



Verslag Stakeholdersbijeenkomst Volkshuisvestingsprogramma

Verslag met de opbrengsten van de stakeholdersbijeenkomst over het Volkshuisvestingsprogramma van de Gemeente Haarlem.

Locatie: Seinwezen, Haarlem

Datum bijeenkomst: 28 januari 2025

Publicatie datum: 24 februari 2025

Fotograaf: Liza Wolters

Het verslag is gemaakt door Van Vieren, in opdracht van de Gemeente Haarlem

Inhoud

- 1.** Inleiding
- 3.** Opzet middag en aanwezigen
- 5.** Tafel 1: Kansen en risico's beter benutten bestaande voorraad
- 8.** Tafel 2: Sturen op kwaliteit woning
- 11.** Tafel 3: Voldoende aanbod voor middeninkomens, hoe doe je dat?
- 14.** Tafel 4: Leefbaarheid en Veerkrachtige Wijken, doen we genoeg (met elkaar)?
- 17.** Tafel 5: Collectieve woonvormen, is dit dé toekomst?
- 20.** Vervolg Volkshuisvestingsprogramma
- 23.** Bijlagen

Inleiding



Inleiding

De huidige Woonvisie loopt eind 2025 af. De gemeente heeft het voornemen om een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen, die zal voldoen aan de vereisten en kaders van de nieuwe wetgeving. Met het vaststellen van de startnotitie in december 2024 door de raad is hiervoor het startsein gegeven. In het document staan de opzet en proces benoemd en de vijf hoofdthema's die in het Volkshuisvestingsprogramma nader uitgewerkt worden:

1. Betaalbaarheid & beschikbaarheid,
2. Aandachtsgroepen & bijzondere doelgroepen,
3. Wijken & leefbaarheid,
4. Duurzaam & toekomstbestendig en
5. Samenwerking.

De planning is om eind 2025 een Volkshuisvestingsprogramma voor de komende 5 jaar vast te stellen (2026-2030), met een doorkijk naar 2035. Een actueel Volkshuisvestingsprogramma is nodig voor prestatieafspraken met corporaties en huurdersvertegenwoordiging, afspraken met (ontwikkende) partijen en als toetsingskader voor andere initiatiefnemers. Met de nieuwe wetgeving wordt dit programma verplicht onder de Omgevingswet.

Voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma wordt bij de gemeenteraad, bij stakeholders en bewoners input opgehaald. Bij de raad vindt dit plaats aan de hand van een opinienota. Het ophalen van input bij stakeholders en bewoners vindt plaats door middel van het organiseren van een drietal bijeenkomsten begin 2025. Ook kan gedurende deze periode online gereageerd worden. Bureau Van Vieren begeleidt de gemeente hierbij. Als het concept Volkshuisvestingsprogramma gereed is, zal het programma ter inzage worden gelegd en kunnen stakeholders en bewoners reageren. Met

de raadscommissie zal over het concept gesproken worden. De reacties vanuit de inspraak worden meegenomen in het definitief Volkshuisvestingsprogramma die naar verwachting in december 2025 door de raad zal worden vastgesteld.

Het hoofddoel van de stakeholders- en bewonersbijeenkomsten is input op te halen voor het Volkshuisvestingsprogramma waarbij de hoofdthema's die onderdeel uitmaken van dit programma aan bod kunnen komen. De stakeholdersbijeenkomst vond plaats op 28 januari in de middag. De twee inloopmomenten voor bewoners zijn in de middag van 11 februari en de avond van 25 februari. De stakeholdersbijeenkomst en de bewonersbijeenkomsten zijn begeleid door Bureau Van Vieren. Bureau Van Vieren verzorgt ook het (voorliggende) verslag waarin op hoofdlijnen de opbrengsten van de bijeenkomst zijn weergegeven. We zijn ons ervan bewust dat het niet mogelijk is om volledig te zijn in het verslag, maar we proberen zoveel mogelijk recht te doen aan wat er gezegd is.

Opzet middag en aanwezigen



Opzet middag en aanwezigen

Op dinsdag 28 januari 2025 komt een groep van ongeveer 30 stakeholders en medewerkers van de gemeente Haarlem samen om met elkaar in gesprek te gaan over de thema Volkshuisvesting. Elke gesprekstafel wordt begeleid door een gespreksleider van Van Vieren.

De aanwezige organisaties zijn: Leger des Heils, Elan Wonen, RIGO, Rabobank, Mooijekind & Vleut, Haarlem Campus, Stichting !Woon, Buurts, SVn, DUWO, HBB Groep, Pré Wonen, Ymere, Gemeente Velsen, huurdersvereniging De Waakvlam, Hoorne Vastgoed, AM, Bewonerskern Pré, Egeria Real Estate Development, Provincie Noord Holland, Vastgoed Belang, NVM, ABC Architectuurcentrum Haarlem.

De middag begint met een plenaire aftrap door Wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening Floor Roduner. Na een actieve kennismaking gaan de deelnemers uiteen in 5 groepen. In het programma is tijd voor twee rondes, iedereen kan dus aan twee gesprekstafels deelnemen. We sluiten de middag af met een korte terugkoppeling per tafel, enkele slotwoorden door de afdelingsmanager wonen van de gemeente Haarlem en met een hapje en een drankje.

In dit verslag werken we de opbrengsten van elke gesprekstafel uit:

- Kansen en risico's beter benutten bestaande voorraad
- Sturen op kwaliteit woning
- Voldoende aanbod voor middeninkomens, hoe doe je dat?
- Leefbaarheid en Veerkrachtige Wijken, doen we genoeg (met elkaar)?
- Collectieve woonvormen, is dit dé toekomst?

Per gesprekstafel is aan de deelnemers gevraagd hun belangrijkste inzicht en/of advies aan de gemeente Haarlem op een kaart te schrijven. In de bijlage zijn deze geschreven inzichten en adviezen in een overzicht weergegeven. Daarnaast is aan alle deelnemers aan het begin van de bijeenkomst gevraagd op een 'geeltje' aan te geven wat 'goed' gaat op het gebied van volkshuisvesting in Haarlem en wat 'beter' kan. Ook deze opbrengsten zijn in een overzicht opgenomen in de bijlage.



Tafel 1: Kansen en risico's beter benutten bestaande voorraad



Tafel 1: Kansen en risico's beter benutten bestaande voorraad

Inleiding

Afgelopen jaren heeft de gemeente zich vooral ingezet om veel nieuwe woningen toe te voegen via het nieuwbouwprogramma in de ontwikkelzones (en ook daarbuiten). De toevoeging van woningen in de bestaande voorraad is de afgelopen jaren juist ingeperkt door aanscherping van regels in (met name) de huisvestingsverordening voor splitsen en omzetten (zelfstandige woningen omzetten in onzelfstandige woningen). Je ziet dat ook terug in de cijfers. De inzet op nieuwbouw zal de komende jaren doorzetten (nieuwbouwproductie gemeente Haarlem is ten opzichte van de grootte van de gemeente relatief hoog). De vraag is echter of het mogelijk (en gewenst) is om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Tijdens deze gesprekstafel van de stakeholdersbijeenkomstverkennen we een aantal mogelijkheden van 'beter benutten'. De gesprekken gaan in op de thema's: Hospitaverhuur, Splitsing, Optoppen en Doorstroming.

