Gemeente Haarlem

Volkshuisvestings-programma 2026-2030

Samen voor een fijn (t)huis!



Inhoud

Samenvatting Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030 **3**

Voorwoord **5**

Inleiding **6**

Context **7**

Wettelijk kader 7

Nationale Woon- en Bouwagenda 7

Nationale Prestatieafspraken 7

Samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) 7

Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030 7

Woondeal MRA 8

Regio Zuid-Kennemerland/ IJmond 8

Uitgangspunten **9**

Wonen is een recht 9

We werken aan een ongedeelde stad 9

We willen een inclusieve stad zijn 9

Omgevingsvisie Haarlem 9

We doen het samen 9

We zijn aanspreekbaar en bereikbaar 10

1 Beschikbaar en betaalbaar **11**

Inleiding 11

1.1 Kwantitatieve woningbouwopgave tot en met 2030 en doorkijk naar 2040 12

1.2 Betaalbaarheid en de kwalitatieve woningbouwopgave – een gedifferentieerd woningbouwprogramma 14

1.3 Collectieve woonvormen 17

1.4 Slimmer gebruik van de bestaande voorraad 18

Doorkijk 2030-2035 20

Wat gaan we doen? 21

2 Aandachtsgroepen en ouderen **23**

Inleiding 23

2.1 Ouderen en mensen met een zorgbehoefte 24

2.2 Studenten en jongeren 24

2.3 Woonwagenbewoners 26

2.4 Statushouders 27

2.5 Arbeidsmigranten 29

Doorkijk 2030-2035 31

Samenvatting totale opgave aandachtsgroepen en ouderen 31

Wat gaan we doen? 32

3 Woningkwaliteit en leefbaarheid **35**

Inleiding 35

3. 1 Funderingen 35

3.2 Gezondheid en bestaande bouw 36

3.3 Goed verhuurderschap 37

3.4 Leefbare en veerkrachtige wijken 38

Doorkijk 2030-2035 40

Wat gaan we doen? 41

4 Duurzaam en toekomstbestendig **43**

Inleiding 43

4.1 Toekomstbestendige nieuwbouw 44

4.2 Energie bestaande bouw 46

4.3 Circulaire bestaande bouw 47

4.4 Klimaatadaptatie bestaande bouw 47

4.5 Biodiversiteit bestaande bouw 48

Doorkijk 2030-2035 49

Wat gaan we doen? 50

Begrippenlijst **51**

Samenvatting Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030

Speerpunten

1 Koers houden op het toevoegen van nieuwbouw. Doel: 12.000 nieuwe woningen in 2040. De nadruk ligt op het uitvoeren van de bestaande plancapaciteit.

2 Vasthouden aan realisatie van 40% sociale huur.

3 Meer nadruk op het middensegment (40% totaal van huur en koop).

4 Passend aanbod realiseren voor ouderen samen met partners (Actieprogramma Wonen en Zorg).

5 Inzet op de realisatie van collectieve woonvormen en gemeenschapsvorming.

6 Slimmer gebruik van de woningvoorraad (kamergewijze verhuur en hospitaverhuur).

7 Versterken funderingsaanpak.

8 Huurders en woningzoekenden ondersteunen met betere informatie.

9 Energietransitie: van beleid naar uitvoering en bestrijden van energie-armoede.

10 Beleid uitvoeren samen met de regio, provincie en Rijksoverheid.

Uitgewerkt in de volgende (inhoudelijke) hoofdstukken:

1 Beschikbaar en betaalbaar

De nadruk ligt op uitvoeren van de bestaande plancapaciteit. Het doel is 12.000 nieuwe woningen in 2040. Uitgangspunt is 40% sociale huur en extra versterking van het middensegment. Het stimuleren van collectief wonen en gemeenschap. Slimmer gebruik van de bestaande voorraad voor meer aanbod voor specfieke dolegroepen. Meer stimuleren van hospitaverhuur en doorstroom.

Wat willen we bereiken:

1A Realisatie van 12.000 woningen.
1B Woningbouw in samenhang met ruimtelijke opgaven.
1C Voortgang in planrealisatie door samenwerking.
1D Een betere verdeling van sociale huurwoningen over de stad.
1E Een gedifferentieerd woningbouwprogramma (40-40-20).
1F Groei van de sociale huurwoningvoorraad.
1G Het vergroten van aanbod voor (lage) middeninkomens.
1H Meer collectief wonen en gemeenschapsvorming.
1I Meer kameraanbod voor specifieke doelgroepen.
1J Mogelijkheden verkennen voor woningdelen.
1K Minimaal 50 hospitamatches per jaar en een grotere bekendheid van hospitaverhuur.
1L Het stimuleren van doorstroom.



2 Aandachtsgroepen en ouderen

Dit hoofdstuk gaat in op het huisvesten van met name nieuwe aandachtsgroepen. In het eerder verschenen Actieprogramma Wonen en Zorg 2025-2030 ('Gewoon Samen Thuis') is de ambitie ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen met een zorgvraag vastgesteld. Waar de opgave en inzet nog niet in het Actieprogramma staan, worden in dit hoofdstuk uitgewerkt. Dat zijn: studenten, jongeren, statushouders, Oekraïense vluchtelingen, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten.



Wat willen we bereiken:

2A Uitbreiden aantal (flexibele) studentenwoningen.
2B Extra woningen voor jongeren.
2C Meer standplaatsen voor woonwagens.
2D Veilige en leefbare woonwagenlocaties.
2E Passende woonruimte voor statushouders.
2F. Passende opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen.
2G Aanpak huisvesting arbeidsmigranten.

3 Woningkwaliteit en leefbaarheid

Een goede woning is meer dan alleen een dak boven je hoofd. We willen zorgen voor gezonde en goede woningen in veilige en leefbare wijken waarin mensen prettig samenleven.



Wat willen we bereiken:

3A Beter inzicht in de funderingsopgave.
3B Funderingsopgave beter gekoppeld aan andere opgaven in de stad.
3C Betere ondersteuning voor woningeigenaren.
3D Verbetering van het binnenklimaat.
3E Bestrijding overlast houtstook.
3F Grotere bekendheid en betere vindbaarheid van het huurderssteunpunt.
3G Veerkracht versterken in kwetsbare buurten en complexen.
3H Leefbaarheid versterken door (gebiedsgerichte) samenwerking.

4 Duurzaam en toekomstbestendig

We bouwen aan een woningvoorraad die klaar is voor de toekomst, dat is meer dan alleen energiezuinigheid of aardgasvrij wonen. Haarlem zet in op duurzame nieuwbouw, maar ook op het verbeteren van bestaande woningen, met aandacht voor o.a. circulariteit, klimaat-adaptatie en biodiversiteit. We willen bouwen op een manier die goed is voor mens én milieu.



Wat willen we bereiken:

4A Energieneutrale en netvriendelijke nieuwbouw.
4B Een zo laag mogelijke materiaal-impact.
4C Nieuwbouw die voor 20% houtbouw is.
4D Klimaatbestendige en natuurvriendelijke nieuwbouw.
4E Aardgrasvrije en energiezuinige woningen in 2040.
4F Structureel minder energiearmoede.
4G Draagvlak bij bewoners voor verduurzaming.
4H Zoveel mogelijk circulaire renovatie.
4I Klimaatadaptatie onderdeel van wijkrenovaties.
4J Meer biodiversiteit in woonwijken.

Voorwoord

Haarlem is een aantrekkelijke en groeiende stad, waar mensen willen wonen, werken en leven. De druk op de woningmarkt is enorm. We zien dat veel groepen het moeilijk hebben op de woningmarkt. Jongeren, mensen die een gezin willen starten, mensen die willen doorstromen, ouderen die kleiner of gelijkvloers willen gaan wonen en mensen die om verschillende redenen extra aandacht of zorg nodig hebben. Daarom bouwen we veel woningen voor uiteenlopende doelgroepen



Hof van Clothilde. Foto: Kamiel Nuijens

Dat is een ingewikkelde klus. We doen alles wat we kunnen om gestaag door te bouwen, onder moeilijke omstandigheden – stijgende bouwkosten, stikstofbeperkingen, beperkte capaciteit van het stroomnet en schaarse ruimte in de stad. We zijn goed op weg om 10.000 woningen te bouwen tot 2030 en hebben een bouwprogramma dat groter is dan de berekende woningbehoefte.

We willen de kwaliteit van Haarlem als fijne woonstad behouden en verbeteren. In Haarlem kiezen we daarom voor een woningbouwbeleid dat verder kijkt dan alleen aantallen nieuwe woningen. We streven naar een divers woningaanbod, verspreid over de stad, met ruimte voor collectieve woonvormen en andere initiatieven die sociale samenhang bevorderen. Ook bestaande woningen spelen daarbij een belangrijke rol. Door creatieve woonoplossingen, zoals het stimuleren van kamergewijze verhuur, hospitaverhuur en doorstroming, benutten we onze woningvoorraad beter en komt er meer passende woonruimte beschikbaar.

Bij al onze plannen staat leefbaarheid van buurten voorop. We werken aan een duurzame en toekomstbestendige stad en zoeken daarbij naar balans tussen verdichting en een fijne woonomgeving – een plek waar mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en onderdeel zijn van hun buurt.

De ambities en plannen die in dit Volkshuisvestingsprogramma staan beschreven, zijn tot stand gekomen met inbreng van inwoners en onze partners. We kunnen onze doelen alleen met elkaar waarmaken. Zo bouwen we samen aan een veerkrachtige stad. Een stad waar plek is voor iedere Haarlemmer – nu en later.

Floor Roduner,
wethouder wonen

Inleiding

Het Volkshuisvestingsprogramma Haarlem 2026-2030 vervangt de Woonvisie 2021-2025.
Dezelfde volkshuisvestelijke thema's keren terug; de grote opgaven voor de stad vragen immers om langdurige inzet. Binnen deze thema's is wel een verschuiving zichtbaar in ambities en uitvoering.

Speerpunten in dit Volkshuisvestingsprogramma:

1. Koers houden op het toevoegen van nieuwbouw. Onze doelstelling is 12.000 nieuwe woningen in 2040. De nadruk ligt op het uitvoeren van de bestaande plancapaciteit.
2. Vasthouden aan realisatie van 40% sociale huur.
3. Meer nadruk op het versterken van het middensegment (40% totaal van huur en koop).
4. Passend aanbod realiseren voor ouderen samen met partners (Actieprogramma Wonen en Zorg).
5. Inzet op de realisatie van collectieve woonvormen en gemeenschapsvorming.
6. Slimmer gebruik maken van de bestaande woningvoorraad (onder andere door kamergewijze verhuur en hospitaverhuur).
7. Versterken funderingsaanpak.
8. Huurders en woningzoekenden ondersteunen met betere informatie.
9. Energietransitie steeds meer van beleid naar uitvoering brengen met extra aandacht voor het bestrijden van energie-armoede.
10. Beleid uitvoeren samen met regio, provincie en Rijksoverheid.

