

Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2013-2016



**het college van burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude**

oktober 2012

inhoudsopgave:

<u>hoofdstuk 1</u> : inleiding	3
<u>hoofdstuk 2</u> : de concrete situatie van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en de wensen en ambities voor de komende jaren	5
<u>hoofdstuk 3</u> : de visie en ambities voor nieuwbouw en aanpassingsplannen	9
<u>hoofdstuk 4</u> : de visie van de gemeente op goed wonen voor iedereen	17
<u>hoofdstuk 5</u> : de wijze van uitvoering en de samenwerkingsafspraken, gevolgd door beleidsvoornemens	19
<u>hoofdstuk 6</u> : de vertaling van het RAP: Regionale Actieprogramma	23
<u>Bijlage A</u> : Vertrekpunt voor de nota, waaronder onder meer passages uit het Raads en Collegeprogramma, de structuurvisie/structuurschets en de woonvisie van het Rijk. Dit overzicht bevat tevens de gebruikte literatuur.	27
<u>Bijlage B</u> : Wonen en Zorg in Haarlemmerliede	

1. Inleiding

De vorige Nota Wonen 2003 – 2006 van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is door de raad tien jaar geleden vastgesteld. In die tien jaren is er veel gebeurd op de woningmarkt. Door de jarenlange economische crisis en de voortdurende stagnatie lijkt de situatie volstrekt niet meer op die van 2003 – 2006. Aan de basis van de woningmarkt ligt de economie en de demografie, die beide zeer in ontwikkeling zijn. Een bijstelling van het beleid is dringend noodzakelijk.

De economie is sterk veranderd. De koopmarkt is ingestort. Nieuwbouwwoningen staan veel langer leeg. Er is een sterke daling van het aantal verkochte woningen, een sterke toename van het aantal te koop aangeboden woningen, een langere periode tussen het aanbod en de koop van woningen, dalende huizenprijzen en een sterk achterblijvende groei van de geraamde woningvoorraad. De ontwikkeling van nieuwe woonwijken is sterk vertraagd en vele bouwondernemingen zijn inmiddels (bijna) failliet. De gehele bouwsector stagneert. Gelukkig is Haarlemmerliede geen eigenaar van grote percelen bouwgrond met verder oplopende rentes en heeft de gemeente op diverse locaties het ondernemersrisico vrijwel volledig afgedekt richting woningbouwcorporatie, particuliere eigenaars en ontwikkelaars. Er is geen toekomst meer voor het aanbodgericht bouwen. Alles draait om vraaggestuurd bouwen en dat beïnvloedt sterk onze aanpak als gemeente. Dit betekent dat de aanbiedersmarkt in korte tijd – ook in Haarlemmerliede en Spaarnwoude – is veranderd in een vragersmarkt.

De demografie speelt ook een belangrijke rol. Het proces van vergrijzing, ontgroening en individualisering binnen de bevolking zet zich gestaag voort. Ook de behoeften van burgers naar specifieke woningen neemt toe. En tegelijkertijd kan alleen maar iets worden aangeboden als burgers sterk mogen participeren bij het ontwikkelen en tot stand komen van de woning. Daarnaast is het beleidsterrein Wonen meer en meer geïntegreerd met andere delen van het beleid en heeft het ook aandacht voor de bestaande woningvoorraad en 'aanpalende' beleidsterreinen zoals, welzijn, leefbaarheid, veiligheid, wonen/zorg en duurzaamheid.

De Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2013-2016 is de uitwerking van het woonbeleid binnen de Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude, welke in april 2000 is vastgesteld en die inmiddels is bijgesteld in een in 2012 door de raad vastgestelde structuurschets. Op basis van een analyse van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt, bestuurlijke keuzen en het landelijke beleid geeft de nieuwe Nota Wonen een visie op het wonen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor de komende jaren, alsook concrete beleidsvoornemens. Er is behoefte om deze strategie vorm te geven.

Indien het Rijk of de Provincie Noord-Holland met de gemeente prestatieafspraken wenst te maken, zal de gemeente deze Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude als uitgangspunt nemen. De Nota Wonen zal c.q. kan tevens worden gebruikt om plannen en initiatieven van marktpartijen en/of particulieren te toetsen.

Op basis van bestaande onderzoeken en cijfers is een analyse gemaakt van de huidige situatie en de te verwachten ontwikkelingen, zowel lokaal, regionaal als nationaal. Met

name de Nota "Mensen, wensen, wonen" en de nieuwe woonvisie die verwoord is in een brief van het kabinet aan de tweede kamer (oktober 2011) geeft aan waaraan de gemeenten in hun nieuwe woonbeleid aandacht besteden. De analyse resulteert in een aantal thema's dat centraal staat in het nieuwe woonbeleid van Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Deze komen in deze nota aan de orde. De belangrijkste thema's zijn wonen en zorg en goed wonen voor iedereen.

De crisis noodzaakt ons om vaak naar bewind van zaken te handelen omdat soms niet gebaande wegen enkel de oplossing kunnen zijn voor de scherpe uitdagingen waarvoor het bestuur zich vandaag gesteld ziet. Daarvoor biedt deze nota het kader. Soms moeten toch andere onconventionele wegen worden ingeslagen. Het college en de raad zullen hierbij inventief moeten zijn. Zij zullen zich maximaal op de hoogte moeten blijven houden van de succes- en faalfactoren bij het bestuurlijk handelen in deze sector door de ontwikkelingen in de markt te blijven en het creatief inspelen hierop door gemeenten en overheidsinstanties.

2. De concrete situatie van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en de wensen en ambities voor de komende jaren.

Met 5.432 inwoners (1 januari 2012) is Haarlemmerliede en Spaarnwoude een van de kleinere gemeenten van Nederland. Het grondoppervlak is daarentegen, in verhouding tot het inwoneraantal – met circa 2.100 hectare – groot te noemen. Een belangrijk deel van het grondgebied van de gemeente is agrarisch en/of natuurgebied en recreatief groen. Haarlemmerliede en Spaarnwoude kan dan ook vooral gekenschetst worden als de groene plattelandsgemeente binnen een sterk verstedelijkte regio.

De gemeente ligt vrijwel in zijn geheel in de Rijksbuffer tussen Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Velsen en Zaanstad en heeft een strategische positie in de regio . De gemeente kent drie kernen (Halfweg, Spaarndam en Haarlemmerliede/Penningsveer/Spaarnwoude), ten zuiden van de spoorlijn Haarlem-Amsterdam een meer verstedelijkte zone met vooral bedrijvigheid en een snelweg en natuurlijk, eerst en vooral de groene buffer (ook wel genoemd buitengebied of groene gebied). De kernen liggen langs de rand van de groene buffer.

Halfweg vormt samen met het tweelingdorp Zwanenburg (gemeente Haarlemmermeer) één voorzieningengebied. Halfweg kent een aantal voorzieningen, zoals kerken, drie scholen, enkele winkels, een café, een huisarts, een gezondheidscentrum en een museum. Er is een bloeiende jeugdvereniging. Ook het politiebureau en een brandweerkazerne zijn hier te vinden. En natuurlijk het gemeentehuis aan de Haarlemmerstraatweg 51. De ontwikkeling van SugarCity geeft een belangrijke impuls aan het aantal (commerciële) voorzieningen en de werkgelegenheid in de gemeente. Andere voorzieningen, zoals sportaccommodaties en –verenigingen, winkels, het dorpscentrum, bibliotheek, apotheek en huisartsen bevinden zich in Zwanenburg. Het sportverenigingsleven van Halfweg vindt zijn beslag voor een groot deel in Zwanenburg, terwijl het culturele leven zich meer afspeelt in Halfweg. Halfweg en Zwanenburg hebben een gezamenlijke dorpsraad, wat de verwevenheid tussen beide kernen benadrukt.

Spaarndam en Haarlemmerliede vormen samen met Spaarndam-West (gemeente Haarlem) één voorzieningengebied. In het buitengebied ligt het buurtschap Spaarnwoude dat zich eveneens richt op Haarlemmerliede en Spaarndam. Spaarndam heeft diverse voorzieningen, waarvan ook de bewoners van Spaarndam-West gebruik maken. Het gaat hier onder andere om een dorpscentrum, een bibliotheek, een school, medische voorzieningen (huisarts, tandarts) enkele winkels voor dagelijkse boodschappen en mogelijkheden voor sport en spel. In Spaarndam zijn veel mensen actief in het verenigingsleven. En ook hier is er een gezamenlijke dorpsraad.

Het huidige winkelcentrum in Spaarndam staat onder druk. De gemeente heeft de panden in de Dr. W. Nijestraat aangekocht en is bezig met het lokaliseren van Albert Heijn annex kleinere winkeltjes op de locatie Polderman terrein, gecombineerd met een beperkt aantal woningen. Hierover is reeds een intentie uitspraak door de raad gedaan. Een concrete uitwerking volgt waarbij de nadere uitwerking van het gebied bijzondere aandacht krijgt.

Haarlemmerliede heeft een eigen school, een kerk met ontmoetingscentrum en een dorpsvereniging. Plannen voor woningbouw als verdichting van de gebouwde omgeving zijn aan de orde. Het buurtschap Penningsveer kent twee jachthavens en enkele horecagelegenheden en vormt een belangrijke toegang tot de groene buffer voor met name

langzaam verkeer vanuit Haarlem. Ook hier zijn ontwikkelingen om verrommeling tegen te gaan met de bouw van een aantal woningen.

Het aantal woningen in de gemeente bedraagt 2208 (CBS, 2011). Zo'n 65% van de woningen is eigen woningbezit. Er is slechts beperkte ruimte voor woningbouw. In Halfweg is beperkte ruimte voor inbreien, in Haarlemmerliede niet of nauwelijks. De groene buffer heeft een agrarische en recreatieve bestemming en valt bovendien voor een belangrijk deel in de milieuzonering voor Schiphol. Mede hierdoor kunnen er in het buitengebied niet of nauwelijks woningen worden gebouwd.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude is een zelfstandige gemeente en wil dat ook in de toekomst blijven. Ze wil daarbij een bestuurskrachtige gemeente zijn die in staat is om maatschappelijke opgaven waar de gemeente mee geconfronteerd wordt, het hoofd te bieden én de eigen ambities waar te maken. De zelfstandigheid vraagt om gezamenlijk optrekken van het gemeentebestuur, bewoners en instellingen.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude kent een rijke lokale democratie met een stevige gemeenschapszin, korte lijnen tussen burgers en bestuur en een steeds meer naar buiten gerichte, open houding ten opzichte van de buurgemeenten. Samenwerking is van groot belang voor het draagvlak van publieke en commerciële voorzieningen en daarmee een belangrijke pijler voor de leefbaarheid in de kernen. Daarnaast is voor het realiseren van maatschappelijke opgaven en ambities ook een nauwe samenwerking met de buurgemeenten van belang. Dit geldt met name voor Heemstede en Bloemendaal, mede verenigd in de Intergemeentelijke Afdeling Sociale Zaken (IASZ) en een nauwe samenwerking op het gebied van de sociale transitie van Jeugdzorg en AWBZ. Maar ook met Velsen en Haarlem, wat grenst aan de westzijde van Spaarndam en tenslotte ook met Haarlemmermeer, wat grenst aan de zuidzijde van Halfweg.

Het groene buitengebied is in belangrijke mate bepalend voor de identiteit van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en bindt de bewoners van de kernen. De groene buffer is Haarlemmerliede en Spaarnwoude en moet daarom in zijn geheel – van het Noorderbos tot het meest zuidelijke puntje van Fort Liebrug en van de Houtrak tot de Mooie Nel en het pont Buitenhuizen - behouden blijven. Behouden betekent hier vasthouden aan de groene bestemming en een goed midden weten te vinden tussen de verschillende functies die dit gebied vervult voor uiteenlopende mensen en wensen: een goede mix van kijkgroen, natuurbeleving en verschillende vormen van (dag)recreatie. Hierbij spelen bewoners, gebruikers, de agrarische functie en recreatie en toerisme een essentiële rol. In de groene buffer zijn vier zones te onderscheiden met ieder hun eigen profiel en gebruik. De bereikbaarheid van deze zones zal in hoofdzaak moeten worden gerealiseerd via de buitenrand.

De Houtrakpolder biedt vooral plaats aan natuurbeleving en minder intensieve dagrecreatie. Het gebied de Houtrak met een parkachtig karakter, is er voor intensievere vormen van recreatie, waaronder evenementen. De Inlaagpolder en Vereenigde Binnenpolder hebben vooral een agrarisch karakter met aan de randen enig recreatief medegebruik. Het oevergebied van de Mooie Nel en de Liedede (de zogenaamde Fortenzone), is geschikt voor de combinatie van kijkgroen en recreatie, met name watersport.

De gemeente ziet het als een kerntaak om het belang van de groene buffer voor al haar gebruikers, inwoners van onze gemeente en inwoners van de omliggende gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam, optimaal te behartigen.