Opbrengst gesprek over Hospitaverhuur/ Woningdelen

Zorg voor minder regels

Nu mogen er maximaal 2 hospitanten zijn, op maximaal 30% van de woonoppervlakte. Dit is geen landelijke maar een lokale regel. Zo is in Rotterdam bijvoorbeeld het maximale percentage gesteld op 50%. Versoepeling van deze regel kan het aantrekkelijker maken om

een kamer/deel van de woning te verhuren. Ook is het voorstel gedaan om woningdelen vergunningsvrij toe te staan in heel Haarlem. De corporaties zouden dit graag willen (definitie: een woning heeft één hoofdhuurder en meerdere deelhuiders, dat kan nu enkel met een vergunning).

Vergroot aanbod kamers door betere communicatie

Meer bekendheid geven (campagne) aan de mogelijkheden om een kamer/deel van de woning te verhuren, wordt veel genoemd als een nog onbenutte kans. De focus moet hierbij gelegd worden op de voordelen van kamerverhuur, waaronder met name ook de financiële voordelen. Hierbij moet goed uitgelegd worden welke risico's er zijn bijvoorbeeld met betrekking tot belastingen, uitkeringen – mogelijk kan financieel nadeel gecompenseerd worden via de OZB? Ook is de suggestie gedaan dat corporaties huurders actief (huisbezoek bij potentieel geïnteresseerden) gaan informeren over de mogelijkheden.

Verbreed succesvolle aanpakken

Haarlem kent al succesvolle voorbeelden van het stimuleren van kamerverhuur: Kamers met Aandacht, Onder de Pannen. Deze aanpakken kan je verbreden naar andere doelgroepen (bijvoorbeeld zorgmedewerkers en onderwijspersoneel). Ook zou je de huidige maximale termijn van 'Onder de Pannen' van een jaar kunnen verlengen.

Verbeter de matching tussen vraag en aanbod

Maak in Haarlem een online platform waar vraag en aanbod bij elkaar komen (voorbeeld: www.samenin1huis.nl). Doe via een bemiddelingsbureau aan actieve bemiddeling (PréWonen doet dit bij [Onder de Pannen](http://Onder.de.Pannen.nl)). Belangrijk is vooral om te ontzorgen door risico's voor zowel huurder als verhuurder zoveel mogelijk weg te nemen. Risico's die bijvoorbeeld gezien worden zijn: mismatch, overlast en (financiële) uitbuiting.

Opbrengst gesprek over Splitsen en optoppen

Wees minder streng in handhaving

De gemeente Haarlem handhaaft streng indien niet aan alle vergunningsvereisten met betrekking tot splitsen is voldaan. Dit gebeurt ook als de feitelijke situatie niet klopt met de vergunning in het archief – wat veroorzaakt wordt doordat het archief verre van compleet zou zijn. Hierdoor worden, volgens gesprekspartners onterecht, bestaande splitsingen (waar soms al wel 20 jaar OZB voor wordt geheven) teruggedraaid. Dit leidt tot een onnodige vermindering van het woningaanbod. Aanwezigen pleiten voor een generaal pardon voor woningen die tot 2014 gesplitst zijn zonder vergunning.

Versoepel de regels

Er is veel vraag naar kleine eenheden en Haarlem heeft veel grote woningen. Breng daarom de minimale oppervlakte-eis terug naar 40 tot 50 m². Nederlanders wonen gemiddeld op 60m². Belgen en Duitsers op 45 m². Er is dus ruimte om kleiner te gaan wonen. Dit kan gecombineerd worden met afspraken over winstmaximalisering en duurzaamheidseisen.

Maatwerk en ondersteuning bij optoppen

Voor optoppen geldt dat dit soms niet mogelijk is door een monumentale status. Creëer daar meer maatwerk in. Optoppen kost relatief wel veel capaciteit. Organiseer daarom ondersteuning voor woningeigenaren bij het maken van plannen voor optoppen (voorbeeld www.creativecitysolutions.com).

Meer maatwerk in relatie tot druk op infrastructuur

Parkeren is een bottleneck bij splitsen. Het risico is dat de stad voller wordt en infrastructuur (parkeren) en leefbaarheid het niet aankunnen. In plaats van generiek splitsingsbeleid is maatwerk per gebied wenselijk. Je kan onderzoeken of, afhankelijk van de feitelijke parkeerdruk,

een splitsingsquotum per gebied kan worden bepaald.

Maak proeftuinen

Start ergens gewoon mee. Doe een pilot of proeftuin met voorgenoemde oplossingsrichtingen. Dan merk je vanzelf wat mogelijk is en waar je tegenaan loopt. Geef lucht in het systeem en haal angst weg.

Opbrengst gesprek over Doorstroming

Verbeter de communicatie over mogelijkheden

Faciliteer communicatie over de verschillende mogelijkheden zoals een wooncoach. De wooncoach zorgt voor menselijk contact, dat is belangrijk om huurders te motiveren naar een beter geschikte woning te verhuizen. Focus in de communicatie op de doelgroep 'kinderen net het huis uit'. Maak een 'doorstroomplatform' waar gemeente, corporaties en makelaars samenwerken.

Bouwen voor de buurt

Zorg voor meer geschikte woningen voor senioren in eigen wijk, en ook dichtbij apotheek, arts en supermarkt. Doe dit door te kijken naar mogelijkheden die bedrijfstvastgoed biedt voor ombouwen naar seniorenwoningen. Denk daarbij in concepten en faciliteer particuliere initiatieven.

Regels om doorstroming te bevorderen

Verminder het risico om samen te gaan wonen (waardoor een woning vrij komt) door bij scheiding 'urgentie' te geven. Geef voorrang bij toewijzing aan alle doorstromers. En herstel het crisisteam Wonen in ere.

Tafel 2: Sturen op kwaliteit woning



Tafel 2: Sturen op kwaliteit woning

Inleiding

De bouw van nieuwbouwwoningen gaat gepaard met wet- en regelgeving. Dit heeft als doel de (ruimtelijke) kwaliteit te waarborgen, maar leidt tegelijkertijd tot een hoge regeldruk voor ontwikkelaars. De vraag is hoe we de balans kunnen vinden tussen het handhaven van essentiële regels voor (ruimtelijke) kwaliteit en het verlagen van onnodige administratieve lasten die de bouw vertragen of duurder maken. Hoe kunnen we de regeldruk bij het realiseren van nieuwbouwwoningen verminderen zonder concessies te doen aan de ruimtelijke kwaliteit? Welke regels zijn essentieel voor het waarborgen van deze kwaliteit en welke zouden mogelijk versoepeld of herzien kunnen worden?