Deze speerpunten werken we als volgt uit:

Context
Uitgangspunten
1 Beschikbaar en betaalbaar
2 Aandachtsgroepen en ouderen
3 Woningkwaliteit en leefbaarheid
4 Duurzaam en toekomstbestendig

In de hoofdstukken 1 t/m 4 geven we per (deel) onderwerp aan welke ontwikkelingen we zien ('wat zien we'), met welke cijfers we dit kunnen onderbouwen ('wat weten we') en wat onze ambities zijn ('wat we willen bereiken'). In bijlage 1 geven we een onderbouwing van deze onderdelen.

Het Actieprogramma Wonen en Zorg is integraal onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma en is als bijlage bijgevoegd. Ook is er een losse samenvatting van het Volkshuisvestingsprogramma beschikbaar.

Onderaan elk hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de activiteiten ('wat gaan we doen') om onze ambities te bereiken. Bijlage 2 t/m 10 bevatten een aantal onderzoeken en rapporten, waarnaar veel verwezen wordt in dit Volkshuisvestingsprogramma. Naar de overige bronnen verwijzen we via linkjes. Vaktermen worden aan het eind uitgelegd in de begrippenlijst.



De Koepel. Foto: gemeente Haarlem

Context

Wettelijk kader

De totstandkoming van dit Volkshuisvestingsprogramma (VHP) loopt vooruit op de vaststelling en inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Als de wet in werking treedt, wordt het Volkshuisvestingsprogramma een wettelijke verplichting onder de Omgevingswet. Het Haarlemse Volkshuisvestingsprogramma valt dan onder de Haarlemse Omgevingsvisie en vervangt de Woonvisie. Mochten uit de wet aanvullende vereisten komen voor het Volkshuisvestingsprogramma, dan zal er een correctie plaatsvinden.

Vanuit de systematiek uit de Omgevingswet wordt op drie bestuurslagen (nationaal, provinciaal en gemeentelijk) een Volkshuisvestingsprogramma gemaakt. Elk programma moet inhoudelijk aansluiten bij het programma uit de hogere bestuurslaag.

Het Volkshuisvestingsprogramma volgt de Wet versterking regie volkshuisvesting, maar volgt ook andere wettelijke kaders, zoals de Huisvestingswet, de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Vanwege de **woningnood** neemt de overheid meer regie in de woningbouw. In 2022 stelde het Rijk de **Nationale Woon- en Bouwagenda** vast en in 2024 stuurde toenmalig minister De Jonge het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) naar de Tweede Kamer. Gemeenten, provincies en het Rijk kregen meer verantwoordelijkheden en mogelijkheden om de bouw van voldoende en betaalbare woningen aan te sturen. Er zijn landelijke afspraken gemaakt over het aantal te bouwen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen per provincie. In 2023 zijn deze afspraken uitgewerkt in regionale woondeals met concrete aantallen en locaties. Het doel is dat de bestaande voorraad uit minimaal 30% sociale huur gaat bestaan en dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar wordt. In hun Volkshuisvestingsprogramma's leggen gemeenten de afspraken uit de woondeals vast: hoeveel, waar en voor wie gaat er gebouwd worden en welke maatregelen nemen zij daarvoor. De provincies coördineren dit proces binnen zogenoemde woningbouwregio's en verankeren deze afspraken wettelijk in hun omgevingsverordening. Provincies zien daarnaast toe op de uitvoering en faciliteren samenwerking tussen betrokken partijen, bijvoorbeeld bij het oplossen van knelpunten zoals netcongestie.

Nationale Prestatieafspraken

Tijdens de Woontop van december 2024 zijn **de vernieuwde Nationale Prestatieafspraken voor de periode 2025–2035** ondertekend. Het centrale doel is het verhogen en het versnellen van de woningproductie naar 100.000 nieuwe woningen per jaar, waarbij twee derde van alle nieuwe woningen betaalbaar moet zijn (voor mensen met lagere en middeninkomens). Deze afspraken zijn gemaakt tussen het Rijk, woningcorporaties en gemeenten en richten zich op vier thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Deze afspraken vormen de basis voor lokale prestatieafspraken. De huidige prestatieafspraken in Haarlem zijn, op basis van **de Woonvisie 2021-2025**, met een jaar verlengd en lopen daardoor eind 2026 af. Op basis van dit nieuwe Volkshuisvestingsprogramma worden nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties.

Samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Haarlem maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA), een samenwerkingsverband met 30 gemeenten en 2 provincies en Vervoerregio Amsterdam. De MRA-deelnemers werken samen aan een krachtige economie, betere verbindingen en aantrekkelijke ruimtes voor wonen en werken. De **MRA Agenda** is de basis voor deze samenwerking, gericht op innovatie en duurzaamheid om de brede welvaart te versterken. Er worden onderzoeken uitgevoerd, zoals het tweejaarlijks woonwensenonderzoek **Wonen in de MRA** (WiMRA). Ook wordt er samengewerkt en afgestemd ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen.

Haarlem heeft daarnaast convenanten ondertekend, zoals het **Convenant Toekomstbestendig Bouwen** (initiatief van MRA en provincie Utrecht) en het **Convenant Houtbouw MRA 2021-2025.** Het doel van het convenant Toekomstbestendig Bouwen is de duurzaamheidsambities lokaal makkelijker en goedkoper te integreren in de woningbouw. Het Convenant Houtbouw streeft ernaar dat vanaf 2025 20% van de woningen in de MRA met hout en biobased materialen wordt gebouwd, om zo sneller en duurzamer te bouwen. Ook de verlenging van het Convenant naar het Houtbouw Pact MRA 2026-2030 zal Haarlem ondertekenen. De inzet hiervoor zal zijn om een ophoging van de ambities van 20% naar 30% woningen met hout/ biobased materialen mede te stimuleren.

Woondeal MRA

Het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben afspraken gemaakt in de **Woondeal 2023** om de woningbouw te versnellen als bijdrage aan de nationale en provinciale woningbouwopgave. Partijen zetten zich in om twee derde betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) toe te voegen en te groeien naar minimaal 30% sociaal in de bestaande voorraad. Afspraak is om tot 2030 meer dan 170.000 woningen te bouwen, waarvan ongeveer 113.000 woningen in het betaalbare segment (2/3e deel). Veel Haarlemse locaties hebben in de afgelopen jaren (op basis van de Woondeal) een financiële bijdrage van het Rijk gekregen via de Woningbouwimpuls (WBI), zoals Europaweg, Waddenbuurt, Zijlweg-West, Zuidwest en Oostpoort. Aan (deel)regionale 'versnellingstafels' bespreken betroken marktpartijen, corporaties en waterschappen de voortgang van de woningbouw. De afspraken in Woondeals worden periodiek herijkt en verrijkt.

Regio Zuid-Kennemerland/ IJmond

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, waaronder Haarlem, werken al jarenlang intensief samen op onder meer het woonbeleid en woonruimteverdeling. Het regionaal Woonakkoord, dat bestaat uit een **bestuursakkoord** en een **uitvoeringsagenda**, is het kader voor de huidige samenwerking van de zeven gemeenten van Zuid-Kennemerland/IJmond, de provincie en de regionale corporaties. Dit akkoord loopt eind 2025 af. De regio Zuid-Kennemerland/ IJmond heeft aangegeven de samenwerking te willen voortzetten en toe te werken naar een regionaal Volkshuisvestingsprogramma, dat eind 2026 gereed zal zijn. In de regio wordt daarnaast ook samengewerkt met onder andere marktpartijen en zorgpartijen. Op specifieke dossiers worden concrete afspraken in de regio gemaakt en vastgelegd, zoals het **pact voor uitstroom** (vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen) en de **regionale woonzorgopgave Zuid-Kennemerland/IJmond.** Daarnaast is het **Regionaal Actieprogramma Dakloosheid** vastgesteld, wat onderdeel uitmaakt van het **Programma Opvang, Wonen en Herstel**. We stellen gezamenlijk afspraken op hoofdlijnen vast van de huisvestingsverordening en we voeren onderzoek uit (bijvoorbeeld naar **huisvesting van arbeidsmigranten).** Ook wordt de website '**wonenenzorgopdekaart.nl**' actueel gehouden.

Omdat niet alle beleidsterreinen in de regiogemeenten Zuid-Kennemerland met IJmond samenwerken, is er een aparte samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland. Dit vindt plaats aan de hand van de **Zuid-Kennemer agenda** en met de provincie met een **samenwerkingsagenda**. Voor de afspraken over wonen met de IJmond, is het Regionaal Woonakkoord leidend.

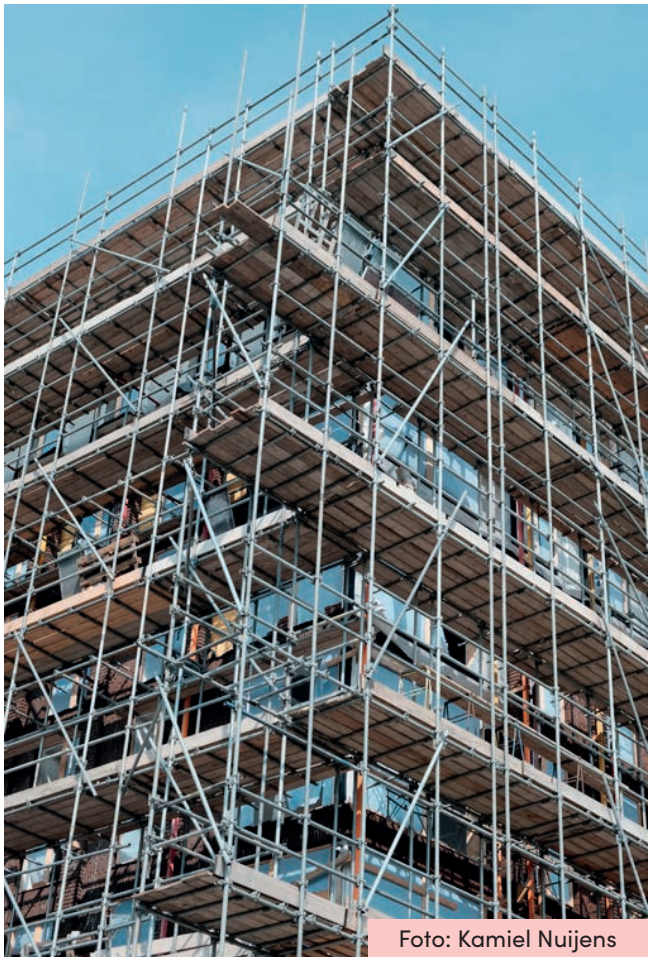


Foto: Kamiel Nuijens

Uitgangspunten

Wonen is een recht

Wonen is een basisbehoefte en een recht voor iedereen. Een veilige, betaalbare en passende woning is de basis voor een stabiel leven, werk, gezondheid en ontwikkeling. Een goed huis is niet voor iedereen een vanzelfsprekendheid. De woningmarkt staat onder druk. We zetten ons in om met ontwikkelende partijen woningen toe te voegen. Tegelijk moeten we zorgvuldig omgaan met bestaande woningen. Deze uitdagingen vragen flexibiliteit van de mensen die wonen, werken en recreëren in Haarlem. Hoewel het niet mogelijk is iedereen direct van een woning te voorzien, is ons volkshuisvestingsbeleid erop gericht zoveel mogelijk groepen eerlijke kansen te bieden op een passende en betaalbare woonplek, waar zij zich thuis kunnen voelen.