De bevolkingsopbouw in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude wijkt licht af van het Nederlandse gemiddelde. De leeftijdsgroep 0 tot en met 19 is, in verhouding tot het nationaal gemiddelde en in vergelijking met de andere leeftijdsgroepen, relatief groot (CBS, 2011). Voor het overige sluit de gemeentelijke bevolkingsopbouw redelijk aan op het Nederlands gemiddelde. De leeftijdsgroep 40 tot en met 64 jaar is het grootst. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat de ontgroening en vergrijzing, een relatieve afname van jongeren en een relatieve toename van ouderen, zich in een lager tempo maar uiteindelijk ook in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zal manifesteren.

De landelijke trend van bevolkingskrimp wordt in de prognoses van het CBS tevens voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude gezien, zij het in zeer beperkte omvang. De in 2009 opgestelde prognoses gaan uit van een periode van 2009 tot en met 2040. In 2040 wordt een inwoneraantal verwacht van 5.247 inwoners. In vergelijking met het huidige inwoneraantal zoals hierboven vermeld betekent dit een vermindering van 185 inwoners of – uitgedrukt in procenten – ruim 3 %.

De gemeente telde op 1 april 2011 5.432 inwoners en de ontwikkeling vanaf 2003 is als volgt verlopen.

Jaartal	Totaal aantal inwoners	Omvang wijziging
2003	5.361	
2004	5.344	- 17
2005	5.233	- 111
2006	5.220	- 13
2007	5.287	+ 67
2008	5.474	+ 187
2009	5.563	+ 89
2010	5.547	- 16
2011 (april)	5.432	+ 9

Tabel 1: Bevolkingsontwikkeling Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2003 -2011

Haarlemmerliede en Spaarnwoude kent een “grijze druk” van 21,6 en blijft daarmee iets onder het landelijke gemiddelde van 22,1. Dit betekent dat per 100 mensen van 20-64 jaar (de zogenaamde productieve leeftijdsgroep) er 21,6 ouderen van 65 jaar of ouder zijn. Wat betreft het aantal jongeren van 19 jaar of jonger is de druk 44,3. Deze “jongere druk” ligt boven het provinciale en landelijke gemiddelde van 36,7 respectievelijk 39,5.

Verder bestaat bijna 27% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens en is landelijke gezien het percentage van 42,4% meerpersoonshuishoudens met kinderen aanzienlijk hoger dan het percentage meerpersoonshuishoudens zonder kinderen van 30,7%.

Op grond van het voorgaande kan worden geconstateerd dat de kernen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude de karakteristiek hebben van een echt gezinswoonmilieu.

Het aantal woningen in de gemeente bedraagt 2.208 woningen (CBS, 12 april 2011). Zo'n 65 % van de woningen is eigen woningbezit. Door veranderende leefvormen neemt het gemiddeld aantal personen per huishouden af. Gemiddeld in Nederland bestaat een huishouden uit 2,2 personen, in Haarlemmerliede en Spaarnwoude ligt dit gemiddelde op 2,4 personen. De afname van de gemiddelde grootte per huishouden wordt deels veroorzaakt door gezinsverdunning. Het aantal alleenstaanden neemt toe ten koste van het aantal gezinnen met kinderen. Deze trend is ook in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zichtbaar. De gemeentelijke doelstelling is om het bevolkingsaantal te handhaven. Vanwege de hierboven genoemde ontwikkelingen betekent dit dat de toevoeging van woningen aan het totale woningbestand in de gemeente noodzakelijk is. De landelijke trend van bevolkingskrimp wordt in de prognoses van het CBS tevens voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude gezien, zij het in zeer beperkte omvang. De in 2009 opgestelde prognoses gaan uit van een periode van 2009 tot en met 2040. In 2040 wordt een inwoneraantal verwacht van 5.247 inwoners. In vergelijking met het huidige inwoneraantal zoals hierboven vermeld betekent dit een vermindering van 185 inwoners of – uitgedrukt in procenten – ruim 3 %. Uitgaande van een gezinsverdunning van 2.4 naar 2,2 personen per huishouden (het landelijk gemiddelde), is voor een instandhouding van het inwoneraantal een toevoeging van ca. 250 woningen aan de woningmarkt benodigd. Met de realisatie van SpaarneBuiten zou hieraan al worden voldaan.. Vanwege de hierboven genoemde ontwikkelingen betekent dit dat de toevoeging van woningen aan het aantal woningen binnen de gemeente noodzakelijk is.

In deze Nota Wonen worden drie prioriteitsgroepen genoemd die moeite hebben met het vinden van een (passende) woning: jongeren en ouderen met een laag inkomen en de starters op de woningmarkt. Gelet op de doelstelling van de gemeente om de gedifferentieerde opbouw van de bevolking te behouden , dient in deze Nota Wonen een antwoord te worden gegeven op de vraag op welke wijze de gemeente het huisvestingsbeleid gaat inzetten om de jongere leeftijdsgroepen (m.n. de categorie 25-30) en ouderen te binden aan Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

Voor de ouderen richt de gemeente zich op nieuwbouw, maar ook op transformatie. Dit laatste betekent dat bestaande woningen geschikt worden gemaakt voor nieuwe doelgroepen. Daarnaast kan Ymere haar bezit zodanig vernieuwen dat het woningaanbod voor ouderen wordt vergroot (bijvoorbeeld het ouderencomplex aan de Mientekade). De herstructurering en nieuwbouw wil de gemeente inzetten voor de (jonge) starters op de woningmarkt. De gemeente streeft er naar dat een substantieel deel van de woningvoorraad in de sociale klasse bereikbaar blijft voor jongeren en ouderen. Dit stelt eisen aan de huur- en koopprijs en aan het woningtype. Daarbij geeft de gemeente de voorkeur aan goedkope huurwoningen voor ouderen en jongeren en betaalbare koopwoningen voor de starters. Deze starters zijn van wezenlijk belang voor het vlot trekken van de woningmarkt.

Aandachtspunten :

1. De gemeente wil het inwoneraantal minimaal handhaven. Toevoeging van het aantal woningen is dus noodzakelijk.

2. Bij het beoordelen van bouwplannen zal de gemeente kritisch naar bovengenoemde aspecten kijken. Door middel van dit beleid wil zij

stimuleren dat ook jongere leeftijdsgroepen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude een nieuwbouwwoning kunnen betrekken en ouderen een betaalbare (meergezins)woning kunnen huren of kopen.

3. Visie en ambities nieuwbouw en aanpassingsplannen

3.1 Ruimte voor woningbouw

De woningvoorraad in Haarlemmerliede en Spaarnwoude kenmerkt zich door het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden. Dit komt tot uitdrukking in de beperkte wijzigingen die zich in de afgelopen 10 jaar in de woningvoorraad hebben voorgedaan. Slechts binnen de grenzen van de verstedelijkingscontouren (de rode contour) in Halfweg en Spaarndam is nog een aantal kleinere vrijkomende locaties. Het accent ligt – naast de ontwikkeling van Spaarne Buiten – per kern op binnenstedelijke vernieuwing en inpassing. In het buitengebied zijn wellicht enkele kleinschalige mogelijkheden, waarbij een zorgvuldige inpassing noodzakelijk is. Per dorpskern worden de mogelijkheden en actuele plannen benoemd.

Halfweg

Mientekade: het gaat om 69 woningen (vervangende nieuwbouw) en een medisch centrum. De plannen zijn al zeer concreet maar met de bewoners is nog geen consensus. De grond is eigendom van Ymere.

Amsterdamsestraatweg : op de plek van de gereformeerde kerk worden 26 koopappartementen gerealiseerd met vanaf prijzen van 214.000 euro. Dit is particulier bezit. De bouwvergunning is al afgegeven. Er zijn nog te weinig appartementen verkoft om de start van de bouw mogelijk te maken.

De Rooms Katholieke kerk aan de Schaepmanstraat . De grond is eigendom van de kerk. Men wil hier een nieuw, ander en kleiner kerkgebouw realiseren met daarbij woningen. Het betreft de gehele zone tot aan de Ringvaart. Het is verouderd terrein dat toe is aan een flinke opknopbeurt. Er zijn zeer recent concrete plannen aan de gemeente aangeboden. Deze ontwikkeling is een aandachtspunt mede in relatie tot de globale scenario's die de Taskforce van de Provincie voor het gehele gebied van het Hart van Halfweg inmiddels heeft aangeboden.

Osdorperweg: Het gaat hier om twee voormalige glastuinbouw bedrijven. De gemeente heeft plannen om daar in de toekomst een kleinschalig project met woningen te starten. Is ook aandachtspunt voor deze nota.

Halfweg Noord: Sector park. Er zijn volop plannen voor de bouw van woningen op het sectorpark terrein. De mogelijkheden moeten worden afgewogen. Vanwege de goede bereikbaarheid door het nieuwe station is dit wellicht een goede plek voor starterswoningen. Ook senioren kunnen hier hun plek vinden, al is daar de directe afwezigheid van voorzieningen in de nabije omgeving een nadeel. Is een aandachtspunt voor deze planperiode. Voorlopige gedachte is 80 woningen.

Houtrakkerweg nummer 62: Op een voormalig bedrijfsterrein liggen mogelijkheden voor de bouw van 4 tot 8 woningen. Deze zullen echter wel moeten aansluiten op de al bestaande woningen.

Spaarndam:

SpaarneBuiten: In dit nieuwe bestemmingsplan zijn al 77 woningen gerealiseerd. De bouw van de overige 250 woningen ligt tijdelijk stil in afwachting van het nieuw door de raad vast

te tellen bestemmingsplan, nadat de Raad van State de vorige eind 2009 afgewezen heeft. De situatie richt zich met name op de verkeersafwikkeling. Inmiddels heeft een hernieuwd verkeersonderzoek plaatsgevonden en heeft het college het nieuwe bestemmingsplan aan de raad aangeboden.

Adalbertusterrein: hier worden momenteel 26 woningen gebouwd. Een blok van 8 woningen met een koopsom van € 300.000 is – vanwege stagnerende verkoop – inmiddels vervangen in een woonblok van 12 woningen. De bouw van de resterende 16 woningen wordt eind van 2012 afgerond. Ook hier gaat het om woningen voor starters en senioren.

Winkelcentrum Spaarndam/ Dr W. Nijestraat: De Raad gaat ervan uit dat op korte termijn de start van de nieuwbouw van een winkelcentrum met woningen op het Poldermanterrein (bij de AH) en woningen aan de dr. W. Nijestraat een feit zal zijn, waarbij de mogelijkheid is dat de kleine winkels aan de Dr. W. Nijestraat hun plek zullen vinden in/op het nieuwe winkelcentrum (terrein). Ook hier zijn weer kansen voor starters en ouderen. Voor beide locaties samen wordt gedacht aan 40 woningen.

Haarlemmerliede

Penningsveer:

De Raad ziet hier mogelijkheden om de ontstane verrommeling rondom de jachthaven tegen te gaan waarbij kleinschalig nog enkele wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Het accent ligt op het revitaliseren van de bestaande oppervlakte. Dit zou dan waarschijnlijk gaan om wat duurere koopwoningen, waardoor ook het gebied tot het fort opgeknapt kan worden. Dit valt echter buiten het bebouwd gebied, dus een uitspraak van de provincie moet hiervoor afgewacht worden. Een beeldkwaliteitsplan waarvoor een provinciale subsidie is ontvangen, is in voorbereiding.

Liedeweg 55: hier was een aannemersbedrijf gevestigd, deze is inmiddels verhuisd naar de Lageweg. Er zijn plannen om hier 7 woningen te bouwen in de dure koopsector > €300.000.

Het voormalig Franciscanessen zusterhuis.

Dit is eigendom van de RK kerk te Haarlemmerliede. Er zijn plannen om hier 6 appartementen te realiseren.

Al deze uitbreidingsmogelijkheden zijn van groot belang voor het behoud van de leefkwaliteit in de bestaande kernen en het bestuur hoopt hiermee te voorkomen dat jongeren wegtrekken uit de kernen. Bovendien zal de uitbreiding van de woningvoorraad de kwaliteit van Haarlemmerliede en Spaarndam als woongemeente versterken.

3.2 Voorkeuren woonconsument

Er is sprake van een vragersmarkt. Daarbij spelen de wensen van de bewoners een essentiële rol voor de verkoop van de woningen. De kwaliteitseisen van de consument nemen toe: meer koopwoningen, grotere woningen, meer keuzevrijheid en variatie. Bewoners willen thuis kunnen werken, studeren en diverse hobby's uitoefenen. Meer leden van het huishouden wensen een ruimte voor zichzelf. Dit betekent dat de vraag naar grotere woningen, die eenvoudig aan de individuele wensen kunnen worden aangepast toeneemt.

De vergrijzing en daarmee de zorgbehoefte nemen toe, terwijl de deconcentratie van zorginstellingen doorzet. Hierdoor ontstaat een substantiële vraag naar woningen voor ouderen en andere zorgvragers, alsook woon-zorgcombinaties. Wonen en zorg moeten

goed op elkaar afgestemd worden. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en eventuele zorg thuis kunnen krijgen. Bovendien nemen de kwaliteitseisen van de ouderen toe. Ook zij vinden het belangrijk om ruim en gerieflijk te wonen.