Opbrengsten

Heldere kaders aan de voorkant

De deelnemers lopen ertegenaan dat er veel gemeentelijke afdelingen zijn met verschillende regels en beleid en dat zij allemaal "een 10 willen scoren". Ontwikkelaars, makelaars en corporaties roepen op tot minder stapeling van beleid: *"Je kan niet op alle onderdelen een 10 scoren. De gemeente moet eerder in het proces prioriteren en keuzes durven maken."* Daarnaast hebben ambtenaren vaak niet genoeg mandaat om een knoop door te hakken en een prioritering aan te geven en worden regels tussentijds bijgestuurd of gewijzigd.

Adviezen aan de gemeente Haarlem:

- Integreer het verschillende beleid en regels aan de voorkant met elkaar.
- Trek lessen uit de Omgevingstafels.

- Geef aan de voorkant duidelijkheid over het speelveld en de regels over de kwaliteitseisen.
- De gemeente moet zich aan de eigen afspraken houden en niet de spelregels tussentijds wijzigen of bijsturen.
- Geef de procesmanager meer mandaat om afwegingen te maken en haak VTH sneller aan voor soepele planbeoordeling.
- De verdere invulling kan bij de markt gelaten worden zeggende de makelaars en ontwikkelaars.

Basisniveau aan regels

"Leg vast wat moet, laat vrij wat kan." Corporaties zien de meerwaarde in van regels en beleid voor kwaliteit van nieuwbouw. Deze geven structuur en houvast om klimaat- en toekomstbestendig te bouwen. Het voorkomt problemen die we nu in bestaande complexen ervaren zoals hittestress. Daarnaast moeten de woningen zo'n 80 jaar meegaan, kwaliteit is dus belangrijk. Dus *"geef niet te veel weg"* zeggen ze tegen de gemeente Haarlem.

Tegelijk zien ontwikkelaars, makelaars en bewoners ook dat de regels leiden tot hogere kosten en duurder woningen. Ook het tempo van de bouw vertraagt door de hoeveelheid regels. De vraag is dan ook of de gemeente Haarlem zich niet gewoon kan beperken tot het basisniveau: de Europese en landelijke regels. Dan is het voor marktpartijen die landelijk opereren ook eenduidiger en hoeven ze niet voor elke gemeente rekening te houden met andere regels. Dit kan ervoor zorgen dat het bouwtempo omhooggaat en dat de kwaliteit en betaalbaarheid omhoog gaat. Vertraging resulteert namelijk vaak in 'kaasschaven' aan projecten om kosten te besparen.

Door de 40/40/20 regeling moet de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten nu uit de 20% duurder woningen komen. Deze ruimte is te klein, zeggen ontwikkelaars. Daardoor bouwen ze nu

vooral gestapelde en compacte woningen, terwijl er misschien meer noodzaak is om middelgrote appartementen (60-80m²) te bouwen voor ouderen om in door te stromen.

De adviezen aan de gemeente Haarlem:

- Schrap niet zomaar te veel regels. We hebben regels en beleid nodig om klimaat- en toekomstbestendig te bouwen.
- Beperk je tot de Europese en landelijke regels (zoals 2/3 betaalbaar en 30/40/30) en realiseer je welke nadelen extra regels hebben (kosten en bouwtempo).
- Bekijk per project of er extra kwaliteitseisen nodig zijn die passen bij je ambitie en de context.

Denk vanuit het eindproduct

“Vergeet niet voor wie we bouwen.”

Er moeten niet meer of minder regels komen, maar andere regels. Nu gaan regels bijvoorbeeld over vierkante meters, maar de gemeente kan beter vanuit de kwaliteit van het eindproduct voor de doelgroep denken. Betrek daarvoor de doelgroep zelf (bewonersinvloed) en geef ruimte voor maatwerk.

De gemeente kan hierbij gebruik maken van goede woonconcepten, slimme en flexibele plattegronden en de product-marktcombinatie (de Woonstandaard). Geef aan wat je in de woning zou moeten kunnen doen.

Daarnaast zeggen de deelnemers dat ruimtelijke kwaliteit over meer dan alleen het gebouw gaat. Een klimaatbestendige leefomgeving vraagt om publieke (in plaats van private) buitenruimte. Denk bijvoorbeeld aan vergroening, het zou mooi zijn als de gemeente dit ook meeneemt in het plan.

De adviezen aan de gemeente Haarlem:

- Denk vanuit het eindproduct en kijk niet alleen naar het aantal vierkante meters.
- Betrek de (toekomstige) doelgroep bij het opstellen van de kwaliteitseisen.

- Neem ook de omgeving van de woning mee om de kwaliteit van de woning te verbeteren.

Samen beslissen – openbare rekensom tool

In een groep kwam aan de orde dat het belangrijk is om in gesprek te blijven met de samenwerkingspartners. Stem samen regels af. Ontwikkelaars, huurders en de gemeente willen vaak hetzelfde. *“We hebben hetzelfde belang!”*

Voorstel is om samen regels af te stemmen door open rekensom-tool te ontwikkelen waarin alle belangen en bedragen kunnen worden afgewogen. Ontwikkelaar AM biedt aan de gemeente haar expertise aan voor het ontwikkelen van deze open rekentool om de haalbaarheid van woningbouwprojecten inzichtelijk te maken. De tool laat zien wat de impact is van (stapeling van) ambities en eisen. Dit idee wordt door de andere deelnemers van die ronde met enthousiasme ontvangen. De openheid creëert namelijk begrip en gezamenlijkheid.

De adviezen aan de gemeente Haarlem:

- Optimaliseer de regels met de betrokken partijen op hun gedeelde belang.
- Maak gebruik van een open rekensom-tool.

Tafel 3: Voldoende aanbod voor middeninkomens, hoe doe je dat?



Tafel 3: Voldoende aanbod voor midden- inkomens, hoe doe je dat?

Inleiding

Koopwoningen in het middensegment zijn lastig te realiseren in Haarlem. De prijs kan leiden tot compacte woningen, waarbij de vraag is of deze voldoende (duurzame) kwaliteit hebben. Daarnaast is het lastig deze woningen voor de inkomensgroep te behouden. Wat zijn mogelijkheden om hier toch ruimte voor te maken? Moeten we constateren dat de middeninkomens toch vooral zijn aangewezen op de middenhuur in een stad als Haarlem?