We werken aan een ongedeelde stad

De woningbouw in Haarlem vindt uitsluitend plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. We werken aan een ongedeelde stad, met vitale en veerkrachtige wijken, die een thuis bieden aan een brede mix van bewoners. De diversiteit van stadsdelen, voorzieningen en inwoners willen we behouden, en waar dat kan, vergroten. Er wordt gebouwd voor alle inkomensgroepen met aandacht voor sociale huur en midden- en hogere inkomens, zowel ten westen als ten oosten van het Spaarne. Samen met woningcorporaties en maatschappelijke organisaties werken we aan verbetering in wijken waar achterstanden zijn, zodat bewoners zich veilig voelen en minder overlast ervaren.

We willen een inclusieve stad zijn

Haarlem wil een inclusieve stad zijn waar iedereen, ongeacht inkomen, achtergrond of situatie, een zo gelijk mogelijke kans heeft op een passende woning. We werken actief aan een gevarieerd woningaanbod dat tegemoetkomt aan de diverse woonbehoeften van onze inwoners. Met onze '**Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment**' zetten we in op een evenwichtige spreiding over verschillende wijken om gemengde en toegankelijke buurten te creëren en te behouden. Door diversiteit en toegankelijkheid centraal te stellen bij nieuwbouw en herontwikkeling, werkt Haarlem aan een veerkrachtige en zorgzame stad waarin ontmoeting, verbinding en sociale cohesie vanzelfsprekend zijn.

Omgevingsvisie Haarlem

De **Omgevingsvisie Haarlem 2045** zet in op toekomstbestendig, vergroenen, verbinden en ontmoeten. De centrale ambitie is Haarlem verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijke robuuste stad, een stad die op haar toekomst is voorbereid. De Omgevingsvisie agendeert en geeft richting aan de integrale opgaven, waaronder het versterken van een aantrekkelijke woon- en werkstad voor iedereen. De Omgevingsvisie kent 6 strategische keuzen, waarvan er 4 terugkomen in dit Volkshuisvestingsprogramma. Daarbij ligt de focus op het bijdragen aan keuze 1 'Mengen en Verdichten' (zie vooral Hoofdstuk 1), maar we dragen ook bij aan strategische keuze 2 t/m 4: 'Buurtgericht Ontwikkelen' (Hoofdstuk 3), 'Vergroenen & vernatten' (Hoofdstuk 4) en 'Bevorderen gezonde leefomgeving' (Hoofdstuk 3 en 4).

We doen het samen

Als gemeente geven we in dit Volkshuisvestingsprogramma richting aan de ambities voor de komende vijf jaar (met een doorkijk naar tien jaar vooruit). Dit is de opgave die we voor onszelf zien. Maar gelukkig staan we hier niet alleen voor. Deze doelen zijn ook voor onze samenwerkingspartners en bewoners belangrijk. Daarom werken we intensief samen met al deze partijen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan woningcorporaties, projectontwikkelaars, huurdersorganisaties, bewoners-collectieven, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, gemeenten in de regio, de provincie en het Rijk. Samen werken we aan de woningbouwopgave. De gemeente bouwt immers zelf geen woningen en we hebben ook weinig eigen grond. Samenwerking is noodzakelijk om onze ambities en wensen te realiseren.

Het Volkshuisvestingsprogramma is opgesteld met inbreng van de stad, in een aantal **participatiebijeenkomsten voor zowel bewoners** als **betrokken partners en andere experts**. Het definitieve

Volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld na een inspraakperiode waarin de stad ook nog kon reageren op de inhoud.

We zijn aanspreekbaar en bereikbaar

De gemeente vervult meer rollen dan alleen uitvoerder of regelgever. We zijn ook verbinder, ondersteuner en betrouwbare partner. Communicatie is belangrijk, we werken aan wederzijds vertrouwen en het nakomen van afspraken. We richten ons op de lange termijn, met heldere doelen en een zorgvuldig beleid, en we houden oog voor het grotere geheel. We willen transparant werken, duidelijk zijn over verwachtingen, benaderbaar en toegankelijk zijn, voor bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners.

We werken daarom aan het beter en overzichtelijker ontsluiten van informatie voor bewoners en partners over onder andere het vinden (of realiseren) van woningen, woonconcepten en overige projecten.



Aziëpark. Foto: gemeente Haarlem



Strokentoren, Staalstraat-Bazellaan, Pré Wonen - Ossip

1 Beschikbaar en betaalbaar

Inleiding

Haarlem kampt met een tekort aan betaalbare woningen, zowel in de huur- als in de koopsector. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang en starters en middeninkomens vinden moeilijk een passende woning.

De ambitie van Haarlem is om van 2022 tot en met 2030 10.000 nieuwe woningen te realiseren, met nadruk op betaalbaarheid: 40% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop, en 20% in het hogere segment. In dit hoofdstuk kijken we ook nog verder en zal blijken dat tot 2040 12.000 woningen nodig zijn.

Naast nieuwbouw richt Haarlem zich op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Dit gebeurt onder andere door transformatie van leegstaande panden en het stimuleren van doorstroming, bijvoorbeeld door ouderen te bewegen naar passende woningen te verhuizen. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op hospitaverhuur en kamerverhuur om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat Haarlem al een compacte stad is met een hoge mate van stedelijkheid en ruimte om te wonen hand in hand moet gaan met andere ruimtelijke opgaven.

Verder stimuleert Haarlem woonvormen die bijdragen aan gemeenschapsvorming en collectiviteit, zoals wooncoöperaties. Dat doen we bij nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad.

Door te bouwen en bestaande woonruimte beter te benutten, willen we toewerken naar een ongedeelde (inclusieve) stad, waarbij betaalbaarheid, beschikbaarheid en diversiteit centraal staan.

1.1 Kwantitatieve woningbouw-opgave tot en met 2030 en doorkijk naar 2040

Wat zien we?

Haarlem is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Het woningtekort blijft onverminderd groot. Uit de **woningbehoefteraming MRA (RIGO i.o.v. Provincie Noord-Holland)** blijkt dat er in 2031 8.000 extra woningen nodig zijn ten opzichte van 2024. Voor 2040 gaat het om 12.850 woningen (figuur 1). Deze raming is gebaseerd op het huidige tekort en de additionele behoefte op basis van **bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland**. De groei van het aantal huishoudens wordt bepaald door demografische ontwikkelingen en verdeeld binnen de regio op basis van plancapaciteit.

Haarlem heeft in 2022 de ambitie vastgesteld om in de periode 2022 tot en met 2030 met 10.000 woningen te groeien. De gemeente stuurt daarbij op een evenwichtige groei met behoud van de stedelijke kwaliteit en de juiste balans tussen wonen, werken, voorzieningen, groen en mobiliteit.

De bouw en realisatie van woningen in Haarlem trekt aan. De woningvoorraad is tussen 2022 en 2024 met 2.931 woningen gestegen (figuur 2 en 3). De woningvoorraad groeit de komende jaren met name door nieuwbouw in de ontwikkelzones en door woningbouwprojecten buiten de ontwikkelzones, en voor een deel ook door overige toevoegingen. De groei van de woningvoorraad door transformatie en het splitsen van woningen is door strengere regels afgenomen (maar nog altijd goed voor jaarlijks 50 tot 100 woningen).

De afgelopen jaren hebben we ingezet op bestrijding van leegstand door Wonen Boven Winkels. We zien dat er enkele knelpunten zijn vanuit verschillende regelgeving (omgevingsplan, parkeren, huisvestingsverordening), waardoor de vorming van aanvullende woningen boven winkels beperkt blijft. We zien dat er ook op sommige terreinen oplossingen mogelijk zijn die de komende jaren worden uitgewerkt en verankerd in eenduidige regelgeving.

Haarlem ligt op koers om 10.000 woningen te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. De resterende netto-opgave voor 2025 tot en met 2030 bedraagt nog 7.069 woningen, te realiseren in 6 jaar (gemiddeld 1.178 woningen per jaar). Daarvoor is er voldoende bruto **plancapaciteit**; voor 2025 t/m 2030 11.319 woningen, voor 2031 t/m 2035 885 woningen en voor 2035 t/m 2040 3.219 woningen (figuur 2, peildatum januari 2025).

Deze plancapaciteit varieert van harde bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. Ongeveer 12.000 woningen zijn gepland in de ontwikkelzones waarvoor ruimtelijke visies zijn vastgesteld. Daarnaast zijn ongeveer 3.000 woningen gepland buiten de zones en in behandeling genomen door de gemeente (ingestroomd in het **Haarlems Ruimtelijk Planproces**). De ervaring in Haarlem leert dat plannen kunnen vertragen, maar dat van planuitval zelden sprake is. Woningbouwontwikkeling is complex, het is vaak onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling, waardoor processen en doorlooptijden onder druk staan. Knelpunten zijn financierbaarheid, ontwikkelingen in de bouw- en woningmarkt (onder andere wet- en regelgeving, kosten), uitvoerings-/ontwikkelcapaciteit, de stikstofproblematiek en netcongestie.

Al met al is de geplande woningbouwproductie en plancapaciteit ruim boven de verwachte woningbehoefte in Haarlem, zoals doorgerekend tot 2030 en 2040.

