporaties hebben monumenten in hun bezit, we willen met hen hierover afspraken maken.

Bestaande instrumenten

Haarlem heeft verschillende instrumenten, die helpen monumenten in stand te houden. We noemen de belangrijkste:

- Het Haarlems Monumentenfonds, dat jaarlijks uit de gemeentebegroting wordt gevuld: hier kunnen monumenteneigenaren tegen een zeer lage rente geld lenen voor het onderhoud of de restauratie van hun pand. Haarlem heeft het Monumentenfonds ondergebracht bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn);
- De Toolkit Monumenten. Haarlem heeft samen met 9 andere gemeenten beleid ingezet om eigenaren goed voor te lichten welke bouwkundige maatregelen mogelijk zijn, zonder dat het gebouw wordt aangetast in zijn kwaliteit of door ondeskundig werken wordt bedreigd. Hiervoor is de zogenaamde 'Toolkit Monumenten' ontwikkeld, die voortdurend geactualiseerd wordt. Deze Toolkit vormt de basis van gezamenlijke kennisopbouw en deling;
- De landelijke website Monumenten en Energie die wij samen met andere gemeenten opzetten.

We zetten ons in op behoud en actualisering van deze instrumenten en willen de noodzakelijke begeleiding, informatieverstrekking en ondersteuning aan eigenaren van monumenten blijven bieden, ook in combinatie met informatieverstrekking over mogelijke duurzaamheidsrepen (Duurzaamheidcentrum).

Actiepunten hoofdstuk 3

3.a	Bij het opstellen van een nieuwe Huisvestingsverordening wordt de financiële compensatie bij kamergewijze verhuur van woningen heroverwogen. Vanaf 2013	Lokaal
3.b	Onderzoek (laten) verrichten naar de toekomstwaarde van de bestaande voorraad, met het oog op 'gebiedsgericht kansen pakken' voor verbetering van energetische kwaliteit en levensloopbestendigheid. Eerste resultaten voor 2015, doorloop latere jaren	Lokaal /gebiedsgericht
3.c	Realiseren uitvoeringsprogramma Blok voor Blok, waarbij minimaal 1.500 woningen in drie jaar tijd 2 energielabels stijgen. Drie jaar	Lokaal
3.d	Het voortzetten van de Duurzaamheidslening. Continue aandacht	Lokaal
3.e	Begeleiding en stimuleren burgers om energiebesparende maatregelen door te voeren, waar particuliere ondernemingen (o.a. architectenbureaus) en bewoners een voortrekkersrol spelen. Te realiseren in 2012	Lokaal
3.f	Onderzoeken met corporaties welke rol corporaties kunnen en willen vervullen bij de aanpak van het particulier woningbezit. Starten in 2014	Lokaal/ gebiedsgericht
3.g	Stimuleren van een experiment om 20 particuliere woningen te laten verbouwen tot energieneutrale woningen. Streefdatum 2013	Lokaal
3.h	Plan van Aanpak opstellen om 40.000m2 kantoorruimte te transformeren naar andere functies dan kantoorfuncties. Te behandelen in 2012	Lokaal
3.i	Onderzoek of beleid studenten- en jongerenhuisvesting nader uitgewerkt moet worden. Streefdatum 2013	Lokaal
3.j	Continueren subsidieregeling voor Wonen boven Winkels en onderzoeken of eventuele uitbreiding van het actiegebied mogelijk is. Continue aandacht	Lokaal /gebiedsgericht
3.k	Eigenaren van woonhuismonumenten bijstaan met advies en begeleiding en uitvoering van de Monumentenlening in samenwerking met de SVn. Continue aandacht	Lokaal
3.l	De verduurzaming en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad opnemen in overleg met de corporaties over het Lokaal Akkoord. Streefdatum 2013	Lokaal /gebiedsgericht
3.m	Afspraken maken met corporaties over behoud betaalbare woningvoorraad bij monumenten. Te behandelen in 2012, bij Lokaal Akkoord	Lokaal

4. Stimuleren dynamiek woningmarkt

Dynamiek is belangrijk voor een gezonde woningmarkt. Die ontstaat, als huishoudens soepel kunnen doorstromen naar passende woningen, al naar gelang hun levensfase en economische ontwikkeling. Zo maken ze weer ruimte voor andere huishoudens in nieuwe levensfasen, krijgen ook de ‘sociale stijgers’⁸ ruimte, en blijft de woningmarkt in beweging.

Die doorstroming op de woningmarkt in Haarlem is echter al langere tijd erg laag, zowel in de huur- als in de koopsector. De gewenste vervolgstap in de wooncarrière wordt pas gedaan bij voldoende en toegankelijke ‘treden op de woonladder’⁹. Huishoudens blijven anders te lang wonen in een woning die hen niet (meer) goed past. Ook in Haarlem is de slaagkans, mede door de huidige crisis, in de sociale huursector gedaald, zelfs tot onder het landelijk gemiddelde (slechts 8% van de actief woningzoekenden vindt binnen een jaar een woning in Haarlem). Samen met de corporaties zetten wij ons maximaal in op doorstroming. Het toevoegen van middeldure en dure huur- en koopwoningen geeft de meeste doorstroming. Probleem is dat echte stimuleringsmaatregelen op Rijksniveau moeten ontstaan.

Vrijwel iedereen die betrokken is geweest bij het opstellen van deze woonvisie (raadsleden, externe partijen, bewoners via het Digipanel) benadrukt het belang van doorstroming. De huidige economische conjunctuur verlamt echter de woningmarkt, en ook andere/aanvullende factoren beperken de doorstroming (zie hieronder).

4.1. Oorzaken stagnatie doorstroming

Diverse factoren en ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen voor stagnatie in de doorstroming, namelijk:

- angst/onzekerheid van consumenten over de regelgeving (bijv. hypotheekrenteaftrek);
- moeilijkere financiering van een koopwoning;
- moeizame verkoop van de eigen woning, gecombineerd met dalende huizenprijzen;
- achterblijvende nieuwbouw en transformatie (die op hun beurt weer belangrijk zijn voor het starten van nieuwe verhuisketens);
- onvoldoende (nieuwbouw) aanbod in vooral de middeldure en hogere segmenten (koop en huur);
- de beperkte doorstroming van senioren naar een voor hen ‘geschikte woning’ omdat veel aanbod niet aansluit op hun vraag (hieraan voldoen, kan verhuisketens doen ontstaan);
- het huidige woonruimteverdeelsysteem (omdat het zolang duurt om woonduur op te bouwen voor een sociale huurwoning maken mensen de volgende stap pas als het een hele forse verbetering is in de wooncarrière);
- mensen met een inkomen boven de € 34.085,- (prijspeil 2012) krijgen sterk verminderd toegang tot sociale huisvesting. Zittende huurders die dit betreft, maken geen woonstap uit angst dan niet meer terug te kunnen naar de sociale sector.

⁸ Sociale stijger = iemand die zich maatschappelijk verbetert en ook zijn of haar woonsituatie hierop aan (wil en kan) passen. Hij of zij doet een stapje op de woonladder.

⁹ De logische stappen in iemands wooncarrière, worden samen wel de ‘woonladder’ genoemd. Die kan voor iedereen anders zijn, afhankelijk van persoonlijke voorkeuren en omstandigheden. Voorbeeld van een woonladder: samen starten in een kleine huurwoning, verhuizen naar een iets grotere woning als het eerste kind komt, dan naar de eerste eengezinskoopwoning, wellicht nog een keer verhuizen naar een grotere eengezinswoning en als de kinderen het huis uit zijn naar een comfortabel koopappartement, bij toenemende zorgbehoefte naar een aanleunwoning in de huursector (zie bijlage: 7 definities).

Groepen in de knel

Het gebrek aan doorstroming treft vele groepen. Denk aan huishoudens die het gevoel hebben niet weg te kunnen uit hun huidige woning, bijvoorbeeld omdat verkoop heel lang duurt en/of de woning niet genoeg opbrengt om de gewenste vervolgstap te kunnen financieren. Jongeren en starters hebben meer moeite om op de woningmarkt te komen. De aangescherpte eisen voor hypotheekverstrekking treft inkomensgroepen met een inkomen hoger dan € 34.085,- (prijsspeil 2012) die door de EU-regels niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Middeninkomens kunnen in problemen komen door arbeidsverlies in combinatie met hoge woonlasten.

Ook zijn er allerlei kwetsbare groepen met specifieke beperkingen (gehandicapten) of omstandigheden (Blijf van mijn lijf, statushouders, overlastveroorzakers). Deze groepen bewoners vragen om specifieke huisvesting. In het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) willen de regiogemeenten de wenselijkheden van afspraken met het Centraal Opvang Orgaan Asielzoekers (COA) en een mogelijke herverdeling van de taakstelling voor statushouders in kaart brengen.

4.2. Aanpak 'groot scheefwonen'

Gebrek aan doorstroming van senioren is in vrijwel alle gemeenten een belangrijke variabele in de stagnerende woningmarkt. De vergrijzing maakt dit steeds actueler. Ook in Haarlem neemt het aantal senioren de komende jaren toe. Zo stijgt de groep 65 tot 74 jarigen van 12.740 in 2012 naar 15.170 in 2020 (bron: O&S). Daarmee is Haarlem in de vergrijzing overigens geen voorloper (Haarlem is relatief een 'jonge' stad, zie ook de Woon aantrekkelijkheidsindex in de Atlas voor gemeenten).

Voorals de groep senioren vanaf ca. 75 jaar woont in Haarlem meer dan gemiddeld te groot of ongeschikt, en houdt dus een gezinswoning bezet (bron: Woonwensenonderzoek 2009).

Veel mensen willen graag in hun eigen vertrouwde woning en buurt blijven. Juist een vertrouwde omgeving blijkt een essentiële factor voor mensen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, ook als zorgbehoefte en beperkingen toenemen. Het overgrote deel van de mensen overlijdt dan ook uiteindelijk in hun eigen, vaak niet eens aangepaste, woning.

Wmo-voorzieningen, zowel collectief als individueel, bieden een belangrijke ondersteuning. Haarlem kent de Volledige Pakket Thuis (VPT), waarbij cliënten ook intramurale zorg thuis geleverd kunnen krijgen door een zorginstelling. Daarvan wordt in toenemende mate gebruik gemaakt. Een deel van de senioren wil echter best verhuizen naar een meer geschikte woning, maar meent (terecht of niet) dat er geen geschikte woningen zijn. Met het juiste aanbod is deze groep in principe tot verhuizen geneigd; daarmee kan de doorstroming verbeteren. Vanuit wonen gaat daar dus beleidsaandacht naar uit.

Bevolking Haarlem	2012	2015	2020
55-64 jaar	18.490	18.210	19.410
65-74 jaar	12.740	14.070	15.170
75+	11.160	10.750	11.050
Haarlem totaal	151.840	153.520	159.180

Bron: Bevolkingsprognose Haarlem 2010-2020, Onderzoek & Statistiek, juni 2010

Senioren die (willen) verhuizen

Er zijn globaal twee groepen senioren die tot verhuizen zijn te bewegen, te weten:

1. Mensen die te maken krijgen met plotselinge toenemende beperkingen en/ of zorgbehoefte, meestal als gevolg van ziekte of een val. Dat betreft vooral de groep 75-plussers. Voor hen is een verhuizing naar een nultredenwoning (woning in- en extern zonder trappen toegankelijk, zie bijlage: 7 definities) met eventueel zorg nabijheid echt urgent.

2. Mensen tussen de 55 en 75 jaar, die best wat kleiner en dichter bij voorzieningen willen wonen, en daarbij ook willen dat die woning dan meteen geschikt is voor een eventuele toekomstige (toenemende) zorgvraag of beperking. Deze groep geeft aan te willen verhuizen maar doet dat vaak



niet, mede omdat het beschikbare aanbod slecht aansluit bij hun vraag. Hun vraag is veelal latent. De verhuishwens is moeilijk te becijferen. In de groep 55-75 jaar zit een grote verborgen vraag. Men hoeft niet te verhuizen, maar als er iets leuks voorbij komt, kan dat maar zo veranderen.

Voor beide groepen is het essentieel dat er geschikt aanbod beschikbaar is en de nultredenwoningvoorraad goed op orde is. Dit levert direct een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.

Door oude woningvoorraad weinig 'senioren geschikte' woningen

In Haarlem is ca. 18% van alle woningen in bouw- en woontechnische zin een nultredenwoning (geen trappen, geen drempels); dat is weinig in vergelijking met veel andere gemeenten (WoON 2009)¹⁰. Dit komt vooral door de ouderdom van de Haarlemse woningvoorraad; gemeenten met een relatief jonge woningvoorraad hebben een veel groter omvang aan geschikte woningen. Volgens het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) kent Haarlem de komende jaren een behoefte aan circa 1.700 extra nultredenwoningen. Dit zou betekenen dat ruim de helft van alle te realiseren nieuwbouw een nultredenwoning moet zijn. Daar de gestapelde bouw voor 2/3 deel uitmaakt van de te realiseren 2.900 woningen t/m 2015, zou dit zo goed als realiseerbaar moeten zijn. Het bouwbesluit biedt op zich al de nodige handvaten voor een behoorlijke nultredenwoning, zeker in de gestapelde bouw. Voor senioren maken echter (ook) hele andere zaken dan bouw- en woontechnische kwaliteit een woning aantrekkelijk: het gaat hen vooral om zaken als nabijheid van voorzieningen, ruime buitenruimten en veilige woonomgeving.

Eisen van senioren aan een 'geschikte woning'

De afgelopen jaren heeft Haarlem veel aandacht besteed aan de realisatie van woningen, geschikt voor senioren. Dat geldt overigens voor vrijwel alle gemeenten in den lande. Deze materie blijkt echter buitengewoon weerbarstig. Senioren verhuizen pas als ze niet anders meer kunnen (plotselinge sterke toenemende zorgvraag, zit vooral in de categorie 75+) of bij geschikt aanbod waarbij echt alles klopt, zoals:

- prijs: enerzijds is er een groep senioren die niet gewend is veel te betalen voor wonen (eigen woning al grotendeels afbetaald, of ze wonen al heel lang in de sociale huur met een relatief lage huur), anderzijds is er ook een groep juist tamelijk draagkrachtige senioren, die vooral op zoek zijn naar kwaliteit en daarvoor best willen betalen. Zeker bij deze laatste groep liggen kansen;
- plek (eigen wijk, nabij voorzieningen, of op een mooie locatie bijvoorbeeld langs het Spaarne);
- comfort (men gaat er in grootte op achteruit, dus wil men er in comfort op vooruit gaan);
- ruimte (2^e en liefst 3^e slaapkamer);
- buitenruimte (forse omvang, pas dan zijn appartementen geaccepteerd);
- voorzieningen (winkels en zorgvoorzieningen zo dichtbij mogelijk);
- openbare ruimte (veilig, toegankelijk, aantrekkelijk);
- architectuur (moet aansprekend zijn, populair zijn met name retro- en historiserende bouwstijlen).

Het ontwikkelen van dergelijke woningen vraagt nadrukkelijk om een vraaggerichte maatwerkontwikkeling op buurtniveau (zie hoofdstuk 6).

¹⁰ In Nederland is gemiddeld 23% van het totaal aantal woningen een nultredenwoning.

Nader onderzoek nodig bij Wonen, Welzijn en Zorg

Actualisatie en verdieping is nodig om de behoefte aan nultredenwoningen de komende jaren adequaat te kunnen vertalen naar nieuwbouw- en opplusactiviteiten (zie bijlage:7 definities). De gemeente Haarlem is gestart in het kader van Samen voor elkaar ¹¹: (transitie sociaal domein) met de Praktijkwerkplaats fysieke infrastructuur Wonen, Welzijn en Zorg, waarin een eerste vraag en aanbod analyse is gemaakt (geschikt wonen, verzorgd wonen, beschermd wonen). Welke behoefte aan woonvormen kan Haarlem in de toekomst verwachten, en wat moet er gebeuren om de Haarlemse woningvoorraad en het voorzieningenniveau daarop toe te rusten? Op basis van trends (zoals demografie, economie, Rijksbeleid) wordt vervolgens een gezamenlijke opgave geformuleerd voor de gemeente, corporaties en zorginstellingen. Deze analyse wordt ook breder getrokken naar de regio Zuid-Kennemerland.

Bij de bespreking over het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) hebben de IJmond-gemeenten aangegeven, graag bij dit onderzoek aan te sluiten. Corporaties en zorgaanbieders hebben aangegeven voor een belangrijk deel geanticipeerd te hebben op trends en ontwikkelingen in de samenleving, zoals de extramuralisering van de zorg. Samen met de zorgaanbieders en corporaties wordt deze analyse nu geactualiseerd. In het verlengde hiervan wordt onderzocht, hoe en waar ingrepen kunnen bijdragen aan levensloop-bestendigheid van bestaande complexen (opplussen nieuwe stijl en of optoppen en aanbouwen (zie bijlage: 7, definities). Hierbij zoeken we aansluiting met het onderzoek naar de geschiktheid voor energetische verbetering (zie paragraaf 3.1). Schalkwijk biedt hiervoor goede kansen, maar uiteraard geldt dat voor meer plekken. Er is verder behoefte om te onderzoeken wat de verhuisbereidheid van senioren is, zodat er inzicht ontstaat in de doorstroombmogelijkheden en in de toekomstige zorgvraag in wijken en buurten.

Woonservicegebieden

Naast de directe leef- en woonomgeving, zoals nabijheid van winkels en de toegankelijkheid van de openbare ruimte, dragen ook sociale maatregelen, zoals zorg- en servicepakketten maar ook zingeving- en ontmoetingsmogelijkheden, van belang bij het levensloopbestendig maken van de voorraad (zie bijlage 7, definities). Dit soort accenten horen thuis in het sociale domein (zie ook paragraaf 5.2), en krijgen het best gestalte in integrale gebiedsgerichte ontwikkelingen die een optimale mix van woon- welzijn- en zorgvoorzieningen nastreven. Hierdoor ontstaan zogenoemde 'woonservicegebieden': buurten/wijken die maximaal zijn toegerust voor ouderen, zorgvragers en mensen met beperkingen, maar waar ook alle andere groepen inwoners zich thuis voelen en prettig kunnen wonen en leven. Via de eerder genoemde Praktijkwerkplaats zal in Haarlem en in andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland met een pilot worden gestart. In het RAP wordt verder ook aandacht gevraagd voor het clusteren van voorzieningen en aandacht voor sociale voorzieningen in bouwplannen waar dit aan de orde is.

¹¹ Samen voor elkaar verbindt de nieuwe taken die wij krijgen van het Rijk met de lokale vernieuwingen in ons sociaal domein. Het is het logisch vervolg op onze visie zoals verwoord in HOF2.0 en eerder, de nota 'Ontmoeten, verbinden en meedoen, beleidsplan Wet Maatschappelijke Ondersteuning Gemeente Haarlem 2008-2011'.