Met de deelnemers is het gesprek gevoerd op welke wijze je voldoende aanbod voor middeninkomens kan realiseren. In de eerste gespreksronde werden ervaringen en kennis uitgewisseld met betrekking tot het onderwerp. In de tweede ronde werd gebrainstormd over mogelijke acties. Hieronder wordt, gegroepeerd per thema, een overzicht gegeven van de (individuele) inzichten en voorgestelde acties.

Opbrengsten

De doelgroep moet helder zijn

Het is belangrijk om helder te krijgen wie de doelgroep is. Verandert deze groep in samenstelling of is dit een stabiele groep van mensen met een middeninkomen? Het WiMRA onderzoek laat zien dat met name jonge gezinnen niet meer in de regio kunnen wonen omdat er geen betaalbaar aanbod is. Starters op de woningmarkt, zeker met

tweepersoonshuishouden, komen niet in aanmerking voor de sociale sector maar kunnen ook niet kopen. Zij vallen tussen wal en schip.

Adviezen aan de gemeente zijn:

- Voor doelgroepenbeleid in, bijvoorbeeld voor vitale beroepsgroepen (zorg, onderwijs), en doe de toewijzing op basis van de Huisvestingsverordening.
- Voorkom scheefwonen ook bij middenhuur, waarbij je naar de inkomens van het hele huishouden kijkt in plaats van alleen de contractant.

Het aanbod van middensegmentwoningen behouden en vergroten

Het is voor alle betrokkenen duidelijk dat het aanbod voor middeninkomens vergroot moet worden en dat dit makkelijker te realiseren is in de huur- dan in de koopsector. Door de stijging van de huizenprijzen zijn veel koopwoningen immers niet meer bereikbaar voor middeninkomens. Wel is de verwachting dat de Wet betaalbare huur een belangrijke bijdrage gaat leveren aan het middensegmentaanbod omdat veel koopwoningen worden verkocht. Met betrekking tot nieuwbouw wordt de suggestie gedaan dat deze betaalbaar kan blijven door te gaan werken met erfpachtconstructies met aanvullende voorwaarden. Dit zou eraan kunnen bijdragen dat deze woningen ook op de langere termijn in het middensegment beschikbaar blijven.

Ook kan aan corporaties meer ruimte worden geboden om woningen te verkopen. Hieraan kunnen ook voorwaarden voor het behoud van betaalbaarheid op langere termijn worden gesteld. Hierbij is wel aangegeven dat je dit vooral kan doen in wijken waar je ook een leefbaarheidsopgave hebt. In bijvoorbeeld Schalkwijk wordt veel toegevoegd in het middensegment. In het gesprek werd daarbij aangegeven dat er in geval van meer verkoop, wel gezorgd moet worden voor behoud en

bijbouwen van voldoende sociale huurwoningen. In dit kader werd er door een deelnemer juist ook gepleit voor een verbod op verkoop door corporaties. In plaats daarvan zou de gemeente zelf als (halve) projectontwikkelaar woningen voor het middensegment moeten gaan ontwikkelen en financieren.

Tot slot wordt aangegeven dat ook het stimuleren van andere woonvormen, zoals wooncoöperaties zonder winstoogmerk en flexwonen een bijdrage kan leveren aan voldoende aanbod voor het middensegment.

Adviezen aan de gemeente zijn:

- Stop met belemmeringen sociale huurwoningen (op verkoop van DAEB-woningen. DAEB = Diensten van algemeen economisch belang).
- Maak verkoop van sociale woningvoorraad mogelijk, met verkoop onder voorwaarden, en neem dit op in prestatieafspraken.
- Vereenvoudig splitsen, versoepel onder andere de parkeernorm om splitsen en ook optoppen te stimuleren.
- Sta toe om kleinere (koop)woningen voor starters te bouwen zodat deze betaalbaar blijven – laat hiervoor de eis van minimale vierkante meters los.
- Sta meer en hogere hoogbouw toe, zodat er meer woningen gebouwd kunnen worden.
- Stimuleer meer industriële bouw om de prijs te drukken (Rabo Smart Builds).
- Introduceer inkomensafhankelijke erfpacht.

Verbeter de randvoorwaarden: samenwerking en financiering

In het gesprek kwam met name naar voren dat er ingezet moet worden op meer samenwerking tussen alle betrokken partijen om ervoor te zorgen dat er voldoende aanbod is voor middeninkomens. Gemeente, marktpartijen en corporaties moeten met elkaar in gesprek over de haalbaarheid van beleid en regelgeving waarbij de

gemeente bereid moet zijn dit zo nodig te versoepelen of aan te passen. Wees daarbij ook bereid om te experimenteren en maatwerk te leveren. Ook het delen van kennis en ervaring in regionale samenwerkingsverbanden is nodig; we lopen allen tegen hetzelfde probleem aan. Voor wat betreft het oplossen van financieringsproblemen wordt de suggestie gedaan om gesprekken te starten met institutionele beleggers waarbij met name verwezen werd naar de pensioenfondsen die hun geld maatschappelijk moeten investeren maar hier vaak nog geen goede bestemming voor hebben (impactfinancieringen).

Adviezen aan de gemeente zijn:

- Organiseer per pilot co-creatie processen gericht op het drukken van kosten.
- Wijs regelvrije proefgebieden aan om splitsen en bouwen van nieuwe middensegmentwoningen makkelijker en goedkoper te maken.
- Blaas het Crisisteam Wonen met makelaars, gemeenten, architecten en notarissen weer nieuw leven in
- Lobby in Den Haag en Brussel voor subsidies voor middenwoningen (samen met marktpartijen en corporaties).
- Voer een actief grondbeleid door aankoop (braakliggend) grond en beleggers 'laten' bouwen.

Tafel 4: Leefbaarheid en Veerkrachtige Wijken, doen we genoeg (met elkaar)?



Tafel 4: Leefbaarheid en Veerkrachtige Wijken, doen we genoeg (met elkaar)?

Inleiding

Haarlem heeft verschillend instrumentarium om te kunnen sturen op leefbaarheid en veerkrachtige wijken. Denk aan het toewijzingsbeleid, regels over verkamering, zelfbewoningsplicht, de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de regels over 40/40/20, enzovoort. Wat kunnen we in het aanvullend in het Volkshuisvestingsprogramma opnemen dat bijdraagt aan leefbare en veerkrachtige wijken? Kunnen we deze anders inzetten en/of missen we mogelijkheden?

De centrale vraag van deze gesprekstafel is: zijn er (ruim) voldoende beleidskaders en instrumenten vanuit de gemeente Haarlem (afdeling Wonen) voor de partners om hun werk in leefbaarheid uit te kunnen voeren? Zo nee, welke suggesties hebben zij?

Opbrengsten

Wonen en leefbaarheid is één geheel

“Wonen in een stad is heel wat anders dan een ‘woning in een stad’.”