In de Nota "Mensen, wensen, wonen" (2011) wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor meer zeggenschap over de woning en woonomgeving. Het kabinet wil dat gemeenten particulier opdrachtgeverschap stimuleren. Vanwege de beperkte bouwlocaties en het ontbreken van uitbreidingslocaties zijn de mogelijkheden in Haarlemmerliede en Spaarnwoude echter beperkt voor bijvoorbeeld de uitgifte van vrije kavels en de eisen vanuit de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan. Daarnaast is consumentgericht bouwen de enig succesvolle methodiek voor het particulier opdrachtgeverschap. Indien dit nog nodig zou moeten zijn, zal de gemeente projectontwikkelaars optimaal stimuleren om zoveel mogelijk rekening te houden met de individuele woonwensen van toekomstige kopers. Zo kunnen projectontwikkelaars in het dure koopsegment de potentiële kopers bijvoorbeeld de keuze bieden uit een aantal woningtypen, ligging van de woningen, entree, etc. Het in gesprek gaan en onderhandelen met de bewoners als kopers wordt steeds belangrijker en vergt een heldere aanpak, proces en tijd. Vele succesvolle voorbeelden zijn hiervan al bekend.

3.3 Visie: woningen voor jongeren en ouderen

De kwaliteit van de woonmilieus is over het algemeen genomen goed. De opgave voor Haarlemmerliede en Spaarnwoude ligt dan ook in het behoud van deze kwaliteit. Hiertoe dient de woonfunctie integraal te worden benaderd binnen de ruimtelijke ordening. Een hoogwaardig ingerichte woonomgeving is een wezenlijk onderdeel van de woonkwaliteit. Het is noodzakelijk dat het voorzieningenniveau, de inrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur aansluiten bij de wensen van de verschillende leeftijdsgroepen. Op die manier zullen de huidige en toekomstige bewoners een prettig woonmilieu in Haarlemmerliede en Spaarnwoude (blijven) vinden.

Ondanks de hoge kwaliteit van de woonmilieus, zal niet alles bij het oude (kunnen) blijven. Op sommige locaties streeft de gemeente doelbewust naar het veranderen van de ruimtelijke structuur, het vervangen of rooveren van woningen en bebouwingen of het toevoegen van nieuwe woningen. Deze verandering is wenselijk, omdat bepaalde groepen onvoldoende keuzemogelijkheden hebben in Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Een bijzondere vraagstelling die in het kader van het nieuwe woonbeleid van belang is, is de behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen. In het bijzonder de mogelijke eisen aan de woningvoorraad en voorzieningen in verband met vergrijzing is een item. In haar beleid wil de gemeente onder meer bij de ontwikkeling van nieuwe locaties en bij herontwikkeling van bestaande locaties aan ouderen en jongeren expliciet aandacht besteden.

3.4 Ambities nieuwbouwprogramma

Op grond van de voorgaande inventarisatie is een indicatief nieuwbouwprogramma opgesteld. Hierbij is uitgegaan van het standpunt dat er sprake moet zijn van een gedifferentieerd programma, met aandacht voor de bijzondere doelgroepen. De gemeente zal de percentages gebruiken als richtlijn – en niet meer dan dat – bij het beoordelen van nieuwbouwplannen. Indien marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven, kunnen bijvoorbeeld kooprijsgrenzen worden bijgesteld. Zeker nu de plannen pas in uitvoering worden genomen wanneer een substantieel deel van de geplande woningen is verkocht, is naast de ontwikkelaar ook de gemeente zeer alert op de ontwikkelingen in de markt.

De huidige woningbouwopgave van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is vastgelegd in de verstedelingsafspraken met het Rijk. De woningbouwopgave (netto groei) voor de periode 2010-2020 bedraagt in totaal 7.800 woningen. In opdracht van de Provincie heeft ABF research in juni 2011 de woningbehoefte voor alle gemeenten in Kennemerland Zuid berekend. De genoemde 7.800 woningen zijn ook met behulp van het model Socrates doorvertaald naar de afzonderlijke gemeenten, zowel voor deze RAP periode (2010-2015) als voor de volgende periode (2015-2020) Onderstaande tabel geeft de cijfers voor Haarlemmerliede en Spaarnwoude weer.

Bij dit alles is van belang dat zeer recent in 2012 deze cijfers door de provincie zijn herberekend op basis van vraaggericht bouwen, dus niet aanbodgericht, zoals tot nu toe de aanpak was. Deze herberekening levert vooral voor het noorden van de provincie en het gebied zuidelijk van Amsterdam forse bijstellingen. Het heeft nauwelijks invloed op de aantallen van Zuid-Kennemerland/ IJmond. Op zich wel een versterking van de bouwprogramma 's van die gemeenten in totaal. Het aanbod is een antwoord op een vraag die er is.

Opgemerkt wordt dat zeker niet iedere locatie in de gemeente een dwarsdoorsnede van het indicatief nieuwbouwprogramma hoeft te zijn. Het is ook mogelijk dat een locatie alleen koopwoningen omvat . Echter, dit betekent dat in dit geval in (een) andere nieuwbouwlocatie(s) het tekort aan huurwoningen in principe zal moeten compenseren. Dit geldt evenzo voor de verhouding eengezinswoningen – meergezinswoningen. Op bepaalde locaties kan het nodig zijn om meer meergezinswoningen te realiseren om de exploitatie van de betreffende locatie rond te krijgen. Binnen de huidige marktverhoudingen lijkt er kwantitatief niet meer voorkeur te bestaan bij de koper voor een meergezinswoning of eengezinswoning. Per bouwinitiatief zal zorgvuldig de afweging worden gemaakt tussen enerzijds de wens een afwijkende categorisering of bouwvolume te realiseren en anderzijds eerder geformuleerde beleidsdoelen en ambities (denk aan ruimtelijk beleid, duurzaam bouwen, beeldkwaliteit, groen, etc.). Daarbij moeten afwegingen c.q. concessies worden gedaan aan de doelen van het woonbeleid en soms aan de doelen van andere beleidsterreinen. Dit kan de marktsituatie van de gemeente vereisen. Daarom is het van belang dat behandeling van de plannen en de intentieovereenkomst plaatsvindt zowel in college als raad.

Volstrekte transparantie vereist een goed samenspel – soms in vertrouwelijkheid – van college en raad. Hoewel een bevoegdheid van het college is vaststellen van een intentieovereenkomst van een substantieel bouwvolume etc. in de raad – na advies van de raadscommissie – te prefereren boven behandeling alleen in het college.

Tabel 1 Rap periode 2010-2020:opgave ABF

Haarlemmerliede en Spaarnwoude	2010-2015	2015-2020	totaal
Nieuwbouw	61	85	146
Koop	52		
Huur	9		
Eengezinswoningen	45		
Meergezins	16		

Tabel 2 Rap periode 2010-2015

Prijsklasse	< € 652,-	< € 652 tot € 800	>€ 800,-
huur: totaal 9	7	1	1

Prijsklasse	<€ 180.000	€ 180.000-€ 215.000	€ 215.000-€ 350.000	>€ 350.000
Koop: totaal 52	16	20	8	8

Samengevat levert dit alles het volgende indicatieve nieuwbouw programma 2010-2016 op.:

Tabel 3. Indicatief nieuwbouwprogramma tot 2010-2016: eigen wensen en opgave

Haarlemmerliede en Spaarnwoude	2010-2015		totaal
Nieuwbouw	416		416
Mientekade	69	Halfweg	
A'damsestraatwg	26	Halfweg	
Houtrakkerweg	8		
Adelbertus terrein	26+4	Spaarndam	
Liedeweg	7	Haarlemmerliede	
Spaarne buiten	250	Spaarndam	
Nijestraat	26	Spaarndam	

Prijsklasse	< € 652,-	< € 652 tot € 800	>€ 800,-
huur: totaal 40		20	20

Prijsklasse	<€ 180.000	€ 180.000-€ 215.000	€ 215.000-€ 350.000	>€ 350.000
Koop: totaal 376				

3.5. Verdeling huur/koop binnen het indicatieve bouwprogramma

De gemeente Haarlemmerliede c.a. heeft zich duidelijk uitgesproken over het aantal te bouwen woningen. Volgens bovenstaand overzicht bedraagt dat aantal 416 woningen tot 2016.

In de huidige vraaggerichte woningmarkt is het echter bijna onmogelijk en niet verstandig om een exacte verdeling in het te bouwen aandeel huur, goedkoop, duur of middelduur te geven, indien het absolute aantal gerealiseerd zal moeten worden. Dat sturende element is per definitie een methode van het aanbodgerichte bouwen. Toch is het behoud van een kernvoorraad aan sociale huurwoningen van essentieel belang binnen het beleid. Nog meer dan nu het geval is zal dit aandeel in overleg met Ymere worden vastgelegd in de nieuwe afspraken 2014 – 2017 waarover wij volgend jaar de onderhandelingen met Ymere starten.

De financiering voor het bouwen van sociale huurwoningen is sterk afhankelijk van het aandeel koopwoningen dat binnen datzelfde project gerealiseerd kan worden. In deze tijd worden woningen echter niet tot nauwelijks verkocht, zodat ontwikkelaars huiverig worden bij het investeren in nieuwe projecten en er totaal geen zekerheid gegeven kan worden over type woningen in huur. Ook binnen Ymere is het beleid scherp op de schop genomen en is een nieuw huurbeleid in wording. Het college is uitgenodigd om rond de jaarwisseling te participeren in besprekingen hierover.

Zo is het in Spaarndam bij het ontwikkelen van Schutterstuk (Adelbertusterrein) al voorgekomen dat waar er 8 duurdere koopwoningen gebouwd en in de verkoop gezet waren, er uiteindelijk 12 kleinere koopwoningen werden gerealiseerd en verkocht. De 8 woningen waren in het duurdere

koopsegment geprijsd, maar werden niet verkocht en door er 12 kleinere koopwoningen van te maken kon de prijs dalen.

Wij kiezen er dan nu ook nadrukkelijk voor om geen nieuwe onderbouwde exacte verdelingen te geven. De markt is te zeer ongewis en het mag slechts om indicaties gaan in een vraaggestuurde markt. Wel zullen we de ontwikkelingen nauwgezet blijven volgen. Om toch een globale richtlijn te geven grijpen we terug naar het aandeel huur/koop en duur/goedkoop uit de vorige woonnota van 2003. De ambities die beschreven staan in de Nota Wonen 2003 willen wij – met de geplaatste kanttekeningen over de verandering van de markt - tot onze huidige ambities maken. Wij beseffen dat dit juist de categorieën zijn die in het huidige raad- en collegeprogramma 2010 – 2014 steeds worden genoemd: het bouwen voor minder draagkrachtigen en het bouwen voor starters en senioren.

In het volgende overzicht worden de cijfers uit de nota 2003 weergegeven.

Tabel 4 indicatief woningbouwprogramma verdeeld naar huur/koop en prijsklasse uit de nota 2003.

Huur		30%
Meergezins	Goedkoop (< € 652.-)	12%
	Middelduur (€ 652,- € 800.)	5%
	Duur (> € 800,-)	-
Eengezins	Goedkoop (< € 652,-)	8%
	Middelduur (€ 652,- € 800,)	5%
	Duur (> € 800,)	-
Koop		70%
Meergezins	Goedkoop (< € 180.000)	10%
	Middelduur (€ 180.000-215.000)	5%
Eengezins	Goedkoop (< € 180.000)	25%
	Middelduur (€ 180.000 - €350.000)	15%
	Duur (€350.000)	10%
	Vrije kavels	5%
Totaal		100%

Huur	Aantallen woningen	125	30%
Meergezins	Goedkoop		12%
	Middelduur		5
	Duur		-
Eengezins	Goedkoop		
	Middelduur		5%
	Duur		-
Koop	Aantallen woningen	292	70%
Meergezins	Goedkoop		10%
	Middelduur		5%
Eengezins	Goedkoop		25%
	Middelduur		15%
	Duur		10%
	Vrije kavels		5%
Totaal		416	100%

De gemeente streeft naar een substantieel deel aan huurwoningen en dat deze huurwoningen voor een groot deel ook bereikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Ook acht de gemeente een omvangrijk aandeel goedkope koopwoningen (starterswoningen) van belang. Met de ontwikkeling en realisatie van goedkope koopwoningen kan tevens worden bijgedragen aan (een betere) doorstroming in het huursegment waarmee huurwoningen (eerder) vrij komen voor de aandachtsgroepen. Dat zal in de nieuw te sluiten overeenkomst 2014 – 2017 met woningbouwcoöperatie Ymere overeengekomen moeten worden.

De exacte cijfers en aantallen in procenten van de hoeveelheid goedkope huur en koopwoningen zijn nog niet te geven, omdat de bouwplannen onderhevig zijn aan veranderingen in verband met een totaal andere vraag in de woonmarkt. Zie bijvoorbeeld het plan op het Adelbertusterrein, waar de concrete bouwplannen gewijzigd moesten omdat de duurdere woningen niet werden verkocht. De woningen werden gesplitst, zodat ze kleiner en dus goedkoper kunnen worden.