4.3. Aanpak 'goedkoop scheefwonen'

Goedkope scheefheid ontstaat doordat mensen aanvankelijk behoorden tot de inkomensgroep waarvoor sociale woningbouw bestemd is, maar in de loop van de tijd meer dan € 34.058,- (peildatum 2012) zijn gaan verdienen. Uit het Woonwensenonderzoek (WoON) 2009 blijkt overigens dat er in Haarlem slechts beperkt sprake is van goedkope scheefheid¹². Een bepaalde mate van scheefheid kan zelfs goed zijn, omdat huishoudens met hoge inkomens zorgen voor menging in buurten. De zogenoemde '€ 33.000,- maatregel' veroorzaakt sinds kort extra stagnatie bij deze groep: nu de sociale sector verlaten, betekent immers dat je daarop niet meer kunt terugvallen¹³.

Mogelijk nieuwe doorstroming in Haarlem door recente Rijksmaatregelen

We doen samen met onze partners al veel om de doorstroming te bevorderen, voor zover daarop op lokaal niveau invloed valt uit te oefenen. Een overzicht van deze activiteiten is opgenomen in bijlage 5. Zeer recent heeft het Rijk enkele maatregelen getroffen, die de doorstroming moeten bevorderen. Twee Rijksmaatregelen zijn hierbij van belang, namelijk:

1. 5% extra huurverhoging voor hogere inkomens

Om de doorstroming te bevorderen, heeft het Rijk in februari 2012 de mogelijkheden verruimd om de huur boven de liberalisatiegrens te brengen: waar de prijzen van huurwoningen per 1 juli 2012 met maximaal 2,3% mogen stijgen (niveau inflatie conform regeerakkoord), is de mogelijkheid gecreëerd voor verhuurders om de prijs van de woning met maximaal 5% extra te verhogen als de zittende huurder een inkomen heeft boven € 43.000,-. Daarmee kan de verhoging voor deze huurder dus komen op maximaal 7,3%. Dit wetsvoorstel is bedoeld om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Verhuurders kunnen vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wet een verklaring van de Belastingdienst vragen om te weten te komen welke huishoudens een inkomen boven € 43.000,- hebben.

De parlementaire behandeling is nog niet afgerond. De corporaties in Haarlem hebben aangegeven, gebruik te gaan maken van deze mogelijkheid. Hiermee moeten zij de huurtoeslagheffing deels compenseren, waarmee de corporaties per 1-1-2013 belangrijk gaan bijdragen aan de huurtoeslag.

2. Mogelijkheden liberalisering door 'Donner-punten'

De door minister Donner geïmplementeerde maatregelen voor de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel kunnen in die delen van het land waar schaarste heerst, waaronder Zuid-Kennemerland, de huren bij mutatie flink worden verhoogd; de zogenaamde 'Donner-punten'. De verwachting is dat bij toepassing van die extra punten meer dan de helft van het aantal sociale huurwoningen buiten de sociale voorraad gaan vallen. Dat heeft mogelijk gevolgen voor het (jaarlijkse) aanbod van betaalbare huurwoningen. Dit biedt kansen om het segment 'middeldure huur' te versterken, maar hierdoor neemt het aanbod van sociale huurwoningen en goedkope woningen in de particuliere sector af. De doorstroming die hierdoor wordt gegenereerd heeft beperkt effect op vergroting van het aanbod in de sociale sector.

¹² De meest recente cijfers die beschikbaar zijn over het scheefwonen in Haarlem zijn die uit het Woonwensenonderzoek (WoON 2009) van bureau Explica. Percentage 'goedkoop scheef wonen' (zie ook raadsbrief d.d. 31-8-2011):

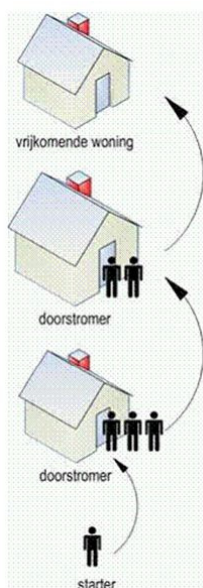
- huishoudens van € 43.000,- of meer die een woning huren onder de € 648,- euro = 12%
- huishoudens van € 43.000,- of meer die een woning huren onder de € 400,- euro = 9%

¹³ Per 1-1-2011 hebben de Europese Commissie en de Nederlandse overheid bepaald, dat alleen huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot €33.614,- (prijspeil 2011, thans € 34.085,- (prijspeil 2012)) toegang moeten hebben tot de sociale huursector. Corporaties zijn hierdoor per 1 januari 2011 verplicht om minimaal 90% van alle vrijkomende sociale huurwoningen aan deze groep toe te wijzen (=woningen met een huurprijs lager dan de huurliberalisatiegrens, € 665,- conform prijspeil 2012). In Haarlem betreft dit ruim 40% van het totaal aantal huishoudens. Huishoudens met een inkomen boven de € 34.085,- (prijspeil 2012) zijn aangewezen op (delen van) de particuliere goedkope huur, de middeldure huur- of koopsector.

Het is daarom voor Haarlem aanleiding, om met de corporaties naast afspraken over de omvang van de voorraad ook te kijken naar de mogelijkheid van afspraken over aanbiedingen van betaalbare huurwoningen door corporaties en zo de beschikbaarheid van de verschillende betaalbare segmenten te borgen (welke woningen voor welke huurprijzen in welke gebieden aan welke groepen bewoners aanbieden).

De corporaties omarmen dit niet. In de huidige markt is het erg moeilijk om de noodzakelijke herstructurering en differentiatie te realiseren, en extra eisen en detaillering over verhuur beperken de noodzakelijke speelruimte. Bovendien geven zij aan dat met het afspreken van een ondergrens voor het aantal woningen in de sociale sector de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad op grote lijnen al goed is geborgd (zie Convenant Wonen). Anders wordt het dubbelop. Deze discussie wordt bij het opstellen van het Lokaal Akkoord (prestatieafspraken) verder gevoerd.

4.4. Aanvullende maatregelen ter bevordering van doorstroming



Een vraaggericht nieuwbouwprogramma heeft betekenis voor doorstroming. Het zijn veelal maar kleine toevoegingen op een veel grotere reeds bestaande voorraad, dus die betekenis moet niet overschat worden, maar Haarlem legt in haar bouwprogramma accent op het middeldure- en duurdere segment¹⁴, voor:

- senioren met dringende, maar zeker ook latente verhuisswens;
- gezinnen.

De woningen die deze bewoners achterlaten (ze stromen door) zorgen voor een verhuisketen¹⁵ (zie figuur hiernaast), waardoor uiteindelijk bij het begin van de verhuisketen de jonge starter toetreedt op de woningmarkt. Mits er zeer vraaggericht wordt ingespeeld op de eisen van huidige kopersgroepen, en differentiatie per buurt zorgvuldig vorm krijgt, kan de nieuwbouwinspanning van ca. 2.900 woningen t/m 2015 zeker een bijdrage aan doorstroming opleveren. Zie hiervoor verder hoofdstuk 6.

Meer aanbod creëren van middeldure huurwoningen

Woning- en huishoudensdifferentiatie wordt bevorderd door een breder aanbod in de verschillende huursegmenten: momenteel loopt de huur in de sociale sector tot € 665,- (grens huurtoeslag 1-1-2012), terwijl de overgrote meerderheid van de particuliere huurwoningen in Haarlem een huur heeft vanaf ca. € 900,-. Er is een groep ontstaan (inkomensgroep tussen de € 34.058,- en € 43.000,-) die vanwege de EU-regelgeving niet meer in de sociale huur terecht kan, maar waarvoor de huur boven de € 900,- niet bereikbaar is. Zij zijn aangewezen op de duurdere huur en koop. Omdat kopen in de huidige markt ook moeilijk is, blijven veel mensen 'vastzitten' in de sociale huur. Die slijt daardoor verder dicht, waardoor het voor jongeren ook steeds moeilijker wordt de woningmarkt te betreden. In het huursegment tussen € 665,- en € 900,- moet meer aanbod komen¹⁶, om zodoende meer treden op de woonladder te creëren: mensen kunnen dan makkelijker een stap maken naar een iets duurdere woning, zonder dat die stap meteen een huurverschil van minstens € 300,- betreft. Dit biedt met name middeninkomens en 'sociale stijgers' (zie bijlage:7 definities) de mogelijkheid een geschikte woning te vinden, en bevordert zo de doorstroming en biedt kans op meer differentiatie per wijk. Ook het Digipanel noemde het aanbieden van meer (passende) woningen als de beste oplossing voor de verstopte woningmarkt in Haarlem.

¹⁴ Het woningbouwprogramma van het RAP van 2.900 woningen, legt accent op het toevoegen van middeldure koopwoningen, nl. 1.100 woningen. Verder zijn er in het Haarlems woningbouwprogramma 300 dure koopwoningen en 100 dure huurwoningen opgenomen.

¹⁵ Een verhuisketen is de reeks van verhuizingen die ontstaat in het verlengde van een eerste verhuizing naar een nieuwbouwwoning, respectievelijk een bestaande woning die is achtergelaten door een woningmarktverlater."

¹⁶ Haarlem wil meer focussen op dit segment; de corporaties zijn het daarmee eens, maar voor hen is realisatie in dit segment relatief nieuw en zij kunnen hiervoor lastiger financiering krijgen dan voor de sociale woningbouw.

Een andere maatregel gericht op doorstroming naar de middeldure huursector is het plaatsen van het aanbod op de website van Woonservice, dit is begin 2012 gebeurd.

Startersregeling continueren

De startersregeling heeft positieve effecten op de doorstroming op de Haarlemse woningmarkt. De regeling die sinds april 2008 loopt, helpt jonge starters (financieel) bij het kopen van hun eerste koopwoning in Haarlem om daarmee toegang te krijgen op de koopwoningenmarkt. De regeling bevordert daarnaast ook de doorstroming op de koopwoningenmarkt. Doordat de starter een bestaande woning koopt, komt er een verhuisketen op gang. De bewoners van de gekochte woning, kunnen daardoor weer een andere woning kopen die meer bij hun levensfase passen en stromen door. Haarlem maakt zich sterk om meer startersleningen te gaan afgeven (bron: coalitieakkoord). In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is als inspanning opgenomen om de lokale startersregelingen van Zuid-Kennemerland en IJmond meer op elkaar af te stemmen. Regionaal worden mogelijkheden onderzocht voor alternatieve financieringsmogelijkheden, zoals het betrekken van marktpartijen en corporaties, om de startersleningen te kunnen blijven financieren, bij afnemende financieringsmogelijkheden van gemeenten.

Particuliere voorraad essentieel voor doorstroming

Voor de doorstroming is ook de in paragraaf 3.1. genoemde aanpak van de particuliere voorraad zeer belangrijk. Immers: hoe groter de kwaliteit in de particuliere voorraad is (aanbod sluit bij vraag aan), hoe aantrekkelijker de woningen worden ervaren, waardoor de kans groter is dat hierdoor senioren en andere groepen 'verleid' worden naar toe te verhuizen. Dit betreft fysieke maatregelen, maar zeer zeker ook sociale. Denk bijvoorbeeld aan het vergroten van mogelijkheden voor zorg- en dienstenlevering aan huis, voorzieningen in de nabijheid, collectieve en individuele Wmo-voorzieningen, aard en omvang van servicepakketten in serviceflats. De Praktijkwerkplaats fysieke infrastructuur brengt de mogelijkheden hiervoor nader in kaart. Zie verder hoofdstuk 3.

Actiepunten hoofdstuk 4

- | | | |
|------------|--|---|
| 4.a | Haarlem en de corporaties blijven zich inspannen om de doorstroming te bevorderen. Een overzicht van deze activiteiten staan in de bijlage.
Continue aandacht | Lokaal |
| 4.b | Voortgang geven aan Praktijkwerkplaats fysieke infrastructuur wonen, zorg en welzijn om te komen tot een gezamenlijke analyse en opgave voor wonen, welzijn en zorg op de middellange termijn en op de schaal van Zuid Kennemerland (onderdeel: behoeftebepaling nultredenwoningen). In het kader van het RAP willen de regiogemeenten van IJmond aansluiten en de uitkomsten vertalen naar concrete projecten in samenwerking met corporaties en zorgaanbieders.
Start in 2012 | Bovenlokaal/
Lokaal/
Gebiedsgericht |
| 4.c | De verhuisbereidheid van senioren onderzoeken (→ inzicht in doorstroommogelijkheden en in toekomstige zorgvraag in wijken en buurten), daarin worden eventuele investeringsbereidheid in relatie tot hun financiële positie meegenomen. Er wordt, indien mogelijk, aansluiting op initiatieven uit het RAP gemaakt.
Eerste resultaten voor 2015 | Lokaal/
Gebiedsgericht |
| 4.d | Onderzoeken van wenselijkheden en mogelijkheden van het ontwikkelen van woonservicegebieden.
Streefdatum 2013 | Lokaal/
Gebiedsgericht |
| 4.e | Doorgaan met de startersregeling, door afstemming met andere gemeenten van o.a. de IJmond en het zoeken naar aanvullende financieringsmogelijkheden.
Continue aandacht | Lokaal/
bovenlokaal |
| 4.f | Overleg met corporaties voeren over: <ul style="list-style-type: none"> • voldoende gedifferentieerd aanbod voor lagere inkomens, • de mogelijkheden van aanbiedingen van sociale huurwoningen, • huisvesten van (bijzondere) groepen bewoners zoals ouderen, studenten, gehandicapten, maar ook statushouders. Start in 2012, uitwerking via Lokaal akkoord. | Lokaal/
Gebiedsgericht |
| 4.g | In het RAP is door de regiogemeenten de inspanning opgenomen om voor statushouders de wenselijkheid van afspraken met het COA en een mogelijke herverdeling van taakstelling voor statushouders in kaart te gaan brengen.
Voor 2015 | bovenlokaal |

5. Vitaliteit in Haarlemse wijken bevorderen

‘Haarlem ongedeelde stad’ is een belangrijk politiek streven. Een stad waar de diverse wijken plek bieden aan mensen van verschillende inkomensniveaus. Dat wil niet zeggen dat alle wijken dezelfde differentiatie moeten hebben om als vitale wijk te kunnen worden beschouwd. Woning- en huishoudendifferentiatie is vooral belangrijk in ‘zwakkere wijken’ (voorkomen en verbeteren achterstanden) en niet zozeer in de ‘sterkere wijken’. Om voldoende kwantiteit en kwaliteit in het aanbod van de sociale voorraad te behouden, is het echter van belang ook in de sterkere wijken mogelijkheden voor behoud en vergroting van de sociale sector te benutten. We richten onze aandacht op doorstroming van sociaal naar middelduur (denk aan behoud van ‘sociale stijgers’), ook al zijn de huidige marktomstandigheden lastig.

Haarlem kent meer dan gemiddeld hoge en lage inkomens en minder middeninkomens. Waarschijnlijk is dit ontstaan, doordat met name modale gezinnen, die geen beroep kunnen doen op de sociale sector, de dure woningen in Haarlem vervullen voor betaalbare alternatieven in de regio. Mensen kunnen in bijvoorbeeld Haarlemmermeer, Velsen, Beverwijk en de Zaanstreek voor minder geld een vergelijkbare eengezinswoning kopen of huren. Met name voor gezinnen met modale inkomens is dit aantrekkelijk. Hogere inkomens met én zonder kinderen, en middeninkomens zonder kinderen, kunnen in Haarlem wel goed terecht. Voor lage inkomens is er de sociale huursector, die echter steeds meer onder druk komt door stagnerende doorstroom.

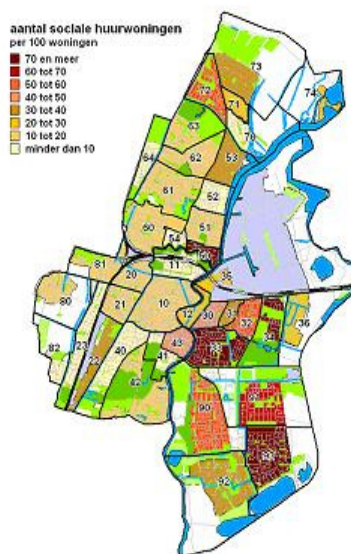
5.1. Focus op middeldure huur in nieuwbouw

Het toevoegen van sociale woningbouw blijft voor Haarlem van belang. Het uitgangspunt van het Coalitieakkoord is dat in de nieuwbouw en herstructureringsprojecten een aandeel van 30% ‘sociale woningbouw’ gerealiseerd moet worden. Het betreft 30% op stedelijk programmaniveau. Per project kan de verdeling er anders uitzien, mede afhankelijk van de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. Deze 30% blijft evenals in de vorige coalitieperiode bestaan uit huur en (betaalbare) koop, waarbinnen flexibiliteit per buurt mogelijk is.

De gehanteerde definities:

- sociale huurwoning: tot maximaal € 665,- per maand (huurtoeslaggrens per 1-1-2012)
- sociale koopwoning: tot max. € 215.000,- (was € 209.000,-, is aangepast aan normering in RAP).

In de periode 2011 t/m 2015 is de verwachting dat van de circa 2.900 woningen in de nieuwbouw, circa 30% in de sociale sector gerealiseerd zal worden (conform RAP). Het lijkt dus reëel te verwachten, dat ook de komende periode de doelstelling binnen de gehanteerde definities wordt gehaald. Echter de samenstelling van de woningvoorraad uit de sociale sector zal de komende jaren geleidelijk wijzigen door verkoop van vrijkomende corporatiewoningen, door huurverhoging na mutatie, door transformatie.



Deze weg van de geleidelijkheid heeft wel betekenis voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen (de woningen die voor woningzoekenden beschikbaar zijn). Te overwegen is daarom om juist voor de waarborging van de beschikbaarheid van sociale huur-woningen met corporaties tot aanbiedingsafspraken te komen. Daarbij gaat het om de afspraak hoeveel woningen gedurende een periode aan woningzoekenden worden aangeboden (zie paragraaf 4.2.).

Kansen benutten voor differentiatie in Haarlemse wijken

Het huidige economische klimaat en woningmarkt maken het moeilijk om de komende periode betaalbare huurwoningen toe te voegen, zeker in de 'sterke wijken'. Reden: de grond is daar niet beschikbaar of duur, en voor sociale huurwoningen zijn de onrendabele investeringen zonder hoge grondprijs al hoog. Desondanks willen we creatief blijven kijken naar eventuele mogelijkheden die zich nu en in de toekomst aandienen, in samenspraak met eigenaren.

Tegenover de moeilijkheden om sociale huurwoningen te realiseren staat een ontwikkeling in de markt, waarin het aanbod van betaalbare koop (< € 215.000,-) in de nieuwbouw toeneemt (zie verder). Maar ook dit zal moeilijk realiseerbaar zijn in de sterkere wijken¹⁷. Dit aanbod is overigens zeer geschikt voor jonge/ startende huishoudens in de stad.