Grondbeleid en vastgoed
De gemeente voert vooralsnog facilitair grondbeleid, maar wil actiever grondbeleid voeren als dat nodig is. Daarom wordt de inzet van het nieuwe grondbeleid om situationeel meer actief grondbeleid te voeren. De gemeente neemt actief regie bij gebiedsontwikkeling. Voor de ontwikkelzones zijn ontwikkelstrategieën opgesteld. Bij de verkoop van grond en gemeentelijk vastgoed stuurt de gemeente nadrukkelijk op het gewenste programma en geeft voorwaarden mee. Ook leggen we aanvullende voorwaarden op om speculatie tegen te gaan bij vastgoed dat een-op-een wordt verkocht. De gemeente heeft zelf ook vastgoed en in beperkte mate grondposities. Waar mogelijk wordt dit vastgoed en (te verwerven) grond ingezet voor onze ambities (bijvoorbeeld Kruisstraat 30-32, IJsbaanlaan). Niet-strategisch vastgoed, waaronder woningen, stoten we zoveel mogelijk af. Bij de verkoop van ons eigen vastgoed houden we zoveel mogelijk rekening met de uitgangspunten van ons woonbeleid. Dat betekent dat we bijvoorbeeld bij verkoop kijken naar de mogelijkheid van het vastgoed voor sociale woningbouw en voor bijzondere doelgroepen.

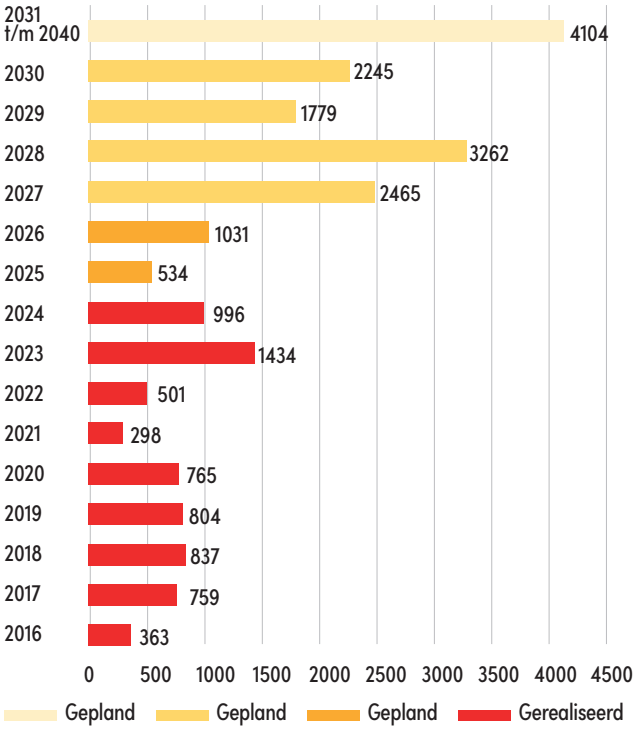
Wat weten we?

Huidig tekort en additionele behoefte

Huidig tekort woningbehoefte en additioneel	IJmond	Zuid-Kennemerland	Haarlem
2024-2031	4.050	9.600	8.000
2024-2040	6.750	15.200	12.850
2024-2050	7.800	18.200	

Figuur 1 Kwantitiatieve opgave en omvang woningbehoefte (Bron: RIGO i.o.v. Provincie Noord-Holland).

Ontwikkeling woningvoorraad



Figuur 2 Ontwikkeling woningvoorraad t/m 2024 en bruto plancapaciteit Haarlem 2025-2040 (Bron: gemeente Haarlem).

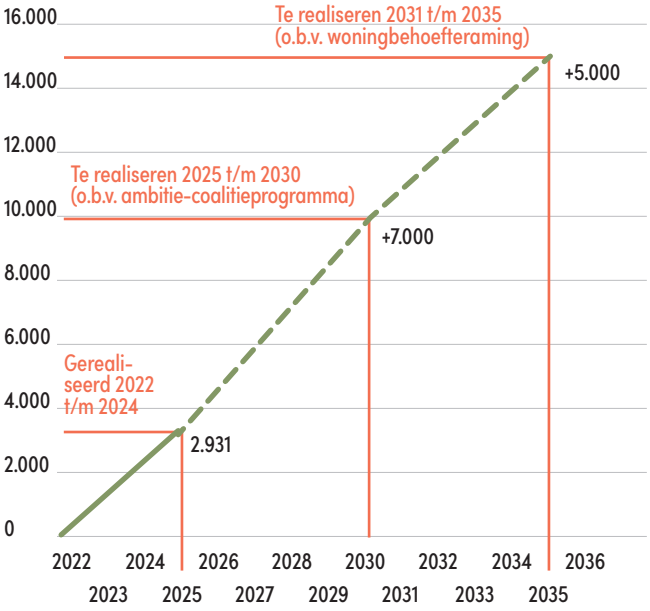
Wat willen we bereiken?

1A Realisatie van 12.000 woningen

We willen een netto groei realiseren van 12.000 woningen van 2025 tot en met 2035, waarvan ruim 7.000 woningen tot en met 2030. Dit komt neer op een netto groei van gemiddeld ongeveer 1.200 extra woningen per jaar tot en met 2030. Na 2030 zetten we in op een netto groei van 1.000 woningen per jaar. Pas als het woningtekort in de komende jaren substantieel kleiner wordt kan de groeiambitie worden heroverwogen (zie figuur 3)[1].

Om deze nieuwbouwplannen te realiseren, blijven we ons nadrukkelijk richten op de realisatie van de bestaande planvoorraad, gelet op de al gemaakte kosten en ontvangen rijksbijdragen, de krapte op de arbeidsmarkt en de verwachtingen van bewoners en partners. Met deze woningbouw levert Haarlem ook een meer dan evenredig deel in de totale opgave van de Woondeal MRA en daarbinnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

Woningbouwambitie



Figuur 3 Woningbouwambitie Haarlem t/m 2030 en doorkijk t/m 2035 (Bron: gemeente Haarlem)[1].

1B Woningbouw in samenhang met ruimtelijke opgaven

We realiseren de woningbouwopgave in het bestaand stedelijk gebied in samenhang met andere ruimtelijke opgaven. Behoud van ruimtelijke kwaliteit is een voorwaarde bij de ontwikkeling van woningen. De komende jaren is het vanuit de kwantitatieve woningbouwopgave niet nodig en vanuit de benodigde focus op realisatie ook niet verstandig om aanvullende nieuwe stedelijke transformatiegebieden aan te wijzen voor woningbouw (zie bijlage 2). Voor de ontwikkeling van de stad worden afwegingen over woningbouw gemaakt in relatie tot andere ruimtelijke opgaven. Naast de kwantitatieve opgave kunnen andere (volkshuisvestelijke) opgaven aanleiding zijn voor het toevoegen van extra woningen, zoals kwalitatieve verbetering van woningen/complexen/buurten/wijken of gebieden. Het toevoegen van woningen of terugbouwen van

1 Conform **amendement 21.01** - raadsvergadering 18-12-2025

meer woningen dan voor sloop of transformatie, kan bijdragen aan gewenste kwalitatieve ontwikkelingen. Zo zijn er een aantal gebieden waar herontwikkeling en verdichting kunnen bijdragen aan de leefbaarheid. Denk hierbij aan kwetsbare buurten zoals in Schalkwijk en Oost (zie bijlage 1, Hoofdstuk 3, paragraaf 3.4). Maar ook verschillende transities (klimaatadaptatie, energie, mobiliteit) en werkgelegenheid en maatschappelijk voorzieningen hangen samen met de groei van het aantal inwoners en zijn gebaat bij herontwikkeling en verdichting.

1C Voortgang in planrealisatie door samenwerking

Om voortgang in de realisatie van de woningbouwopgave te houden, is goede samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen essentieel. De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar faciliteert zo goed mogelijk woningcorporaties, marktpartijen en andere initiatiefnemers. De gemeente houdt de regie over het proces en geeft heldere kaders mee aan de voorkant. Partijen trekken gezamenlijk op in het planproces om te komen tot breed gesteunde voorstellen. De uitgangspunten en voorwaarden die de gemeente hanteert bij de samenwerking met ontwikkelende partijen zijn beschreven in '**Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment**' en in vastgestelde ruimtelijke visies.

De gemeente daagt ontwikkelende partijen uit om binnen deze kaders met een kwalitatief en kwantitatief sterk programma te komen.

Daarnaast wordt de samenwerking en lobby richting Rijk, provincie en MRA voor meer structurele financiële middelen voor woningbouw voortgezet, zoals de **Realisatiestimulans**.

1.2 Betaalbaarheid en de kwalitatieve woningbouwopgave – een gedifferentieerd woningbouwprogramma

Wat zien we?

Haarlemmers met lage en middeninkomens vinden steeds moeilijker betaalbare woonruimte; de prijzen en wachttijden stijgen. Uit het **WiMRA (2023)** blijkt dat de slaagkans voor mensen met een laag inkomen aanzienlijk lager is dan voor mensen met een hoog inkomen. Verder blijkt dat er veel meer mensen beslist naar een (andere) woning in Haarlem willen verhuizen dan het aantal mensen/huishoudens waarbij dit lukt/mogelijk is. Dit betekent dat, ook wanneer het lukt woningen toe te voegen in lijn met de geraamde woningbehoefte, de vraagdruk in Haarlem groot blijft.



Schalkwijk Midden. Foto: Hein Schouwenaars

Verder blijkt uit de kwalitatieve woningbehoefteraming door RIGO dat we een tekort aan huurwoningen moeten inlopen, terwijl de vraag richting 2040 verschuift naar koopwoningen (figuur 4, 5, 6 en 7).

Zowel de gemiddelde koopsom als de woningwaarde is in Haarlem de afgelopen jaren sterk gestegen. De gemiddelde koopprijs van vrijkomende woningen in Haarlem was 539.000 euro in het vierde kwartaal van 2024. Het aanbod van koopwoningen is de afgelopen jaren afgenomen. Uit gegevens van het **Kadaster** blijkt overigens wel dat in Haarlem het aanbod voor koopstarters is gestegen nu investeerders al een paar kwartalen hun woningen verkopen ('uitponden'), omdat verhuur fiscaal en financieel minder aantrekkelijker is geworden.

Dit alles vraagt om (de realisatie van) een gedifferentieerd programma voor huishoudens met lage- en middeninkomens en het gericht programmeren voor verschillende doelgroepen (zie Hoofdstuk 2).