Wij stellen ons voor om de concrete indicaties per locatie in de intentieovereenkomsten te regelen.

Zoals reeds gezegd heeft dit mede te maken met de stormachtige ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden waardoor de voorgaande nota's en visie op de woonmarkt en het beleid om een volledige aanpassing vragen. De woningmarkt, zowel koop als huur, en de gewenste doorstroming zit compleet op slot, de economie bevindt zich in een crisis en dat maakt de vooruitzichten voor een snelle oplossing moeizaam. Wij zullen naar bewind van zaken – geleid door de kaders die in deze nota staan - tot heldere intentieovereenkomsten moeten komen. Het beleid krijgt dan pas gestalte. Het college en raad kunnen dan daarover per situatie beslissen.

Het Rijk heeft de afgelopen jaren in tal van maatregelen kernopgaven voor het woonbeleid geformuleerd, die in meer of mindere mate ook een plaats dienen te krijgen in het gemeentelijk beleid op het gebied van koop en huur.

Op het gebied van kopen:

- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Daar is ook in onze gemeente gebruik van gemaakt.

Op het gebied van huren:

- Hogere inkomens krijgen in de sociale huursector te maken met een extra huurverhoging van maximaal 5%. Hiermee wordt scheefwonen ontmoedigd met als doel de doorstroming te bevorderen.
- In het Woningwaarderingssysteem worden de huurpunten voor woningen in schaarstegebieden verhoogd met maximaal 25 punten. Dit geeft verhuurders de mogelijkheid de huur meer in overeenstemming te brengen met de gewildheid van de woning, zodat er beter rekening wordt gehouden met lokale marktomstandigheden.
- Het gelijke speelveld op de huurmarkt wordt bevorderd ten einde een betere aanbodontwikkeling en meer keuzevrijheid te realiseren. Daartoe moeten activiteiten die niet tot de kerntaken van corporaties behoren, strikt worden gescheiden van hun sociale taken waarvoor zij staatssteun ontvangen. Er mag geen sprake zijn van kruissubsidiering, omdat dit leidt tot oneigenlijke concurrentie met private verhuurders. De nieuwe Woningwet regelt dit.
- Middels aanpassing van de Woningwet stimuleert het kabinet een betere benutting van het vermogen van woningcorporaties in maatschappelijke investeringen en een goede samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Ook het toezicht op de corporaties wordt scherper.

Verder heeft het Rijk de investeringscondities voor woningbouw door de corporaties verbeterd.

Wij beseffen dat door al deze maatregelen de kernvoorraad sociale huur woningen onder druk komen. Zichtbaar zullen er woningen opgeknapt worden en naar de vrije markt gaan en zullen ook verhuizingen plaats vinden waardoor de woning aan de huidige eisen worden aangepast, ook qua prijs. Tevens dienen wij elk jaar met enkele woningen te voldoen aan het door het rijk opgelegde contingent woningen voor asielzoekers. Vooral de laatste jaren is er een wens van vooral vrouwen met kind(eren) die – vaak zonder partnerovereenkomst – de huurwoning moeten verlaten en zich (nog) niet hebben ingeschreven voor een woning bij Ymere. Hun dringende woonwens kan veelal niet in Spaarndam of Halfweg worden gerealiseerd zonder geweld te doen aan anderen die reeds jaren voor een woning in aanmerking proberen te komen. Dat levert schrijdende situaties op die door ons en Ymere niet direct kunnen worden opgelost.

4. Goed wonen voor iedereen

4.1 Huidige situatie aandachtsgroep

Eerder zijn de prioriteitsgroepen van het woonbeleid genoemd. Naast de ouderen werden de jongeren en starters genoemd.

Huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren, zijn vanwege hun lage inkomen grotendeels afhankelijk van de bestaande goedkope en betaalbare huurwoningen. Ieder jaar worden de doelgroep en de zogenaamde kernvoorraad opnieuw afgebakend.

Onderstaande tabel maakt inzichtelijk welk deel van het bezit van Wooncorporatie Ymere (in Haarlemmerliede en Spaarnwoude) bereikbaar is voor huishoudens uit de aandachtsgroep. De kernvoorraad bestaat uit huurwoningen met een huurprijs tot €663.25 (prijsspeil 1 juli 2010). Het is het bereikbare huursegment en dit zijn de woningen beneden de huursubsidiegrens (van € 652,25 prijspeil 1 juli 2010). Deze huurgrenzen zijn gebaseerd op het Rijks huurprijzenbeleid, waarmee ook de indexering is geregeld. Hierbij zullen wij onze onderhandelingen moeten richten en alles uit de kast halen om – ondanks de rijksregelingen die ook in onze gemeente dienen te worden toegepast – een zo maximaal mogelijke kernvoorraad te behouden voor deze aandachtsgroep. Natuurlijk is van belang dat scheefwonen zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Wij beseffen dat ook deze maatregelen tot pijnlijke situaties voor betrokkenen kunnen leiden en niet direct leiden tot verhuizen of kopen van een nieuwe woning.

Tabel 5 Bezit van woningbouwcorporatie Ymere per 1 januari 2010

Huurprijs	Aantal woningen
€ 652.25 (betaalbaar)	487
vanaf € 652.25 (duur)	35
Totaal	522

Om een voorspelling te kunnen maken van het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt in de gemeente, is het noodzakelijk om een goed inzicht te hebben in de mutatiegraad in de huursector. De mutatiegraad bedraagt 5,2% in 2000 en 4,6% in 2010. De mutatiegraad is dus gedaald. Deze daling kan onder meer worden verklaard door de hoge huizenprijzen, waardoor bewoners langer in de huidige huurwoning blijven wonen.

Mede gelet op het feit dat een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door mensen met een hoger inkomen ("scheefwoners") kan worden geconstateerd dat de huidige kernvoorraad te klein zal zijn voor het huisvesten van de doelgroep. Zoals eerder opgemerkt is het Rijk voornemens dit scheefwonen aan te pakken met een aantal maatregelen. Om te beginnen is per juli 2012 de huur voor deze categorie fors verhoogd. Maar er staan ook andere maatregelen op stapel. Wanneer deze maatregelen echt leiden tot het doel: vertrek, is niet bekend.

4.2 Huidige situatie starters

In Haarlemmerliede en Spaarnwoude is het aanbod van betaalbare eengezinswoningen in de koopsector beperkt. Redelijke kooprijzen zijn eigenlijk alleen nog via nieuwbouw in uitleglocaties te realiseren. Juist dat type woningbouw is in Haarlemmerliede en Spaarnwoude schaars.

De overige starters wensen een huurwoning in de bereikbare klasse. De huurwoningen worden door Woonservice aangeboden. Van het kleine aanbod dat er in de gemeente is kan iedereen inschrijven. Hierdoor is het voor de jongeren niet eenvoudig om voor een woning in de sociale sector in aanmerking te komen. In de gemeente zijn er circa 180 woningen in het startersegment. Dit zijn woningen bestaande uit 1, 2 of 3 kamers.

4.3 Visie: zorg voor de minder draagkrachtige

Een aantal groepen verdient extra zorg van de gemeente, omdat hun financiële mogelijkheden voor het kopen van een woning of het huren van woning beperkt zijn. Dit zijn huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep en de starters op de woningmarkt. Met name de mensen met een smalle(re) beurs hebben over het algemeen minder keuzevrijheid. Ze kunnen zich immers minder hoge woonlasten veroorloven. Voor het drukken van de woonlasten staat de gemeente een aantal instrumenten tot de beschikking. Het belangrijkste instrument is de huursubsidie. Echter de gemeente heeft zeer weinig beleidsvrijheid bij het toekennen van huursubsidie. Zij moet zich houden aan de landelijke wetgeving, die geen ruimte laat voor interpretatie.

De minder draagkrachtigen hebben belang bij een lage huur. Uit tabel 5 kan worden opgemaakt dat de bereikbare voorraad (de goedkope en betaalbare huurwoningen) bijna de gehele woningvoorraad van woningbouwcorporatie Ymere in Haarlemmerliede en Spaarnwoude omvat.

De gemeente heeft met Ymere reeds in 2010 de prestatieafspraken gemaakt dat Ymere minimaal 85% van haar bezit in Haarlemmerliede en Spaarnwoude binnen de bereikbare voorraad positioneert. Voorts zijn de gemeente en Ymere toen per contract overeengekomen dat tenminste 45% van haar woningvoorraad in de kernvoorraad blijft. Daar voldoet Ymere aan, ondanks het zichtbaar langdurig leeg staan van woningen die onttrokken worden aan de sociale huur. Dat is een onverteerbare zaak voor woningzoekende ondanks de borden van Ymere dat de woning wordt opgeknapt. Dit punt is reeds enkele malen in het overleg met de directie van Ymere aan de orde gesteld.

Aandachtspunten:

De gemeente zal zeer kritisch zijn in het overleg met Ymere inzake de prestatie afspraken over het behoud van de kernvoorraad en het huisvesten van (startende) jongeren.

Hiertoe zal in het volgend overleg met Ymere direct na het vaststellen van de nota wonen sterk de nadruk op vallen en zullen wij naar de raadscommissie de resultaten terugkoppelen.

In het koopsegment van het nieuwbouwprogramma tot 2015 wordt indicatief 35 % gereserveerd voor koopwoningen tot € 215.000,-. Bouwplannen van projectontwikkelaars worden daaraan getoetst.

De gemeente streeft ernaar om de startersleenregeling in stand te houden.

5. Organisatie en uitvoering

5.1. De gemeente als regisseur

Als gevolg van het Rijksbeleid voor wonen verandert de rol van gemeenten. Het Rijk verwacht van gemeenten dat zij in toenemende mate een regisserende rol vervult. In de Nota "Woonvisie Rijk 2011" zijn de ambities van het Rijk geformuleerd. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude werkt samen met andere gemeenten, de Woonmaatschappij Haarlem, projectontwikkelaars en andere investeerders om haar ambities waar te maken. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de gemeente dat doet.

5.2 Prestatiecontract

Gemeenten en woningcorporaties kiezen er steeds vaker voor om - vanuit het perspectief van wederzijdse afhankelijkheid voor de realisatie van de lokale woonopgave – afspraken te maken over de gezamenlijke invulling van het woonbeleid. Ook de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Ymere hebben met elkaar een prestatieovereenkomst gesloten. Door het sluiten van deze prestatieovereenkomst hebben de gemeente en Ymere hun wederzijdse inspanningen – om de gezamenlijke ambitie en verantwoordelijkheid voor aantrekkelijke woonmilieus, prettige buurten, kernen en dorpen met een woningmarkt waarin kansen en keuzemogelijkheden van mensen centraal staan – op elkaar af gestemd en vertaald in resultaatgerichte wederzijdse prestaties. De prestatieovereenkomst biedt daarmee de mogelijkheid om samen te sturen op ambities en elkaar aan te spreken op prestaties. Met elkaar zijn afspraken over opgaven en doelstellingen gemaakt.

Opgave

De gemeente en Ymere kunnen niet zonder elkaar bij het zorgen voor aantrekkelijke en perspectiefvolle woongebieden. De opgave is om kansen en mogelijkheden op de woningmarkt te creëren die het voor meerdere doelgroepen mogelijk maakt om in de gemeente naar tevredenheid te leven en te wonen. Er zijn drie opgaven onderscheiden:

1. De aantrekkelijkheid van de woongebieden in de gemeente heeft ook z'n keerzijde; vanwege de hoge koopprijzen hebben de lagere inkomensgroepen en met name starters het moeilijk op de woningmarkt. Partijen zien het als hun opgave om meer te doen voor starters, ook met het oog op verjonging van de kernen.
2. De vergrijzing neemt verder toe. Het is de opgave om ervoor te zorgen dat de oudere inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en dat betekent dat de woon- en zorgvoorzieningen op de groeiende vraag moeten worden aangepast.
3. De leefbaarheid en duurzaamheid van woongebieden is de derde opgave. Deze opgave is om de kwaliteit en leefbaarheid van de woongebieden te blijven verbeteren. Daarbij ligt de focus niet alleen op bestaande woongebieden, maar ook op het verkennen van potentiële bouwlocaties en het ontwikkelen van nieuwe woonvormen.

Doelstellingen

Voordat een nieuwe overeenkomst in 2013 voor de volgende periode wordt aangegaan zullen de gemeente en Ymere samen helder moeten zijn over wat zij in de komende periode willen bereiken. De belangrijkste gezamenlijke doelstellingen zijn voor onze gemeente:

a. Behoud van een voldoende betaalbare huurvoorraad

Een belangrijk doel is om voor de lagere inkomensgroepen betaalbare huurwoningen aan te bieden. Het aanbod is niet groot en het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt is erg klein. Er ontstaat spanning zeker in deze tijden van economische crisis. De betaalbare huurwoningen in de gemeente moeten vooral ook betaalbaar blijven voor onze aandachtsgroepen. De

intentie is reeds uitgesproken om de afspraak uit het vorige convenant opnieuw kritisch tegen dit licht te bezien.