Aanwezigen hebben het beeld dat de gemeente (Wonen) te veel vanuit wonen naar leefbaarheid kijkt, terwijl leefbaarheid veel breder is. Het zou goed zijn als de gemeente vanuit een verbrede visie naar leefbaarheid kijkt en leefbaarheid en wonen meer als één geheel ziet, het zijn communicerende vaten. Volkshuisvesting is ook breder dan alleen wonen, het gaat

om omgevingsbeleid.

Het gericht toewijzen van woningen is een belangrijk instrument dat vooral door de corporaties ingezet kan worden. Dat gebeurt nu onvoldoende, daar is een goede aanpak voor nodig. Een mogelijkheid is om passend toewijzen lost te laten en meer mogelijkheden krijgen op op basis van de veerkracht te plaatsen in een portiek, straat of buurt. De lage mutatiegraad maakt sturen op instroom echter complex. De vraag die opkwam is of de regulering op toewijzing van kwetsbare bewoners bij de gemeente moet liggen, zij hebben wellicht een beter beeld van de wijk dan de corporaties.

Waar de gemeente vanuit wonen op kan sturen, is:

- Meet de veerkracht in de wijk en luister naar wat er nodig is, maak dit mogelijk.
- Beïnvloed de instroom door: toewijzing in de bestaande voorraad (corporaties), nieuwbouwprogramma's, sloop, verkoop etc.
- Zorg voor mogelijkheden voor maatwerk voor bepaalde wijken om af te kunnen wijken van de kaders voor nieuwbouw.
- Stuur zowel op (openbare) ruimte als op de invulling woningen
- Zet leefbaarheid bovenaan als ambitie in de prioriteitenlijst voor nieuwbouw.
- Zorg dat regels een snelle mutatie niet in de weg staan, dat duurt nu te lang. Leegstaande woningen hebben een slecht effect op de leefbaarheid van een wijk.
- Deel kennis over de beschikbare juridische instrumenten vanuit wonen voor belanghebbende organisaties, niet alle aanwezigen waren op de hoogte en dat is wel van belang.
- Richt je in het toewijzingsbeleid niet alleen op differentiatie op inkomen maar op bredere doelgroepen en type mensen.
- Experimenteer of het loslaten van passend toewijzen helpt.

Genoeg kaders, het gaat om de uitvoering

“Spreek met mensen op straat over wat er speelt in hun wijk!”

Er zijn genoeg kaders, zeggen aanwezigen. Een groter instrumentarium gaat de leefbaarheid en veerkracht in wijken niet vergroten, het gaat om de uitvoering en op de juiste manier met elkaar in gesprek gaan. Een oproep aan de beleidsmedewerkers: ga in gesprek met de mensen in het veld. Buurthuizen hebben hier een belangrijke rol in, het zorgt voor een sociale basis die belangrijk is voor de leefbaarheid en veerkracht. Kijk naar wat ze bijdragen aan de wijk, in plaats van wat ze kosten.

Voor levendigheid in de wijk is het belangrijk dat er genoeg ruimte is voor ontmoeting en een gebalanceerd aanbod van groen, zorg en welzijn, sport, wonen, scholen, etc. De vraag is hoe je de (publieke) ruimte hier optimaal voor inricht. Biedt ruimte voor experimenten en leer hierin van de afgelopen 50 jaar. Ymere experimenteert met kennismakingsgesprekken in complexen waar men elkaar niet kent. Bij elke mutatie wordt nu een kennismakingsgesprek tussen bewoners gevoerd.

De adviezen aan de gemeente Haarlem:

- Geef buurthuizen genoeg geld voor hun activiteiten.
- Zorg voor voldoende budget en capaciteit van de wijkwerkers.
- Zorg voor voldoende handhaving, zodat er wanneer er sprake van verloedering of vandalisme is, dit meteen kan worden aangepakt. Geef meer ruimte voor maatwerk per wijk, buurt, straat of complex. Ze hebben wat anders nodig.
- Leer van vroeger en anderen.

Gemeenschappelijke verantwoordelijkheid met bewoners

“Spreek over een levende wijk, in plaats van een leefbare wijk.”

Voor een leefbare en veerkrachtige wijk is

het belangrijk dat bewoners een grote rol pakken en eigenaarschap nemen. De gemeente kan gemeenschappelijke verantwoordelijkheid stimuleren. Hierbij helpt het als de gemeente zich niet alleen focust op wat niet goed gaat. Het is belangrijk dat niet alle middelen in de probleemgevallen gestopt worden. Draai het vraagstuk van ‘de probleemjongeren’ eens om en kijk welke positieve rol zij in de wijk kunnen spelen.

De adviezen aan de gemeente Haarlem:

- Stimuleer gemeenschappelijke verantwoordelijkheid (gemeente, bewoners) voor de wijk. Door bewoners zelf het beheer over hun straat, groen of buurtactiviteiten te geven.
- Zet wijkambassadeurs in.
- Committeer je aan wat er uit de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en het gesprek met bewoners komt.
- Mobiliseer bewoners die willen maar niet kunnen. Geef ze professionele, onafhankelijke ondersteuning om te realiseren wat ze willen.
- Ondersteun structureel de positieve energie in de wijk. Investeer niet alleen maar op wat niet goed gaat.
- Geef alle activiteiten, werk, vrije tijd, wonen ruimte inspiratie en ondersteun structureel alle positieve energie in de wijk.
- Herintroduceer ‘centraal wonen’ waarbij bewoners ervoor kiezen bepaalde voorzieningen en ruimtes met elkaar te delen. Biedt ruimte voor experimenten!

Tafel 5: Collectieve woonvormen, is dit dé toekomst?



Tafel 5: Collectieve woonvormen, is dit dé toekomst?

Inleiding

Haarlem overweegt in te zetten op meer ruimte voor collectieve woonvormen. Collectiviteit kan bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid en het voorkomen van zorgbehoefte (bijvoorbeeld voor ouderen, of mensen met psychische kwetsbaarheid) enerzijds, anderzijds kunnen collectieve woonvormen door het delen van voorzieningen bijdragen aan het terugdringen van kosten en aan een duurzame manier van leven. Is dit de toekomst? Wat is er nodig om dit voor elkaar te krijgen? Welke rol kunnen bewonersinitiatieven hierbinnen krijgen? In hoeverre ziet men een rol voor de gemeente en/of de eigen organisatie om hierin te faciliteren of te ondersteunen?

Opbrengsten

Tijdens de gespreksrondes blijkt dat de meeste mensen positief zijn over collectieve woonvormen. Het helpt om eenzaamheid tegen te gaan, dat mensen langer thuis kunnen wonen, het kan een oplossing zijn voor internationale studenten.