Sinds 2018 is het Haarlemse woonbeleid gericht op het toevoegen van 40% sociale huur, 40% in het middensegment (24% van het totale programma in het lage middensegment) en 20% vrije sector. Aan de westkant van de stad is het beleid gericht op 50%-30%-20%. In de bruto-plancapaciteit komt de verwachte productie langzamerhand in lijn met deze ambitie: 46% sociale huur, 20% laag middensegment, 20% hoog middensegment en 18% vrije sector. Het aandeel lage middeldure huur- en koopwoningen blijft nog achter (20% ten opzichte van beoogde 24%). Gemiddeld ligt het percentage sociale huur op dit moment boven de beleidsdoelstelling van 40%. Dit is een wenselijke uitkomst omdat er de komende jaren verhoudingsgewijs meer sociaal zal moeten worden gerealiseerd, om de onderproductie van de afgelopen jaren goed te maken.

De behoefte aan betaalbare koopwoningen is lastig te realiseren in Haarlem. De Haarlemse spelregels voor woningbouw zijn er om de woonkwaliteit te borgen, maar deze staan onder druk vanwege bouw- en woningmarktontwikkelingen. Een woning met een passende prijsgrens voor (lage) middeninkomens wordt al snel een compacte woning waarvan de (toekomstige) kwaliteit onder druk kan komen te staan, bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding.

Daarnaast is het lastig deze woningen voor de inkomensgroep te behouden en zorgt het zonder aanvullend instrumentarium niet voor structureel meer aanbod van betaalbare koopwoningen.

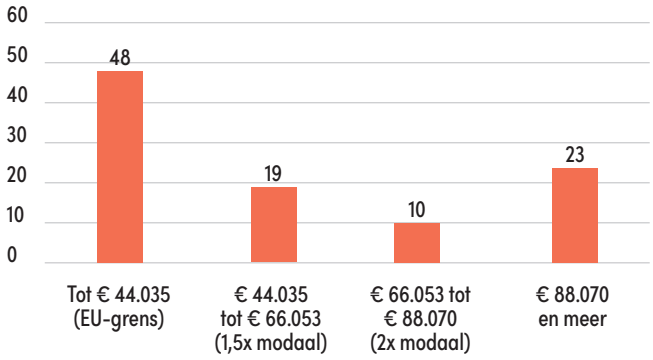
De groei van de voorraad sociale huurwoningen op korte termijn is nog beperkt. De verwachting is dat deze de komende jaren pas zichtbaar wordt (Bron: **Rapportage Woningbouw Haarlem 2025**). Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen doet Haarlem een beroep op de woningcorporaties en spant de gemeente zich in om de positie van de woningcorporaties te versterken. Tegelijk zien we dat de financiële mogelijkheden bij de woningcorporaties de realisatie van de totale sociale woningbouwopgave in de weg kunnen staan. We onderzoeken daarom ook de mogelijkheid om ook andere Toegelaten Instellingen te betrekken bij de realisatie van de woningbouwopgave.



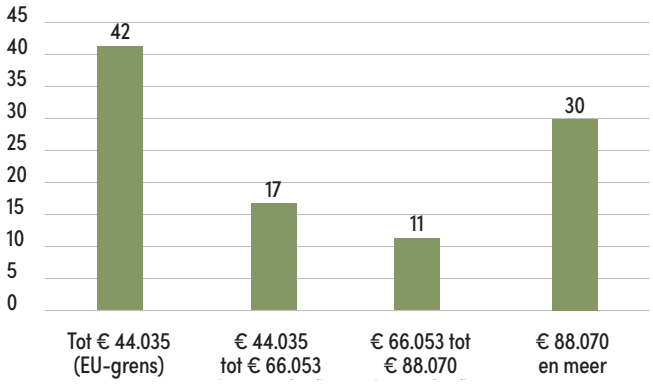
Pré Wonen. Foto: Martine Krekelaar.

Wat weten we?

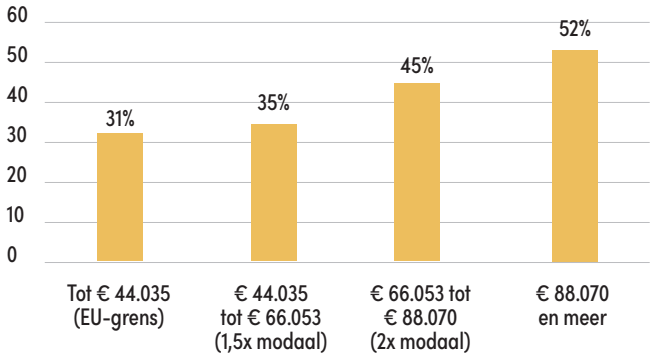
Kwalitatieve woningbehoefte: vraag en slaagkansen



Figuur 4 Indicatie woningtekort: vraag naar een woning in Haarlem (2023) minus het recente aanbod van woningen in Haarlem (2021+2022) naar inkomen, in percentage (zie toelichting in bijlage 4).



Figuur 5 De totale vraag naar een woning in Haarlem naar inkomen, in percentage 2023 (zie toelichting in bijlage 4).



Figuur 6 Slaagkans naar inkomen: recent aanbod van woningen (in 2021+2011) in percentage van de totale vraag in 2023 (zie toelichting in bijlage 4).

(Bron: WiMRA 2023).

Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegment in Haarlem

Behoefte	Sociaal	Midden	Vrij
2024-2031	34	25	42
2024-2040	27	23	50

Figuur 7 (Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA 2023, in percentage, bewerking RIGO).

Wat willen we bereiken?

1D Een betere verdeling van sociale huurwoningen over de stad

Voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de stad gelden de uitgangspunten voor de 'ongedeelde stad': meer balans in de stad door een betere verdeling van sociale huurwoningen over de diverse wijken.

1E Een gedifferentieerd woningbouwprogramma (40-40-20)

De Haarlemse spelregels voor woningbouw blijven gelden. Voor het woningbouwprogramma is het stedelijk uitgangspunt 40% sociaal, 40% middelduur en 20% vrije sector. Voor woningbouwplannen ten westen van het Spaarne hanteren we 50% sociaal en 50% vrije sector, met wel een heel nadrukkelijke inspanningsverplichting om binnen het vrij in te vullen programmadeel ongeveer 30% te realiseren in het (lage) middeldure segment.

1F Groei sociale huurwoningvoorraad

De voorraad sociale huur groeit van 2025 t/m 2030 met ruim 2.800 woningen en van 2031 t/m 2040 met minimaal 1.940 woningen.

1G Vergroten aanbod voor (lage) middeninkomens

Het vergroten van het aanbod in het middensegment is nodig om (lage) middeninkomens passende huisvesting te kunnen bieden en de instroom en doorstroom op de woningmarkt te bevorderen. Verschillende doelgroepen zoeken woningen in dit segment, zoals (koop)starters, 1-en 2 persoonshuishoudens/kleine huishoudens en jonge gezinnen. Nader onderzoek wordt gedaan naar de verdere invulling van deze ambitie. Daarin zijn op hoofdlijnen vier routes te onderscheiden (zie bijlage 1, Hoofdstuk 1, paragraaf 1.2.):

- Inzetten op meer gereguleerde (nieuwbouw) middenhuur.
- Meer (kleinere) marktconforme (lage) middeldure koopwoningen realiseren.
- Verkoop met bijzondere constructies en/of voorwaarden om de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van middensegmentwoningen (langdurig) te waarborgen.
- Inzet vanuit de bestaande voorraad, zoals beschreven in de eerste versterker van **het initiatiefvoorstel 'Versterkers middeldure koop'**.

Daarnaast kijken we of en hoe we de starterslening voorzetten.

1.3 Collectieve woonvormen

Wat zien we?

Door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, behoefte aan gemeenschapszin, groeiende tekorten in de zorg en het tekort aan regulier betaalbaar woningaanbod, groeit de belangstelling voor collectieve woonvormen. Wooncoöperaties, gedeelde voorzieningen en gemengd eigendom leveren betaalbare, duurzame woningen én sociale cohesie. Wie verhuist naar een collectieve woonvorm laat vaak een grotere woning achter, wat de doorstroming bevordert. Voor collectieve woonvormen buiten de sociale huur is het grootste knelpunt de locatie: de gemeente bezit weinig grond en ideeën voor collectieve woonvormen passen dikwijls niet bij de programma's van particuliere ontwikkelaars. Binnen projecten als Zwemmerslaan, Korte Verspronckweg en Delftplein onderzoeken we hoe collectief wonen kan worden ingepast (volgens **het initiatiefvoorstel 'Samen beter wonen'**) en stimuleren we samenwerking op private locaties.

Ook landelijk is er aandacht voor (het stimuleren van) collectieve woonvormen. Zo is het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bezig met de ontwikkeling van verschillende instrumenten om wooncoöperaties te helpen, zoals een ondersteuningsfonds, een keurmerk en een landelijk matchingplatform.



Zwemmerslaan, Tiny houses. Foto: gemeente Haarlem

Wat willen we bereiken?

1H Meer collectief wonen en gemeenschapsvorming

We willen meer collectief wonen en gemeenschapsvorming door, waar mogelijk, gemeentelijke locaties optimaal te benutten en de samenwerking tussen initiatiefnemers en ontwikkelaars op niet-gemeentelijke locaties te stimuleren. Daarnaast willen we kaders opstellen om zowel binnen de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad gedeelde ruimtes en voorzieningen te kunnen stimuleren om gemeenschapsvorming te versterken.

We wachten op de instrumenten vanuit het Rijk en kijken dan in hoeverre het haalbaar en wenselijk is daarbij aan te sluiten.

1.4 Slimmer gebruik van de bestaande voorraad

Wat zien we?

In 2019 zijn strengere regels voor het splitsen van woningen ingevoerd om de leefbaarheid te waarborgen en bepaalde type schaarse woningen te behouden. Deze regels zijn tussen 2019 en 2025 nog verder aangescherpt. Daardoor is het aantal overige toevoegingen gedaald (figuur 9). Er doen zich nog steeds situaties voor waarbij illegale kamergewijze verhuur tot overlast en ongewenste situaties leidt.

Aan de andere kant kunnen sommige woningzoekenden (zoals jongvolwassenen, studenten, starters, arbeidsmigranten, en mensen in een scheiding) juist baat hebben bij het delen van woonruimte. Woningdelen kan meer mensen woonruimte bieden, verlaagt woonlasten en bevordert sociale netwerken. We zien dat de ervaringen van kamergewijze verhuur door een woningcorporatie in samenwerking met een non-profit organisatie goed zijn, en er niet of nauwelijks sprake is van overlast voor de omgeving. Naast corporaties zijn er andere non-profitorganisaties (zoals kerkelijke instellingen en charitatieve stichtingen) die hun vastgoed langdurig in willen zetten voor het huisvesten van een kwetsbare doelgroep.