Dit betekent onder meer dat wij afspraken willen maken over het aantal woningen dat wordt opgeplust en de hoeveelheid woningen die als koop woningen worden aangeboden. Deze twee ontwikkelingen verminderen namelijk de bestaande voorraad goedkope huurwoningen.

b. Scherp toezien dat de woningtoewijzing als maatwerk effectief blijft.

Bij de woningtoewijzing zal ingezet moeten worden op maatwerk. Naast de reguliere woningtoewijzing zal Ymere haar vrije bemiddelingruimte (dé Woonswitch) ook moeten inzetten voor de genoemde specifieke doelgroepen (ouderen / jongeren / starters) en voor specifieke situaties.

c. Toevoegen woningen in deze klasse door nieuwbouw

Partijen zullen vooral op deze categorie toegepaste verkenningen doen naar nieuwbouwmogelijkheden in de gemeente. Dat is belangrijk om nieuwe kwaliteit aan woongebieden toe te voegen en ook op lokaal niveau meer voor doorstroming te zorgen. Daardoor worden de woningen bewoond door de categorie bewoners waardoor ze oorspronkelijk bedoeld zijn.

d. Verbeteren en onderhoud zodat de woningen duurzaam voor deze categorie behouden blijven.

Het is verder van belang om de bestaande woningen en woonomgeving goed te houden en duurzaam te verbeteren daar waar het noodzakelijk is. Dit om de goede leefbaarheid en veiligheid in de woongebieden te behouden en de woningen de oorspronkelijk functie te laten vervullen. Met maatschappelijke vastgoed (vastgoed waar sociaal maatschappelijke activiteiten worden onderhouden zoals in buurthuizen, ontmoetingscentra, etc). en investeringen in 'typische' activiteiten voor de bevordering van leefbaarheid zoals sociale activiteiten, wijk- en buurtbeheer, kan dat worden gerealiseerd.

5.3 Samenwerking en afstemming

De voorgenomen uitbreiding en herstructurering liggen vooral in handen van woningeigenaren, de corporaties, projectontwikkelaars, etc. Indien de gemeente eigenaar is van de grond zal zij prestatieafspraken maken met de partij die het project gaat realiseren. Is zij geen eigenaar van de grond dan wil zij eveneens prestatieafspraken vastleggen. Hierbij gaat haar voorkeur uit naar gezamenlijk overleg, maar indien nodig en/of nuttig zal ze gebruik maken van bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening. Dit alles leidt tot een vaststellingsovereenkomst die aan de raad wordt voorgelegd. Ook kan in een vroegtijdig stadium het noodzakelijk zijn om de raad om een uitspraak te vragen over een toekomstige ontwikkeling. Vraaggestuurd bouwen vereist flexibel overleg tussen college en raad.

5.4 Regionale samenwerking

Op basis van de bestuursovereenkomst tussen de deelnemende gemeenten in de regio Zuid - Kennemerland vindt er ook volop structureel ambtelijk en bestuurlijk overleg (portefeuillehouderoverleg) plaats over het woonbeleid. In de RAP treft u hier het uitgebreide verslag. Ook tijdens dit overleg worden afspraken gemaakt en in incidentele gevallen pilots uitgezet om de vastgelopen huurmarkt vlot te trekken.

De Woonservice Zuid-Kennemerland blijft een belangrijke rol spelen in de uitvoering van het woonbeleid. Er is immers een regionaal woonruimteverdelingsstelsel en het convenant op de Woningtoewijzing. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude onderkent de

behoefte aan het leveren van maatwerk en is van mening dat de verordening op de woonruimteverdeling daartoe onvoldoende ruimte laat. Daarnaast acht de gemeente het noodzakelijk dat in samenwerking met de gemeenten Haarlem en Haarlemmermeer en Ymere de dienstverlening voor met name ouderen verder wordt ontwikkeld.

5.5 Meer zeggenschap voor bewoners

Een ambitie van de gemeente is om bewoners meer zeggenschap te geven in nieuwbouwprojecten. Dat past in hoge mate binnen het vraaggestuurd bouwen. De markt vereist het volledig serieus nemen van de vraag en behoeften van de bewoners. De ontwikkelaars beseffen dat anders worden er geen voldoende woningen verkocht. Plannen, zoals voor SpaarneBuiten en de hoek Oranje Nassaustraat/N200, behoren weliswaar tot de competentie van de gemeente in planologische zin, de gemeente zal echter lang niet in alle gevallen ook privaatrechtelijk “de baas” zijn over het betreffende terrein. Voor zover dit laatste niet het geval is, kan de gemeente dus maar in beperkte mate rekening houden met wensen en verlangens vanuit de bevolking. Maar zij zal er wel op aandringen dat ontwikkelaars dit serieus nemen en zij kan bij de inrichting ook aspecten van algemeen beleid inbrengen. Inspraak en meer zeggenschap voor bewoners is een must.

Want in algemene zin neemt het gemeentebestuur het standpunt in, dat de gemeente de inwoners bij de plannen betreft, als er wat te overleggen valt. De totstandkoming van de Structuurschets en -visie is een goed voorbeeld van hoe de gemeente haar inwoners hierbij betreft.

5.6 Beleidsvoornemens

In de voorgaande hoofdstukken zijn diverse ontwikkelingen en wensen benoemd. Hiervoor worden deze samengevoegd en benoemd als de beleidsvoornemens waar de gemeente zich specifiek op gaat richten in de komende jaren. Deze nota is de geactualiseerde versie van de vorige nota wonen. Een aantal beleidsvoornemens uit de vorige nota zijn echter nog steeds van belang en staan daarom nu ook nog vermeld. Deze zijn aangeduid met een *.

De beleidsvoornemens zijn:

- De gemeente wenst haar aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden, zowel in de koop- als in de huursector*
- De gemeente wil een evenwichtige verhouding tussen betaalbare koop- en huurwoningen en het duurdere segment.
- Ouderen en jongeren vormen belangrijke aandachtsgroepen binnen de gemeente.
- De gemeente zal nieuwbouw- en herstructureringsprojecten toetsen aan de verdeling van het indicatief bouwprogramma.
- Particulier ondernemerschap zal waar mogelijk worden gestimuleerd*
- De gemeente wil de mogelijkheden voor wonen in het Sector park verder uitwerken in contact met een projectontwikkelaar.
- De gemeente wil de mogelijkheid van een kleinschalig woonproject in de Dr.W.Nijestraat te Spaarndam verder bevorderen.
- De gemeente wil uitbreiding op de Liedeweg en het Penningsveer verder bevorderen.

- De gemeente wil het woningaanbod voor minder draagkrachtige ouderen vergroten door nieuwbouw of herstructurering. Deze woningen dienen te voldoen aan het Woonkeurmerk.
- Haarlemmerliede en Spaarnwoude wil ook in toekomst prestatieafspraken met Ymere over het aanbod van zelfstandige seniorenwoningen in de sociale huur.
- De gemeente zal zich ervoor inspannen om – gelet op de sterk lokaal georiënteerde woon-zorgvraag – het met voorrang plaatsen van eigen ingezetenen mogelijk te maken.
- De gemeente wil in samenwerking met betrokken partijen komen tot een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsdiensten*.
- De gemeente zal – in het nader overleg met Ymere – de afspraken voor 2014- 2017 over de kernvoorraad aan positief bijstellen zodat een hoger percentage sociale huurwoningen behouden blijft.

6 Tot slot: Extra inkijk in de recente afspraken door de raad onderschreven in 2012 uit het Programma RAP 2011 t/m 2015

Deze afspraken zijn recent door de raad vastgesteld en maken onderdeel uit van de beleidsvoornemens van deze nota.

In de Rap zijn *inspanningen* beschreven die de Provincie en de wethouders volkshuisvesting allereerst hebben afgesproken. Het Rap is inmiddels door de raad goedgekeurd in de raad van september 2012. Hierin zijn afspraken gemaakt over nieuwbouw, maar ook over aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad.

Het aantal geformuleerde inspanningen ten aanzien van de bestaande woningvoorraad is beperkt gebleven tot de volgende aspecten:

- het aanpassen van bestaande woningen tot nultredenwoningen;
- het energetisch verbeteren van bestaande koop- en huurwoningen;
- het wellicht uitbreiden van het aantal woningen boven winkels;
- de mogelijkheden om 'goedkope scheefheid' van huurwoningen te verkleinen.

Met dit overzicht zijn afspraken tot stand gekomen in de vorm van *inspanningen* voor Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Zij worden aan de beleidsvoornemens toegevoegd.

1. Nieuwe woningen periode 2011 t/m 2015

Inspanning 1: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 7.350 woningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Nieuwbouwproductie 2011 t/m 2015 en verwachte opleveringen:

Haarlemmerliede en Spaarnwoude: volgens opgave gemeente: 416

Uit de vergelijking met een eerdere behoeften berekening blijkt dat de uitkomst van de gemeentelijke opgave berekening, niet overeen komt met de oorspronkelijk regionaal bepaalde behoefteberekening. Dit is vooral het gevolg van het feit dat de woningbouwgegevens betrekking hebben op bouwlocaties die in de pijplijn zitten en/of al vergevorderd zijn waardoor aanpassing van de plannen niet meer mogelijk is. Voor de gemeente Haarlemmerliede c.a. geldt echter ook nog specifiek dat er vanwege de geluidshinder door de Zwanenburgbaan van Schiphol geen grootschalige woningbouw mocht plaatsvinden. Hierdoor heeft een serieuze vorm van dorpsvernieuwing in Halfweg sinds 30 jaar niet meer plaatsgevonden. Sinds ongeveer 2 jaar is het verbod opgeheven en vandaar dat er nu door Haarlemmerliede en Spaarnwoude veel ideeën en concrete plannen zijn om de achterstand in te lopen. Uit onofficiële bronnen weten wij ook dat er veel voormalige inwoners terug zouden willen keren mits er adequate woonruimte voorhanden zou zijn.

2. Goedkope koopwoningen en huurwoningen

Inspanning 2a: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 400 betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Inspanning 2b: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 1.550 betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt

3. Nultredenwoningen

Inspanning 3: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de regio door nieuwbouw of aanpassen van bestaande woningen in de periode 2011 t/m 2015 3.800 nultredenwoningen worden toegevoegd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude: 42

4. Duurzaamheid

Inspanning 4a: De gemeenten toetsen bouwaanvragen aan GPR Gebouw en zo mogelijk aan GPR Stedenbouw.

Inspanning 4b: De gemeenten streven ernaar dat nieuwe woningen voldoen aan de belangrijkste aspecten van het WoonKeur.

Inspanning 4c: Waar nodig maken de gemeenten gebruik van BouwTransparant van het CO2-Servicepunt bij het controleren of de nieuwe, goed geïsoleerde woning inderdaad de energetische kwaliteit heeft die het Bouwbesluit vereist.

Inspanning 4d: Om eigenaar-bewoners te stimuleren om de energetische kwaliteit van hun woning te verhogen, zullen de gemeenten hen zo goed mogelijk informeren over de mogelijkheden van het treffen van energiebesparende maatregelen.

Inspanning 4e: Bij het vastleggen van hernieuwde prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over het energetisch verbeteren van de bestaande huurwoningen.

5. Voorzieningen

Inspanning 5: De gemeenten zullen bij de start van de uitwerking van een bouwplan niet alleen afspraken maken over de woningen, maar – waar dat aan de orde is – ook over de sociale voorzieningen en de mogelijkheid om voorzieningen te clusteren.

Voorbeeld: de ontwikkelingen in de Dr. W.Nijestraat en het AH terrein in Spaarndam.

6. Bouwprogramma naar koop en huur

Haarlemmerliede en Spaarnwoude in totaal: 416, waarvan koop: 376 en huur: 40

Inspanning 6a: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 2.700 middeldure en 1.350 dure koopwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude in totaal voor indicatief middelduur van €215.000 tot € 350.000: 60 en voor duur > €350.000: 316

Inspanning 6b: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 950 middeldure en 400 dure huurwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude indicatief middelduur van € 652 tot € 800: 20 en duur > € 800: 20

7. Aandeel eengezins- en meergezinswoningen

Inspanning 7: De gemeenten streven ernaar dat van de woningen die in de periode 2011 t/m 2015 worden gebouwd, ongeveer 35% een eengezinswoning is en ongeveer 65% een meergezinswoning.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude in totaal: 416 woningen waarvan 307 eengezinswoningen en 109 meergezinswoningen

8. Zelfbouw en vraaggericht:

Inspanning 8a: Om de behoefte aan vraaggericht bouwen en zelfbouw te ondersteunen werken de gemeenten mee aan CPO-initiatieven van inwoners mits dat ruimtelijk mogelijk is.

Inspanning 8b: Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over hun mogelijke rol bij CPO-projecten.

