

## **WBO Woonvisie vragen en opmerkingen**

**Vragen over prestatieafspraken die de gemeente maakt met de Haarlemse woningcorporaties ( biedingen voor 2021)**

**1) Heeft de gemeente een verklaring dat de woonvoorraad sociale corporatie woningen in 9 jaar slechts met 1267 woningen toe nemen?**

De netto sociale woningcorporatie voorraad\*) neemt de komende 4 jaar ( 2020 tm 2024) toe met van 20.985 naar 21.412 dat is een toename van 427 woningen

tussen 2024 tm 2029 is dat van 21.412 naar 22.252, dat is een toename van 840 woningen

de totale toename van corporatiewoningen in de komende 9(!) jaar is dus  $427+840= 1.267$  (140 per jaar)

De sociale woning belofte van de 8 ontwikkelvisies is tussen 2018-2025:  $10.000 \times 40\% = 4.000$  woningen ( 470 per jaar)

bron: informatie nota gemeente Haarlem 2020/777433 portefeuille houder Wethouder Meijs ( zie : agendapunt 7 , pagina 4 van het rapport <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2020/08-oktober/17:00/Prestatieafspraken-biedingen-voor-2021-Elan-Wonen-Pre-Wonen-en-Ymere-MTM/20200777433-1-Prestatieafspraken-biedingen-voor-2021-Elan-Wonen-Pre-Wonen-en-Ymere-2.pdf>

te vinden op <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2020/08-oktober/17:00/?fbclid=IwAR1yZztFfOQIS46EZjB-elQb9jTifcOYnzkgJXok-LdN0z5n71-loQogjOI>

### **Reactie Gemeente Haarlem afdeling Wonen:**

*De groei van de voorraad sociale corporatie woningen heeft met een aantal factoren te maken:*

- *Investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties en overige doelstellingen naast nieuwbouw (bijvoorbeeld verduurzaming en betaalbaarheid)*
- *Samenwerking corporaties, gemeente en andere ontwikkelende partijen met grondposities*

*Tussen de woningcorporaties en de gemeente worden prestatieafspraken gemaakt over nieuwbouw en eind van dit jaar verwachten we een herijkte ambitie in de kaderafspraken voor 2022-2025. De biedingen van de corporaties vormen de basis voor het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurders voor de periode 2022 t/m 2025. Deze biedingen worden 30 september besproken in de commissie ontwikkeling:*

<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2021/30-september/17:10/19-00-uur-Biedingen-van-Elan-Wonen-Pre-Wonen-en-Ymere-prestatieafspraken-2022-2025-MTM/>

**2) Over de, in maart 2021 vastgestelde woonvisie:**

Conform uw doelstelling om in binnen de 8 ontwikkelzones ( 2018 – 2025 ) 10.000 woning te willen bouwen, blijf er in de prognoses die optelde van alle plannen van initiatiefnemers en slechts plannen over voor 4400 woningen. Volgens uw opgave houdt de gemeente er rekening mee dat 30% niet door gaat. Dan houden we over  $70\% \times 4400 = 3080$  echt gebouwde woningen over

Buiten de ontwikkelzones rekent u ( 2018 – 2025) op de plannen van alle initiatiefnemers van nog eens 4300 woningen. Volgens uw opgave houdt de gemeente er rekening mee dat 30% niet door gaat. Dan houden we over  $70\% \times 4300 = 3010$  echt gebouwde woningen over.

De gemeente mag dus ( 2018 – 2025) in de gehele stad een netto toename ( alle huur en alle koop) op niet meer dan  $3080 + 3010 = 6.090$

Hoe verklaart u het grote verschil in de 10.000 beloofde woningen in (beperkt tot) de 8 ontwikkelzones en de 6.090 die u in de gehele stad ( dus alles bij elkaar) wil laten bouwen ?

In een recente Commissievergadering zei Roduner dat velen ervan uitgaan dat die 10.000 woningen in de ontwikkelzones gerealiseerd gaan worden. Een deel wordt buiten de zones ontwikkeld ! Omdat we die aantallen niet werkelijkheid zien worden binnen de ontwikkelzones wordt onze vraag waar die woningen dan wel worden gebouwd cq. vandaan komen.

### **Reactie Gemeente Haarlem afdeling Wonen:**

*De 30% waar u naar verwijst is een percentage gebaseerd op ervaringen met de plancapaciteit voor woningbouw. Daar waar plannen wegvallen zullen er naar verwachting ook weer plannen bijkomen, dit is een dynamisch proces die we jaarlijks monitoren in met de Rapportage Woningbouw. De meest recente rapportage is in mei gedeeld met de commissie ontwikkeling. Hierin kunt u meer lezen over de stand van zaken met betrekking tot de woningbouwproductie:*

<https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Commissie-ontwikkeling/2021/12-mei/17:10>

### **3) Ouderen**

In de presentatie vertelde u dat ouderen hun grote sociale eengezinswoning kunnen verruilen zonder dat de huurlasten om hoog gaan. Mijn buurvrouw heeft interesse. Kunt u mij vertellen waar ik die informatie online kan vinden. Ik kan het zelf niet vinden op

<https://www.mijnwoonservice.nl/Nieuws/Wijziging%20verhuisregeling%20Ouder%20worden%20en%200prettig%20wonen?fbclid=IwAR1v2OSLaebYkPpNg9PfeMktpbhrddYDmiUpCEpW1o6T5MwkaH7NqZQXUP8>

Haarlem vergrijst en vele senioren zijn bereid uit hun (te grote) woning) door te stromen/ te verhuizen als er maar geschikte woonruimte is. Die ontbreekt momenteel. Bij nieuwbouw wordt dus o.a. ingezet op woonruimte voor ouderen, 0-trappen woningen.