We zien ook dat de gemiddelde woningbezetting licht daalt (figuur 8) (zie bijlage 1, Hoofdstuk 1, figuur 2) en dat in 12% van de voorraad (ongeveer 9.000 woningen) mensen meer dan 3,3 kamers tot hun beschikking hebben (zie bijlage 5). Er zijn kansen om deze voorraad beter te benutten door hospitaverhuur verder te stimuleren en (voor de groep die dat wil) doorstroming te versterken (bijvoorbeeld van een woning met trap naar een gelijkvloerse woning, voor samenwoners).

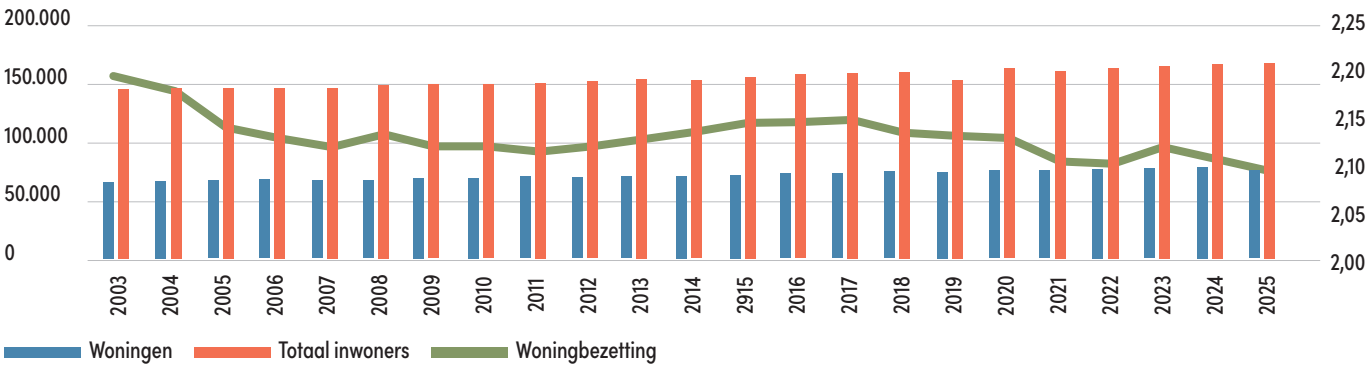
Wat weten we?

Woningsplitsing

	2020	2021	2022	2023
Overige toevoegingen: Fysieke toevoeging door woningsplitsing	95	45	45	35

Figuur 9 Overige toevoegingen door woningsplitsing 2020 t/m 2023 (Bron: Gemeente Haarlem - CBS).

Woningbezetting



Figuur 8 Woningbezetting 2003-2025 (Bron: Gemeente Haarlem - BRP/BAG).

Wat willen we bereiken?

1I Meer kameraanbod voor specifieke doelgroepen

Meer aanbod van kamers voor specifieke doelgroepen in de (grotere) woningen, met name in de corporatievoorraad.

We willen de regelgeving voor splitsen en omzetten van de woningvoorraad uit de Huisvestingsverordening in grote lijnen in stand houden, omdat deze duidelijkheid biedt voor eigenaren, gebruikers, omwonenden en makelaars. Een vergunning voor splitsen en omzetten is in grote delen van de stad mogelijk, wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Met corporaties willen we voor groepen waarvoor kamergewijze verhuur zeer gewenst is (waaronder jongeren met ondersteuningsbehoefte, jongere alleenstaande statushouders, een deel van de doelgroep Maatschappelijke Opvang/ Beschermd Wonen (MO/BW), (zie ook Hoofdstuk 2) inzetten op uitbreiding van het aanbod kamergewijze verhuur, waarbij verhuur via een of meerdere stichtingen goede randvoorwaarden kan geven voor de corporatie en de omgeving. We willen daarnaast verkennen of dit ook kan, onder dezelfde waarborgen, voor bewoners en omwonenden, met vastgoed van bijvoorbeeld niet-commerciële instellingen.

1J Mogelijkheden verkennen voor woningdelen

We willen middels een pilot ervaring opdoen met woningdelen.

Met het uitvoeren van een pilot willen we meer kennis krijgen over woningdelen voor doelgroepen zonder ondersteuningsbehoefte. De pilot bevat tot 20 bestaande woningen, dit komt neer op 40 tot 80 extra wooneenheden. Met het opstarten van deze pilot willen we onderzoeken hoe woningdelen, via kamerverhuur of friends-contracten, in de praktijk werkt. Het doel is inzicht te krijgen in de belangstelling, het werken met een vooraf afgesproken gestandaardiseerd proces bij de vergunningverlening en de ervaringen vanuit de omgeving. Door deze proef hopen we te achterhalen welke uitdagingen en kansen er liggen voor woningdelen in de toekomst, en hoe we dit op een verantwoorde manier kunnen integreren.

1K Grotere bekendheid hospitaverhuur

Meer bekendheid over de mogelijkheden van hospitaverhuur en totstandkoming van jaarlijks minimaal 50 matches voor hospitaverhuur (zie ook Hoofdstuk 2, ambitie 2A).

In zowel eengezinswoningen van corporaties als in grotere eengezinswoningen in de duurdere koopsector kan de hoofdbewoner een kamer (tijdelijk) verhuren. Bekende groepen die geïnteresseerd zijn om een woning te huren zijn (internationale)



Hospitaverhuur. Foto: gemeente Haarlem

studenten, maar ook mensen die door andere omstandigheden op korte termijn woonruimte zoeken. Door meer ruchtbaarheid te geven aan de mogelijkheden van kamerverhuur (en de bijbehorende regelgeving), willen we het aantal verhuringen laten stijgen. Dit kan bijvoorbeeld via onafhankelijke platforms zoals 'HospiHousing', maar we willen als gemeente ook inwoners informeren via de gemeentelijke (communicatie)kanalen.

1L Stimuleren doorstroom

Doorstroming wordt gestimuleerd en krijgt meer bekendheid.

Meer doorstroming betekent dat meer huishoudens kunnen verhuizen naar woningen die beter passen bij hun levensfase of -situatie, zoals senioren die passender gaan wonen of mensen die gaan samenwonen en twee woningen achterlaten. We kunnen de doorstroming helpen door bij te dragen aan meer informatie over mogelijkheden, regelingen en woningaanbod, en via het ontwikkelen van aanvullende voorrangsregelingen (bijvoorbeeld voor samenwoners en ouderen in de betaalbare koop) en ondersteuning.

Doorkijk 2030-2035

In elk geval tot 2030 zal voor de bevolkingsgroei van Haarlem veel nieuwbouw nodig zijn. We houden vast aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma, met betaalbare woningen, evenwichtig over de stad verspreid. Daarbij maken we ruimte voor collectieve woonvormen en stimuleren we *community building*, zodat bewoners meer saamhorigheid en betrokkenheid voelen. De bestaande woningvoorraad benutten we slimmer door kamergewijze verhuur, hospitaverhuur en het bevorderen van doorstroming. Daarbij zoeken we naar de balans tussen verdichting en een prettige woonomgeving. Samen met alle belanghebbenden willen we werken aan een inclusieve stad, waar voor iedere levensfase en woonsituatie plek is.

Tegelijkertijd is de capaciteit van het stroomnet beperkt en moet de stikstofuitstoot binnen de perken blijven. Daarom investeren we de komende jaren in de verduurzaming van woningen en woningbouw. Zo bouwen we niet alleen meer, maar ook beter en toekomstgericht.



Stad tussen de bomen in Schalkwijk Midden, tijdens de aanbouw. Februari 2024. Foto: Jur Engelchor

Wat gaan we doen?

ONDERWERP	DRAAGT BIJ AAN AMBITIE(S)	SAMEN MET	WANNEER:
1.1 Kwantitatieve woningbouwopgave tot en met 2030 en doorkijk naar 2040			
[→] ① Afspraken maken over het toevoegen van woningen met ontwikkelende partijen volgens de Haarlemse spelregels voor woningbouw.	1A 1C 1D	Ontwikkelende partijen	2026-2030
[→] ② Versterken samenwerking met corporaties, investeerders en ontwikkelaars d.m.v. het organiseren van activiteiten zoals de bijeenkomsten van Bouwend Haarlem en Samen Anders.	1C 1E	Woningcorporaties en marktpartijen	2026-2030
[→] ③ Benutten middelen/maatregelen vanuit het Rijk, provincie en MRA gericht op woningbouw (o.a. Realisatiestimulans).	1A 1C 1F 1G		2026-2030
[→] ④ Verbeteren (publiek-private) monitoring en sturing plancapaciteit woningbouw en gebiedsontwikkeling.	1A 1B 1C 1E	Woningcorporaties en marktpartijen	2026-2030
[→] ⑤ Samenwerken met de MRA en de regio Zuid-Kennemerland/IJmond door deel te nemen aan stedelijke en regionale netwerken op het gebied van de woningbouw.	1A 1C	Regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond, MRA, Provincie NH, Rijk	2026-2030
[→] ⑥ Adviseren over woningbouw(programmering) bij de uitwerking en ontwikkeling van alle ontwikkellocaties en gebiedsontwikkelingen.	1A 1B 1C 1D 1E		2026–2030
1.2 Betaalbaarheid en de kwalitatieve woningbouwopgave – een gedifferentieerd woningbouwprogramma			
[→] ① (Prestatie)afspraken maken met woningcorporaties over de groei van de sociale voorraad.	1A 1C 1D 1F 1G	Woningcorporaties en huurdersorganisaties	2026
[→] ② Afspraken maken met ontwikkelende partijen om betaalbare woningen te realiseren en te houden. Woningen die onder de marktwaarde in de nieuwbouw worden verkocht krijgen via de gemeente een anti-speculatiebeding.	1A 1C 1E 1F 1G	Ontwikkelende partijen	2026-2030
✳ ③ Uitvoering geven aan het initiatiefvoorstel 'Versterkers middeldure koop' en onderzoek doen naar routes ter versterking van het woningaanbod (koop en huur) voor middeninkomens zoals inzet en gebruik van de starterslening (gestart in 2025).	1D 1E 1G 1K	Woningcorporaties, ontwikkelaars, institutionele beleggers, makelaars	2026
✳ ④ Evaluatie Haarlemse spelregels voor woningbouw (de uitkomsten van het onderzoek versterking aanbod voor middeninkomens en de dan geldende Rijksregelgeving worden meegenomen).	1D 1E 1F 1G	Woningcorporaties, ontwikkelaars	2026
1.3 Collectieve woonvormen			
[→] ① Uitvoeren van het initiatiefvoorstel 'Samen beter wonen' op de Zwemmerslaan en door onderzoek te doen naar mogelijkheden van collectief wonen bij locaties Korte Verspronckweg en Delftplein en bij verkoop van niet-strategisch vastgoed beoordelen of het object zich leent voor een collectieve woonvorm (gestart in 2025).	1H	Ontwikkelende partijen en initiatiefnemers van collectieve woonvormen	2026 - 2030
[→] ② Richten op samenwerking tussen ontwikkelende partij en initiatiefnemers van collectieve woonvormen bij locaties die niet in bezit zijn van de gemeente (in afwachting van het definitieve instrumentarium vanuit het Rijk) (gestart in 2025).	1H	Ontwikkelende partijen en initiatiefnemers van collectieve woonvormen	2026 - 2030