Extra sport op de woonladder: creëren aanbod in huursegment € 665,- tot € 900,-

In de huidige conjunctuur stijgt de behoefte aan lage en middeldure huur, ten koste van de behoefte aan koopwoningen: mensen huren liever en/of zijn niet in staat te kopen gezien hun financiële vooruitzichten. Tegen deze achtergrond streeft de gemeente voor de periode tot en met 2015 nadrukkelijk ook de realisatie van middeldure huur na. In het RAP zijn circa 500 middeldure huurwoningen opgenomen in het woningbouwprogramma dat kansen biedt

op meer differentiatie in de wijken. Juist omdat de verwachting is dat de huidige marktomstandigheden de komst van voldoende betaalbare koopwoningen toch wel borgen (zie verder). Hierbij is het wel belangrijk op te merken, dat als gevolg van een nieuwe Tijdelijke Regeling, Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)¹⁸ het voor de corporaties momenteel ingewikkeld is om middelduur te bouwen¹⁹. Voor corporaties is dit een nieuw terrein; zij moeten hierin hun weg nog vinden. Dat kost even tijd, maar hun beleidsintenties komen op dit punt overeen met die van de gemeente Haarlem. Naast het toevoegen van middeldure huurwoningen, blijft het bouwen van middeldure koopwoningen ook nodig om te voorzien in een gedifferentieerde woningvoorraad in de wijken van Haarlem. Het woningbouwprogramma van 2.900 woningen, opgenomen in het RAP, legt accent op het toevoegen van middeldure koopwoningen (tussen € 215.000,- en € 350.000,-) (zie hoofdstuk 1).

Verdeling bestaande goedkope voorraad over stadsdelen, bron: afd. O&S gemeente Haarlem, 2012

Verdeling over wijken van alle woningen in het goedkope segment tot een marktwaarde < of gelijk € 215.000,-:

- Oude Stad: ca. 47%
- Zuid-West: ca. 33%
- Oost: ca. 68%
- Noord: ca. 41%
- Schalkwijk: ca. 81%
- Gemiddeld: ca. 53%

Betaalbare koop is goed afzetbaar

Momenteel blijkt dat het aanbod van koopwoningen met een prijsniveau beneden de € 215.000,- in nieuwe en bestaande bouw toeneemt. Ongeveer eenderde van het aantal te koop staande woningen in

¹⁷ De corporaties hebben aangegeven, dat hun beleid zich de komende periode primair op de zwakkere wijken richt. Mochten zich echter in duurdere wijken (opgelegde) kansen aandienen om daar betaalbare en/of sociale huisvesting te realiseren, dan staan de corporaties daar uiteraard wel voor open.

¹⁸ Definitie: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB): In de regeling is omschreven voor welke werkzaamheden van corporaties staatssteun toegestaan is. Dit zijn de diensten van algemeen economisch belang. Het gaat dan met name om het passend huisvesten van de doelgroep, het leveren van diensten aan bewoners, de bouw, instandhouding, verbetering, aankoop, exploitatie en verhuur van huurwoningen tot de maximale huurtoeslaggrens, om de bouw, instandhouding, verbetering, aankoop, exploitatie en verhuur van nader omschreven maatschappelijk vastgoed, om infrastructuur rondom woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed, om leefbaarheid en om de wijk aanpak.

¹⁹ Corporaties moeten een niet-geborgde lening aantrekken die ten eerste duurder is en moeilijker te krijgen, en waarbij bovendien veel meer voorwaarden worden gesteld door de geldgever.

Haarlem heeft een prijsniveau beneden de € 200.000,-. Extra inspanning op dit deel van de markt lijkt vanuit de beschikbaarheid van dit segment in principe niet nodig. Uiteraard blijft er vanuit de wens om differentiatie in wijken aan te brengen, wel behoefte aan gebiedsgerichte aandacht voor dit marktsegment. Betaalbare koop functioneert ook als sport op de woonladder (zie bijlage 7: definities). Mede door inzet van bijvoorbeeld de instrumenten Koopgarant (verkoop onder voorwaarden, zie bijlage: 7 definities) en startersleningen, kunnen groepen met enig eigen vermogen en vaste arbeidscontracten de stap naar de koopsector maken. Jongeren kunnen hiermee geholpen worden.

5.2. Blijvende noodzaak herstructurering

Een aantal wijken in de stad, vooral ten oosten van het Spaarne, heeft een vernieuwingsslag nodig. Van de inwoners (Digipanel, zomer 2011) noemt 44% een concrete buurt of wijk waar een ingrijpende aanpak volgens hen nodig is, veelal ook inclusief woonomgeving. We hebben met de corporaties afspraken gemaakt over herstructurering en deze vastgelegd in de Transformatieovereenkomst 2007-2010. Deze afspraken moeten worden herzien en geactualiseerd en zullen hun plek krijgen in nieuwe prestatieafspraken (Lokaal Akkoord). Niet in de laatste plaats omdat de financiële bijdragen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) aflopen.



Actuele situatie bij herstructurering

De voortgang van de herstructurering vraagt aandacht. Factoren als de huidige situatie op de woningmarkt, de financiële situatie van corporaties en de huidige economische conjunctuur in z'n algemeenheid, werken belemmerend. Tegelijkertijd is er de noodzaak om door te gaan met de vernieuwing van de wijken. Aandacht is primair nodig in enkele wijken in Noord en Schalkwijk en aan de Oostkant van Haarlem (zie ook verderop in dit hoofdstuk). Het betreft de woningvoorraad, maar zeker ook de openbare ruimte en leefomgeving. De openbare ruimte vraagt nadrukkelijk aandacht. Hier zijn kansen voor een kwaliteitsimpuls door een integrale aanpak van de woningen en woonomgeving. Door verstedelijking op 'grijs' worden woningen toegevoegd (instandhouding van de compacte stad) en creëert bovendien ook ruimtelijke kwaliteit. Herstructurering vraagt om aandacht voor het onderhoud en beheer. Beheer kan ook vanuit duurzame ontwikkeling worden benaderd door waardecreatie en toekomstige besparingen in het proces te betrekken. De wijken worden op deze manier versterkt, waardoor de wijk de 'sociale stijgers' vast kan houden en nieuwe bewonersgroepen kan aantrekken, zodat een meer gedifferentieerde

bevolkingsopbouw gaat ontstaan (zie hoofdstuk 6).

De duurdere segmenten in de herstructureringsprogramma's, komen in de huidige markt moeilijk tot stand. Wat opvalt is dat nieuwbouwwoningen eerder worden gerealiseerd in de dure huur vanaf ca. € 900,- dan in de koop. Naar de toekomst toe sluit dit niets uit. Als het vastgoed er staat, kan 'omklappen' van huur naar koop altijd nog. Verder vertoont de woningmarkt een verschuiving van duur naar middelduur, waardoor in een aantal gevallen de beoogde kwaliteitsslag onder druk komt te staan. Daarnaast komt de gewenste doorstroming van sociale huur naar middeldure huur ook nog niet voldoende tot stand.

Deels doordat de afstand tussen de sociale en deze huurcategorie nog groot is, deels wellicht doordat de bekendheid met deze categorie bij woningzoekenden uit de sociale huur nog niet optimaal is. Daar komt bij, dat de Haarlemse corporaties nog weinig ervaring hebben met het realiseren van woningen in dit segment (zie ook paragraaf 5.1). In de herstructurering werd in eerste instantie veel teruggebouwd in de sociale sector, terwijl het streven er juist op gericht is om in de herstructureringsgebieden de inkomensdifferentiatie te vergroten.

Sociaal domein vraag volop aandacht in herstructurering

Juist in gebieden die onderwerp zijn van herstructurering, vraagt het sociale domein ook volop aandacht. Een sociale infrastructuur moet eraan bijdragen dat mensen prettig en veilig in hun woning en woonomgeving kunnen verblijven, ook als zij kwetsbaarder zijn (oud, zorgbehoevend). Ook het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) benadrukt het belang van nadere gezamenlijke uitwerking van het thema Wonen, Welzijn en Zorg, en vermeldt dit als één van de actiepunten (zie paragraaf 4.2.). Naast deze opgave wordt het thema sociale leefbaarheid nadrukkelijk opgepakt in een samenwerking tussen gemeente en andere partijen onder de noemer Aanpak 40+. De uitvoering is gestart en onderdelen als wijkcoaches en buuv-projecten hebben een veelbelovend begin gemaakt.

5.3 Verkoop sociale huurwoningen

De corporaties hebben hun eigen beleid bij het verkopen van sociale huurwoningen. Zij hebben een 'verkoopvijver' van ca. 3.700 woningen, te verkopen aan zittende huurders of bij mutatie. De gerealiseerde verkopen zijn sterk afhankelijk van het vrijkomen van de woningen en de economische situatie. De afgelopen paar jaar ligt het aantal gerealiseerde verkopen tussen 60 – 100 woningen per jaar. De huidige marktomstandigheden spelen hierin natuurlijk een rol, maar ook zijn veel huurders niet geïnteresseerd in het kopen van hun woning (Woonwensenonderzoek 2009).

Terughoudend omgaan met verkoop

In het huidige convenant wonen 2007 is afgesproken, dat corporaties terughoudend omgaan met verkoop. De redenen waarom de corporaties nu meer kiezen voor verkoop, zijn:

- vergroten differentiatie voor de leefbaarheid in wijken;
- creëren van aanvullend aanbod voor bepaalde woningzoekenden (vaak middeninkomens gelet op aard van de voorraad, maar ook jongeren door bv. 'kluswoningen' relatief betaalbaar aan te bieden);
- genereren van financiële middelen ten behoeve van nieuwe investeringen en Rijksheffingen.

Nadelen hierbij zijn:

- de afname van de voorraad betaalbare huurwoningen;
- de mogelijkheid voor ingrijpende en grotere aanpak van complexen in toekomst afnemen bij versnipperd bezit;
- langere leegstand als verkoop niet loopt (zie paragraaf 5.4);
- de onderhoudsverantwoordelijkheid van kopers kan een probleem zijn (onderhoud aanbieden kan soms een oplossing zijn).

Nadere afspraken in Lokaal Akkoord

De gemeente Haarlem begrijpt de noodzaak van blijvende corporatie-inzet op verkoop, maar wil samen met de corporaties de eventuele risico's goed borgen:

- verkoop moet niet resulteren in een te sterke afname van de sociale voorraad in juist de wijken waar het goed gaat (Centrum, Zuid-West, Noord) en waar Haarlem dus graag óók sociale voorraad wil behouden;
- particuliere eigenaren in de lagere inkomenscategorieën hebben soms moeite om het noodzakelijke onderhoud aan hun woning te plegen; bij veel verkoop stijgt de kans dat woningen in de particuliere voorraad in kwaliteit afnemen.

Daarom wil de gemeente Haarlem in prestatieafspraken (Lokaal Akkoord) de verkoop van corporatiewoningen nader definiëren, zoals minimale kwaliteit bij verkoop, zodat voldoende sociale

huurwoningen behouden blijven voor de lagere inkomens. De corporaties stemmen hiermee in, maar benadrukken het belang van speelruimte om het noodzakelijke maatwerk te kunnen leveren. Verkoop moet niet te zeer worden ingekaderd door standardeisen en –kwaliteiten.

5.3. Woon- en vastgoedfraude

Zeker in wijken waar (grootschalige) voorraadverbetering wordt nagestreefd, en waar ook het sociale domein aandacht nodig heeft, kan bevolkingsdifferentiatie een belangrijke bouwsteen zijn voor succes. Het is dus essentieel, dat alle instrumenten die we daarvoor beschikbaar hebben, kunnen worden ingezet. Woonfraude is daarin een veel voorkomend verschijnsel. Het gaat om alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning. Woonfraude heeft een negatieve invloed op:

- de doorstroming binnen de (sociale) woningmarkt;
- de leefbaarheid en sociale cohesie in buurten;
- criminaliteit, (on)veiligheidsgevoelens en overlast.

Onderwerpen als leegstand, overbevolking (dubbele bewoning), achterstallig onderhoud, maar ook vormen van adresfraude zoals bijstandsfraude, vallen onder woonfraude. Ook vervuult woonfraude het Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), wat weer gevolgen heeft voor de woonruimteverdeling, de inning van gemeentelijke belastingen en gemeentelijke taken bij calamiteiten en rampen.

Resultaten onderzoek rechtvaardigen actie

Tegen deze achtergrond is in 2010 in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar aard en omvang van vastgoedfraude in Haarlem, met woonfraude als onderdeel daarvan. Het onderzoek baseert zich vooral op anekdotisch bewijs en aannames. Hieruit bleek dat alle vormen van woonfraude in meer of mindere mate voorkomen in Haarlem. Ook is duidelijk, dat er meerdere partijen binnen en buiten de gemeente Haarlem bestaan die dit euvel het liefst zo snel mogelijk willen aanpakken.

De signalen vanuit allerlei bronnen (o.a. klachten van burgers, corporaties, bevindingen immigratieloket en sociale zaken, casussen vanuit samenwerkingsverbanden) rechtvaardigen actie. Daartoe is in april 2011 een convenant ondertekend door de corporaties en de gemeente Haarlem, dat de uitwisseling van persoonsgegevens in het kader van bestrijding van onrechtmatige doorverhuur door corporaties mogelijk maakt. De gemeente Haarlem gaat samenhangend beleid formuleren om woon- en vastgoedfraude effectiever aan te pakken.

5.4. Bestrijding leegstand

Voor de bestrijding van leegstand van woonruimte, als gevolg van de stagnatie op de woningmarkt, verleent de gemeente Haarlem vergunningen voor tijdelijke verhuur aan huurders van woningen van particuliere eigenaren die niet verkocht worden. Ook voor woningen die gesloopt of gerenoveerd moeten worden, verstrekt Haarlem tijdelijke verhuurvergunningen om leegstand en verloedering te voorkomen. Zo wordt de woonruimte maximaal benut. Er zal nader onderzocht worden welke omvang de leegstand heeft en op welke manier deze verder bestreden kan worden. Daarnaast zal in overleg met de corporaties onderzocht worden of het aantal woningen met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandswet vergroot kan worden. En wordt het openstellen van een leegstandsregister in gang gezet. Met corporaties willen we afspraken maken om leegstand als gevolg van verkoop te voorkomen.

Leegstand niet-woonruimte

Haarlem voert leegstandsbeleid gericht op de bestrijding van leegstand van kantoren en van de woonruimte boven winkels (zie hoofdstuk 3). Daarbij moet de komende periode in Haarlem 40.000 m² kantoorruimte worden getransformeerd naar andere functies, waaronder de woonfunctie. Er wordt in 2012 een Plan van Aanpak opgesteld om dit te realiseren.

5.5. Gebiedsgericht: vitaliteit in stadsdelen

De eisen die de Haarlemmer stelt aan de (kwaliteit) van z'n woning en woonomgeving worden steeds gevarieerder. Diverse voorzieningen en het sociale netwerk moeten binnen bereik zijn. Dit alles legt een extra druk op de ruimtelijke binnenstedelijke inrichting. Bouwen kan alleen door heel slim om te gaan met de beschikbare ruimte. Met een integrale gebiedsgerichte benadering kunnen gewenste veranderingen en de doelstellingen worden vormgegeven. Bewoners en partners worden veel directer betrokken bij de duurzame kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het groen. Ook de corporaties zien het vitaal houden van de stad via de gebiedsgerichte aanpak als een gezamenlijke opgave. Het wijkgericht werken omvat de niet vrijblijvende samenwerking tussen burgers, partners, organisaties en gemeente, waarbij de burger het vertrekpunt vormt. Haarlem vervult hierin een heldere en herkenbare (regie) rol. De focus van alle betrokkenen ligt op het signaleren en oplossen van concrete problemen. We willen in discussie gaan met alle Haarlemmers en samenwerken om ruimte te geven aan initiatieven, ideeën en wensen ter verbetering van de leefbaarheid. Bij de samenwerking hebben de bewoners zelf een actieve rol bij het tegengaan van overlast en verloedering. Het groener maken van de eigen straat is daarbij een prima middel. Bewoners van onze stad dienen zich mede verantwoordelijk te voelen voor de inrichting van hun eigen samenleving. Kortom: actief burgerschap. Haarlem faciliteert deze initiatieven met leefbaarheidsbudgetten.

Bij grotere ingrepen in de fysieke leefomgeving worden participatie en inspraak van belanghebbenden een belangrijk uitgangspunt. In het vormgeven van de toekomstige stedelijke vernieuwing wil Haarlem een nadere verdieping van de gebiedsgerichte aanpak. Deze ambitie beperkt zich niet tot financierings- en/of terugverdienconstructies. Ook vormen van samenwerking en participatie (actief burgerschap) en vereenvoudiging van procedures worden hierbij betrokken.



Zoals eerder is aangegeven wil Haarlem inzoomen op gebieden met potenties. Potenties, bedoeld als mogelijkheden voor succes. Niet alleen de zwakkere wijken, maar ook gebieden die gewenste ontwikkelingen mogelijk maken. Haarlem kent veel verschillende buurten. Die diversiteit is een kracht, geeft meerwaarde voor de woningzoekenden en maakt de stad als geheel aantrekkelijk. We streven niet naar een gelijke samenstelling en opbouw van alle wijken, maar wel naar de mogelijkheid dat huishoudens met een lager inkomen de keuze hebben om zich te vestigen in verschillende woonmilieus. We vinden het belangrijk dat in de buurten kinderen kunnen opgroeien samen met kinderen met een andere achtergrond, waar het perspectief om te groeien en te "stijgen" zichtbaar en bereikbaar is (ongedeelde woonstad). Een bepaalde mate van differentiatie van de huishoudens en woningvoorraad is daarom van belang. Het woningbouwprogramma van circa 2.900 woningen van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) wordt in de verschillende stadsdelen toegevoegd. Deze aantallen woningen zijn grotendeels bestaande plannen en kunnen hun plek vinden in Haarlem. Het zijn zowel sloop/nieuwbouw- als herstructureringsplannen.

Iedere wijk kent met zijn specifieke kenmerken een eigen brede opgave die uit meer aspecten dan wonen bestaat (denk aan leefbaarheid, aanpak openbare ruimte en aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van specifieke buurten) en doorgaans met de betrokken partijen uit de buurten en wijken wordt ingevuld. We willen (ook vanuit stedelijk perspectief) per stadsdeel een aantal kernopgaven benoemen die de komende jaren verder worden uitgewerkt op het terrein van het wonen. Die uitwerking zal nadrukkelijk samen met de bewoners en partijen in de wijk gaan gebeuren. Onderstaand worden de onderwerpen en kernopgaven "geagendeerd" per stadsdeel (zie ook hoofdstuk 7).