- Geldt dit alleen voor sociale woningenbouw of ook midden huur en/of vrije markt?
- Sociale woningen worden toegewezen door de reguliere instanties. Geldt ook voor de overige woningen dat de gemeente kan beïnvloeden wie er in deze 0-trappen woningen komt? Seniore Haarlemmers zullen in Haarlem willen blijven. Hoe is te regelen dat potentiële 'seniore doorstromers' uit Haarlem werkelijk kunnen en gaan doorstromen?
- Gezinnen die in de niet-sociale woningen terecht gaan komen, zullen veelal tweeverdieners zijn met tenminste 1 – 1,5 auto's. Het resultaat van het 'doorstroombeleid' is een vergroting van de parkeerdruk. Zijn hiervoor berekeningen gemaakt? .Hoe wordt hier rekening mee gehouden ?

### **Reactie Gemeente Haarlem afdeling Wonen:**

Om gebruik te maken van de 'Ouder Worden Prettig Wonen' regeling adviseer ik contact op te nemen met uw corporatie. Meer informatie:

<https://www.mijnwoonservice.nl/Help%20en%20uitleg/Verdeling%20van%20woningen/Ouder%20worden%20en%20prettig%20wonen>

Voor de ontwikkeling van nulredewoningen en levensloopbestendige woningen is een initiatiefvoorstel aangenomen en wordt op dit moment gewerkt aan een stadsdeal ouderenhuisvesting met ouderenorganisaties, welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars, woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgorganisaties. Met als doel de realisatie van dit type woningen en de

*verbouw van bestaande woningen. Voor zowel de sociale huursector als het midden en hoge segment. Ook het toewijzen en doorstromen naar deze woningen is onderdeel van de gesprekken met deze partijen. Zodra meer bekend is over de stadsdeal ouderenhuisvesting zal de wijkraad worden geïnformeerd.*

#### **4) Beroepsgroepen**

Zorg ervoor dat jongeren met een beroepsgroep, maar door de slechte markt verplicht thuis (ook in Haarlem) moeten wonen ook gewoon voorrang krijgen en voor een verhuisvergoeding in aanmerking komen.

#### **5) WBO samenwerking**

Bij de uitvoering wil het WBO graag mee denken al in de begin fase.

#### **6) Bestaande woningvoorraad**

In het algemeen is het de vraag of er gezorgd kan worden dat toevoegingen van de woningvoorraad en verschuivingen in de bestaande woningvoorraad (splitsing, ombouwen kantoren, etc. ) optimaal worden benut voor de mensen die het nodig hebben.

Je ziet toch heel vaak dat het investeringsmaatschappijen en speculanten zijn die zich grond en daarop gebouwde woningen toe-eigenen.

En voorwaarden stellen aan de bouw en later de verkoop/ verhuur waarbij de belangen van woningzoekenden niet primair staan.

Wat kan je gemeente hieraan doen, cq. wat doet de gemeente hieraan. Wat zijn er al voor maatregelen genomen, welke komen er op de korte termijn, welke op de langere termijn ?

Het baart ons zorgen dat woningcorporaties niet de mogelijkheid hebben om in samenwerking met de gemeente nieuwe (sociale) woningen te bouwen.

Er zijn weliswaar 'spelregels' ontwikkeld zoals 40 – 20 – 20 regel, maar we zien ook dat dit niet altijd worden gehandhaafd.

Vraag: wordt hier wel nauwkeuring genoeg op toegezien?

#### **Reactie Gemeente Haarlem afdeling Wonen:**

*De bestaande woningvoorraad beschermen tegen het opkopen door investeringsmaatschappijen en speculanten is juridisch gezien lastig en gemeenten hebben weinig tot geen instrumenten om daar op de sturen. In de woonvisie Haarlem 2021-2025 is aangekondigd dat Haarlem de mogelijkheden zou onderzoeken voor het invoeren van een opkoopbescherming om koopwoningen te behoeden voor de opkoop door beleggers. Hiertoe is de afgelopen maanden onderzocht wat de rol van beleggers in de aankoop van woningen in Haarlem. We hopen spoedig te commissie ontwikkeling te kunnen informeren over dit onderzoek. We houden u hiervan op de hoogte.*

*Voor nieuwbouw is het overigens wel mogelijk woningen te beschermen tegen speculanten, daartoe is eerder afspraken gemaakt over de toepassing van een antispeculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.*

*Als gemeente zien wij toe op de uitvoering van de gemaakte afspraken met ontwikkelende partijen. Mocht u signalen hebben dat er niet volgens afspraken wordt gewerkt dan ontvangen wij die signalen graag. Heeft u voorbeelden?*