Er zijn ook vragen en twijfels over of collectieve woonvormen gaan werken, zoals het individualisme in de samenleving en de onwennigheid om collectief te denken. Daarnaast is het ingewikkeld om te realiseren op het gebied van financiering en regelgeving. Het is niet altijd dé oplossing, maar wel een belangrijke. Bijvoorbeeld om meer

doorstroming voor elkaar te krijgen, om wonen en zorg te combineren. Collectieve woonvormen wordt gezien als een breed toepasbaar concept, niet alleen voor kwetsbare mensen.

Er zijn veel vormen van collectiviteit in meer of mindere mate, denk aan gemeenschappelijk groen, gemeenschappelijke keuken of wasruimte. Per keer moet worden uitgezocht welke variant het meest passend is. Vanuit de gemeente is er ondersteuning nodig in het faciliteren en financieren van deze woonvormen. Geef ruimte zonder te veel regels te stellen. De gemeente en partners moeten hierin samenwerken, in gesprek blijven. Leer ook van andere gemeenten (Stadsveteranen en Kaartenbak van Amsterdam). Het is bekend dat het realiseren van collectieve woonvormen een langdurig proces is.

De opbrengsten van dit tafelgesprek hebben we onderverdeeld in drie thema's die hieronder zijn weergegeven.

A. Kansrijke collectieve woonvormen

Wat een collectieve woonvorm kansrijk maakt volgens de aanwezigen:

- Een groep initiatiefnemers
- Mensen die er vanuit eigen motivatie wonen, ongedwongen
- Wanneer een professionele partij betrokken is die de oorspronkelijke opzet kan bewaken
- Een complex met diverse doelgroepen (een goede mix van dragende en vragende bewoners)
- Bewoners uit eigen leeftijd of groep
- Gedeelde voorzieningen (bijvoorbeeld moestuin, parkeren, speeltuin of activiteitenruimte)

Soorten woonvormen die kansrijk gevonden worden:

- Knarrenhof, wooncoöperatie
- Kangaroo woningen
- Hofjeswoningen
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

B. Manier van samenwerken tussen betrokken partijen

Hoe moet de samenwerking tussen betrokken partijen eruitzien om een geslaagde collectieve woonvoorziening neer te zetten?

- Samenwerken met professionele partijen en bewoners begint in een vroeg stadium (bv woningbouw, onderwijs, sociale ondernemingen en welzijnswerk).
- Blijf met elkaar in gesprek en ken elkaars belangen en behoeftes
- Betrek bewoners bij de ontwikkeling, het valt of staat met initiatiefnemers
- Betrek sociale ondernemers.
- Maak goede afspraken over inzet geld (investering collectieve voorzieningen) en menskracht (stimuleren, faciliteren actieve bewoners).
- Elimineer bureaucratie.
- Democratische samenwerking, open en transparante langjarige afspraken.
- Werk vanuit een gezamenlijk, maatschappelijk doel: gezamenlijk belang en gedeelde verantwoordelijkheid.
- Maak gebruik van Cooplink, Keurmerk Cooplink (kennisnetwerk wooncoöperaties).
- Maak gebruik kennis van Centrum voor Consultatie en Expertise (CCE).

C. Wat er moet gebeuren (door de gemeente Haarlem en anderen)

Adviezen en vragen aan de gemeente Haarlem in het kader van collectieve woonvoorzieningen:

Faciliteer

- Procesbegeleiding, breng partijen samen.
- Hulp met haalbaarheidsonderzoeken/ businesscase. Steun voor groepen aan de hand van vraag en aanbod (www.crowdbuilding.nl).
- Regel de randvoorwaarden: geld en locatie/ kavel. Geld kan in de vorm van een (landelijk stimulerings-) fonds of een subsidieverstrekking voor de eerste fase.

- Ontwikkelaars kunnen grond en hulp leveren.
- Lever de begeleider en gemeenschappelijke ruimte voor gemengd wonen.

Stimuleer

- Wijk af van beleid wanneer nodig, durf! Voorbeeld: laat uitgangspunten over aantal vierkante meter per woning los wanneer gemeenschappelijke ruimtes juist ruimte oplevert.
- Geef partijen die elkaar al gevonden hebben voorrang bij de verkoop van locatie of vergunning verlening.
- Inventariseer behoeftes en ontwikkelingen, vraag dit expliciet uit.
- Wees benaderbaar, transparant en meedenkend (geef bekendheid aan dit onderdeel van de Woonvisie).
- Handhaaf leegstand.

Prioriteer

- Prioriteer collectieve woonvormen op elke nieuwbouwlocatie.
- Kat bedrijfsgebouwen om naar collectieve woonvoorzieningen.
- Maak collectief wonen mogelijk bij upgrade bestaande woningvoorraad.
- Vraag collectieve woonvormen uit bij tenders.
- Eerlijke verdeling over doelgroepen en dit laten landen in gebiedsgerichte aanpak.
- Geclusterd wonen voor ouderenzorg (informeel en formeel).
- Studentenhuisvesting moet hoger op de agenda.

Vervolg Volkshuisvestings- programma



Vervolg Volks- huisvestings- programma

De gemeente Haarlem heeft de planning om eind dit jaar een vastgesteld Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030 te hebben. Na deze middag worden in februari 2025 nog twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd en het is mogelijk om online op de website van de gemeente een reactie mee te geven.

Dit verslag is input voor de opinienota die in april in de raadscommissie besproken zal gaan worden. U kunt de raadscommissie via deze link volgen. Daarnaast gebruiken we de input die tijdens de bijeenkomst opgehaald is ook voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma.

De officiële inspraak op het concept-Volkshuisvestingsprogramma is, volgens planning, 10 september tot en met 22 oktober 2025.

Veel dank aan alle aanwezigen voor de actieve inbreng en betrokkenheid!



Bijlagen



Bijlage I Sfeerbeeld en wat gaat goed en wat kan beter

Bij aanvang van de bijeenkomst is de deelnemers gevraagd in één of meerdere steekwoorden aan te geven wat volgens hen goed gaat op het gebied van volkshuisvesting in Haarlem en wat er beter of anders zou kunnen. Hieronder zijn de post-its gecategoriseerd naar onderwerp. De verslagen van de workshops geven meer duiding over wat de aanwezigen bedoelen.

Wat gaat er goed

- De samenwerking in de regio, een beter begrip over en weer
- De aantallen van de nieuwe woningen (inclusief sociale woningbouw)
- Netwerk bij elkaar brengen, zoals op deze bijeenkomst
- De goede positie van corporaties bij nieuwbouwwontwikkelingen
- Vaststelling minimum universele oppervlakte woning 65m²
- Duidelijk profiel voor woningzoekende

Wat moet beter of anders

Eenduidig en helder beleid gemeente

- Maak een duidelijke keuze, in plaats van "alles een beetje". Je kan niet overal een tien op scoren. Niet discussiëren aan de voorkant.
- De stapeling van beleid is onwerkbaar. Maak per project afweging en prioritering.
- Maak de voornemens en de visie van de gemeente bekend.
- Beter begrip van het financiële plaatje.
- Gemeente moet een betrouwbare partner zijn en niet later bijsturen.