Stadsdeel Noord

In stadsdeel Noord staan in totaal ruim 23.000 woningen. Het overgrote deel is particulier bezit (ca. 18.000 woningen). Ruim tweederde van de woningen in dit stadsdeel is gebouwd voor 1945. Zo'n 65% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen waaronder een groot deel uit goedkope koopwoningen, 22% uit sociale huurwoningen, hoofdzakelijk in de Patrimoniumbuurt, Indischebuurt Noord, Vogelenbuurt en Delftwijk. Delftwijk is met name de wijk waar woningcorporaties samen met Haarlem een uitgebreid transformatieproces hebben ingezet. Transvaalbuurt en Indischebuurt bieden met hun gemengde bebouwing van woningen en (voormalige) bedrijfspanden een potentie á la de Leidsebuurt. Maar er moet wel een vliegwieltje gecreëerd worden, om dit deel van de stad op termijn een nieuw, toekomstbestendig elan te geven.

De komende jaren zal Haarlem voor wonen de aandacht richten op:

- doorgaan met de herstructurering van Delftwijk;
- overige realisatie van nieuwbouw langs het Spaarne;
- inzet van Blok voor Blok-aanpak in de Indische buurt Noord/Zuid en Transvaalbuurt;
- aandacht voor versterking Sinneveld;
- aandacht voor mogelijkheden van (verbetering) woningen voor ouderen;
- differentiatie: inzetten op minder sociale woningbouw en meer middeldure/ dure sector (huur en/of koop).

Stadsdeel Centrum

Het centrum heeft veel dynamiek en diversiteit. Dat zorgt voor aantrekkingskracht voor bepaalde woningzoekenden, waaronder jongeren en studenten, maar van oudsher ook voor ouderen die in de hofjes wonen, en in toenemende mate ook in kwalitatieve nieuw- en verbouw op bijzondere locaties (waaronder woningen boven winkels). In het centrum vinden vanuit de aantrekkingskracht die het stadsdeel heeft op diverse locaties en vanuit particulier initiatief kleinschalige en organische inbreidingen plaats. Er is tegelijkertijd sprake van relatief weinig sociale woningbouw. Corporaties hebben, vanwege de verspreide en versnipperde ligging van hun bezit, de afgelopen jaren veel van hun bezit in dit stadsdeel aangemerkt als te verkopen delen van hun voorraad. Toename van sociale huurwoningen is vanwege het kleinschalige karakter van veel projecten ook moeilijk realiseerbaar. Toevoeging van woonzorgwoningen in het centrum kan de doorstroming in andere wijken (zoals Haarlem Zuid) bevorderen.

De komende jaren willen we op het gebied van wonen in het centrum ons richten op:

- het zo veel mogelijk behoud van corporatiebezit,
- voortzetting en zo mogelijk uitbreiding van Wonen boven Winkels (waaronder mogelijke short-stay voorzieningen en studenten/ jongerenhuisvesting),
- verdere totstandkoming kleinschalige inbreiding, zoveel mogelijk in particulier opdrachtgeverschap,
- differentiatie: uitgangspunt is 30% sociaal bij nieuwbouw.

Stadsdeel Zuid-West

In dit stadsdeel is relatief weinig corporatiebezit, 15% van de voorraad is van corporaties, 71% bestaat uit koopwoningen. Het stadsdeel bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen, en er zijn relatief veel middengroepen. Er liggen kansen om grotere (kantoor)villa's om te bouwen naar woonzorg-eenheden, en om een inhaalslag te maken in het verduurzamen van de voorraad. Sommige buurten zoals het Rozenprieel en Leidsebuurt zullen ook de komende jaren nog op kleinere schaal verbeterlagen kunnen maken.

De onderwerpen voor wonen voor de komende jaren voor Zuid-West zijn:

- behoud en versterking van het aandeel en kwaliteit van de sociale voorraad;
- duurzaamheidsopgave, de Blok voor Blok aanpak;
- differentiatie: uitgangspunt in dit stadsdeel om te streven naar 30% sociaal bij nieuwbouw.

Stadsdeel Oost

De afgelopen jaren is er in Oost door Haarlem en corporaties veel aangepakt waardoor de eenzijdig opgebouwde woningvoorraad (52% sociale huur) transformeert. Delen van stadsdeel Oost worden grotendeels gekenmerkt door stedelijke dichtheid, en relatief veel laagbouw. De transformatie van de voorraad gaat de komende jaren door en biedt op diverse terreinen kansen. Haarlem maakt zich samen met de corporaties hard om een nieuwe vitaliteit voor de buurt na te streven. De samenhang van deze ontwikkelingen verdient verdere aandacht. Afstemming kan worden versterkt. Door verstedelijking in het oostelijk deel van Haarlem worden tevens kansen gecreëerd voor een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke inrichting van Haarlem. Er wordt gestart met het opstellen van een structuurvisie Oost. De veranderingen hebben gevolgen voor de zittende bewoners. Veel van hen zullen met een stadsvernieuwingssurgentie hun woning al of niet tijdelijk moeten verlaten. Ook vergt de leefbaarheid tijdens deze transformatieprocessen en bij de complexen die voorlopig nog niet ingrijpend worden aangepakt de komende jaren (blijvende) aandacht.

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

- uitwerken en vaststellen totaal transformatieprogramma (sloop/nieuwbouw, verkoop, herpositionering, etc.),
- toevoegen bijzondere initiatieven/producten en functies (bijvoorbeeld (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap ((C)PO), kluswoningen, experiment woonruimteverdeling),
- aandacht voor ouderen die te groot wonen, door o.a. te zoeken naar een alternatief, bij voorkeur in de buurt,
- uitvoering 40+ Zomerzone, aanpak leefbaarheid in aantal nog te benoemen complexen,
- differentiatie: bij nieuwbouw en herstructurering gaan we uit van maximaal 30% sociaal, we streven naar minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging koopwoningen en duurdere huurwoningen.

Stadsdeel Schalkwijk

Dit stadsdeel wijkt met zijn naoorlogse voorraad sterk af van de overige stadsdelen van Haarlem. Bijna de helft (46%) is gebouwd in de jaren '60. In dit stadsdeel is bijna 60% van de voorraad in bezit van corporaties. Dit hoge percentage in combinatie met het type woning (portieketagewoningen en galerijflats), en bijbehorend woonmilieu maken het stadsdeel kwetsbaar. Tegelijkertijd zijn er in Schalkwijk volop kansen. Het uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+ heeft de afgelopen jaren geleid tot uitvoering van diverse herstructureringsprojecten, gericht op het aanbrengen van meer differentiatie en het toevoegen van duurdere segmenten in de kwetsbare delen. Dit staat bij slechtere marktomstandigheden onder druk. De inzet zal de komende jaren op die differentiatie gericht moeten zijn. In het kader van de aanpak van het oostelijke deel van Haarlem wordt een structuurvisie opgesteld, waar Schalkwijk onderdeel van uitmaakt. We komen tot de volgende thema's voor het wonen in Schalkwijk voor de komende jaren:

- doorgaan met herstructureringsprojecten gericht op differentiatie, kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en aanpak openbare ruimte;
- de 40+ aanpak van Boerhaavewijk versterken met fysieke maatregelen: waaronder maatregelen gericht op duurzaamheid vanuit de Blok voor Blok aanpak;
- bij verkoop van huurwoningen (als instrument voor differentiatie) risico's minimaliseren (toekomstige wens tot stedelijke vernieuwing, gebrek aan onderhoudsbudget etc.);
- kansen voor creëren woonservicegebieden en opplussen voorraad verder uitbouwen;
- imago verbetering door ruimte te bieden aan bijzondere initiatieven (C)PO, functies, nieuwe woon/werkeenheden etc.);
- differentiatie: accent (blijven) leggen op middeldure en dure sector, minder op toevoegen van sociale woningbouw.

Actiepunten hoofdstuk 5

5.a	In de prestatieafspraken worden o.a. afspraken gemaakt over: • het minimum aantal betaalbare huurwoningen waarvoor de corporaties garant staan; • mogelijkheden voor de middeldure huur (€ 665,- – € 900,-); • inspanningen voor leefbaarheid, wijkvernieuwing en herstructurering; • verkenning mogelijkheden aanbiedingsafspraken (zie ook hoofdstuk 4); • voorkomen van leegstand bij verkoop. Start in 2012, uitwerking via Lokaal Akkoord	Lokaal/ Gebiedsgericht
5.b	Mogelijk inzetten van vervolgacties op basis van het vastgoed -en woonfraudeonderzoek. Streefdatum 2013	Lokaal
5.c	Onderzoek naar de omvang van leegstand en mogelijke aanpak hiervan. Streefdatum 2012	Lokaal
5.d	Onderzoek mogelijkheden, in overleg met corporaties, het aantal woningen met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandswet te vergroten. Start in 2012	Lokaal
5.e	Het open stellen van een Leegstandsregister. Te realiseren in 2012	Lokaal

6. Nieuwbouw: vraaggerichte kwaliteit is noodzaak

Het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond benoemt de nieuwbouwpoging, die een van de onderleggers is voor deze woonvisie. Vanuit de geconstateerde behoefte komt het RAP tot een gewenste toevoeging van ca. 2.900 nieuwbouwwoningen t/m 2015. De binnenstedelijke ruimte hiervoor is aanwezig, zonder dat groen en ruimtelijke kwaliteit moeten wijken: Haarlem 'compacte stad'. In de huidige markt is realisatie echter lastig, en lijken deze aantallen behoorlijk ambitieus. Ontwikkelaars en ook de corporaties onderschrijven dat ook. Alleen projecten met een maximale kwaliteit en vraaggerichtheid vinden afzet in de huidige markt. Dat biedt echter ook kansen om die beoogde kwaliteit te gaan maken. Dat kan alleen als gemeente en ontwikkelende partijen daarin samen optrekken.

Veel mensen willen graag grondgebonden wonen. De RAP-inspanningen leggen echter nadruk op meergezinswoningen²⁰, simpelweg omdat voor eengezinswoningen binnen de Haarlemse gemeentegrenzen maar zeer beperkte mogelijkheden zijn (zie hoofdstuk 1). Uit ervaringen in andere steden en door de toenemende vergrijzing, is de verwachting dat de behoefte aan meergezinswoningen verruimd zal worden. Dit kan gestimuleerd worden door zeer vraag- c.q. consumentgericht te ontwikkelen. Concreet: grote buitenruimten met privacy, aansprekende architectuur en goede kwaliteit buitenruimte (groen). Vraaggerichte kwaliteit in zowel de woning als de woonomgeving is nodig om beweging en afzet te genereren in de huidige maar ook toekomstige woningmarkt.



6.1 Tijd voor vraaggericht

Vroeger regeerde de schaarste: alles werd toch wel afgezet. Dat was gemakkelijk: ontwikkelaars konden snel geld maken, gemeenten konden op hun beurt onbelemmerd eisen op een plan 'stapelen'. Dat dit lang niet allemaal aansloot bij de wensen en smaak van (toekomstige) bewoners, resulteerde niet in verminderde verkoop.

Die tijd is voorbij. Vraaggerichtheid is essentieel geworden voor verkoop. Er is vraag naar:

- aansprekende architectuur: 90% van de bevolking prefereert architectuur in een historiserende of retro-vormgeving (blijkt ook uit resultaten Haarlemse Architectuur Smaaktest 2011), dat is iets anders dan wat de afgelopen decennia in hoofdzaak is gerealiseerd; 'vernieuwend' was vaak een doel op zich, maar doorgaans pakte dat niet vraaggericht uit;
- grote buitenruimte met veel privacy;

²⁰ In het RAP zijn 2.250 meergezinswoningen en 650 eengezinswoningen aangegeven.

- een kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte (veel mensen waarderen groen in de woonomgeving in hoge mate), en ook een goed onderhouden openbare ruimte (schoon, heel en veilig);
- Ook het bieden van keuzemogelijkheden aan eigenaren bij de oplevering van woningen (wel of geen uitbouw, woningindeling, type keuken, energiebesparende maatregelen, etc.) kan belangrijk bijdragen aan het tegemoet komen van wensen van mensen. Dit wordt ook wel 'consumentgericht bouwen' genoemd. Ook aan de behoefte bij sommige groepen allochtonen aan een afgesloten keuken, kan hiermee tegemoet gekomen worden.

Kleinschaligheid in ontwikkeling onvermijdelijk

Een woningbouwprogramma dat optimaal aansluit bij de vraag en ook past bij de betreffende locatie, is in staat om alle –ook latente- vraag die in de markt zit en die dus beweging kan bewerkstelligen, er uit te halen. Dat lukt niet met grootschalige seriematige ontwikkeling, en met het rücksichtslos neerleggen van 'geslaagde woonconcepten' op allerlei plekken. Die werken namelijk niet overal op dezelfde manier. Het verschilt sterk per buurt wat mensen willen / wat past.

Ontwikkende partijen moeten dus zorgvuldig per buurt bekijken wat nodig is en kansrijk lijkt (niet op wijk- maar vaak echt op buurtniveau). Daarbij is het doorgaans het meest haalbaar, om kleine plukjes woningen tegelijk te ontwikkelen (= landelijke trend/ noodzaak naar zeer kleinschalige fasering)²¹.

Kwaliteit bepalen per locatie

Concreet betekent het bovenstaande, dat per ontwikkeling moet worden bepaald wat 'kwaliteit' op deze plek precies moet inhouden. Daarvoor moeten per locatie de volgende vragen worden beantwoord:

- wat voor woonomgeving is dit;
- wat staat er al, en aan welke toevoegingen is vanuit buurt- of wijkperspectief behoefte:
 - verhouding eengezins en meergezinswoningen, verhouding huur en koop, verhoudingen betaalbaar, middelduur, duur en verhoudingen nulredenwoningen, ook in relatie tot voorzieningen in nabijheid;
- welke mensen/doelgroepen/huishoudens kunnen zich aangetrokken voelen door nieuwbouw op deze plek (vanuit de wijk, of ook kansrijk van buiten de wijk);
- welke mensen/doelgroepen/huishoudens zouden we vanuit het oogpunt van differentiatie willen aantrekken op deze plek, en hoe verhoudt zich dat dan tot de vorige groep,
- welke architectuur past hier en is ook gewild;
- hoe borgen we buitenruimten van grote omvang;
- hoe maken we maximale kwaliteit in de woonomgeving in termen van:
 - meer groen (groen voor grijs: minder bestrating, meer groene middenbermen, etc.), inrichting ontmoetingsruimten, goed en gedifferentieerd aanbod voorzieningen en oproepen gevoel van kleinschaligheid, van menselijke maat.

De ervaring leert dat op veel plekken grootschalige ontwikkelingen in zeer kleine faseringen worden opgeknipt en alleen tot realisatie komen, als er heel zorgvuldig is omgegaan met beantwoording van bovenstaande vragen.

²¹ Tijdens zowel de bijeenkomst met raadsleden (5 oktober 2011, 26 januari 2012) als met externe partijen (7 maart 2012) werd de samenwerking, en daarbij de kleinschalige en gebiedsgerichte insteek, als essentieel benoemd voor het vormgeven aan toekomstgericht wonen in Haarlem. Ook de provincie Noord-Holland was hierin op 7 maart zeer expliciet.



Kwaliteit openbare ruimte essentieel

Vraaggericht bouwen betekent dat wensen die mensen stellen aan de woning en leefomgeving een extra druk legt op de ruimtelijke inrichting. Woningen afzetten lukt alleen, als je ook goed vorm weet te geven aan de openbare ruimte/ woonomgeving: hierin is vraaggerichte kwaliteit heel belangrijk.

Verstedelijking kan alleen succesvol zijn als zij gepaard gaat met het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke aspecten zijn groen en natuur (water) in de woonomgeving, kleinschaligheid en ruimten die aansluiten bij de menselijke maat. Een goed onderhoudsniveau is essentieel voor de kwaliteit van de openbare ruimte op langere termijn.

Verkeer en parkeren, spelen en ontmoeten, verblijven en recreëren. Het moet allemaal gebeuren in de openbare ruimte, die daartoe moet uitnodigen. Haarlem ontwikkelt een Structuurvisie Openbare Ruimte die deze facetten meeneemt. De integrale gebiedsgerichte benadering is een belangrijke bouwsteen bij het benoemen van de gewenste insteek voor inrichting en onderhoud van de openbare ruimte per gebied. Dit vindt ook z'n weerslag in de ontwikkeling van gebiedsvisies.

Ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit benoemt '10 gouden regels' die uitdrukking geven aan de wens om te komen van kwantiteit tot kwaliteit. De Woonvisie probeert hieraan invulling te geven. We herhalen ze hier kort:

- Kiezen voor toekomstige bestendigheid
- Synergie tussen toekomst, gebruik en belevingswaarde
- Bestaande kwaliteit is vertrekpunt
- Gebouwen en buitenruimtes vormen samen de stad
- Lange lijnen maken de stad herkenbaar
- Beeldbepalende plekken dragen bij aan de identiteit van de stad
- Gedeelde weelde en gedeelde verantwoordelijkheid
- Gebiedstypologie meenemen in afwegingen
- Gemeente volgt haar uitgezette koers
- Durf te kiezen en doe dat vooraf

6.2 Nadruk op kwalitatief sterkste plannen

De huidige woningbouwplannen volstaan al (begin 2012) om alle beoogde productie van 2.900 woningen tot en met 2015 te realiseren. Er is rekening gehouden met een verwachte planuitval van 50%. De komende jaren zullen nog nieuwe plannen worden ingediend, waardoor er meer woningen worden gepland dan thans afzetbaar zijn.

Begeleiding op voortgang kwalitatief sterke plannen

De kans bestaat dat zo'n groeiende planvoorraad, in relatie tot de huidige woningmarktstagnatie, leidt tot planuitval en -vertraging. De markt is niet in staat, teveel tegelijk te verwerken. Tegen deze achtergrond denkt Haarlem na of het wenselijk is de aandacht vooral te richten op plannen, die zowel aansluiten bij de behoefte als ook kwaliteit toevoegen aan de stad. Dat kan betekenen dat we het niet helemaal aan marktpartijen zelf overlaten, welke plannen uiteindelijk wel of geen doorgang vinden. We willen zelf gericht (bij) sturen op kwaliteit, zodanig dat het gebied waarin het betreffende project plaatsvindt, door uitvoering van dat project nadrukkelijk opgewaardeerd wordt. Van belang is dat daarin de haalbaarheid in de tijd (fasering) ook wordt meegenomen.

