

Onderwerp: Vaststellen woonvisie Haarlem 2017-2020 "Doorbouwen aan een (t)huis"
BBV nr: 2017/47534

1. Inleiding

De woonvisie 2017-2020 "Doorbouwen aan een (t)huis" actualiseert de thema's van de vorige [woonvisie 2012-2016 "Haarlem, duurzame ongedeelde woonstad"](#) en scherpt ze aan waar nodig. De thema's zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, dynamiek, nieuwbouw, wijken en verduurzamen van de woningvoorraad. Per thema worden de trends en ontwikkelingen, doelen en ambities voor de langere termijn (tot 2030) en agenda t/m 2020 beschreven.

De woonvisie 2017-2020 "Doorbouwen aan een (t)huis" (bijlage A) heeft de afgelopen zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn elf reacties binnen gekomen (Bijlage B). De nieuwe woonvisie wordt op hoofdlijnen ondersteund. In een Nota van Antwoord zijn de inspraakreacties van een reactie voorzien (bijlage C). Er is een paragraaf financiën opgenomen in de woonvisie van € 795.000 ter dekking van de ambities en agendapunten.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De woonvisie Haarlem 2017-2020: "Doorbouwen aan een (t)huis" met de volgende (hoofd)doelstellingen vast te stellen:
 - a. Verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen door groei van het aanbod woningen en inzet van instrumenten om de doorstroming en dynamiek te versterken;
 - b. Voorkomen van tweedeling in de stad door een groot deel van de bouwopgave van sociale huurwoningen in Centrum, Zuidwest en Noord tot stand te brengen en meer (middel)dure huur en koop toe te voegen in Oost en Schalkwijk;
 - c. Het werken aan een energie-neutrale stad door warmtetransitie en verduurzaming van de woningvoorraad. Het uitgangspunt is gasloos te gaan bouwen.
2. De lasten van het besluit bedragen € 215.000 in 2017, € 210.000 in 2018, € 185.000 in 2019 en € 185.000 in 2020. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om deze middelen te onttrekken aan de reserve wonen.
3. De niet bestede middelen jaarlijks terug laten vloeien naar de reserve wonen.

3. Beoogd resultaat

Met de woonvisie wordt uitvoering gegeven aan de volgende (hoofd)doelen:

- Het toevoegen van 7.500 woningen in de periode 2016-2025;
- Van deze 7.500 woningen worden 1.900 sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan 1.200 in Zuidwest, Centrum en Noord;
- Meer en/of beter woningaanbod voor specifieke groepen zoals jongeren, ouderen, eenpersoonshuishoudens, doorstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- De verbetering van wijken door te zetten, met zoveel mogelijk behoud van het huidig aantal sociale huurwoningen;
- Via pilots en samenwerking met diverse partijen binnen en buiten de stad de energietransitie tot stand te brengen aansluitend bij de in wording zijnde routekaart Haarlem Klimaat Neutraal.

4. Argumenten

De woonvisie 2017-2020 geeft invulling aan programmabegroting en coalitieprogramma.

De actualisatie van de woonvisie draagt bij aan programma 4 van de programmabegroting: duurzame stedelijke vernieuwing voor toekomstbestendige woon, werk- en leefomgeving. Ook voert de woonvisie de uitgangspunten van het coalitieprogramma 'Samen Doen' 2014-2018 uit, zoals het versterken van de woonkwaliteit, het niet bouwen buiten de groene zoom, het streven dat bewoners 'binnen redelijke termijn' een betaalbare woning kunnen vinden in de stad. Voor de komende 10 jaar gaan we uit van het toevoegen van 7.500 woningen binnen het bestaande stad zonder het verlies van de kwaliteit van het bestaande groen in de stad. Om binnen een redelijke termijn een betaalbare woning te vinden, moet hiervan circa 1.900 in de sociale huur toegevoegd worden, waarvan 70% toegankelijk voor huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Deze toename draagt bij aan het omlaag brengen van de wachttijd voor een sociale huurwoning naar 5,5 jaar.

De woonvisie is aangepast op basis van de inspraakreacties.

De reacties gaven op een aantal punten aanleiding om de tekst in de visie aan te passen.