Zorg voor meer woningen

- Bouw hoger, meer etages
- Optoppen meer stimuleren, ook bij monumenten
- Groei van de sociale huurvoorraad
- Optreden tegen scheefwonen sociale woning
- Maak woningdelen mogelijk voor corporaties

- Maak regels voor splitsen soepeler

Woningen voor specifieke doelgroepen

- Maak een betere afweging tussen de opgave en de doelgroepen
- Bouw naar vraag/ wens
- Verbod verkoop sociale woningen door corporaties
- Stimuleer wooncoöperaties en andere vormen van collectief wonen
- Faciliteer kleinschalige projecten
- Middenhuur valt tussen wal en schip, verlaag bouwgrond prijs met circa 50%
- Meer studenten huisvesting (20-30 jaar)
- Meer combinaties tussen wonen en zorg zoals seniorenwoningen

Minder en betere afweging tussen regels

- Volg landelijke regels, die zijn meer uniform dus betrouwbaarder, hierdoor gaat de snelheid van bouwen omhoog.
- Maak minder gemeentelijke regels. Na SPVE/Masterplan niet ook nog SP nodig.
- Afwegingen tussen milieu/ gezonde stad en wonen
- Landelijk box 3 = verkoop huurwoningen zorgt voor minder middenhuur
- Zorgt voor minder regels en de snelheid gaat omhoog
- Landelijk beleid (Wet Betaalbare Huur) zorgt voor minder woningen
- Het NIMBY-effect wordt onderschat!

Bijlage II

Beleidsinstrumenten die wel/ niet behulpzaam zijn bij leefbaarheid

In de gesprekstafel 4 over leefbaarheid en veerkrachtige wijken kregen deelnemers de kans om bestaande beleidsregels te categoriseren in

- 'behulpzaam' (groen) en 'niet
- behulpzaam' (rood). Hieronder staan de stemmen genoteerd.

Huisvestingsverordening

De gemeente Haarlem heeft diverse instrument om in te grijpen op de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimte voorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, of om leefbaarheid in de openbare ruimte te behouden.

- ● Regels over passend toewijzen (op inkomen/ huishoudensgrootte enz.) Woningen worden toegewezen aan huishoudens waarbij de huur en grootte passend is bij het inkomen en huishouden van de woningzoekende.
- ● Toewijzingsregels en voorrang urgenten en mensen met maatschappelijke binding: sociaal/medisch urgenten, stadsvernieuwingsurgenten, uitstroomregeling Pact, mensen met economisch-maatschappelijke binding, voorrang voor zorg- en onderwijspersoneel.
- Onttrekken: Er geldt voor de hele woningvoorraad een verbod op slopen of gebruiken van een woonbestemming met een ander doeleinde dan permanente bewoning door een huishouden, verboden voor de gehele voorraad.
- ● Omzetten: In aangewezen gebieden geldt een verbod op omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

- Splitsen: Er geldt voor aangewezen gebieden een verbod op het splitsen van een woning tot twee of meer woonruimten (woningvormen).
- Hospitaverhuur: Onder voorwaarden toegestaan, maximaal 2 kamers aan 2 huishoudens verhuren en hoofdhuurder moet hoofdverblijf hebben in woning.
- Wonen Boven Winkels: Om het behoud van een vitale binnenstad te stimuleren is het wel toegestaan om bouwkundig te splitsen in het kader van Wonen Boven Winkels.
- Opkoopbescherming: In aangewezen gebieden mogen opgekochte woningen alleen worden verhuurd aan eerstegraadsfamilieleden.

Nota Kaders en Instrumenten Sociale Huur en Middensegment

- ● Spelregels over 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrij voor nieuwe ontwikkelingen ten oosten van het Spaarne.
- 50% sociaal 50% vrij ten westen van het Spaarne (met de nadrukkelijke inspanningsverplichting 30% in het lage middeldure segment te realiseren).
- Verhuur sociale huurwoningen primair door woningcorporaties en een verhoging van de woninggrootte voor de sociale huur naar gemiddeld 50m2 gbo.
- Levensloopbestendigheid als richtlijn voor nieuwbouwappartementen.

Leegstandsverordening

- ● Plicht tot leegstandmelding en handhaving binnen drie maanden (hierbij wordt het gesprek aangegaan met de pandeigenaren).
- En kunnen via een leegstandsbeschikking eigenaren verplichten voorzieningen te strekken/boetes opleggen.

Wet Goed Verhuurderschap

Het doel van de Wet Goed Verhuurderschap is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders.

- ● • Haarlem heeft een meldpunt ingericht waar huurders ongewenst verhuurbedrag kunnen melden. Het college kan handhaven door in gesprek te gaan met de betreffende verhuur en boetes op te leggen.

Wijkaanpak Meerwijk

- • Inzet op kansenongelijkheid
- Aanpak schuldenproblematiek
- • Aanpak ondermijning
- Vergroening en verduurzaming
- Aanpak jeugdoverlast
- Aanpak drugshandel
- Opbouwen sociale cohesie en vertrouwen in de overheid.

● Wijkaanpak Rozenprieel

- Aanpak funderingsproblematiek
- Inzet op veiligheid
- Toewijzing op basis van motivatie
- Aanpak ondermijning/criminaliteit

● Wijkaanpak Transvaal

- Aanpak ondermijning
- Autovrije zones en deelmobiliteit
- Vergroening
- Inzet op openbare veiligheid
- Aanpak Woonfraude
- Huurderssteunpunt ongewenst verhuurbedrag

- ● Wijkaanpak Delftwijk
Nog in de maak.

Bijlage III Inzicht kaartjes

Na beide rondes van alle gesprekstafels hebben de deelnemers een kaartje ingevuld met de vraag: "Wat is je grootste inzicht in deze ronde? Wat wil je de gemeente meegeven?" De letterlijke opbrengst van deze kaartjes staat hier genoteerd. De inzichten en adviezen zijn zoveel mogelijk meegenomen in het verslag.

Tafel 1: Kansen en risico's beter benutten bestaande voorraad

- Faciliteer/ zet in op communicatie en begeleiding van bewoners over de verschillende verhuismogelijkheden/ hospitaverhuur.
- Platform om vraag en aanbod te optimaliseren en informatievoorziening te verbeteren.
- Als het gaat om regeling en regels hospitaverhuur, splitsen, doorstroming etc.: maak het mensen die meer willen weten, twijfelen etc., makkelijker en persoonlijker. Wij! Woon kunnen daarbij helpen.
- Start enkele proeftuinen waar regels flexibel zijn en duidelijker profilering van wat de bedoeling is.
- Compenseer nadelige gevolgen voor de particuliere verhuurder om de middenhuur levensvatbaar te maken.
- Persoonlijke begeleiding van hospita's en ouderen
- Vergunningsvrij woningdelen door woco's.
- Risico van samenwoners verkleinen door...?
- Leg de nadruk niet op handhaven of op wat niet mag, maar versoepel, kijk naar mogelijkheden en kansen. Generaal pardon voor alle panden gesplitst of gevormd voor 2014. Herstel het crisisteam wonen.
- Meer optoppen corporaties.
- Inzicht: redenatie vanuit een rigide grondhouding.
- Geef graag mee: denk in mogelijkheden.