Samen met partijen kwaliteit beoordelen

Haarlem overweegt om samen met de betrokken ontwikkelaars en corporaties de huidige plannen nog eens tegen het licht te houden. De gemeente speelt hierbij een coördinerende rol. De woningbouwregie wordt bij de woningbouwplannen meer op kwaliteit gelet dan vroeger waar de kwantiteit voorop stond (conform uitgangspunten nota Ruimtelijke Kwaliteit). Niet om 'minder goede plannen' opzij te schuiven, maar wel om een gezamenlijke focus aan te brengen in de te plegen inzet, bij zowel ambtenaren, corporaties als ontwikkelaars. De reflectie en het inzicht die dit proces bij alle betrokkenen oplevert, zowel op collectief als individueel niveau, leidt tot veel dynamiek, bijstelling en soms terugtrekking van projecten zonder dat daarvoor formele druk nodig is. De betrokkenen krijgen oog voor elkaars inzet en verantwoordelijkheden. Geen 'wij/zij-houding, maar een 'wij samen-houding'. Uiteraard met behoud van ieders verantwoordelijkheden.

Instrumenten

In het verlengde hiervan ligt de inzet van instrumenten op:

- gezamenlijke beoordeling per locatie door gemeente en ontwikkelaar van wat 'kwaliteit' is (Nota Ruimtelijke Kwaliteit als hulpmiddel);
- afspraken maken over manier en proces van samenwerking bij realisatie gewenste projecten (van besluitvormingsprocessen tot vergunningverlening);
- flexibilisering van bestemmingsplannen, waardoor makkelijker programmatisch bijgesteld kan worden;
- op de locatietoegespitste stedenbouwkundige en overige eisen²² (nota Ruimtelijke Kwaliteit).

²² In de nieuwbouw streven Haarlem en de andere regiogemeenten van Zuid-Kennemerland en IJmond er naar om bij nieuwbouw wel blijvend aan de belangrijkste aspecten van Woonkeur te blijven voldoen.

6.3 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Ook in Haarlem zijn particulieren te vinden die tijd, geld en energie willen steken in het zelf bouwen van hun woning. (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap ((C)PO) oftewel zelfbouw (zie bijlage: 7 definities) biedt kansen op veel terreinen; mensen maken niet alleen hun woning naar wens, maar worden sterk betrokken bij hun eigen omgeving. Sommige particulieren blijven door de huidige economische crisis heen bouwen, wat een impuls geeft aan de lokale bouwconomie.

Minder beperkingen in ruimtelijk beleid

Er is sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), als meerdere bewoners samen hun woning(en) of een woongebouw realiseren voor eigen gebruik en zij hiervoor georganiseerd zijn. Dit kan ook een particulier zijn die in particulier opdrachtgeverschap (PO) een woning voor eigen gebruik bouwt. Particuliere opdrachtgevers bouwen dus niet voor 'de markt', maar voor eigen gebruik. Door het wegnemen van beperkingen in het ruimtelijk beleid ontstaat meer ruimte voor dergelijke woningbouw in kleinschalige uitbreidingen. Een veelgehoord vooroordeel rond (C)PO is dat het leidt tot verrommeling. Waar blijft de ruimtelijke kwaliteit en samenhang? De gemeente geeft daarvoor de randvoorwaarden aan voor die kwaliteit met een duidelijke visie op de plek, vertaald in stedenbouwkundige voorwaarden en vereisten ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Goede ervaringen met (C)PO

Haarlem heeft reeds ervaring opgedaan met particulier opdrachtgeverschap, zoals bij de aanpak van funderingsherstel (FuCa). CPO beperkt zich derhalve niet tot uitbreidingsniewbouw en is ook voor de bestaande voorraad en bij transformatieprojecten kansrijk (herbestemming bestaande gebouwen waaronder (gemeentelijk) vastgoed). Door collectiviteit te organiseren, worden kosten bespaard en kan gerichte begeleiding vorm krijgen. Dit is precies de reden waarom Haarlem de komende jaren graag verdere mogelijkheden en kansen verkent. Bij eventuele vervolgaanpak in de particuliere woningvoorraad bekijken we of de ervaringen en methodes vanuit de Funderingsaanpak uit het verleden kunnen worden meegenomen.



Initiatieven de kans geven

Binnen de gemeente Haarlem zijn enkele initiatieven in de sfeer van (C)PO bekend, waaronder nul-energiewoningen. Het vermoeden bestaat dat als locaties beschikbaar worden gesteld, er meer initiatieven ontstaan en er meer belangstelling zal zijn. Dit blijkt uit onder meer de ervaringen van Amsterdam. Voor Haarlem geldt echter wel dat er maar weinig beschikbare ruimte aanwezig is. De verwachting is dat (C)PO alleen kan op beperkte schaal, op kleine plekken en kavels. Haarlem gaat deze kansen

inventariseren en in kaart brengen, inclusief de haalbaarheid ervan²³.

In het RAP is afgesproken dat gemeenten meewerken aan (C)PO-initiatieven mits dat ruimtelijk mogelijk is. Ook is de intentie om samen met corporaties te bekijken wat hun rol zou kunnen zijn bij dergelijke particuliere projecten.

²³ CPO geeft geen algemeen antwoord op stagnatie in de woningproductie. Er klinken landelijk ook kritische geluiden rondom CPO, maar een goede lokale inpassing en toepassing kan het verschil maken. Een in januari 2012 verschenen rapport van DBMI, Nirov en Nieuwbouw Nederland stelt, dat PO en CPO maar zeer beperkt iets kunnen betekenen voor de woningmarkt, omdat deze producten slechts appelleren aan een zeer beperkte groep.

6.4 Aandachtspunten andere beleidsvelden

Het streven om 2.900 woningen tot en met 2015 toe te voegen aan de voorraad, heeft relatie met andere beleidsterreinen. We gaan in deze paragraaf kort in op de belangrijkste onderwerpen hierbij.

Groen niet bedreigd, waar mogelijk versterkt

De binnenstedelijke ruimte voor de beoogde toevoeging van 2.900 woningen t/m 2015 is aanwezig. Grotendeels zijn deze woningen namelijk al onderdeel van reeds bestaande plannen, veelal 'rood voor rood' of 'rood voor grijs' (transformatie bedrijvengebieden in woongebieden en grijze openbare ruimte in woongebieden). t accent zal daarbij gelegd worden op 'rood voor grijs'. In het coalitieakkoord staat beschreven dat ruimtelijke kwaliteit boven verdichting gaat. Van belang is te beseffen dat door een programma op 'grijs' te ontwikkelen er ook ruimtelijke kwaliteit kan gaan ontstaan. Momenteel wordt ook 'groen voor grijs' aangepakt, waarbij niet functionele verharding wordt ingewisseld voor groen (bv. middenbermen). Waar mogelijk zal (verticaal) groen worden toegevoegd. Uit het Digipanel kwam naar voren dat de helft van de Haarlammers aangaf dat ze nog ruimte zien voor woningbouw. Een op de drie Haarlammers zegt expliciet dat Haarlem nog ruimte heeft om nieuwe woningen te bouwen (Digipanel, juni 2011).

Bereikbaarheid en parkeren vragen aandacht

Haarlem heeft door haar specifieke ligging vlakbij Schiphol en Groot-Amsterdam en de vele aantrekkelijke woonmilieus een sterke woonfunctie binnen de Metropoolregio Amsterdam. Dit betekent voor een stad van deze omvang buitengewoon grote, en nog groeiende, uitgaande pendel. Ondanks de goede OV-voorzieningen (de in gebruik nog steeds groeiende Zuidtangent, de spoorverbinding met Amsterdam die landelijk bij de vijf drukste reizigerstrajecten hoort) levert dit een grote druk op het lokale wegennet op. Omdat Haarlem naar verhouding veel doorgaande routes kent die dwars door woonwijken gaan, is er niet alleen sprake van een bereikbaarheids-, maar ook van een leefbaarheidsprobleem langs dergelijke routes. Dit klemmt te meer omdat de drukste routes oost-west lopen en uitgerekend in die richting het wegennet het krapst en het kwetsbaarst is. Een gehouden enquête onder bezoekers van Bouwend Haarlem werd door een ruime meerderheid de bereikbaarheid het belangrijk knelpunt genoemd van het wonen in Haarlem. In de Regionale Bereikbaarheidsvisie ("Zuid-Kennemerland: bereikbaar door samenwerken") wordt onder meer gepleit voor een goede ringstructuur voor de auto om de stad heen. Hoe beter deze ringstructuur, hoe kleiner de bereikbaarheidsproblemen, in met name de diverse woonwijken.

In de concept-parkeervisie zijn de hoofdlijnen van het parkeerbeleid vastgelegd. De relatie tussen bouwen en parkeren is een belangrijk aandachtspunt hierin. In een stad die het wat betreft woningbouw vooral moet hebben van binnenstedelijk bouwen en herstructurering bestaat een spanning tussen bouwen en parkeren. Immers, elk bouwplan levert extra parkeerbehoefte op, en dat in vaak toch al compact stedelijk gebied. Bovendien kan door uitbreiding van de woningvoorraad een toename van files gaan ontstaan (zie economische agenda). In de concept-parkeervisie wordt aangegeven dat de realisatie van bouwplannen niet moet worden gefrustreerd door discussies over parkeren. Bij spanning tussen parkeren en bouwen gaat uiteindelijk het bouwen vóór. Maatwerk en onderhandelen is mogelijk. Er wordt aangesloten bij het ambitieniveau t.a.v. kwaliteit van de openbare ruimte zoals vastgelegd in de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het is verder de bedoeling de bestaande openbare parkeergarages beter te benutten.

Veranderende rol van Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

In Haarlem is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) in de plaats gekomen voor de welstandscommissie. De nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt het toetsingskader voor de ARK. Vroeger toetste de welstandscommissie de plannen op basis van de welstandsnota. Nu verschuift de taak naar de ruimtelijke kwaliteit, de openbare ruimte. Per 1 januari 2013 wordt het mogelijk om voor kleine projecten mandatering te regelen. Dit voor versnelling in de procedure.

Landelijk loopt er een discussie rondom welstand. De landelijke gedachte is momenteel dat advisering rondom welstand bij (ver)bouw goeddeels achterwege kan blijven, als het beleid rondom welstand goed verankerd is in de algehele regelgeving. In de zin van 'geen eisen stapelen', kan dit verlichting brengen bij het realiseren van nieuwe woningen.

Duurzaamheid toepassen in nieuwbouw

In het RAP is de inspanning om bouwaanvragen te toetsen aan GPR gebouw²⁴ en zo mogelijk aan GPR-stedenbouw. Ook in Haarlem wordt dit al gedaan in het kader van de afspraken over Haarlem Klimaat Neutraal 2030. De GPR is een methode die op verschillende duurzaamheidsthema's de prestatie van een ontwerp van een nieuw gebouw meet in een vorm van een cijfer. Haarlem heeft met de corporaties in principe afgesproken dat bij nieuwbouwprojecten een gemiddelde GPR van 7,5 gerealiseerd gaat worden en dat gestreefd wordt om bijzondere projecten te realiseren met een GPR van 8 of hoger (zie bijlage).

Actiepunten hoofdstuk 6

- | | | |
|-------------|---|---------------------------|
| 6.a | Haarlem geeft in z'n algemeenheid ruimte aan vraaggerichte ontwikkeling in nieuwbouw/ herstructurering door: <ul style="list-style-type: none"> • afspraken te maken over de manier van samenwerken bij realisatie gewenste projecten (van besluitvormingsprocessen tot vergunningverlening); • waar mogelijk flexibilisering van bestemmingsplannen, waardoor er makkelijker programmatisch bijgesteld kan worden; • op de locatietoegespitste stedenbouwkundige en overige eisen (Nota Ruimtelijke Kwaliteit). Continue aandacht | Lokaal/
Gebiedsgericht |
| 6.b. | Haarlem verkent de mogelijkheden van een gezamenlijk traject met ontwikkelaars en corporaties om gezamenlijk een nadere focus op kwaliteit aan te brengen in de planvoorraad tot en met 2015 en verder
Start in 2012, uitwerking ook via Lokaal Akkoord | Lokaal/
Gebiedsgericht |
| 6.c | De mogelijkheden voor (C)PO wordt onderzocht door het verkennen van: <ul style="list-style-type: none"> • concrete kansen voor (C)PO; • concrete mogelijkheden (C)PO in plannen/projecten nieuwbouw; • mogelijkheden bij herbesteding en verkoop van bestaande gebouwen (w.o. gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed) t.b.v. (C)PO; • onderzoek of de ervaringen en methodes vanuit de Funderingsaanpak kunnen worden meegenomen voor eventueel vervolgaanpak particuliere woningvoorraad in combinatie met (C)PO, (bijvoorbeeld mogelijkheden van kluswoningen); • mogelijke rol van corporaties bij (C)PO-initiatieven; • mogelijkheden van begeleiding c.q. aanspreekpunt van (C)PO-initiatieven (zgn. informatiepunt over (C)PO); • eventueel aanvullende financieringsmogelijkheden. Start in 2012 | Lokaal/
Gebiedsgericht |

²⁴ De GPR (gemeentelijk prestatie richtlijn) is een methode die op verschillende duurzaamheidsthema's (energie, milieu, gezondheid, gebruik en toekomstwaarde) de prestatie van een ontwerp van een nieuw gebouw meet. Die prestatie wordt uitgedrukt in een cijfer.

7. Agenda Wonen

De Agenda Wonen is het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. Hierin staan de actiepunten vanuit ieder hoofdstuk samengevat en onderverdeeld in drie niveaus: bovenlokaal, lokaal en gebiedsgericht. Tevens wordt aangegeven welke activiteiten op korte termijn t/m 2015 ondernomen worden, en wat nu reeds de aandacht verdiend, is voor de periode erna (doorontwikkeling potenties). Door aansluiting op de programmabegroting van de agenda wonen, blijft de woonvisie actueel.

AGENDA WONEN

Bovenlokaal / lokaal

- | | |
|------------------------------------|---|
| Programma 2012t/m2015 | <ul style="list-style-type: none">• Woningbouw: Haarlem spant zich in om de in het RAP opgenomen afspraken (kwalitatief en aantallen) te realiseren.• Woonruimteverdeling: Met de nieuwe Huisvestingswet/ convenant Woonruimteverdeling worden bestaande afspraken en regelingen geactualiseerd. Daarnaast wil Haarlem samen met de regiogemeenten uit Zuid-Kennemerland voor 2015 en de regio IJmond afspraken maken over het wederzijds openstellen van de woningmarkten.• Regionale samenwerking: Haarlem zet in op intensivering, zowel op subregio-als op MRA niveau.• Wonen en Zorg: Op het gebied van Wonen/Welzijn/Zorg trekt Haarlem samen op met regio Zuid-Kennemerland/ IJmond voor uitvoering van concrete (onderzoeks)projecten. |
| Door-ontwikkeling potenties | <ul style="list-style-type: none">• Woningbouw: Haarlem zal afhankelijk van de afspraken hierover in MRA verband, haar taakstelling aanpassen.• Woonruimteverdeling: Haarlem onderzoekt de mogelijkheden op langere termijn voor samenwerking met andere woonruimteverdeeld regio's in de MRA.• Regionale samenwerking: Haarlem onderzoekt de mogelijkheden en commitment om te komen tot een intergemeentelijke structuurscan. Wonen maakt hiervan onderdeel uit. |

Lokaal / gebiedsgericht

- | | |
|------------------------------|---|
| Programma 2012t/m2015 | <ul style="list-style-type: none">• Woningbouw: Haarlem en betrokken corporaties werken de opgaven woningbouw (zoals verduurzaming, toekomstbestendigheid en bevorderen doorstroming, differentiatie, huisvesting (bijzondere groepen) bewoners) uit (ook naar gebieden) en leggen dit vast in het Lokaal Akkoord (prestatieafspraken). Daarbij wordt aandacht geschonken aan nadere prioritering van de projecten. Haarlem streeft hierbij naar 30% sociaal (huur en koop) over de stad verspreid. Daarnaast willen we ons extra inspannen voor het realiseren van middeldure huurwoningen (€ 665,- – € 900,-, prijspeil 2012).• Herstructurering: Haarlem en betrokken corporaties bepalen het (gebiedsgerichte) uitvoeringsprogramma en leggen de prestatieafspraken vast in het Lokaal Akkoord. Dit programma legt prioriteit bij Oost, Schalkwijk en Noord en legt een relatie met de aanpak van de openbare ruimte, leefbaarheid en duurzaamheid op basis van de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarbij onderneemt Haarlem actie tegen leegstand en vastgoed-woonfraude, in samenwerking met de corporaties.• Bestaande voorraad: Haarlem continueert haar huidige faciliteiten op het gebied van Wonen (en slapen) boven Winkels, woonhuismonumenten, duurzaamheid en starters.• Kwaliteit: Haarlem heeft de uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering vastgelegd, zoals aangegeven in de nota Ruimtelijke Kwaliteit en de nader op te stellen Structuurvisie Openbare Ruimte. |
|------------------------------|---|

- **Wonen en zorg:** Haarlem wil de relatie met het sociaal domein versterken door o.a. inzicht in vraag en aanbodwensen van senioren.
- **Integrale gebiedsgerichte aanpak:** Haarlem zet in op intensivering van de gebiedsgerichte aanpak en legt de stedelijke uitgangspunten en prioriteiten vast, zoals het woningbouwprogramma. De gebiedsgerichte aanpak krijgt een plek in de programmabegroting 5.1.

Door-ontwikkeling potenties

- **Bestaande voorraad:**
 - Haarlem wil met de lokale corporaties onderzoeken welke rol corporaties kunnen vervullen bij de aanpak van de bestaande (particuliere) voorraad en leggen afspraken hierover vast in het Lokaal Akkoord.
 - Haarlem onderzoekt de mogelijkheden (Plan van Aanpak) voor omzetting kantoorfuncties in andere functies, waaronder wonen.
 - Haarlem onderzoekt hoe bewoners verder gemotiveerd kunnen worden om te investeren in besparing van hun energieverbruik om hun woning energiezuinig te maken.
 - In overleg met de corporaties worden de mogelijkheden voor aanbiedingen van sociale huurwoningen onderzocht.
 - Haarlem onderzoekt (quick scan) de mogelijkheden van een integrale aanpak voor een specifiek aantal gebieden.
 - Haarlem onderzoekt kansen voor studenten/ jongerenhuisvesting.
- **Zelfbouw:** Haarlem onderzoekt de mogelijkheid van particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw en bestaande bouw en betreft hierbij (particuliere) initiatiefnemers en corporaties. De ervaring vanuit de Funderingsaanpak worden, indien mogelijk, meegenomen.
- **Integrale gebiedsgerichte aanpak:** Haarlem onderzoekt de mogelijkheden van een toekomstige stedelijke vernieuwingsaanpak. Dit onderzoek beperkt zich niet tot financierings- en/of terugverdienconstructies. Ook vormen van samenwerking met partijen buiten de huidige partijen (nieuwe coalities) en participatie (actief burgerschap) en vereenvoudiging van procedures worden hierbij betrokken.