- In hoofdstuk 8 Nieuwe woningen: Het voorbeeld van de Oostpoort als locatie voor woningbouw wordt geschrapt. Een onderzoek naar mogelijk andere functie-invulling betreft het zuidelijk deel.
- In hoofdstuk 8 Nieuwe woningen: De hofjes worden als voorbeeld van een nieuwe woonvorm toegevoegd.
- In hoofdstuk 9 Haarlemse wijken: Er wordt een paragraaf toegevoegd over de gebiedsgerichte uitwerking naar gemengde wijken.
- In hoofdstuk 10 Doelgroepen: Er wordt explicieter aandacht geschonken aan mensen met een beperking.

De woonvisie is aangepast aan de hand van opmerkingen van de commissie ontwikkeling.

Er is een aantal wijzigingen c.q. aanvullingen in de tekst doorgevoerd, die tijdens de behandeling van de concept-woonvisie op 8 december jl. door de raadscommissie werden meegegeven.

- In hoofdstuk 6 Beschikbaarheid van woningen: De gepresenteerde gegevens zijn nader verduidelijkt. De gegevens zijn in de gehele visie gescreend op eenduidigheid, helderheid en actualiteit en waar nodig aangepast.
- In hoofdstuk 8 Nieuwe woningen en in hoofdstuk 11 Duurzame woningen is aandacht aan de monumenten van Haarlem besteed.
- In hoofdstuk 9 Haarlemse wijken: Een gebiedsgerichte uitwerking van de ambities is toegevoegd. De uitsplitsing van het woningbouwprogramma op stadsdeelniveau naar het sociaal huursegment en de berekende behoefte aan woningtypen voor mensen met een zorgbehoefte en bijbehorende woonvorm is ook meegenomen.
- In hoofdstuk 9 Haarlemse Wijken: De invloed van het wonen op voorzieningen is meer toegelicht.
- In hoofdstuk 10 Doelgroepen: Meer informatie over mogelijke toevoeging van nultredenwoningen is verwerkt.

De woonvisie 2017-2020 is kaderstellend voor "het bod" van de corporaties.

De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties een redelijke bijdrage moeten leveren aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Corporaties formuleren deze bijdrage in het 'bod' aan de gemeente en nodigen de gemeente en huurders daarna uit om prestatieafspraken te maken.

De geactualiseerde woonvisie zal kaderstellend zijn voor het bod van woningcorporaties voor 2018 en verder.

De woonvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Regionaal Actieprogramma Wonen.
Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016 t/m 2020 (2016/196212) heeft Haarlem met de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond en de provincie Noord-Holland afspraken gemaakt over diverse beleidsinhoudelijke uitgangspunten voor het wonen de komende jaren. Deze sluiten aan op de Haarlemse woonvisie. Eén daarvan is de inspanning om het woningbouwprogramma van circa 4.133 woningen voor Haarlem t/m 2020 uit te voeren. De woonvisie sluit hierop aan.

De woonvisie sluit aan op ontwikkelingen op andere beleidsterreinen.
De gemeente Haarlem werkt tegelijkertijd aan een aantal beleidsdocumenten. Er is een relatie gelegd met de Toekomstvisie en is er afstemming geweest over de in wording zijnde Structuurvisie Openbare Ruimte, de Haarlemse duurzaamheidsambities en de ontwikkelzones. Deze ontwikkelingen sluiten aan op de ambities en agendapunten van de woonvisie en vice versa.

De woonvisie 2017-2020 geeft uitvoering aan amendement en moties van de raad.
Met dit besluit wordt de woonvisie vastgesteld. Tijdens het opstellen van de woonvisie zijn door de raad een amendement en moties aangenomen. Bij de bespreking van de concept-woonvisie in de commissie ontwikkeling van 8 december 2016 is via de verwerking in de woonvisie de lijst van amendementen en moties voor wat betreft de woonvisie afgedaan.