- Ook bij particuliere optopverzoeken. Dit vergroot vitaliteit en behoudt gezinnen voor de buurt en stad (bv Nijlstraat en Byzantiumstraat)
- Betere invulling van de bestaande voorraad is wenselijk (duurzaam verkeer, minder nieuwe infra), maar ruimtelijke limieten kunnen snel overschreden worden.
- Meer maatwerk per buurt/ wijk. Bijvoorbeeld niet per se ouderen gedwongen moeten doorverhuizen. Kijk vooral waar de behoefte zit.
- Hospita: voorlichten, matchen en risico's wegnemen. Centraal matchpoint.
- Splitsen: meer maatwerk per buurt (analyse).
- Doorstroming: steun particuliere initiatieven.

Tafel 2: Sturen op kwaliteit woning

- Stem regels vooral samen af.
- Houd ruimte voor maatwerk.
- Voorzichtig met en voorkom extra regels in het kader van het bouwtempo en de betaalbaarheid
- Kijk niet alleen naar oppervlaktes maar ook naar gebruikswaarde (woonstandaard).
- Niet meer, niet minder, wel anders. Meer vanuit het geheel denken, wat wil ik nu eigenlijk bereiken? Basis + maatwerk set.
- Blijf in gesprek met samenwerkingspartners. Stem samen regels af.
- Denk vanuit het product, marktcombinaties. Committeer je aan basisafspraken en stel samen aanvullende ambities op, passend bij de context.
- Ontwikkelaars, huurders en de gemeente willen vaak hetzelfde. Het is fijn om de verschillende mogelijkheden in een rekensom samen te vatten.
- Vooraf duidelijkheid (eisen) op hoofdlijnen. En dan daaraan houden. Invulling deels bij de markt laten.
- Mijn verwarring is groter, open berekening.

- Geef “het goede gesprek” een centrale rol in je besluitvorming met duidelijke kaders aan de voorkant.
- Ruimtelijke kwaliteit gaat over meer dan het gebouw. Een klimaatbestendige leefomgeving vraagt om publieke (i.p.v. private) buitenruimte. Vanwege vergroening bv. Denk na over welke ambities je in welk gebied hebt.
- We hebben hetzelfde belang!
- Vergeet niet voor wie we bouwen.
- Duidelijke regels vooraf.
- Durf keuzes te maken
- Gesprekken zijn goed. Posities staan vast. Beweegruiimte is klein. Creëer begrip door iedereen te betrekken Bv door open rekensom, goed idee.

Tafel 3: Voldoende aanbod voor middeninkomens, hoe doe je dat?

- Actief beleid voeren voor deze groep.
- In gesprek blijven met stakeholders en bewoners.
- Benut en stimuleer industriële bouwmethodes.
- Meer regie, minder regels systeembouw.
- De middenhuur staat voor grootste deel al op straat.
- Proeftuin met lichte regeldruk. Spring in het diepe!
- Spelregels zijn grotendeels goed. Wel: soepeler parkeren, segmenten wijzigen icm open boeken/ leefbaarheid.
- Kijk naar mogelijkheden en kansen i.p.v. rigide toepassing van regels. Maar splitsen bijvoorbeeld weer mogelijk.
- Eenvoudig beter.
- Luister, werk samen, durf, doe.

Tafel 4: Leefbaarheid en Veerkrachtige Wijken, doen we genoeg (met elkaar)?

- Focus vooral op het positieve in de wijk in plaats van de problemen. Niet alleen middelen in de probleemgevallen steken.
- Meer focus op leefbaarheid en niet op de kaders. Praktisch aan het werk in de diverse wijken.

- Doe wat wettelijk moet. Maak mogelijk wat de veerkracht vergroot. Luister en meet de veerkracht van de wijk.
- Wonen en leefbaarheid als één geheel behandelen.
- Het is bijna niet te doen om verbetering van leefbaarheid en veerkracht te bereiken door middel van beleidskaders.
- Samen is meer.
- Instroom wordt bepaald door twee dingen: toewijzing in bestaande voorraad, woning (bouw) programma's, nieuwbouw, sloop, verkoop etc.
- Een gevarieerde opgave. Goed op weg, maar we zijn er nog niet (helemaal).
- Kaders grotendeels voldoende, maar er is nog meer nodig (niet persé meer kaders) om de leefbaarheid te verbeteren. Wel: gesprekken, bredere visie meerdere domeinen, maatwerk.
- Sturen op zowel (openbare) ruimte en invulling woningen, in aanvulling op concreet vastgestelde doelen en waar mogelijk in samenhang. Doe het voor de mensen.
- Grootste inzicht: er is een groot verschil tussen buurt en bureau.
- Meegeven: speel in op (toekomstige) behoefte en ga voor (buurtgericht) maatwerk.
- Zorg voor periodiek overleg met (een vaste delegatie van) bewoners uit de buurt of wijk. Committeer je aan wat daaruit komt. Geef die bewoners professionele, onafhankelijke ondersteuning.
- Geef alle activiteiten, werk, vrijetijd, wonen ruimte inspiratie en ondersteun structureel alle positieve energie in de wijk.

Tafel 5: Collectieve woonvormen, is dit dé toekomst?

- Probeer middelen beschikbaar te stellen.
- Er is animo voor collectief wonen. Dus het ondersteunen, faciliteren en bieden van kavels zou partijen helpen om dit te realiseren.

- Ga in gesprek met gemeente Amsterdam. Zoek crowdbuilding op.
- Organiseer ervaren eigenaarschap.
- Kijk naar (ervaringen) andere gemeenten.
- Voor wie doen we het?
- Geef ruimte zonder over te reguleren.
- Verbind en maak het klein.
- Het gaat niet om specifieke doelgroepen, maar het maakt het wel makkelijker.
- Blijf in gesprek, faciliteer dit soort bijeenkomsten en verbind, blijf denken in mogelijkheden.
- Denk in mogelijkheden! Ruimte voor initiatieven en die goed "gidsen", beste practices delen.

**Dit is het verslag van de Stakeholdersbijeenkomst over het
Volkshuisvestingsprogramma in Haarlem.**

Kijk voor meer informatie en vragen op:
www.haarlem.nl/volkshuisvestingsprogramma

v4n