Gebiedsgerichte uitwerking

Programma 2012t/m2015

- **Algemeen:**
 - De stadsdelen verwerken de stedelijke kaders op het gebied van woningbouw, herstructurering, kwaliteit, leefbaarheid, en de gebiedsgerichte aanpak in hun gebiedsprogramma's.
 - Lokaal uitgangspunt is ongedeelde stad, waarbij differentiatie op gebiedsniveau als opdracht geldt.
 - Basis afspraken van het Lokaal Akkoord, worden waar nodig en mogelijk uitgewerkt op gebieds- en projectniveau.

Kernopgaven per stadsdeel

- **Noord**
 - Herstructurering Delftwijk: actief begeleiden vanuit gemeente, inzet op differentiatie en tegelijkertijd aanpak openbare ruimte (gezamenlijke visie met corporaties voor Delftwijk is belangrijke drager).
 - Differentiatie: inzetten op meer middeldure/ dure sector (huur e/o koop).
 - Projecten Blok voor Blok. (zie programma Blok voor Blok).
- **Centrum**
 - Behoud corporatiebezit in stadsdeel is uitgangspunt.
 - Programma Wonen boven Winkels (plus).
 - Differentiatie: 30% sociaal uitgangspunt.
- **Zuidwest**
 - Differentiatie: 30% sociaal is uitgangspunt.
 - Uitvoering duurzaamheidsopgave

- **Oost**
 - Uitwerken en vaststellen transformatieprogramma. Gemeentelijke inzet gericht op: sloop/nieuwbouw, verkoop, herpositionering, ook door bijzondere functies toevoegen en producten, zoals kluswoningen en CPO.
 - Aandacht voor ouderen die te groot wonen.
 - 40+ aanpak Zomerzone, o.a. aanpak leefbaarheid..
 - Differentiatie: maximaal 30% sociaal bij nieuwbouw.
 - Streven naar minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging koopwoningen en duurdere huurwoningen.
 - Opstellen ontwikkelvisie Oost (zie ook stadsdeel Schalkwijk).
- **Schalkwijk**
 - Doorgaan met herstructureringsprojecten. Gemeentelijke inzet op actief begeleiden vanuit gemeente, inzet op differentiatie, kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en aanpak openbare ruimte.
 - Differentiatie: nadruk op middeldure en dure sector. (huur e/o koop).
 - 40+ aanpak Boerhaavewijk verbreden met fysieke maatregelen, waaronder ook Blok voor Blok aanpak. (zie programma Blok voor Blok).
 - Verkoop huurwoningen (instrument voor differentiatie) risico's minimaliseren (o.a. wens stedelijke vernieuwing in toekomst en onderhoudsbudget).
 - Imagoverbetering door ruimte bieden aan bijzondere initiatieven (woonwerkeenheden, (C)PO e.d.).
 - Opstellen ontwikkelvisie Oost (zie ook stadsdeel Oost).

**Door-
ontwikkeling
potenties**

- **Integrale gebiedsgerichte aanpak:** bewoners en andere betrokkenen in de wijken hebben een actieve rol bij de vormgeving van de toekomstige stedelijke vernieuwingsaanpak.
- **Samenwerking:** de "wij/zij-houding" vervangen door de "wij samen-houding"; verkennen mogelijkheden voor concreet samenwerkingstraject gemeente-ontwikkelaars, corporaties ten behoeve van nadere regie op woningproductie.
- **Kwaliteit:** wordt de norm (conform nota Ruimtelijke Kwaliteit).

8 Samenvatting en conclusies

Een goede woning en woonomgeving is belangrijk voor het geluk van mensen. Goed wonen, 'een dak boven je hoofd', is een basisvoorwaarde voor persoonlijke ontwikkeling en ontplooiing. De woonomgeving is minstens zo belangrijk als de woning zelf. Haarlem scoort hoog in de woonaantrekkelijkheidsindex. Het is over het algemeen goed wonen in onze stad. Investerings in de woningvoorraad blijven nodig om deze sterke positie te handhaven. Een goed woonmilieu is een randvoorwaarde voor een bloeiende economie. Maatregelen die zich richten op behoud en verbetering van de woonfunctie lijken het meest effectief voor het vergroten van de aantrekkingskracht en economische vitaliteit. Daarvoor moet de woningvoorraad in deze regio worden vergroot. Haarlem zet in op een robuust bereikbaarheidsnetwerk. Investerings zijn en blijven daarom nodig om aan de woningbehoefte te kunnen voorzien, de voorraad te vernieuwen, wijken sterk en vitaal te maken en te houden door meer differentiatie tot stand te brengen, voldoende aanbod te behouden voor mensen uit diverse doelgroepen en door de woningen toekomstbestendig te maken op het vlak van duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Met deze woonvisie formuleren we de kaders en de speerpunten voor het beleid dat we de komende jaren verder zullen uitwerken in programma's voor de stadsdelen, in afspraken met de corporaties, afspraken binnen de regio en in aparte plannen. Deze uitwerking komt voort uit de "Agenda Wonen" die we de komende jaren als leidraad voor de uitvoering zullen gebruiken.

Het coalitieakkoord "Het oog op morgen" geeft aan dat Haarlem ruimtelijk beknopt is, versteend en compact. Bouwen kan alleen door heel slim om te gaan met de beschikbare ruimte en meervoudig ruimtegebruik. Door bijvoorbeeld grijs (bestrating, asfalt) te ruilen voor rood (gebouwen). Het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte is ook in deze Woonvisie uitgangspunt. Door functieverandering, vervanging en intensivering kan de ruimtelijke kwaliteit echter toenemen. Er liggen op dit terrein in Haarlem nog vrij veel kansen, met name in het oostelijk deel van de stad. Weerbare wijken zijn gebaat bij een gevarieerd woningaanbod: zowel koop als huur; duur en goedkoop. Het creëren van een goed en gedifferentieerd woonmilieu voor allerlei bewonersgroepen in Haarlem, liefst in alle wijken, is een belangrijke ambitie. Dat vraagt om een integrale inzet op vele terreinen. Op een aantal fronten zal er voor de verschillende doelgroepen nader onderzoek nodig zijn, zoals voor de gewenste en noodzakelijke aanpassingen voor woonvormen voor ouderen, studenten en jongeren. Dit krijgt de komende jaren nader vorm.

Regionale speler

Naast de wens de lokale kwaliteit van 'Haarlem woonstad' te koesteren en te versterken, ervaart Haarlem steeds meer betrokkenheid bij regionale ontwikkelingen. Met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt op diverse manieren steeds intensiever samengewerkt. Dat is vanuit wonen essentieel, maar ook vanuit economische perspectieven. Recent is de prognose voor toe te voegen woningen in de MRA tot 2040 vergroot van 150.000 naar 300.000 woningen. Het op termijn willen openstellen van de huurwoningmarkt voor een ruimere regio, Zuid-Kennemerland en IJmond, benadrukt de regionale verwevenheid van de Haarlemse woningmarkt. In het verlengde hiervan wil Haarlem de mogelijkheden onderzoeken om binnen de MRA de woonruimteverdeeldregio verder te vergroten.

Samen met de corporaties

De corporaties zijn belangrijke partners voor Haarlem. Zonder hun brede inzet is een gemeentelijk woonbeleid ondenkbaar. Haarlem wil met de corporaties afspraken maken om de gedeelde doelstellingen op het terrein van nieuwbouw en herstructurering, woonruimteverdeling en inzet in wijken, te realiseren. Dit krijgt vorm in het Lokaal Akkoord.

Aanpak bestaande woningen

Haarlem wil woningeigenaren stimuleren om met lef en ambitie de woningvoorraad en -omgeving (sociaal en particulier) aan te passen aan de eisen van deze tijd. Het gaat vooral om energetische verbetering en levensloopbestendigheid. In de particuliere voorraad willen we gebiedsgericht de verbetering van kansrijke complexen 'aanjagen' en het eigenaren makkelijk maken (faciliteren) om aan de slag te gaan met hun woningen. We proberen daarbij collectiviteit te organiseren, en haken waar mogelijk aan bij andere ontwikkelingen in dezelfde gebieden, zoals bijvoorbeeld geplande transformatie van de sociale voorraad en initiatieven die vanuit bewoners en andere partijen (architecten, installatiebedrijven, energiebedrijven) al in de stad zijn ontstaan en die gericht zijn op verduurzaming van de particuliere voorraad.

Naast de aanpak van de directe leef- en woonomgeving, en de nabijheid van winkels en de toegankelijkheid van de openbare ruimte, dragen ook sociale maatregelen, zoals zorg- en servicepakketten maar ook zingeving- en ontmoetingsmogelijkheden, bij het levensloopbestendig maken van de voorraad. Dit soort accenten horen thuis in het sociale domein. Hierdoor ontstaan zogenoemde 'woonservicegebieden'.

Een overzichtelijke, gebiedsgerichte en haalbare aanpak geeft kans op succes. Die aanpak krijgt vorm in diverse activiteiten onder de noemer 'Haarlemse Methode', gericht op bestaande initiatieven, en de opbouw van verschillende wijken met verschillende eigendomsvormen. In de herstructurering zijn afspraken gemaakt met de corporaties over de vernieuwing van hun bezit. De huidige marktomstandigheden vergemakkelijken de beoogde voortgang echter niet. De middelen die vanuit het Rijk beschikbaar zijn om de stedelijke vernieuwing voort te zetten, nemen af. Deze vernieuwing van de afspraken met de corporaties is nodig. Dat gebeurt in het Lokaal Akkoord. Ook 'Wonen boven Winkels' wordt en blijft actief bevorderd.

Behoud sociale voorraad en stimulering van vitaliteit in de Haarlemse wijken

Een speerpunt van beleid is het behoud van een betaalbare sociale huurwoningvoorraad van voldoende omvang, die aansluit op de omvang van de groep lagere inkomens en die een goede spreiding heeft over de stad. We zetten in op gedifferentieerde wijken, behoud en aanvulling van sociale woningen in de sterke wijken van de stad, en meer differentiatie voor de wijken met een groot aandeel sociale voorraad. We blijven streven dat ca. 30% van de nieuwbouw bestaat uit 'sociale woningbouw' (=sociale huur en koop tot € 215.000,00) met extra aandacht voor uitbreiding van het middeldure huursegment (tussen € 665,00 en € 900,00).

Haarlem kent veel verschillende buurten. Die diversiteit is een kracht, geeft meerwaarde voor de woningzoekenden en maakt de stad als geheel aantrekkelijk. We streven niet naar een gelijke samenstelling en opbouw van alle wijken, maar wel naar de mogelijkheid dat huishoudens met een lager inkomen de keuze hebben om zich te vestigen in verschillende woonmilieus. We vinden het belangrijk dat in de buurten kinderen kunnen opgroeien samen met kinderen met een andere achtergrond, waar het perspectief om te groeien en te "stijgen" zichtbaar en bereikbaar is.

We willen met corporaties afspraken maken over de instandhouding van de sociale huurwoningvoorraad met een minimale omvang, over beschikbaarheid (aanbiedingsafspraken), en de verdeling van het aanbod over de stad. We willen kwaliteitsachterstand en onderhoudsproblemen in de toekomst voorkomen door bij te verkopen woningen van corporaties afspraken te maken over de minimale kwaliteit. Ook willen we voorkomen dat er langdurig leegstaande woningen zijn, door afspraken te maken over tijdelijke verhuur en de maximale leegstandperiode bij verkoop. Bovendien willen we een leegstandsregister gaan openen.

Doorstroming bevorderen

Dynamiek op de woningmarkt is belangrijk. In het huidige economische tij valt die dynamiek sterk terug en stagneert de doorstroming. Juist op een krappe woningmarkt is die van groot belang. Partijen zetten alle zeilen bij om waar mogelijk die doorstroming te bevorderen; ook het tegengaan van scheef wonen en het bestrijding van woonfraude zijn hierbij belangrijk. Actief en gericht maatwerk is nodig. We willen er voor zorgen dat 'groot scheefwoners' c.q. senioren worden 'verleid' te verhuizen (vraaggerichtheid is dan echt noodzaak) en zien kansen dat 'goedkoop scheefwoners' door corporaties worden gestimuleerd om een stap op de woonladder te maken. We willen deze vervolgstappen voor middeninkomens vergemakkelijken door toevoeging van het middensegment. In de nieuwbouw stimuleren we dat er maximaal vraaggericht ontwikkeld wordt, om zo echt alle latente vraag 'uit de markt halen. We blijven starters helpen de woningmarkt op te komen door startersleningen te blijven inzetten, en vragen aan corporaties om stimuleringsregelingen als Koopgarant in te zetten.

Beoogd nieuwbouwprogramma vraaggericht vormgeven

Het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond en de provincie Noord-Holland benoemt de gewenste woningbehoefte. Dat leidt tot een toevoeging van 2.900 nieuwbouwwoningen tot en met 2015 in Haarlem; deze maken deel uit van een totale behoefte aan ca. 6.000 extra woningen tot 2020. De binnenstedelijke ruimte voor deze toevoeging is aanwezig: dit woningbouwaantal is voor het grootste gedeelte al onderdeel van reeds bestaande plannen, veelal 'rood voor rood' (transformatie bedrijvengebieden in woongebieden). Van belang is te beseffen dat door een programma op 'grijs' te ontwikkelen de ruimtelijke kwaliteit zal worden versterkt. Ook 'groen voor grijs' wordt aangepakt, waarbij niet-functionele verharding wordt ingewisseld voor groen (bijvoorbeeld middenbermen). Waar mogelijk zal (verticaal) groen worden toegevoegd.

Bouwen kan alleen door heel slim om te gaan met de beschikbare ruimte. Met een integrale gebiedsgerichte benadering kunnen gewenste veranderingen en de doelstellingen worden vormgegeven. Bewoners en partners worden directer betrokken bij de duurzame kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het groen. Ook de corporaties zien het vitaal houden van de stad via de gebiedsgerichte aanpak als een gezamenlijke opgave. Het wijkgericht werken omvat de niet vrijblijvende samenwerking tussen burgers, partners, organisaties en gemeente, waarbij de burger het vertrekpunt vormt. Haarlem vervult hierin een heldere en herkenbare (regie) rol. In het vormgeven van de toekomstige stedelijke vernieuwing wil Haarlem een nadere verdieping van de gebiedsgerichte aanpak.

Op dit moment is afzet van woningbouw lastig te realiseren, en de genoemde opgave t/m 2015 is ambitieus onder deze economische omstandigheden: kwaliteit, vraaggerichtheid en nauwe samenwerking met de marktpartijen zijn dan ook de belangrijkste trefwoorden voor realisatie. Bij nieuwbouw en transformatie moet kleinschaliger te werk worden gegaan, streven naar een meer organische aanpak met stapsgewijze, flexibele verbeteringen in plaats van masterplannen en werken vanuit een gebiedsgerichte benadering. (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap ((C)PO) kan een bouwsteen zijn voor vergroten van de afzet. Verder blijft de bereikbaarheid en parkeren aandacht vragen.

Haarlem duurzame en ongedeelde woonstad

Mensen wonen fijn in Haarlem, en dat moet zo blijven. Dat gaat niet vanzelf: daarvoor is verbetering én uitbreiding van de woningvoorraad nodig. In een stagnerende woningmarkt moeten de bouw mogelijkheden optimaal benut worden. Want we willen dat er dynamiek is op de woningmarkt, dat mensen in Haarlem wooncarrières kunnen maken, zich kunnen ontwikkelen in de wijk en in Haarlem kunnen doorstromen naar de woning van hun keuze. Dat vraagt om acties op vele fronten, die we willen aangaan in nauwe samenwerking met de corporaties en marktpartijen. Zoals de aanpak van scheef wonen, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, borgen van voldoende woningen in de sociale huur en betaalbare koopsector, bouwen van woningen in de middeldure huursector, het realiseren van maximale kwaliteit en vraaggerichtheid in nieuwbouwwontwikkelingen. Samen kunnen al deze onderdelen ervoor zorgen dat Haarlem ook naar de toekomst toe een aantrekkelijke woonstad blijft.

Bijlage 1. Dekking Agenda Wonen

De in deze visie beschreven actiepunten en resultaten zijn leidend bij het bepalen van de vereiste inspanningen. Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en de middelen van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) vormen de belangrijkste dekking hiervoor. Afhankelijk van de vaststelling door de raad zijn de volgende posten en reserveringen (in euro's) beschikbaar.

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)³

project/activiteit	2012	2013	2014
1 transformatie naar woonruimte	100.000	150.000	150.000
2 uitvoering Agenda Wonen	80.000	60.000	60.000
3 Startersregeling	200.000	300.000	300.000
4 Duurzaamheidslening			450.000
5 programma duurzame woningverbetering	339.500	219.000	209.500
6 doorontwikkeling stedelijke vernieuwing > 2015	150.000	200.000	150.000
Totalen	869.500	929.000	1.319.500

ad1 transformatie naar woonruimte

De bouwmogelijkheden in Haarlem zijn beperkt. Om aan de woningvraag te voldoen, is het transformeren van bestaande niet-woongebouwen naar woonruimte een van de mogelijkheden. Met transformatie van karakteristieke gebouwen kan niet alleen woonruimte worden gecreëerd, maar wordt ook de identiteit van een gebied versterkt. Negatieve maatschappelijke effecten als leegstand en onveiligheid worden voorkomen en er wordt een kwaliteitsimpuls aan een buurt gegeven, die wellicht ook andere eigenaren stimuleren te investeren. Daarnaast kan cultureel erfgoed behouden blijven en stijgt de waarde van het vastgoed en daarmee de opbrengst van OZB. Medio 2012 wordt een Plan van Aanpak opgesteld om de transformatie van leegstaande (kantoor)ruimten te stimuleren. Budget is opgenomen voor het (laten) doen van haalbaarheidsonderzoeken en het verstrekken van stimuleringsbijdragen voor dergelijke transformatieprojecten.

ad 2 uitvoering Agenda Wonen

In deze Woonvisie zijn de voorgenomen activiteiten en projecten samengebracht in de agenda wonen (uitvoeringsprogramma). In het Uitvoeringsprogramma Stedelijke Vernieuwing is het noodzakelijk budget hiervoor opgenomen. Tevens staan in dit Uitvoeringsprogramma ook andere activiteiten voor de middellange en lange termijn.

ad 3 startersregeling

Sinds 2008 kent Haarlem een regeling om starters op de koopwoningmarkt een noodzakelijk steuntje in de rug te geven. Uit een recente evaluatie blijkt dat de regeling succesvol is gebleken en ook in het coalitieakkoord en deze woonvisie is vastgelegd dat de regeling gecontinueerd wordt. In het ISV-budget is een reservering opgenomen, waarmee (uitgaande van het maximum leningsbedrag van € 20.000,-) de komende tijd (in eerste instantie) ca. 40 starters geholpen kunnen worden. Door het revolverende karakter van de regeling kunnen op termijn weer opnieuw startersleningen worden verstrekt.

ad 4 duurzaamheidslening

De verstrekking van de duurzaamheidslening is in 2010 enigszins aarzelend van start gegaan. Het aantal verstrekte leningen ligt lager dan aan het begin van dit project werd aangenomen. Onbekendheid met de regeling, de economische crisis en een afwachtende houding van eigenaren bij het duurzaam investeren in hun woningen, zijn hiervan de oorzaken. De stimulering van de duurzame aanpak van de particuliere woningvoorraad levert echter wel een positieve bijdrage aan de uitvoering van Haarlem Klimaat Neutraal. Ook in deze Woonvisie wordt een zwaar accent gelegd op een verantwoorde, duurzame aanpak van de bestaande (met name particuliere) woningvoorraad. Dit geldt ook voor het programma duurzame woningverbetering.

ad 5 programma duurzame woningverbetering

Het programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- 5.1 DE Ramplaan: collectieve Duurzame Energieopwekking
- 5.2 Garenkokerskwartier en Seinwezen
- 5.3 Hout Koningin en Energie
- 5.4 Transvaalbuurt
- 5.5 Schalkwijk
- 5.6 De opgewekte club en het Rozenprieel
- 5.7 Huizendokter
- 5.8 Monumenten in het Centrum
- 5.9 Geneesherenbuurt in Boerhaavewijk
- 5.10 VvE's in Schalkwijk
- 5.11 Energierenovatie jaren '30 woningen (Kleverpark, Bomenbuurt en Planetenwijk)
- 5.12 Energiemarkt naoorlogse woningen
- 5.13 Energiepioniers
- 5.14 proceskosten en onvoorzien Blok voor Blok

ad 6 doorontwikkeling stedelijke vernieuwing vanaf 2015

Het Rijk beëindigt de co-financiering vanaf 2015. Dit betekent niet dat Stedelijke Vernieuwing (integrale wijkgerichte aanpak van fysiek en sociaal/maatschappelijk) in Haarlem vanaf 2015 stopt. In het Uitvoeringsprogramma Stedelijke vernieuwing wordt nu al budget gereserveerd om middels ondersteuning van proefprojecten, kennisontwikkeling (lokaal maar ook in samenspraak met provincie en Rijk), intergemeentelijke samenwerking (bijvoorbeeld G32), nieuwe vormen te bedenken voor de Stedelijke Vernieuwing na 2014, waarbij de aandacht met name uitgaat naar alternatieve vormen van financiering met en door marktpartijen.