9. Wonen boven winkels

Inspanning 9: De gemeenten en de provincie willen de kennis over Wonen boven Winkels met elkaar delen.

10. Herstructurering

Inspanning 10: Om te bevorderen dat een zo groot mogelijk deel van de nieuwe woningen binnen Bestaand Bebouwd Gebied wordt gebouwd, blijven de gemeenten zoeken naar nieuwe mogelijkheden

Haarlemmerliede heeft nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden maar wellicht nog enkele kleinschalige mogelijkheden voor binnenstedelijke verdichting.

Herstructurering en renovatie zijn ook een goed instrumenten om verrommeling en verpaupering tegen te gaan. Plannen voor dergelijke bouw zijn bv die in Halfweg bij de RK kerk aan de Schaepmanstraat en de Mientekade.

11. Startersregeling

Inspanning 11: De gemeenten streven ernaar om de lokale startersregelingen op elkaar af te stemmen.

12. Prestatieafspraken met wooncorporaties

Inspanning 12a: Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over de wenselijkheden en mogelijkheden om 'goedkope scheefheid' te verkleinen teneinde de voorraad sociale huurwoningen toegankelijker te maken voor de huishoudens met een laag inkomen.

Inspanning 12b: De gemeenten zullen met de corporaties inventariseren welke mogelijkheden er zijn om het aanbod voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614,- te vergroten.

13. Wonen, Welzijn en Zorg

Inspanning 13a: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de regio in de periode 2011 t/m 2015 250 eenheden beschermd wonen en 50 plaatsen in verzorgingshuizen worden toegevoegd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt

In de gemeente Haarlemmerliede c.a. vindt momenteel een eerste gedachten uitwisseling plaats met Schoterhof (SHDH) om een aantal van dergelijke woningen te realiseren nabij de Nijestraat te Spaarndam.

Inspanning 13b: Om te voorkomen dat er onnodig een aanspraak wordt gedaan op het Wmo-budget en ook om te voorkomen dat een oudere die kampt met een combinatie van meerdere woonproblemen en gezondheidsproblematiek in een 'reguliere' woning in een wijk vereenzaamd en/of verwaarloosd raakt, zullen de gemeenten met de corporaties afspraken maken over de beschikbaarheid van woningen voor deze specifieke doelgroep.

14. Statushouders

Inspanning 14: De gemeenten zullen de wenselijkheid van afspraken met het COA en een herverdeling van de taakstelling voor statushouders in kaart brengen.

Haarlemmerliede heeft een gemiddelde taakstelling van 3 a 4 te huisvesten statushouders per jaar. Wij hebben een zeer klein aanbod beschikbare woningen en kunnen daardoor nauwelijks een goed spreidingsbeleid voeren.

BIJLAGE A

In deze bijlage is opgenomen wat de bronnen zijn voor de nota Wonen 2013 – 2016.

a. Vertrekpunt van de Nota Wonen

a. 1. Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2011

De structuur visie is weer gebaseerd op de strategische visie: Verbindend Groen die in 2009 is vastgesteld . In deze strategische visie wordt de visie van de gemeente weergegeven op de toekomst. De planhorizon van de strategische visie is 2035. In de strategische visie is ingegaan op de centrale doelstellingen alsmede concrete strategische opgaven voor de gemeente. De strategische visie is globaal van aard en is gericht op de globale lijnen van het (ruimtelijk) beleid van de gemeente. In de strategische visie is opgenomen dat een nadere detaillering wordt opgesteld waarin aandacht wordt besteedt aan de verschillende kernen en het buitengebied (in de visie benoemd als structuurschetsen). Voor deze nadere detaillering is onderhavige structuurvisie opgesteld. In deze structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot en met 2035 nader uitgewerkt op een hoger detailniveau dan de strategische visie. De structuurvisie houdt voor wat betreft detaillering het midden tussen de strategische visie en de bestemmingsplannen, waarin de juridisch-planologische mogelijkheden tot op perceelsniveau zijn vastgelegd.

De structuurvisie 'Samen naar '35' borduurt voort op de strategische visie 'Verbindend groen'. Het vermeldt de wijze waarop de gemeente invulling aan de uitgangspunten uit de strategische visie visie wil geven op de afzonderlijke kernen (Halfweg, Spaarndam en Haarlemmerliede/ Penningsveer/Spaarnwoude) en het buitengebied.

De structuurvisie kent verder de volgende uitgangspunten voortvloeiend uit de strategische visie:

- Stimuleren gemeenschapszin in kernen en gemeenschapsgevoel tussen kernen;
- Voeren actief milieubeleid op macro- en microniveau;
- Inzet op vermindering overlast door Schiphol;
- Behoudt groene bestemming en natuurwaarden groene buffer;
- Verruiming mogelijkheden agrarische bedrijven tot ontplooiing (licht) recreatieve functies naast normale bedrijfsvoering;
- Verbetering mobiliteit van, naar en tussen de kernen;
- Meer samenhang en vermindering verkeersoverlast in Halfweg;
- Verdere optimalisering openbaar vervoer;
- Vermindering (verkeer)overlast in groene buffer;
- Stimulering bedrijvigheid;
- Stimulering winteractiviteiten in groene buffer en behoud en cultureel erfgoed binnen de gemeente;
- Gemeente blijft zelfstandig en bestuurskrachtig.

Tot slot sluit de structuurvisie aan op de thema's die centraal stonden bij het opstellen van de strategische visie. Deze thema's zijn door de bevolking benoemd. De thema's worden in het kader van de structuurvisie als volgt benoemd:

- Identiteit en zelfstandigheid;
- Wonen en leefbaarheid;
- Natuur en milieu;
- Verkeer en bereikbaarheid;
- Ondernemen en economie.

Voor de nota wonen zijn de visie en uitgangspunten wat de punten leefbaarheid en wonen uit de structuurvisie van belang.

a.2 Raad- en college- programma: Gezond, groen, groeien 2010-2014

Binnen het raadprogramma zijn belangrijke speerpunten ten aanzien van de woningbouw en de bedrijventerreinen benoemd. In deze nota wonen moeten deze uitgangspunten dienen als basis. Voor de nota beperken we ons tot de ambities ten aanzien van de woningbouw. De nota wonen is leidend in het nieuwe bouwprogramma en de gemeente wil ook bevorderen dat naast de reeds bekende vormen van opdrachtgeverschap ook andere, wellicht wat minder bekende vormen een kans zullen krijgen. Ontwikkelaars zullen, anders dan voorheen, op basis van concurrentie moeten mededingen.

College programma 2010-2014

Woningbouw wordt in het college programma als belangrijk speerpunt beschouwd. Het college zal bevorderen dat particulier opdrachtgeverschap naast private ontwikkelingen een kans krijgt.

Het college stelt voorst dat een actief doelgroepenbeleid gestimuleerd wordt als het gaat om woningbouw voor starters en senioren. Genoemd worden in dit verband kleinschalige woonvormen voor ouderen met dementie en andere woon/zorginitiatieven, zoals mantelzorgwoningen.

Het college gaat inzetten op de categorieën goedkope huur, goedkope koop vooral voor starters die willen blijven wonen in een van de kernen binnen de gemeente. Bij dit alles is ook aandacht voor kleinschalige bedrijvigheid

Voorts staat in dit programma dat het college hoewel de nadruk ligt op starters en ouderen, streeft naar differentiatie in vervangende nieuwbouw en bij nieuwe bouwprojecten. Voor minder draagkrachtige huurders dienen ook mogelijkheden te worden gecreëerd.

Het moet volgens het college mogelijk voor de inwoners van de gemeente om een volledige wooncarrière van starterswoning tot zorgwoning in de eigen gemeente mogelijk te maken. Het college zal in overleg met de regio en de bouwpartners steeds krachtig inzetten op maatwerk. Genoemd zijn onder meer:

- Daar waar de gemeente geen eigenaar is van de grond, maar deze wel bestemd is voor woningbouw, zal zij dit door middel van regelgeving bevorderen.

- De gemeente wil bevorderen dat naast de reeds bekende vormen van opdrachtgeverschap ook andere, wellicht wat minder bekende vormen daarbij een kans kunnen krijgen
- Ontwikkelaars zullen, anders dan voorheen op basis van concurrentie moeten mededingen
- De gemeente zal scherp toezien op het bewaken van gemeentelijke belangen, zoals het realiseren van grond en/of exploitatie opbrengsten.

De volgende projecten zullen de komende periode op de agenda staan:

SpaarneBuiten:

SpaarneBuiten staat voor een ruim opgezette woonwijk met veel groen en ook een deel sociale woningbouw, met de uitvoer van dit plan komt een einde aan de industrialisering van dit deel van onze gemeente.

Het bestemmingsplan is aangenomen in de raad met daaraan gekoppeld het advies dat de verkeerswerkgroep daarbij heeft neergelegd.

Een en ander heeft voor veel weerstand onder de burgers gezorgd en er zijn bezwaren tot aan de hoge raad ingediend die uiteindelijk tegemoet is gekomen aan de bezwaren van burgers rondom de ontsluiting van de infrastructuur. De bouw 2^e fase kan daarom vooralsnog niet starten. Dit neemt niet weg dat de gemeente nog steeds de ambitie houdt tot uitvoering van ook de 2^e fase. Wellicht moeten de plannen hiervoor gewijzigd.

Sectorpark:

Het sectorpark biedt volgens het programma kansen op duurzame woningbouw voor diverse doelgroepen zowel voor starters als ouderen.

Mientekade:

Vervangende nieuwbouw.

Hoek Oranje-Nassastraat:

Woningbouw met de voorkeur voor starters woningen

Osdorperpolder:

De raad zal zich inspannen hier onder nader te bepalen voorwaarden woningbouw te realiseren

Gereformeerde kerk te Halfweg:

Ook hier zal de raad zich inspannen om woningbouw te realiseren.

Rooms Katholieke kerk te Halfweg:

De mogelijkheden om hier een leefbaar en aantrekkelijk leefgebied te realiseren worden momenteel afgewogen. Vooralsnog moet hier dan ook geen gemeentelijk monument van gemaakt worden

Gemengde bouwprojecten:

Penningsveer:

De Raad ziet hier mogelijkheden om kleinschalig nog enkele wooneenheden te realiseren, waarbij de bestaande oppervlakte gerevitaliseerd wordt

Winkelcentrum Spaarndam/ Dr W. Nijestraat:

De Raad gaat ervan uit dat op korte termijn de start van de nieuwbouw van een winkelcentrum met woningen op het Poldermanterrein en woningen aan de dr. W. Nijestraat

een feit zal zijn en dat de kleine winkels aan de Dr. W. Nijestraat hun plek zullen vinden in/op het nieuwe winkelcentrum (terrein). Ook hier zijn weer kansen voor startets en ouderen.

a.3 Nota : woonvisie Rijk 2011.

De laatste jaren hebben er stormachtige ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor de voorgaande nota's en visie op de woonmarkt en het beleid om een volledige aanpassing vragen

De woningmarkt, zowel koop als huur, zit compleet op slot, de economie bevindt zich in een crisis en dat maakt de vooruitzichten voor een snelle oplossing moeizaam.

Het kabinet noemt vijf kernopgaven voor het beleid die in meer of mindere mate ook een plaats dienen te krijgen in de gemeentelijke beleidsstukken.

• over het vertrouwen herstellen

Om het vertrouwen in de woningmarkt te versterken heeft het kabinet bij zijn aantreden afgesproken dat er geen wijzigingen zullen plaatsvinden in de hypotheekrenteaftrek.

Verder zijn overige maatregelen genomen:

- In aanvulling op bestaande regelingen als de Nationale Hypotheekgarantie is de nieuwe gedragscode van de bancaire sector over leenvoorwaarden op 1 augustus 2011 van kracht. Dit om te voorkomen dat kopers en hypotheekverstrekkers onverantwoorde risico's nemen.
- Gelet op de stagnerende woningmarkt heeft het kabinet tevens besloten om de overdrachtsbelasting tijdelijk aanzienlijk te verlagen. Voor de periode van 15 juni 2011 tot 1 juli 2012 wordt het tarief verlaagd van 6% naar 2%. Deze verlaging van de overdrachtsbelasting in combinatie met de handhaving van de hypotheekrenteaftrek resulteert in een forse impuls die de woningmarkt op dit moment goed kan gebruiken. Diverse studies hebben er de afgelopen jaren op gewezen dat een verlaging van de overdrachtsbelasting een belangrijk positief effect zal hebben op het aantal transacties. De verlaagde overdrachtsbelasting is allereerst goed nieuws voor starters. In het komende jaar kunnen zij tegen gunstigere voorwaarden en lagere risico's instappen. Doorstromers profiteren eveneens, zeker ook omdat de verkoopbaarheid van de oude woning verbetert. De maatregel levert derhalve een belangrijke bijdrage aan het doorbreken van de huidige stagnatie op de woningmarkt. De impuls wordt daarbij effectiever door het tijdelijke karakter van de maatregel. Overigens is nu, nadat deze maatregel 9 maanden in werking is, ondanks alle voorspellingen, geen significante verbetering opgetreden.
- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Met corporaties worden afspraken gemaakt over de verkoop van huurwoningen aan bewoners waarbij speculatie wordt voorkomen. Komende jaren kunnen zij tegen gunstigere voorwaarden en lagere financiële risico's instappen.