[→] = Continuering van bestaande inzet ✳ = Nieuwe activiteit

ONDERWERP	DRAAGT BIJ AAN AMBITIE(S)	SAMEN MET	WANNEER:
✳ ③ De ontwikkelingen van de Rijksinstrumenten op het gebied van wooncoöperaties afwachten en onderzoeken in hoeverre het haalbaar en wenselijk is om hierbij aan te sluiten.	1H	Ontwikkelende partijen en initiatiefnemers van collectieve woon-vormen	2026
1.4 Slimmer gebruik van de bestaande voorraad			
✳ ① Actieve voorlichting en bewustwording, gericht op huiseigenaren en woningzoekenden om het aanbod te vergroten en het potentieel voor hospitaverhuur in Haarlem beter te benutten.	1I 2A	Woningcorporaties, Woonservice, verhuur-ders, woningeigenaren, matching platform(s)	2026-2030
✳ ② Duidelijkheid scheppen in regels en voorwaarden voor hospitaverhuur.	1I 1K		2026
✳ ③ Nadere verkenning vraaggericht ontwikkelen in het middensegment; Daarbij o.a. het uitvoeren van een verhuis-ketenonderzoek, inclusief aanbevelingen woningbouwpro-gramma.	1K 1L		2026
✳ ④ Implementeren van voorrang voor samenwoners die een sociale huurwoning achterlaten binnen de sociale huursector (via huisvestingsverordening).	1K 1L		2026
✳ ⑤ Implementeren van een huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen (ook via huisvestingsverordening) met gedeeltelijke voorrang Haarlemmers.	1K 1L	Regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond	2026
✳ ⑥ Met corporaties afspraken maken over 15-20 woningen die (aanvullend) kamergewijs verhuurd worden aan specifieke doelgroepen met ondersteuning van profes-sionele non-profitorganisatie(s).	1I	Woningcorporaties	2026
✳ ⑦ Verkennen of/welke organisatie(s)vormen ingezet kunnen worden om de verhuur van onzelfstandige woningen (zoals hiervoor benoemd) te ondersteunen.	1I	Woningcorporaties	2026
✳ ⑧ In beeld brengen of het mogelijk is om regelgeving tot stand te brengen waarbij woningen/panden langdurig en zonder risico's kunnen bijdragen aan de opgaven voor onzelfstandige woonvormen buiten het corporatiebezit.	1I	Maatschappelijke partners	2026
✳ ⑨ Gezamenlijk regionaal onderzoek van gemeenten en corporaties van Zuid-Kennemerland/ IJmond naar nieuwe en verbetering van bestaande doorstroommogelijkheden.	1L	Woningcorporaties	2026
✳ ⑩ Pilot voor woningdelen binnen corporatiebezit tot 20 woningen (40 á 80 eenheden) om ervaring op te doen met de belangstelling, het werken met een vooraf afgesproken gestandaardiseerd proces bij de vergunningverlening en ervaringen uit de omgeving.	1J	Woningcorporaties	2026-2030

[→ = Continuering van bestaande inzet ✳ = Nieuwe activiteit



2 Aandachts-groepen en ouderen

Foto: Koenvanderleefotografie, gemeente Haarlem

Inleiding

Sommige groepen woningzoekenden hebben meer ondersteuning nodig dan andere. Omdat de woning, woonvorm of ondersteuning die ze nodig hebben afwijkt van de norm, of omdat zij zonder voorrangspositie geen woning kunnen krijgen. In het door de gemeenteraad vastgestelde **Actieprogramma Wonen en Zorg 2025-2030 ('Gewoon Samen Thuis')** staan de opgaven en actiepunten voor ouderen en mensen met een zorg/ondersteuningsbehoefte (mensen met psychische kwetsbaarheid, mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking).

Het Actieprogramma is integraal onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma.

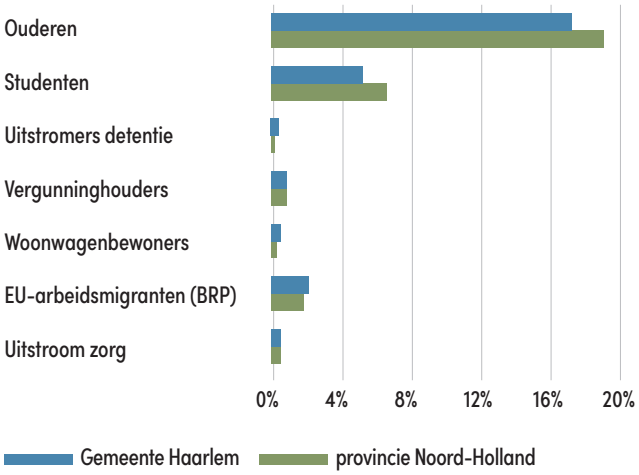
Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (hierna: WVRH) geeft aantal groepen voorrang bij het toewijzen van sociale huurwoningen. Het gaat grotendeels om groepen die nu ook voor urgentie in aanmerking komen, en waarover afspraken binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond zijn gemaakt. Daarnaast betreft het een nieuwe groep (stoppende sekswerkers, uitstroom uit detentie en forensische zorg), waarover we met gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond aanvullende afspraken zullen maken.

Naast deze urgente groepen zijn er nog een aantal (wettelijke) aandachtsgroepen, waarvoor de opgave en inzet nog niet is vastgesteld in het Actieprogramma Wonen en Zorg. Het gaat om studenten, statushouders, woonwagenbewoners en arbeidsmigranten. In dit hoofdstuk bepalen we ook de opgaven en inzet voor deze groepen. Bij studenten kijken we daarbij ook naar de positie en mogelijkheden voor jongeren, en bij statushouders ook naar Oekraïense vluchtelingen.

Aan het eind van dit hoofdstuk is de huisvestingsopgave voor ouderen, vanuit Beschermd Wonen/Beschermd Thuis, Wonen Eerst (bestrijding dakloosheid), mensen met een beperking, studenten en jongeren, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en statushouders samengevat in figuur 6. Daarin is ook de huisvestingsopgave uit het Actieprogramma Wonen en Zorg verwerkt. Daarbovenop komt nog de

opgave voor onzelfstandige woningen en zelfstandige woonvormen met zorg uit 'Wonen Eerst' (zie bijlage 1). In figuur 6 maken we onderscheid tussen woningen die al in de plancapaciteit zitten, en aantallen woningen waarvoor aanvullende inzet nodig is.

Aandachtsgroepen



Figuur 1 Relatieve omvang aandachtsgroepen Haarlem (Bron: **Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen 2022**).

2.1 Ouderen en mensen met een zorgbehoefte

Het actieprogramma 'Gewoon samen thuis' richt zich op de huisvestingsopgave van mensen met een zorg of ondersteuningsbehoefte en op de totstandkoming van zorgzame wijken om de beweging van wonen in een instelling naar **'gewoon in de wijk'** mogelijk te maken. Dat doen wij bijvoorbeeld door het stimuleren van collectieve woonvormen (voor diverse doelgroepen) en het versterken van gemeenschappen.

De grootste opgave zit in het voorzien in woonruimte voor de groep ouderen, waarvan een deel van de opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen via inzet van de bestaande voorraad kan worden ingevuld. Met zorgpartijen, welzijnsorganisatie, corporaties en ontwikkelende partijen wordt samengewerkt aan de invulling van die opgaven.

Op hoofdlijnen: de behoefte aan eengezinswoningen en appartementen.

Het grootste deel van de Haarlemse bewoners en woningzoekenden behoort niet tot een aandachtsgroep. Voor de totale vraag naar verschillende woningtypen kunnen we gebruik maken van de **Woningbehoefteraming** (zie bijlage 3, pagina 31). De woningbehoefte is vertaald naar appartementen en eengezinswoningen in de huur en de koop. In de periode 2024 – 2040 is behoefte aan 57% appartementen en 43% eengezinswoningen (vooral koop). Deze verdeling kan verschuiven doordat migratiepatronen veranderen, ouderen langer in eengezinswoningen blijven wonen en gezinnen appartementen betrekken. Omdat de Haarlemse woningvoorraad voor 55% uit eengezinswoningen bestaat en 26% van de huishoudens een stel met kinderen is, en omdat we betaalbaar willen bouwen en de beschikbare ruimte zo goed mogelijk willen benutten, zullen we voornamelijk appartementen blijven toevoegen aan de woningvoorraad. Overigens kunnen (met name duurdere koop) nieuwbouwappartementen ook geschikt gemaakt worden voor gezinnen.

2.2 Studenten en jongeren

Wat zien we?

In Haarlem verblijven (peildatum 31/12/2022) bijna 7.500 studerende (mbo, hbo, wo) jongeren[2]. Twee derde woont bij hun ouders, 470 wonen er in studentenwoningen van corporaties en de rest woont in verschillende woonvormen.

ABF Research heeft becijferd dat er voor deze doelgroep in de periode 2023/2024 en 2031/2032 300 extra woningen nodig zijn. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen in het flexibele aanbod en trendmatige (demografische) ontwikkelingen. De in de Koepel gevestigde SHR University of Applied Sciences wil (daarnaast) groeien van 300 naar 600 (vooral internationale) studenten.

Het aantal thuiswonende jongeren in de leeftijd 25 tot 29 jaar in Haarlem is de afgelopen jaren gegroeid. Het wordt voor jongeren steeds moeilijker om een woning te vinden. Het Nederlands Jeugdinstituut (NJI) concludeert dat **de woningnood de ontwikkeling van jongeren** belemmert. In het

2 Bron: **Monitor Huisvesting aandachtsgroepen**/Huisvesting voor Aandachtsgroepen - Studenten - Haarlem.

onderzoek van het NJI en in gesprekken met Haarlemse woningzoekende jongeren komt naar voren dat jongeren de informatievoorziening matig vinden.