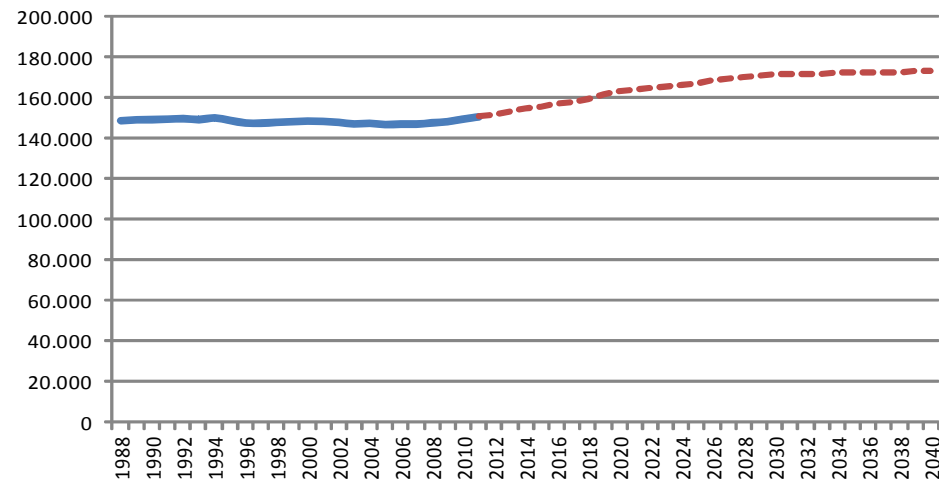
Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)

Het Besluit Locatie Gebonden Subsidies (BLS) betreft het kwantitatieve woningbouwprogramma voor zowel vervangings- als uitbreidingsnieuwbouw. Stagnaties in de woningbouw, met name binnenstedelijk, kunnen optreden als gevolg van excessieve bouwplaats(kop)kosten. Door het tegemoet komen van deze kosten kunnen deze projecten toch worden doorgezet. De werkgelegenheidseffecten zijn in deze huidige conjunctuur ook van belang. Dit programma is voortgekomen uit de BLS regeling, waarbij bij de afwikkeling is bepaald dat de resterende middelen zijn geormerkt voor de stimulering van de woningbouw in Haarlem en in het bijzonder voor het nog niet gerealiseerde deel van het woningbouwprogramma.

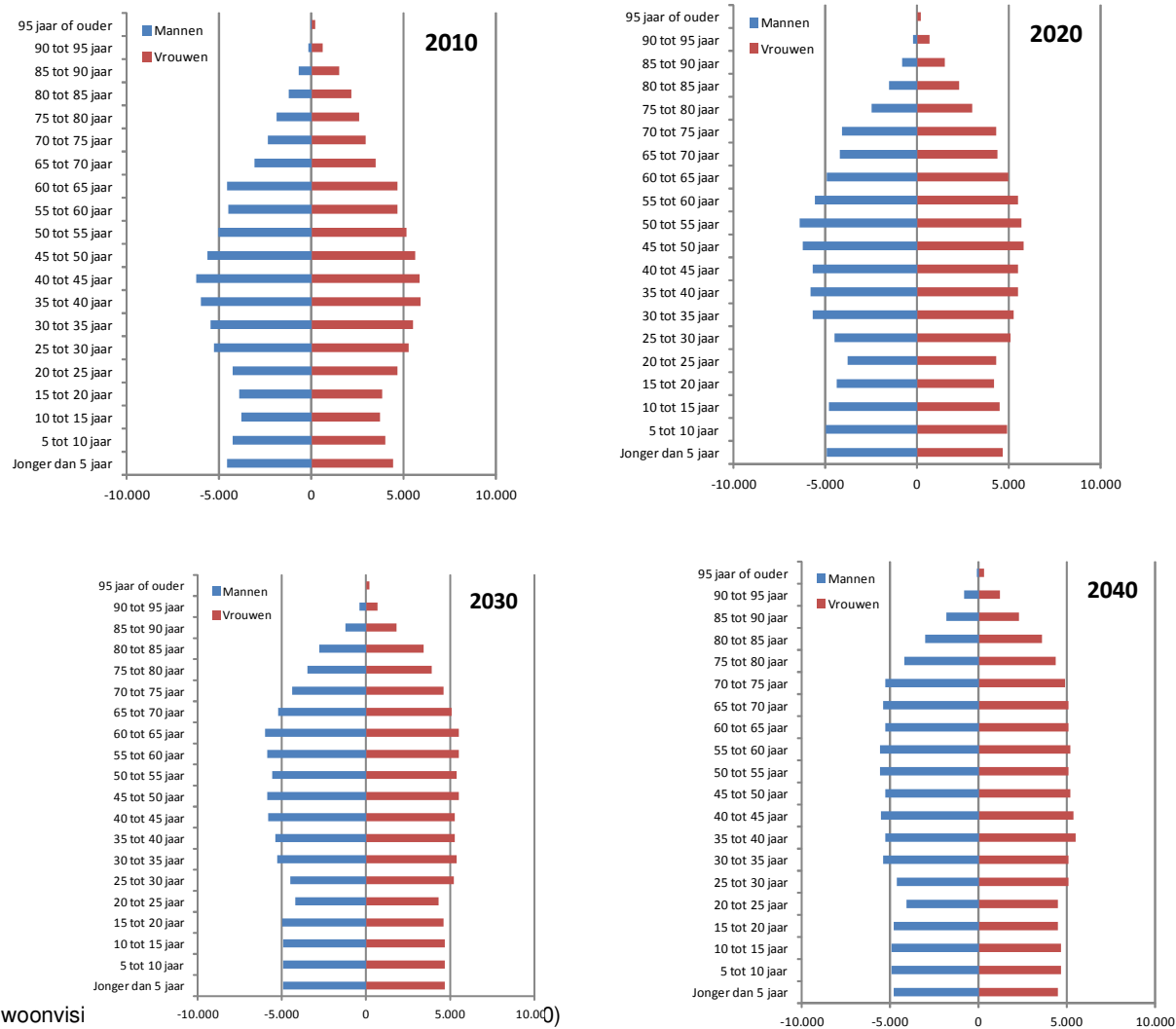
	2012	2013	2014	2015
Onderzoeken ter uitvoering Woonvisie	20.000	20.000	20.000	20.000
Salariskosten woningbouwmonitoring O&S	20.000	20.000	20.000	20.000
Stimulering stagnerende locatiegebonden woningbouw - gemeentelijke projecten - (o.a. Scheepmakersdijk, Deliterrein, Slachthuisterrein)	340.000	400.000	400.000	400.000
Software woningbouwmonitorting O&S	50.000			
Woonvisie	10.000			
Salariskosten na 2011	60.000	60.000	60.000	
Gemeentelijke bijdrage Bouwend Haarlem	5.000	5.000	5.000	5.000
Ontwikkeling versnellingsmaatregelen	50.000	50.000		
Ontwikkelingsstrategie Haarlem-Oost	100.000			
Bijdragen gebouwde parkeervoorzieningen sociale huur	125.000	125.000	125.000	125.000
Gemeentelijk aandeel Lokaal Akkoord	40.000			
Haalbaarheidsonderzoeken herbestemming	60.000	70.000	70.000	
Pilot (collectief) particulier opdrachtgeverschap	50.000	50.000		
totalen	930.000	800.000	700.000	570.000

Bijlage 2. Ontwikkeling bevolking

Ontwikkeling inwonertal Haarlem. Bron: CBS.



Ontwikkeling inwonertal Haarlem naar leeftijd. Bron: CBS.



Bijlage 3. Samenvatting Blok voor Blok aanpak Haarlem

IJmere, Elan Wonen, Pré Wonen, Tuinwijk Noord, particuliere verhuurder Alterra, de gemeente Haarlem, provincie Noord-Holland en Aliander (projectleider) hebben het consortium Blok voor Blok opgericht. Dit Haarlemse consortium richt zich op de verbetering van de energetische kwaliteit van 1.500 woningen in de periode 2012 tot 2015 en verder. Tien initiatieven voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van particuliere woningen zijn aan dit consortium verbonden. Het gaat om bewonersinitiatieven (bijvoorbeeld de Ramplaan, grootschalige energieopwekking) of architectenbureaus (bijvoorbeeld de huizendokter, advies op maat).

De Blok voor Blok aanpak Haarlem kenmerkt zich door een integrale brede aanpak. Het gaat om het verbeteren van de (energetische) kwaliteit van zowel huur als particuliere woningen. De Blok voor Blok aanpak is de uitwerking van het convenant Haarlem klimaat neutraal. De toenemende energielasten voor bewoners vormen een belangrijke impuls voor de Blok voor Blok aanpak. Grootschaligheid, inkoopvoordeel, geld uit de markt aanboren, kwaliteitsverbetering van woningen, kennisdeling, waardecreatie, vergroten draagvlak en opschaalbaarheid zijn hierbij belangrijke aspecten. Bij Blok voor Blok aanpak is het positief beïnvloeden van energiegedrag een belangrijk onderdeel (slimme meters Aliander, educatie).

Het consortium heeft een subsidie van het Rijk gekregen van € 350.000,- voor de procesondersteuning voor Blok voor Blok aanpak. Hiervoor geldt een resultaatverplichting. In 3 jaar moeten minstens 1.500 woningen 30% energiebesparing (ofwel 2 labelsprongen) gerealiseerd worden. De opgave voor het consortium bestaat uit het matchen van de Blok voor Blok doelen met de belangen van huurders en huiseigenaren zodat de toegezegde energieprestatie voor tenminste 1.500 woningen behaald wordt. Blok voor Blok richt zich op renovatie of (groot) onderhoudprojecten. Hierbij ligt het accent op integrale woningverbetering (woninguitbreiding), waarin de energieverbetering een belangrijk onderdeel vormt. Anderzijds zijn er na-isolatie projecten (inclusief vervangen HR ketel).

De keuze voor renovatie, onderhoud of na-isolatie is afhankelijk van de resterende gebruiksperiode van de woning en het beschikbare budget. Deze projecten bevinden zich in een voorfase (waarbij de haalbaarheid moet worden bekeken) of in een bouwphase (initiatief, voorbereiding en realisatie). In 2012 worden diverse renovatieprojecten gerealiseerd, bijvoorbeeld Engelandlaan.

De Blok voor Blok aanpak richt zich op een groot aantal gebieden binnen Haarlem. Het betreft buurten met vooral corporatiebezit, particuliere eigenaren en buurten met gemengd bezit. De woningeigenaren (corporaties, VVE's en particuliere eigenaren) kunnen zelfstandig hun onderhoudsprogramma's uitvoeren. Kennis kan gedeeld worden en programma's kunnen op elkaar worden afgestemd. Er is een lokale werkgroep die vragen uit de projecten beantwoordt. Zij draagt ook zorg voor de synergie voor de projecten. Tevens is zij verantwoordelijk voor monitoren en rapportage.

Doel van de Blok voor Blok aanpak is het signaleren van knelpunten en kansen per project en mogelijkheden voor doorontwikkeling. Knelpunten kunnen liggen op het vlak van financiën, (niet voldoende budget) juridische zaken, participatie (medewerking van tenminste 70% van huurders is nodig voor een ingreep). Kansen zijn bijvoorbeeld grootschalig uitrollen van isolatiemaatregelen in 'gespikkeld' gebied (gemengd bezit).

Doorontwikkeling ligt op het vlak van aanpassen van het programma openbare ruimte aan woningverbeterplannen. Ook liggen doorontwikkel-mogelijkheden bij een brede aanpak van gebieden. Bijvoorbeeld in combinatie met onderhoud, de aanpak van leefbaarheid, slechte kwaliteit woningen, energieverbetering en bestrijding wateroverlast (bij Indische buurt) (genaamd: de Haarlemse Methode).

Bijlage 4. Beschouwing cultureel erfgoed en wonen

In Haarlem zijn 3500 panden beschermd als Rijks- of gemeentelijk monument. De meeste zijn woonhuizen, maar hier vinden zich ook objecten tussen zoals bedrijfsgebouwen, molens, kerken en openbare gebouwen. Ook de duizenden niet beschermde panden zijn historisch vaak toch interessant vanwege de bijzondere architectuur, detailleringen of de plaatselijke geschiedenis, zodat wij deze panden liever niet (meer) slopen. Panden beschermd of onbeschermd kunnen alleen langdurig in stand worden gehouden met de juiste technieken en materialen, die passen bij het gebouw.

Beschermde Stadsgezichten en ruimtelijke kwaliteit

Haarlem kent vele karakteristieke woonbuurten. Het Rijk is voornemens binnen een paar jaar de Patrimoniumbuurt, Frans Halsbuurt, Kleverpark en de Bomenbuurt als beschermd stadsgezicht te beschermen. Ook Spaarndam wordt behoed van grootschalige ingrepen door de status van beschermd dorpsgezicht.

Bescherming van (woon-)kwaliteit en wetgeving

Met allerlei wetgeving rondom de modernisering van de monumentenzorg wil het Rijk de karakteristieken van onze gebouwde omgeving beschermen. Allereerst verschuift de zorg voor historisch waardevolle gebouwen in de breedte naar de ruimtelijke omgeving. Het gaat nu niet meer alleen om de zorg van gebouwen, maar om gebouwen *in hun ruimtelijke context*.

Naast de Monumentenwet die de objecten beschermt, schrijft de BRO (Besluit Ruimtelijke Ordening) sinds januari 2012 allerlei beschermende maatregelen voor. Voortaan is een gemeente verplicht t.b.v. zijn bestemmingsplannen cultuurhistorische inventarisaties te maken, deze te beschrijven, te analyseren, om tenslotte waarden te selecteren en deze op te nemen in het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2012 komen de cultuurhistorische waarden meer los van het pandniveau en worden meer verbonden aan de grotere ruimtelijke (kwalitatieve) omgeving door bescherming via het bestemmingsplan. Dit raakt dus juist ook de niet-beschermde panden en niet-beschermde gebieden. Bij ontwerpen en beheren vormen de basisstructuren en bestaande kwaliteit het uitgangspunt.

Huren in Beschermde Stads- en Dorpsgezichten

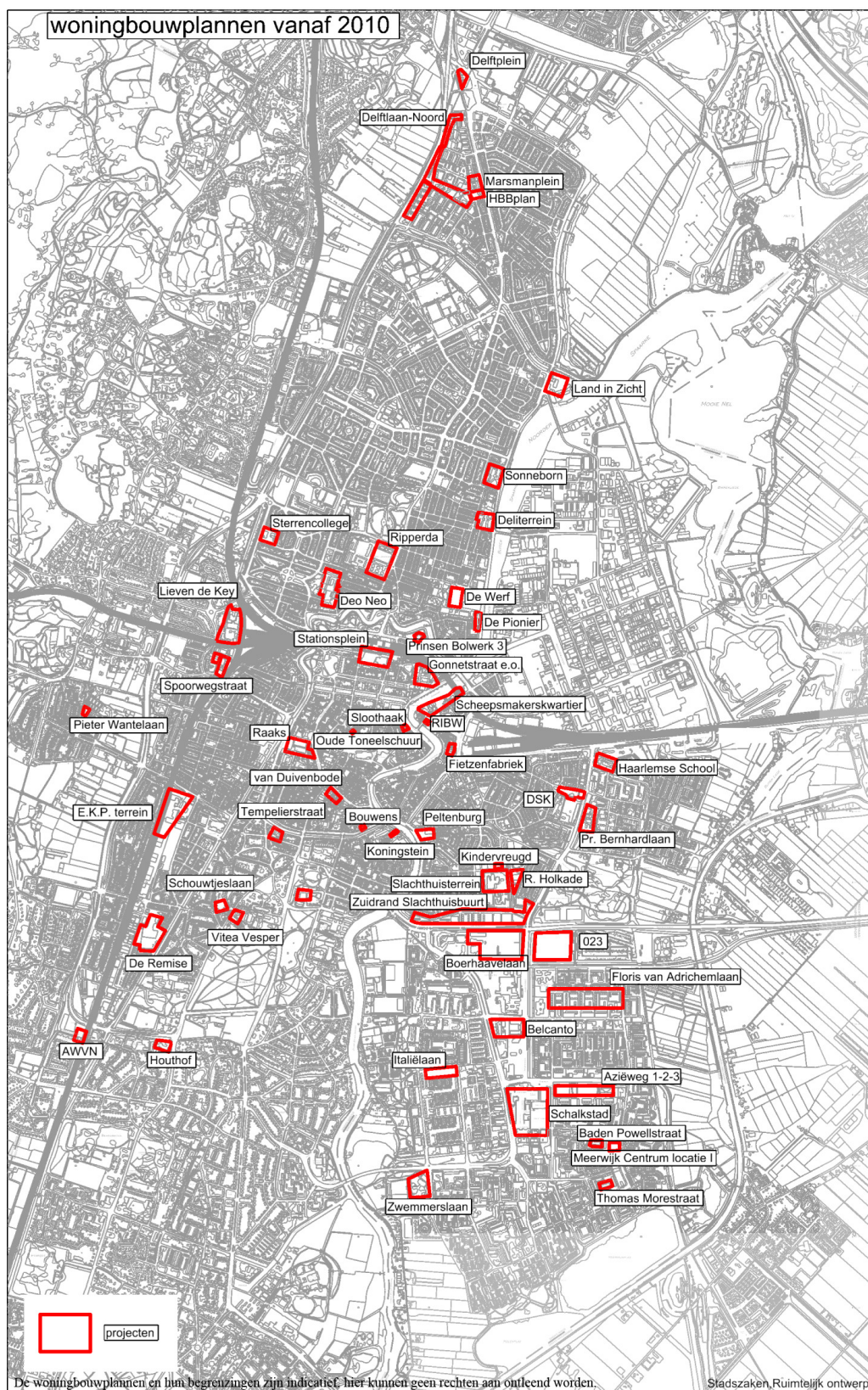
Aanwijzing van beschermde gezichten heeft gevolgen voor de hoogte van de huren. Naast het feit dat verhuurders van Rijksmonumenten, wel of niet in beschermd gebied gelegen, een extra huurverhoging in rekening mogen brengen (tot wel 30%), mogen verhuurders tot 15% extra in rekening brengen bij investeringen in beeldbepalende onderdelen bij reguliere panden. Dit kan betekenen dat huurders die nu nog een beroep kunnen doen op huurtoeslag, deze huurtoeslag gaan verliezen of erger nog deze woningen in de vrije-sector kunnen vallen. De verwachting is dat de zittende huurders nog wel een beroep op de huursubsidie kunnen blijven doen. Zoals aangegeven mogen de huren van de Rijksmonumenten met 30% omhoog. Daarvoor behoeven de eigenaren niet aan te tonen dat er in de monumentale kwaliteit is geïnvesteerd. Extra woongenot is voor de huurder dus niet gegarandeerd, terwijl de eigenaar een fiscaal voordeel kent voor onderhoud. Daarnaast kan de eigenaar in aanmerking komen voor Rijkssubsidie of een goedkope lening (1,5%, voor 2012). Inmiddels staat de nieuwe regelgeving op stapel dat Rijksmonumenten geliberaliseerd zullen worden. Met de corporaties moeten dus afspraken worden gemaakt hoe in (aanstaande) beschermde gebieden de goedkope kernvoorraad behouden kan blijven. Dit komt aan de orde bij het maken van de prestatieafspraken.