• over de huurmarkt:

Om de keuzevrijheid op de huurmarkt te verbeteren neemt het kabinet maatregelen om de doorstroming te bevorderen en aanbodbelemmeringen weg te nemen:

- Hogere inkomens krijgen in de sociale huursector te maken met een extra huurverhoging van maximaal 5%. Hiermee wordt scheefwonen ontmoedigd en doorstroming bevordert-
- In het Woningwaarderingstelsel worden de huurpunten voor woningen in schaarstegebieden verhoogd met maximaal 25 punten. Dit geeft verhuurders de mogelijkheid de huur meer in overeenstemming te brengen met de gewildheid van de woning, zodat er beter rekening wordt gehouden met lokale marktomstandigheden.
- Het gelijke speelveld op de huurmarkt wordt bevordert ten einde een betere aanbodontwikkeling en meer keuzevrijheid te realiseren. Daartoe moeten activiteiten die niet tot de kerntaken van corporaties behoren, strikt worden gescheiden van hun sociale taken waarvoor zij staatssteun ontvangen. Er mag geen sprake zijn van kruissubsidiëring,

omdat dit leidt tot oneigenlijke concurrentie met private verhuurders. De nieuwe Woningwet regelt dit.

- Middels aanpassing van de Woningwet stimuleert het kabinet een betere benutting van het vermogen van woningcorporaties in maatschappelijke investeringen en een goede samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Ook het toezicht op de corporaties wordt verbeterd.

- **over het verbeteren van Investeringscondities woningbouw:**

De bouwsector is sterk geraakt door de economische crisis. Door te innoveren, de efficiency en flexibiliteit te vergroten en door kostenreductie, kan de sector beter inspelen op de veranderende investeringsopgaven en daarmee sterker uit de crisis komen. Hier ligt allereerst een belangrijke uitdaging voor de sector zelf.

Het kabinet wil de sector stimuleren deze opgave aan te pakken door investeringscondities te verbeteren en belemmeringen weg te nemen. Dit doet het kabinet allereerst door de werking van de huurmarkt te verbeteren en herstel van vertrouwen in de koopsector te bevorderen. Het kabinet verruimt bovendien de mogelijkheden voor woningbouw, in het bijzonder ook voor particulier opdrachtgeverschap en voor woningen die voor ouderen geschikt zijn. Voorts werkt het kabinet aan eenvoudiger en betere regelgeving en snellere procedures. Ook wil het kabinet bevorderen dat mensen meer greep krijgen op de hoogte van hun energierekening.

In concreto wil het kabinet de condities voor investeringen verbeteren door middel van de volgende maatregelen:

- De tijdelijke verhoging van de NHG-grens, deze is verlengd en loopt eind 2011 af.
- De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% voor de periode van één jaar tot 1 juli 2012.
- Het wegnemen van beperkingen in het ruimtelijk beleid zodat er meer ruimte ontstaat voor woningbouw in kleinschalige uitbreidingen en voor particulier opdrachtgeverschap. De BTW-verlaging voor arbeid bij renovatie (verlengd tot 1 oktober 2011 voor opdrachten die voor 1 juli 2011 zijn verleend)
- Er worden afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering met de Noorden Zuidvleugel van de Randstad in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.
- Snellere en betere regels en procedures: wijziging van het bouwbesluit per 2012 en een hierop volgende fundamentele vernieuwing van de bouwregelgeving, waarbij de adviezen van de Commissie Dekker leidend zijn.
- De bevordering van de beschikbaarheid van voldoende woningen voor ouderen en beperkten (met zorgvraag): flexibeler maken bestemmingsplannen voor meegroe-, mantelzorg- en meergeneratie-woningen.
- Het bevorderen van energiebesparing in de gebouwde omgeving: per 1 juli 2011 wordt in het woningwaarderingssysteem rekening gehouden met de energieprestatie. Het energielabel wordt verplicht bij nieuwbouw vanaf 1 juli 2012. Het programma Energiesprong wordt uitgevoerd door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.
- Om het investeringsherstel in de bouwsector duurzaam te versterken worden nieuwe verdienmodellen en financieringsarrangementen verkend.

De eerste verantwoordelijkheid voor concretisering van deze ambities ligt bij de partijen op lokaal niveau:

bewoners, woningcorporaties, andere maatschappelijke organisaties, bedrijven en gemeenten. De Rijksoverheid ondersteunt daar waar sprake is van een opeenstapeling

van achterstanden of specifieke problemen. Voor Haarlemmerliede is deze nieuwe woonvisie van het Rijk dan ook een belangrijk uitgangspunt. De gemeenten blijven als eerste verantwoordelijk voor de uitvoering van het woonbeleid. Van hen wordt verwacht dat ze vanuit een regionaal perspectief een integrale woonvisie formuleren. Bovendien zullen gemeenten meer moeten investeren in samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en andere maatschappelijke organisaties. Gemeenten moeten processen zo transparant mogelijk vormgeven. Bij bouwprojecten moet er eerlijke concurrentie mogelijk zijn tussen verschillende partijen. Indien de grond in het bezit is van de gemeente dan verwacht het Rijk een open inschrijving.

a.4. Regionale woonvisie Zuid-Kennemerland: Onderzoeksgegevens uit het rapport WoON 2009.

Eind 2008 en begin 2009 zijn in heel Nederland 78.000 mensen ondervraagd over allerlei aspecten die te maken hebben met het onderwerp wonen. De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland (Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort) hebben deelgenomen aan het Woononderzoek Nederland (WoON) van het Ministerie van VROM. In de gemeenten zijn extra enquêtes uitgezet, waardoor het mogelijk is om op het niveau van de gemeenten uitkomsten uit het WoON te presenteren.

De regio Zuid-Kennemerland bestaat na de samenvoeging van Bloemendaal en Bennebroek per januari 2009 nog uit vijf gemeenten: Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort.

De ontwikkeling van de bevolking is afhankelijk van de binnenlandse migratie (verhuizingen tussen gemeenten), buitenlandse migratie (immigratie en emigratie) en natuurlijke aanwas (het saldo van geboorten en sterfgevallen). Het binnenlandse migratiesaldo is in de meeste jaren negatief. Een bijzondere uitzondering is 2009, het eerste jaar in minimaal 50 jaar met een flink positief migratiesaldo in de regio. In 2009 zijn dan ook veel woningen gebouwd (1.800), met name veel appartementen. Het buitenlandse saldo is in de meeste jaren positief. De natuurlijke aanwas is in de meeste jaren licht positief. De belangrijkste conclusies zijn:

a. Beperkte groei aantal huishoudens, meer alleenstaanden, meer ouderen

Tussen 2000 en 2009 is het aantal huishoudens in de regio met 2.000 toegenomen, waarvan 1.000 in Haarlem. De groei in de regio in negen jaar tijd bedraagt daarmee 0,2% per jaar. De groei in heel Nederland over deze periode bedroeg 0,8% per jaar. Het aantal alleenstaanden is toegenomen, evenals het aantal eenoudergezinnen. Dat is een tendens die in heel Nederland zichtbaar is. Zo zien we een afname van het aantal gezinnen en het aantal echtparen.

Het WoON is een enquêteonderzoek. Dat betekent dat de uitkomsten te maken hebben met betrouwbaarheidsmarges. Het is immers mogelijk dat de mening van de ondervraagde personen iets afwijkt van het gemiddelde in de gemeente. In het rapport is daarom gewerkt met afgeronde aantallen. Bovendien wordt bij het trekken van conclusies rekening gehouden met de onnauwkeurigheid in de meting. Kleine verschillen (82% versus 81%) kunnen afrondingskwesaties zijn.

Bij alleenstaanden zien we niet in alle leeftijdsklassen een toename. Deze is met name het geval bij de leeftijdsklasse 55-64 jaar. Het aantal alleenstaanden in de leeftijdsklasse 25-34 is afgenomen. Bij de gezinnen zien we een afname van de jongere gezinnen, terwijl het aantal oudere gezinnen toegenomen is. Evenals bij de alleenstaanden en bij de gezinnen is ook bij de echtparen een afname van de leeftijdsklasse tot 35 jaar te constateren. Het aantal huishoudens tussen 25 en 40 jaar is afgenomen. De groei van het aantal huishoudens is met name zichtbaar in de leeftijd tussen 55 en 65. Dit is de naoorlogse geboortegolf, die bijna de leeftijd van 65 heeft bereikt. De leeftijdsopbouw is deels afhankelijk van het ouder worden van groepen, zoals de naoorlogse geboortegolf. Het ouder worden van dit cohort zorgt de

komende jaren voor een toename van 65-plussers. De binnenlandse migratie heeft uiteraard ook gevolgen voor de leeftijdsopbouw. De afname die te zien is bij de huishoudens tussen 25 en 40 is niet zichtbaar bij de binnenlandse migratie. De groep laat over de periode 2000-2008 juist een positief saldo zien. Het migratiesaldo laat overigens wel een flinke verschuiving zien in de periode tussen 2000 en 2008. In het begin van de periode is een negatief saldo te zien van dertigers en kinderen, maar in de laatste jaren is dit beeld omgeslagen en is het saldo positief.

b. Veel koopappartementen, veel dure woningen

De woningvoorraad in de regio bestaat voor 60% uit eengezinswoningen, minder dan de 69% voor heel Nederland, maar meer dan in de Metropoolregio Amsterdam (50%). Zuid-Kennemerland heeft met name een hoog aandeel meergezinskoopwoningen (koopappartementen). In Haarlem is dit percentage hoog (20% versus 8% in heel Nederland en 12% in de MRA), maar met name Zandvoort kent een hoog aandeel in dit segment (23%). De woningvoorraad is gemiddeld 'duur', dat wil zeggen veel koopwoningen met een waarde boven de €285.000. Tussen 1990 en 1999 bestond 59% van de nieuwbouw uit eengezinswoningen. In de afgelopen 10 jaar is dat percentage afgenomen naar 40%. Het aandeel koopwoningen in de nieuwbouw is in beide perioden van 10 jaar gelijk: 58%. Het aandeel koopappartementen in de nieuwbouw is toegenomen van 21% in de eerste 10 jaar naar 34% in de afgelopen 10 jaar. Ook het aandeel huurappartementen in de nieuwbouw is toegenomen, van 20% in de periode 1990-1999 tot 26% in de periode 2000-2009.

c. Zuid-Kennemerland is aantrekkelijk, maar leefbaarheid kan beter

De tevredenheid over de woning is in Zuid-Kennemerland in het algemeen hoog. In totaal geeft 88% aan tevreden of zeer tevreden te zijn. De tevredenheid over de woonomgeving is iets minder groot dan de tevredenheid over de woning. Waar 88% van de huishoudens (zeer) tevreden is over de woning is dat bij de woonomgeving 82%. De spreiding tussen de gemeenten is bovendien wat groter. Bloemendaal en Heemstede steken nog wat sterker boven het gemiddelde van de regio uit. Haarlem scoort – als stedelijke gemeente – lager dan gemiddeld. *Opvallend is de score van onze gemeente Haarlemmerliede c.a. Daar is 10% van de huishoudens ontevreden over de woonomgeving. De geluidsoverlast door Schiphol is hier debet aan.* De regio scoort bij de tevredenheid over de woonomgeving vrijwel gelijk aan de MRA (82% tevreden versus 81% tevreden) en Nederland (83% tevreden).

De regio scoort op de drie GSB-indicatoren (leefbaarheid) overlast, verloedering en sociale cohesie slechter dan het gemiddelde van Nederland. Met name op overlast en verloedering is de score slechter dan gemiddeld in Nederland. De regio scoort op de drie indicatoren vergelijkbaar met de MRA.

d. Veel hoge inkomens, kleiner aandeel doelgroephuishoudens

De inkomens in Zuid-Kennemerland zijn iets afwijkend van het Nederlandse gemiddelde. Lage inkomens komen wat minder vaak voor en het hoogste inkomens kwadrant komt wat vaker voor. Van alle huishoudens in Nederland behoort 10% hiertoe, in Zuid-Kennemerland is het 13,4%, met name door de hoge inkomens in Bloemendaal (30,0%), Heemstede (24,0%) en Haarlemmerliede en Spaarnwoude (19,5%). Haarlem en Zandvoort hebben minder huishoudens met een hoog inkomen (respectievelijk 9,7% en 11,5%). Voor het volkshuisvestingsbeleid is de omvang van de BBSH-doelgroep van belang. Dit zijn de huishoudens die – gezien hun inkomen – in aanmerking komen voor huurtoeslag. In Zuid-Kennemerland behoort 24% van de huishoudens hiertoe. In Nederland is dit 29%. De doelgroep is in Nederland iets in omvang toegenomen, tussen 2006 en 2009. In Zuid-Kennemerland is dit niet het geval.

e. Nieuwe 'Europa-regel' levert extra problemen op

De Europa regel bepaalt dat , om in aanmerking te komen voor een woning met een huur tot € 664,66 het fiscale belastbare inkomen maximaal €34.085 per jaar mag zijn voor een alleenstaande. Voor twee verdieners is de grens maximaal € 44.800.