Thema's woonvisie breed gedragen.
De thema's van de woonvisie zijn aan de orde geweest bij het Digipanel, een inspiratieochtend met een dertigtal partijen betrokken bij het wonen, tijdens gesprekken met corporaties, marktpartijen, duurzaamheidspartijen en de huurdersvertegenwoordiging (SHHO). Over de thema's (en de invulling ervan) is breed draagvlak ontstaan. Tijdens de inspraakperiode hebben we naast het algemeen kenbaar maken van de mogelijkheid tot inspraak ook diverse betrokken actieve woon-partijen persoonlijk uitgenodigd om te reageren. Uit de inspraakreacties blijkt dat de woonvisie op hoofdlijnen ondersteund wordt. De huurdersvertegenwoordiging SHHO heeft kenbaar gemaakt dat ze zich conformeren aan de gemaakte prestatieafspraken voor 2017 en vinden dat voldoende als reactie op de woonvisie.

Financiële paragraaf

Om de genoemde ambities uit de woonvisie te kunnen uitvoeren, is een budget noodzakelijk. De ingeschatte kosten worden gedekt uit het budget reserve wonen, uit het duurzaamheidsprogramma en, wanneer aanvullend budget nodig is, het budget Duurzame Stedelijke Vernieuwing. In hoofdstuk 12 Woonagenda 2020 is de begroting per thema wonen opgenomen. Hier is per thema de dekking voor de periode 2017 t/m 2020 aangegeven. Totaal betreft het een budget van € 795.000. Dit bedrag is het restant van het budget voor de uitvoering van de woonvisie 2012 t/m 2016 (bijlage D) en van een deel van het overig aanwezige reserve wonen. Dit totaal bedrag zal als volgt onderverdeeld worden voor de komende jaren, nl: € 215.000 voor 2017, € 210.000 voor 2018, € 185.000 voor 2019 en € 185.000 voor 2020. Het college kan besluiten om tussen de budgetten die bij de begroting van de Woonvisie zijn opgenomen te schuiven.

5. Risico's en kanttekeningen

Voor de realisering van het woningbouwprogramma heeft de gemeente betrokken partijen nodig.

De gemeente bouwt zelf geen woningen. De gemeente faciliteert, stimuleer initiatieven, mobiliseert partijen en sluit coalities om samen de gestelde ambities te bereiken. Hiervoor maakt de gemeente o.a. prestatieafspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging en nodigt partijen uit om te investeren. Het functioneren van de woningmarkt is verder afhankelijk van de economische situatie en daarmee kwetsbaar.

De investeringsruimte van corporaties is beperkt.

De corporaties hebben in hun inspraakreacties aangegeven de ambitie van de woonvisie rondom extra woningen en gemengde wijken te onderschrijven, maar geven aan dat ze met hun beperkte middelen niet alle ambities tegelijk kunnen realiseren. Maatregelen zoals de verhuurdersheffing hebben invloed op de investeringsruimte van corporaties. We verwachten overigens dat het perspectief de komende jaren verbetert. Om de 1.900 sociale huurwoningen te kunnen realiseren, is het denkbaar dat we naast de corporaties ook andere partijen uitnodigen om te investeren in de stad.

Realisatie van sociale huur op particuliere locaties vraagt aanvullend instrumentarium.

Voor de in de woonvisie opgenomen ambitie om 1.200 sociale huurwoningen in het westelijk deel van de stad te realiseren en voor de effectuering van gemengde wijken zijn de locaties die in gemeentelijk bezit zijn waarschijnlijk niet voldoende. Om deze doelstelling tot stand te brengen, is inzet van aanvullend ruimtelijk instrumentarium noodzakelijk dat in Haarlem nog niet eerder is toegepast. Voor de ontwikkeling van deze 1.200 sociale huurwoningen zal aangesloten worden bij de ontwikkelzones, die zijn benoemd als kansrijke zones voor de toevoeging van woningaanbod waaronder sociale huurwoningen. Ook in andere projecten willen we de mogelijkheden hiervoor benutten.

Vraag en aanbod lager middelduur huur beperkt in beeld.

Op basis van de beschikbare informatie over de ontwikkelingen in de woningvoorraad constateren we dat er voor de middeninkomens in zowel de huur als de koopsector aanbod is. Het aanbod in de vrije sector huur groeit en het aanbod in de middeldure koopcategorie is behoorlijk. We gaan er van uit dat er voor de groep lage middeninkomens die aangewezen zijn op de lage middeldure vrije sector huur vanuit de marktontwikkelingen meer aanbod zal ontstaan en dat sturen vooralsnog niet nodig is. We voeren onderzoek uit om dit nog beter in beeld te brengen. Mocht naar aanleiding van de resultaten hiervan bijsturing wel nodig blijken, dan zal dit alsnog plaats vinden.