Bijlage 5. Doorstromingsmaatregelen

Doorstromingsmaatregel	Reeds ingevoerd	In wording	Korte termijn	Lange termijn	Nader onderzoek nodig	Landelijk
Startersregeling	X					
Aanjagen woningbouw	X					
Huurverhoging	X			X		X
Aanpak woonfraude		X				
30% vrije ruimte	X					
Strategische nieuwbouw	X					
Stimuleringssubsidie woningbouw	X					X
Verhuisconsulent voor senioren	X					
NHG-grens verhoogd	X					X
Toevoegen volledig toegankelijke woningen	X	X				
Functieverandering			X		X	
Herstructurering	X					
Toegankelijker maken koopsector (kloof huur/koop verkleinen)	X	X	X		X	
Strategische verkoop van huurwoningen	X					
Regionale woningmarkt verbreden			X		X	
Europese regelgeving (toewijzing huurwoningen)	X					X
Huurgewenningsbijdrage	X		X		X	
Verhuiskostenregeling ouderen			X		X	
Verhuisservice	X	X				
Duidelijkheid fiscale mogelijkheden woningmarkt				X	X	X
Invoering nieuwe huisvestingswet		X	X			X
Aanpassing huurwetgeving (inkomensgerelateerde				X	X	X
Tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting	X					X
Periodieke inkomenstoets				X	X	X
Doorstroomcontract				X	X	X
Aanpassing woning waarderingsstelsel (WWS)		X	X			X
Verlagen leeftijdsgrens van 65-55 jaar (toewijzing huurwo.)				X	X	X
Doorverwijzing middeninkomens	X					

Bron: Doorstroming woningmarkt, brief van wethouder Nieuwenburg aan de gemeenteraad Haarlem, 31-8-2011, STZ/WWGZ/2011/238456

Bijlage 6. Woningbouwplannen vanaf 2010



Bijlage 7. Definities

Deze bijlage bevat uitleg van enkele definities die gebruikt zijn in deze woonvisie.

Doelgroepen

Deze woonvisie spreekt regelmatig over de sociale sector, en de doelgroepen die daarvoor in aanmerking komen. Waar hebben we het dan over?

- Een deel van de huishoudens binnen de sociale doelgroep kan, naast toegang tot de sociale huursector, ook aanspraak maken op huurtoeslag. De inkomensgrenzen hierbij zijn afhankelijk van huishoudensamenstelling en leeftijd. Deze groep wordt ook wel de BBSH-doelgroep genoemd. De maximum-inkomensgrenzen 2012 (verzamelinkomens) zijn:
alleenstaand, < 65 jaar, €22.025,-;
meerpersoons, < 65 min € 29.900,-;
alleenstaand, 65+ € 20.657,-;
meerpersoons, 65+ € 28.225,-.
- Tot de sociale doelgroep in Nederland behoren alle huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.085 (prijsspeil 2012). Dit is de groep waarvan de Europese Commissie en de Nederlandse overheid hebben bepaald, dat zij toegang moeten hebben tot de sociale huursector. Corporaties zijn per 1 januari 2010 dan ook verplicht om minimaal 90% van alle vrijkomende sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs lager dan de huurliberalisatiegrens, momenteel € 665,-) aan deze doelgroep toe te wijzen.

Voor alle duidelijkheid: beide groepen hebben toegang tot de sociale huursector in Nederland. De doelgroep van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) werd vooral gebruikt om aan te geven, wie er wel recht had op huurtoeslag en wie niet. Bij vaststelling van de nieuwe Woningwet (nu in voorbereiding), komt het BBSH helemaal te vervallen. Dit wordt dan onderdeel van de Woningwet. Huishoudens met een inkomen boven € 34.085,- zijn aangewezen op (delen van) de particuliere goedkope huur, de middeldure huur- of koopsector. De omvang van deze groep in Haarlem is ruim 40% van het totaal aantal huishoudens.

CPO/PO

Particulier opdrachtgeverschap is het gezamenlijk voor eigen rekening en risico realiseren van eigen woonplannen. Dat betekent: samen als een groep (dus collectief: CPO) of als privépersonen (dus particulier: PO) een opdracht geven aan een architect en een aannemer. Bij een CPO gebeurt dit vaak in de vorm van een vereniging of stichting (Bron: RAP).

Consument gericht bouwen

Het bieden van keuzemogelijkheden aan eigenaren bij de oplevering van woningen (bijvoorbeeld: wel of geen uitbouw, woningindeling, type keuken, energiebesparende maatregelen).

Koopgarant

Dit is vorm van Verkoop onder Voorwaarden van een woning. Er zijn meerdere modellen die hieronder vallen. Een aantal corporaties hebben hun eigen –vergelijkbare- vorm ontwikkeld. De essentie is dat door de woningcorporatie, of andere verkopende partij, een korting verstrekt wordt op de marktwaaarde van de woning. Hoe hoger de korting, hoe lager het aandeel in de waardeontwikkeling voor de bewoner. De verhouding tussen de korting en het aandeel in de waardeontwikkeling wordt door het Ministerie vastgelegd. De woning kent een terugkoopregeling waardoor de woning altijd bij de verkopende corporatie terugkomt, die hem daarna opnieuw kan verkopen (al of niet via een zelfde koopgarantconstructie). Door de korting en terugkoopregeling zijn de woningen beter bereikbaar voor lagere en middeninkomensgroepen. De regeling wordt toegepast bij bestaande en nieuwe woningen.

Levensloopbestendig bouwen

Het levensloopbestendig bouwen is er op gericht woningen geschikt te maken voor het wonen van een huishouden in verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling.

Nultredenwoning

Onder nultredenwoningen wordt de definitie uit de rapportage van 'Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020 Noord-Holland; Uitkomsten Fortuna (ABF, juni 2011) gehanteerd: "de woningen die behoren tot 'verzorgd wonen' en 'overige geschikte woningen'. Verzorgd wonen wordt daarin gedefinieerd als 'de situatie wanneer een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt. Tot deze groep horen bijvoorbeeld de aanleunwoningen'. 'Overige geschikte woningen' worden in de rapportage gedefinieerd als 'zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken aangeven dat ze meer geschikt zijn voor de doelgroep (ouderen en andere hulpbehoevenden) dan gebruikelijke woningen. Deze kenmerken zijn:

- De woning is een ouderenwoning als onderdeel van een complex met extra diensten zoals maaltijdverzorging, receptie, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. (wonen met diensten).
- De woning is een ouderenwoning, niet vallend onder verzorgd wonen of wonen met diensten (overige ouderenwoning).
- De woning is ingrijpend aangepast (ingrijpend aangepaste woning).
- De woning is een nultredenwoning (overige nultredenwoning). Een woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste een slaapkamer te bereiken)".

Opplussen

Opplussen betreft het aanpassen van de woningvoorraad ten behoeve van het veilig en comfortabel maken van woningen voor ouderen. De afgelopen jaren hebben corporaties hier de nodige complexmatige investeringen in gedaan. Het ging daarbij om aanpassingen aan de complexen tot de voordeur. Recent is echter een ontwikkeling die onder de noemer "Opplussen Nieuwe Stijl" wordt vervat. Dit betekent een rol die is gericht op het aanjagen van de eigen verantwoordelijkheid van huurders én eigenaar-bewoners voor het aanpassen van woningen. Met aandacht voor complexgewijze én individuele aanpassingen, waarbij communicatie met de doelgroep(segmenten) plaatsvindt vóórdat techniek, producten en aanpassingen aan bod komen. Daar horen nadrukkelijk ook kleine, preventieve aanpassingen bij.

Optoppen

Onder optoppen verstaan we het toevoegen van een bouwlaag op een woning of complex. In de nota Daklandschappen wordt aangegeven hoe extra woningbouw op de daken van bestaande woningen in de stad toegevoegd en mogelijk gemaakt kunnen worden.

Scheefwonen (goedkoop scheefwonen)

- Het kabinet noemt scheefwoners huishoudens met een jaarinkomen van € 43.000 of meer die een huurwoning hebben die onder huurregulering valt. Dat zijn alle woningen die in het gehanteerde puntenstelsel onder de grens van € 645,- vallen. Volgens deze definitie wonen in Haarlem 3.700 huishoudens te goedkoop (12% van de huurders). Deze groep huishoudens verdient meer dan 1,5 maal modaal (> € 43.000,-) en betaalt een huur onder de € 648,-.
- Goedkoop scheefwonen wordt ook wel gedefinieerd als de groep die meer dan anderhalf maal modaal verdient en minder dan € 400,- huur per maand betaalt. Dan gaat het in Haarlem om 1.100 huishoudens, of 9 % van de woningen met een huur tot € 400,-. Het vergelijkbare percentage voor heel Nederland is 10% (daar worden 114.000 huurwoningen van de 1.154.000 huurwoningen tot € 400,- scheef gewoond).

Sociale stijger

Iemand die zich maatschappelijk verbetert en ook zijn of haar woonsituatie hierop aan (wil en kan) passen. Hij of zij doet een stapje op de woonladder.

Verhuisketen

Een verhuisketen is de reeks van verhuizingen die ontstaat in het verlengde van een eerste verhuizing naar een nieuwbouwwoning, respectievelijk een bestaande woning die is achtergelaten door een woningmarktverlater.

Verticaal groen

Verticaal groen kan bestaan uit bomen, maar ook groen op gevels en daken.

Woonladder

De logische stappen in iemands wooncarrière, worden samen wel de 'woonladder' genoemd. Het aanbod aan verschillende woonvormen wordt ingedeeld in treden, waarbij er wordt ingezet op het "stijgen op de ladder".

Bijlage 8. Geraadpleegde documenten

- Het oog op morgen, Coalitieakkoord Haarlem, 2010-2014, gemeente Haarlem, april 2010.
- Kadernota Haarlem Duurzaam, gemeente Haarlem, november 2011.
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (concept), gemeente Haarlem, november 2011.
- Convenant Haarlem Klimaat Neutraal 2030, gemeente Haarlem, december 2009
- Economische agenda 2012-2016, gemeente Haarlem, februari 2012.
- Ontmoeten, verbinden en meedoen, Beleidsplan Wmo 2008-2011, gemeente Haarlem, september 2008.
- Parkeervisie Haarlem (concept), gemeente Haarlem, februari 2012.
- Haarlem maatschappelijk op de kaart: visie op de ruimtelijke structuur van maatschappelijke voorzieningen 2010-2020, gemeente Haarlem, november 2010.
- Structuurplan Haarlem 2020, gemeente Haarlem, april 2005.
- Herstructurering in Haarlemse wijken: 3 complexen nader bekeken, gemeente Haarlem, O&S, maart 2007.
- Haarlemse verhuisstromen 2004, gemeente Haarlem, O&S, maart 2004.
- Staat van Haarlem 2011, gemeente Haarlem, O&S, november 2010.
- Bevolkingsprognose Haarlem 2010-2020, gemeente Haarlem, O&S, juni 2010.
- Fysieke infrastructuur Wonen-Welzijn-Zorg 2011, gemeente Haarlem, O&S, 2011.
- Visie op wonen in Haarlem, Digipanel Haarlem, gemeente Haarlem, O&S, augustus 2011.
- Verleiden tot verhuizen, Convenant Wonen, gemeente Haarlem en corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere, april 2007.
- Regionaal Actie Programma (RAP) Zuid-Kennemerland en IJmond, 2012 t/m 2015, maart 2012.
- Zuid-Kennemerland: bereikbaar door samenwerking, regio Zuid-Kennemerland, november 2010.
- Wonen in Haarlem, WoON 2009, bureau Explica, juni 2010.
- Wonen in Zuid-Kennemerland, WoON 2009, bureau Explica, juni 2010.
- Kwaliteit particuliere woningvoorraad Haarlem, DHV Ruimte en Mobiliteit BV, juni 2005.
- Woningmarktverkenning Haarlem 2009, ABF Research, Augustus 2009.
- Fortuna 2010, prognose wonen met zorg Haarlem, ABF Research, mei 2011.
- Foto stadsregio Haarlem, Atlas voor gemeenten, 2011.
- Stilstand is achteruitgang, Atlas voor gemeenten, 2012.
- Architectuursmaaktest. Faro architecten/ ABC Architectuurcentrum, september 2010.
- Woningbouwmonitor 2011, provincie Noord-Holland, november 2011.
- Kwaliteit door veelzijdigheid, Structuurvisie Noord-Holland 2040, provincie Noord-Holland, november 2011.
- Goed wonen in Noord-Holland, Provinciale woonvisie 2010-2020, provincie Noord-Holland, september 2010.
- Haarlem gaat uit z'n Dak, visie Daklandschappen, bijlage bij conceptnota Ruimtelijke Kwaliteit, oktober 2011, gemeente Haarlem.
- Huur- en inkomensgrens 2011-2012, Aedesnet, februari 2012.
- Parameters Huurtoeslag, Ministerie WWI, MG circulaire 2011, nr. 5, december 2011.
- Tussen Wal en Schip, Arcadis Nederland, januari 2012.
- Betaalbare huren, 2011. Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting (Nubid), 2011.
- Reactie VNO-NCW Zuid-Kennemerland op 'ontbijtsessie' met wethouder Nieuwenburg, over economische agenda van Haarlem, september 2011.
- Woonmanifest Amsterdam 2012, gemeente Amsterdam, Onderzoek en Statistiek, 2011.
- Lenteakkoord energiebesparing in de nieuwbouw 2008, Ministerie van VROM, 2008.
- BZK/WWI/EGO: Seminar energiezuinig en duurzaam (ver)bouwen, Ministerie WWI, 2012.
- Artikel 'Uitkomst onderzoek scheef wonen 2013', Aedes, december 2011.
- Nieuwbouw in de toekomst, meer keuzevrijheid en slimme begeleiding voor de woonconsument. DMBI, Nirov, Nieuwbouw Nederland, januari 2011.
- Onderzoek naar keuzevrijheid, Pré Wonen, 2009.



Datum : 30 mei 2012
Contactpersoon : Joram Grünfeld
Doorkiesnummer : (023) 515 98 48
Onderwerp : Reactie Haarlemse Corporaties op Woonvisie Haarlem

Geacht College,

Hierbij reageren wij op de (concept) woonvisie, *Haarlem: duurzame ongedeelde woonstad*. De woonvisie is een beleidsdocument geworden waarmee de komende jaren blijvend ingezet kan worden op het versterken van Haarlem. Als corporaties onderschrijven wij het belang van aandacht voor het 'regionaliseren' van het wonen met name binnen de westflank, maar ook binnen de Metropoolregio Amsterdam als geheel. De nota is ambitieus, maar getuigt tegelijkertijd op veel plekken van realisme. Met oog voor het huidige tijdsgewricht (regelgeving, financiële / economische crisis) onderschrijven we de noodzaak te kiezen voor een kleinschalige en gefaseerde gebiedsgerichte aanpak in de (her)ontwikkelopgave boven grote masterplannen.

Als corporaties voelen we ons in de woonvisie erkend in de rol die we als (woon)partner hebben en kijken tevens tevreden terug op onze participatie in het totstandkomingsproces van deze woonvisie. We gaan dan ook met vertrouwen het proces van het opstellen van een lokaal akkoord in. Uiteraard beseffen we ons terdege dat hierin -in onderlinge afstemming- nader invulling gegeven zal worden aan de in de visie uitgesproken ambities op onder andere het gebied van betaalbaarheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, vernieuwing van en leefbaarheid in wijken en buurten. Binnen de financiële mogelijkheden zal de inzet van de Haarlemse corporaties zich ook de komende jaren in ieder geval richten op het versterken van wijken en buurten, aandacht voor de woningkwaliteit en het waarborgen van voldoende betaalbare woningen zowel voor de doelgroep als voor middeninkomens. Graag nodigen we de gemeente uit in het lokaal akkoord ook haar eigen (ondersteunende) rol in het realiseren van de ambities te concretiseren. Op die manier zal het zeker lukken om als corporaties en gemeente vanuit een 'wij samenhouding' invulling te geven aan de opgaven.

Met vriendelijke groet,

Mede namens,

Mevrouw G.M. Blok, regiodirecteur vestiging Haarlem, Ymere
De heer V.C. Verhoeven, directeur Pré Wonen



G. Lowinsky
Directeur Elan Wonen