Van de huishoudens in Zuid-Kennemerland die tot 2009 naar een goedkope huurwoning (tot €400) zijn verhuisd heeft 23% een inkomen boven de €33.000. Bij de woningen tussen €400 en €647,53 is dit zelfs 29%. Vanaf oktober 2010 is dit percentage flink naar beneden gegaan, om aan de afspraken met 'Europa' te voldoen. Let wel: dit geldt voor nieuwe toewijzingen, zittende huurders worden ongemoeid gelaten. Zij kregen te maken met forse huurverhogingen (vanaf juli met 5%).

In heel Nederland heeft 15% van de huishoudens die tot 2009 verhuisd zijn naar een huurwoning met een huur tot €400, een inkomen boven de grens die de Europese Commissie heeft gesteld.

Daarmee is de toewijzing in Nederland als totaal dichterbij de eisen dan in Zuid-Kennemerland.

f. Woonlasten flink gestegen

De woonlasten zijn behoorlijk gestegen tussen 2002 en 2009. De huren zijn gestegen, maar ook de hypotheeklasten zijn omhoog gegaan. Ook de bijkomende woonlasten zijn hoger geworden, met name de energielasten. In 2002 gaven huurders in Zuid-Kennemerland nog gemiddeld €92 uit aan energielasten. In 2009 is dat opgelopen tot €180. In de koopsector zijn de energielasten gestegen van €115 tot €226 per maand. De toename van de woonlasten is gepaard gegaan met een toename van de inkomens. Het deel van het inkomen dat aan wonen wordt uitgegeven is hierdoor niet toegenomen.

g. Aantal oudere huishoudens neemt toe, veel in een eengezinswoning

Het aantal oudere huishoudens in de regio is aan het toenemen. Daarmee wordt ook actueel hoe goed de woningvoorraad ingericht is voor deze groep, als de mobiliteit gaat afnemen. De toegankelijkheid van de woning wordt dan belangrijk. Van alle woningen in Zuid-Kennemerland is 18% een nultredenwoning, wat inhoudt dat de woning zonder traplopen te bereiken is (extern toegankelijk) en dat binnen de woning een slaapkamer en badkamer bereikbaar zijn zonder traplopen (intern toegankelijk). Van alle huishoudens van 65 jaar of ouder in Zuid-Kennemerland woont 31% in een nultredenwoning.

Dit is lager dan het gemiddelde van 40% in Nederland. Een groot deel van de oudere huishoudens in Nederland woont in een eengezinswoning. Zelfs van de huishoudens vanaf 75 jaar woont nog 52% in een eengezinswoning. In Zuid-Kennemerland ligt dit aandeel zelfs op 56%. Binnen de regio is Bloemendaal de 'koploper' met 63%.

Van de huishoudens van 65 jaar en ouder in Zuid-Kennemerland die willen verhuizen (2.670) willen er 1.800 verhuizen naar een nultredenwoning (68%). Dit percentage is vergelijkbaar met het gemiddelde in Nederland (70%).

h. Hoge verhuiscgenigheid (de wens)

De situatie op de woningmarkt is momenteel erg onzeker. Maar waar een afname van de verhuiscgenigheden voor de hand had gelegen zien we die in Nederland nauwelijks terug. In Zuid-Kennemerland zien we tussen 2006 en 2009 zelfs een toename van de verhuiscgenigheid. De hoge verhuiscgenigheid onder de leden van een huishouden in alle gemeenten valt op. In Bloemendaal, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Zandvoort wil van deze groep zelfs 80% binnen twee jaar verhuizen.

i. Per saldo vooral behoefte aan eengezinswoningen (de behoefte)

De vraag naar woningen in Zuid-Kennemerland is ongeveer gelijkmatig verdeeld over eengezinswoningen en meergezinswoningen. Wanneer de woningen die worden gevraagd door verhuiscgenigde huishoudens vergeleken worden met het aanbod dat men achterlaat bij een verhuizing, dan blijkt dat er per saldo een tekort is aan eengezinswoningen, zowel in de koopsector als in de huursector. Maar ook meergezinswoningen laten meer vraag zien dan er aanbod is door de verhuizers. Voor wat betreft de prijzen is te zien dat in de huursector met name de categorie tussen €400 en de liberalisatiegrens €648 gewild is. In de koopsector is met name vraag naar duurdere koopwoningen (boven €285.000) en middeldure koopwoningen (tussen €200.000 en €285.000). Daarbij moet wel in het oog

worden gehouden dat het hierbij om de woningvraag op korte termijn (de komende twee jaar) gaat. Op de langere termijn gaat de verschuiving naar meer ouderen en meer alleenstaanden door, waardoor ook de woningbehoefte zal verschuiven in de richting van appartementen.

Binnen de regio is duidelijk verschil te zien tussen Haarlem en de overige gemeenten. In Haarlem ligt de vraagdruk bij de eengezinswoningen, terwijl dit in de omliggende gemeenten bij de appartementen ligt.

Van de vraag die niet op de eigen gemeente is gericht is een deel op de andere regiogemeenten gericht. Van de 22% die een woning in een andere gemeente zoekt is 6% gericht op een andere gemeente in de regio. De andere 16% wil de regio verlaten.

j. Vooral hogere inkomens willen de eigen huurwoning kopen

In totaal is ongeveer 21% van de huurders in Zuid-Kennemerland geïnteresseerd in het kopen van de eigen huurwoning. In Heemstede en in Zandvoort is dit veel hoger, in beide gemeenten 33%. In Haarlem is de interesse om de eigen huurwoning te kopen het laagst. De belangstelling is bij de hogere inkomens bijna tweemaal zo hoog als bij de lage inkomens. Voor de mate van interesse is ook het type huishouden van belang. Bij huishoudens met kinderen is de interesse in de aankoop van de huurwoning het grootst.

k. Wonen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is één van de kleinste gemeenten van Nederland als het gaat om het aantal inwoners. Er wonen relatief veel huishoudens in een niet-woning. Het gaat om woonboten of woonschepen. Het aandeel gezinnen met kinderen is relatief hoog. De gemeente laat een erg hoge score zien op de overlast-indicator. Bij nadere beschouwing blijkt geluidsoverlast het grote probleem te zijn. In totaal geeft 40% van de huishoudens aan dat dit vaak voorkomt. In de gehele regio ligt dit percentage op 13%. De inkomens zijn gemiddeld hoog. Veel huishoudens (19,5%) behoren tot het hoogste inkomensdecil. In de hele regio is dit 13,4%. Met 19% ligt het aandeel doelgroep huishoudens onder het gemiddelde van de regio. De gemeente kent een klein negatief vraagsaldo: meer mensen geven aan de gemeente te willen verlaten dan er huishoudens zijn die naar de gemeente willen verhuizen. Dit leidt bij de eengezinswoningen tot een aanbodoverschot, zowel in de huur als in de koop.

Op ambtelijk niveau hebben deze gemeenten vanuit regionaal perspectief gezamenlijk een concept voor een "Regionale woonvisie Zuid-Kennemerland: Een visie op het wonen tot 2016" geformuleerd. Deze regionale woonvisie vloeit voort uit de behoefte om op het gebied van bovenlokale afstemming en samenwerking nadere invulling te geven aan de gezamenlijke (zowel kwalitatieve als kwantitatieve) woonopgave tot 2016 voor de regio Zuid-Kennemerland.

a. 5. RAP 2011-2015

In september 2010 hebben Provinciale Staten de 'Provinciale Woonvisie 2010-2020; Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Daarin staat de doelstelling van de provincie dat haar inwoners in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelstelling te realiseren heeft de provincie bestuurlijke afspraken gemaakt met de regio's. Voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond zijn die afspraken vastgelegd in dit document: het 'Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2011-2015' (RAP).¹ De raad heeft dit RAP in september 2012 vastgesteld.

a.6 Regionale convenant Woonruimteverdeling.

In de regio Zuid-Kennemerland voeren de betrokken gemeenten en corporaties één systeem van woonruimteverdeling. De woningen in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn daarmee toegankelijk voor de inwoners van dit gehele

woningmarktgebied c.q. deze regio. De huurwoningen zijn eigendom van de AWV De Key, Brederode, Eigen Haard, Elan Wonen, Kennemerhave, Kennemer Wonen, Pré Wonen, Woningbedrijf Velsen, WOONopMAAT en vooral in onze gemeente van Ymere.

Over de toewijzing van de huurwoningen zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Woonservice is in opdracht van de woningcorporaties en de gemeenten in de regio belast met de verdeling van woonruimte. De vrijgekomen woningen worden aangeboden in de woningkrant en op internet. Het gemeentebestuur heeft daarmee geen enkele directe bemoeienis meer met de toewijzing van die woningen.

De toewijzing van de woningen is aan regels gebonden. De corporaties in de regio Zuid-Kennemerland hebben samen met de gemeente een convenant afgesloten. Hierin staan afspraken over de huur-/inkomensverhoudingen, huishoudgrootte en bindingseisen bij de verdeling van de woningen. De aangeboden woningen worden verdeeld in leeftijdscategorieën.

BIJLAGE B

b. Wonen en zorg

b.1. Groeiende behoefte aan ouderenhuisvesting

Een tweede oorzaak van de groeiende vraag naar wonen en zorg is de extramuralisering van de gezondheidszorg. Het Rijks woonbeleid is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun woonomgeving wonen. Immers, dat is veelal ook de wens van de mensen zelf.

Wooncorporatie Ymere beheert in Spaarndam-West, Spaarndam, Haarlemmerliede, Halfweg en Zwanenburg weliswaar 250 intern en extern toegankelijke woningen voor ouderen. Toch is dit niet voldoende om aan de vraag van oudere huishoudens naar passende woonruimte in Haarlemmerliede en Spaarnwoude tegemoet te komen.

b.2 Visie: ontwikkeling zelfstandig wonen voor ouderen

De overheid stimuleert steeds meer dat ouderen met een behoefte aan zorg in de toekomst zelfstandig wonen. Ook ouderen zelf blijven liever in hun eigen woning. Om dit te stimuleren is in 2007 de Wet Maatschappelijke Ondersteuning ingevoerd die tot doel heeft om mensen zo lang als mogelijke zelfstandig te laten participeren. Teneinde dit te bereiken is het belangrijk te zorgen voor kwalitatief goede huisvesting en voor een goed en toegankelijk aanbod van aan wonen gerelateerde voorzieningen voor zorg en welzijn. In de Wmo worden 9 prestatievelden benoemd die betrekking hebben op wonen, welzijn en zorg. De gemeente heeft hieromtrent beleid opgesteld. Inwoners kunnen een beroep doen op voorzieningen die hen in staat stellen zo lang als mogelijk in hun eigen huis te blijven wonen.

Er is een groter aanbod aan zelfstandige seniorenwoningen nodig. Dit kan in de vorm van nieuwbouw of door bestaande woningen zodanig aan te passen dat ze voldoen aan de nieuwste eisen voor de huisvesting van ouderen. Er is voornamelijk behoefte aan woningen die voldoen aan de eisen van toegankelijkheid en aanpasbaarheid. Deze eisen zijn geformuleerd in het landelijk keurmerk "Woonkeur".

Aangezien de ruimte in Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor nieuwbouw schaars is geeft de gemeente er de voorkeur aan om met name binnen de bestaande voorraad naar uitbreiding van het aanbod te zoeken. De ambitie van de gemeente is vooral gelegen in vergroting van het aanbod van sociale huurwoningen voor ouderen. De ouderen met een bovenmodaal inkomen beschikken over voldoende financiële middelen om de eigen woning aan te passen aan de eigen wensen en behoeften.

In de prestatieafspraken met Ymere wil de gemeente graag vastleggen dat zeker 15% van de woningvoorraad van de corporatie "gelabeld" voor oudere huishoudens boven de 65 jaar. Bij de komende onderhandelingen zal dit worden ingebracht.

b.3 Welzijn en zorg

De ouderen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude moeten zo lang mogelijk in staat worden gesteld zelfstandig te wonen. Dit vraagt om een afgestemd aanbod van zorgdiensten en aan het wonen gerelateerde welzijnsdiensten. Om dit te bereiken zullen alle aanbieders meer moeten gaan samenwerken. Verder is het van belang dat ze contact houden met de ouderen zodat ze sneller kunnen inspelen op veranderende behoeften. De gemeente ziet in dit proces voor zichzelf de rol van regisseur weggelegd. In overleg met onder meer Kontext, Meerwaarde en Dock wil ze komen tot een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsdiensten voor ouderen. In dit verband noemen wij de ontwikkeling naar een welzijnscoach voor alle kernen van onze gemeenten. Een gezicht dat alle spreekuren bemenst en participeert in het sociaal team en het jeugdoverleg.