Toevoegen van woningen legt een druk op voorzieningen.

Vanzelfsprekend heeft de toevoeging van woningen, die gebaseerd zijn op de verwachte bevolkingsgroei, ook gevolgen voor de voorzieningen en het parkeren. Zo heeft de raad zelf bij de motie "Voorzie de toekomst" er op aangedrongen om ook rekening te houden met het aanbod van voorzieningen die gekoppeld zijn aan de groei van Haarlem. Het draagvlak om woningen toe te voegen lijkt op zich (blijkend uit de resultaten bij het Digipanel en bij de deelnemers van de inspiratie-ochtend) aanwezig. Wel wordt vanuit de inspraakreacties gevraagd bij het opstellen van de Structuurvisie Openbare Ruimte aandacht te besteden aan de openbare ruimte bij het realiseren van woningbouw. Een groot deel van de 7.500 woningen (t/m 2025) zijn bestaande plannen die door veelal functieverandering gerealiseerd kunnen worden.

Bij de toevoeging van woningen zal daarom nadrukkelijk bekeken worden hoe het aantal woningen ingepast kan worden in combinatie met de gewenste voorzieningen binnen de bestaande stad, zodat dat kwaliteit van de leefomgeving verbeterd wordt.

6. Uitvoering

Na vaststelling zal de woonvisie breed verspreid worden en kenbaar gemaakt worden aan de media. Er zal aandacht besteed worden in de gemeentelijke Stadskrant. Er komt een digitale toegankelijke versie op de Haarlemse website. Er wordt gestart met de uitvoering van de agendapunten in de Woonagenda 2020. Deze Woonagenda wordt gekoppeld aan de programmabegroting 4.1. en zal jaarlijks gemonitord worden, waardoor de woonvisie actueel blijft. Er wordt gestart met het maken van (prestatie)afspraken met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging voor 2018.

7. Bijlagen

De bijlagen bestaan uit de woonvisie, de inspraakreacties, een overzicht van de bestede gelden ter uitvoering woonvisie Haarlem 2012 t/m 2016 en een Nota van Antwoord inspraakreacties woonvisie.

Bijlage A: Woonvisie Haarlem 2017-2020: “Doorbouwen aan een (t)huis”

Bijlage B: gebundelde inspraakreacties van Ymere, Pré Wonen, Elan Wonen de Participatieraad Haarlem, de Industriekring Waarderpolder (IKW), de Haarlemse Bomenwachters (HBW), de Wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder, de Wijkraad Europawijk, de Wijkraad Meerwijk, de Wijkraad Boerhaavewijk, de gemeente Bloemendaal, een bewoner van de gemeente Haarlem, de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Bijlage C: Nota van Antwoord inspraakreacties woonvisie.

Bijlage D: Overzicht ingezette gelden ter uitvoering woonvisie Haarlem 2012 t/m 2016.

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:

1. De woonvisie Haarlem 2017-2020: “Doorbouwen aan een (t)huis” met de volgende (hoofd)doelstellingen vast te stellen:
 - a. Verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen door groei van het aanbod woningen en inzet van instrumenten om de doorstroming en dynamiek te versterken;
 - b. Voorkomen van tweedeling in de stad door een groot deel van de bouwopgave van sociale huurwoningen in Centrum, Zuidwest en Noord tot stand te brengen en meer (middel)dure huur en koop toe te voegen in Oost en Schalkwijk;
 - c. Het werken aan een energie-neutrale stad door warmtetransitie en verduurzaming van de woningvoorraad. Het uitgangspunt is gasloos te gaan bouwen.
2. De lasten van het besluit bedragen € 215.000 in 2017, € 210.000 in 2018, € 185.000 in 2019 en € 185.000 in 2020. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om deze middelen te onttrekken aan de reserve wonen.
3. De niet bestede middelen jaarlijks terug laten vloeien naar de reserve wonen.

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

De griffier

De voorzitter