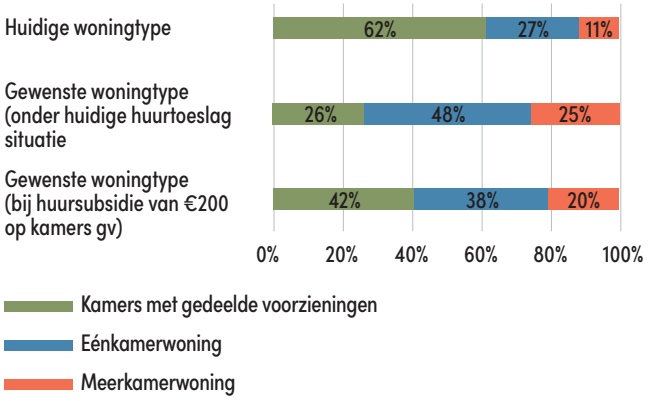
Het aantal eenzame jongeren neemt toe, Uit onderzoek van **Kences** blijkt dat studenten op kamers met gedeelde voorzieningen aanmerkelijk gelukkiger zijn dan in een studio. Onzelfstandig wonen wordt vooral door jongeren tussen 18 en 23 jaar als een aantrekkelijke woonvorm gezien[3]. Wanneer de huurtoeslag-regels veranderen neemt de wens naar onzelfstandige woonruimte toe (figuur 2).

De bestaande Haarlemse woningvoorraad kan meer mensen woonruimte bieden (zie bijlage 5). Binnen de plancapaciteit zien we dat er de komende jaren in de nieuwbouw ruim 1.800 grotendeels zelfstandige woningen zijn opgenomen die geschikt zijn voor jongeren die een huurwoning zoeken. Een deel hiervan is gelabeld voor studenten en jongeren, de rest heeft een grootte en huurprijs die voor jongeren aantrekkelijk is (zie bijlage 1, Hoofdstuk 2, paragraaf 2.2).

Voor kwetsbare jongeren is een onzelfstandige woonvorm met enige begeleiding een goede oplossing op weg naar zelfstandigheid. De inschatting (zie bijlage 1) is dat er naast het huidige aanbod van 25 plekken behoefte is aan 20 extra kamers.

Wat weten we?

Type woonruimte



Figuur 2 Huidige en gewenste type woonruimte in percentage (Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024).



Foto: gemeente Haarlem

3 Zie onderzoek **woonwensen Amsterdam**

Wat willen we bereiken?

2A Uitbreiden aantal (flexibele) studentenwoningen

We willen het aantal studentenwoningen tot 2035 uitbreiden met 300 (of maximaal 400) woningen en het flexibele aanbod (met name via hospitaverhuur) voor studenten vergroten.

We vinden het belangrijk dat studenten die in Haarlem studeren ook in Haarlem kunnen wonen. We willen samen met de woningcorporaties onderzoeken hoe we daarvoor beleid kunnen ontwikkelen. De ontwikkelingen voor studenten bij de Koepel en in ontwikkelzone Zijlweg-West zullen het aanbod voor deze doelgroep verruimen. Naast de realisatie van de 300 geplande studentenwoningen is de inzet om aanvullend 100 extra studenten- of jongerenwoningen toe te voegen. Hierbij is het delen van voorzieningen het uitgangspunt. Ook gaan we het flexibele aanbod voor studenten en jongeren vergroten door hospitaverhuur te stimuleren en te faciliteren (zie ook Hoofdstuk 1.4). We onderzoeken of het mogelijk en gewenst is om in ontwikkelzone Spaarneboog nog meer studentenwoningen toe te voegen.

2B Extra woningen voor jongeren

We willen het woningaanbod voor jongeren vergroten met ruim 1.800 nieuwe woningen die gericht zijn op een jongere doelgroep en het aanbod voor specifieke jongerenwoningen vergroten met 200 woningen tot 2035. Daarnaast willen we 100 studenten- of jongerenwoningen toevoegen aan de plancapaciteit (zie ook 2A).

Studenten en jongeren doen voor een deel een beroep op hetzelfde woningaanbod. We willen het aanbod voor deze groep vergroten door nieuwe woningen toe te voegen. Voor een groot deel gebeurt dit door het opleveren van bestaande plancapaciteit in de (private) sociale huur en middenhuur, ook al is die niet nadrukkelijk voor jongeren gelabeld. Omdat onzelfstandige woonvormen en wonen met gedeelde voorzieningen een positieve bijdrage leveren voor een deel van de groep jongeren, willen we via gemengd wonen of gedeeld wonen aanvullend aanbod voor deze groep creëren.

2.3 Woonwagenbewoners

Wat zien we?

Haarlem telt 95 standplaatsen, verdeeld over 11 woonwagenlocaties (figuur 3). In verband met het besluit om de locatie aan de Waarderveldweg af te bouwen, krijgen bewoners van deze locatie voorrang bij het vrijkomen van standplaatsen elders.

De locatie aan de Waarderveldweg wordt momenteel afgebouwd en volgens de huisvestingsverordening worden bewoners van deze locatie als eerste een nieuwe standplaats aangeboden om de uitstroom van deze locatie te faciliteren.

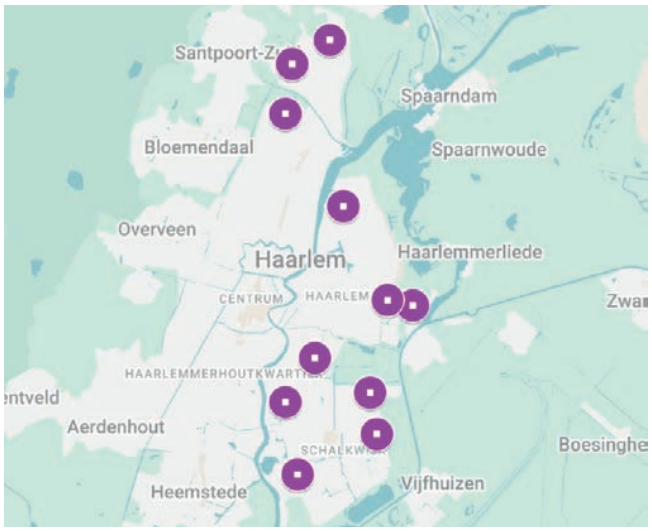
De vraag naar nieuwe woonwagenstandplaatsen in Haarlem is groter dan het aanbod. Op basis van een in 2019 uitgevoerd **behoefteonderzoek** wordt de actuele vraag ingeschat op ongeveer 45 standplaatsen. Deze actuele vraag is opgedeeld in drie categorieën, namelijk: inwonende gezinnen, inwonende 25-plussers en voormalige woonwagenbewoners die wonen in stenen woningen (spijtoptanten).

Sinds 2021 werkt de gemeente met de drie Haarlemse woningcorporaties (Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.) en woonwagenbewoners (verenigd in Woonwagenbelangen Haarlem) aan de uitvoering van de doelstellingen uit het **Actieplan 2021-2022** en **Uitvoeringsprogramma Woonwagens 2023-2026**. De gemeentelijke uitvoering is gericht op het realiseren van nieuwe woonwagenlocaties én de verbetering van bestaande woonwagenlocaties (met mogelijk het toevoegen van standplaatsen op de locaties). Daarbij maken we gebruik van de kennis en kunde van de woonwagenbewoners.

De verbetering van bestaande woonwagenlocaties draait om brandveiligheid, beheer en leefbaarheid. De locatie aan de Basilicumstraat is de eerste locatie waarmee wordt gestart, de geleerde lessen zullen worden toegepast bij overige locaties.

Wat weten we?

Woonwagens



Figuur 3 11 woonwagencentra, gelegen in de gemeente Haarlem (Bron: gemeente Haarlem).

Wat willen we bereiken?

2C Meer standplaatsen voor woonwagens

We streven naar een evenwichtigere verhouding tussen vraag en aanbod van standplaatsen, met oog voor culturele binding, uitvoerbaarheid en gelijke kansen op passend wonen. Net als aan woningen is er in Haarlem ook een structureel tekort aan woonwagenstandplaatsen. De ambitie is en blijft om de verhouding tussen vraag en aanbod voor woonwagenbewoners te verbeteren. Daarom gaan we verkennen hoe we de wachttijd voor een standplaats meer in lijn kunnen brengen met die voor een sociale huurwoning. Daarbij kijken we ook welke impact dit heeft op beleid, planning en uitvoerbaarheid van de realisatie van woonwagenstandplaatsen.

Vooralsnog blijkt uit de haalbaarheidsstudies dat er op de korte- tot middellange termijn enkele locaties geschikt zijn voor het ontwikkelen van extra woonwagenstandplaatsen. Te beginnen met het toevoegen van 3-4 plaatsen bij de Schwannstraat. Ook de Amelandstraat lijkt een geschikte locatie om standplaatsen toe te voegen. In totaal zijn er dan mogelijkheden voor 12 tot 16 extra plaatsen, wat een goede stap vooruit is.

De extra standplaatsen – deels via inbreiding op bestaande locaties en deels op nieuwe locaties – vormen een realistische en uitvoerbare stap vooruit binnen de beschikbare ruimte, regelgeving en financiële kaders. We willen verkennen of en hoe we binnen de regio meer ruimte kunnen scheppen. Het draait daarbij om kwaliteit: de standplaatsen moeten veilig zijn, passen in de omgeving en bijdragen aan duurzame leefbaarheid voor bewoners en omgeving.

2D Veilige, leefbare woonwagenlocaties

We streven naar veilige, toegankelijke en leefbare woonwagenlocaties, waarbij we met de bewoners investeren in verbeteringen van brandveiligheid, beheer en fysieke kwaliteit.

Door te investeren in het verbeteren van bestaande woonwagenlocaties, met aandacht voor (groen) beheer en veiligheid, wordt de positie van de Haarlemse woonwagenbewoner zo veel mogelijk net als die van iedere andere Haarlemmer. We zetten in om het beheer van de openbare ruimte op de woonwagenlocaties gelijkwaardig te zijn aan het beheer ervan buiten de locaties. We onderzoeken hoe de huisvesting van woonwagenbewoners een vast onderdeel kan worden van de gemeentelijke organisatie en planning. Daarnaast is er gestart met een overleg tussen de gemeente, de Haarlemse woonwagenbewoners en Kennemerland B.V. Daarbij gaat het niet alleen om meer en betere standplaatsen, maar ook om het verstevigen en normaliseren van de onderlinge relatie.

2.4 Statushouders

Wat zien we?

In Haarlem wonen volgens de **monitor huisvesting aandachtsgroepen** in 2022 ruim 1.200 statushouders (figuur 4). Het aantal te huisvesten statushouders wisselt en hangt af van situatie in de herkomstlanden. Afgelopen jaren hebben we het tekort aan huisvesting voor statushouders beperkt of voorkomen door intensieve samenwerking met de woningcorporaties. Statushouders krijgen op basis van een urgentie en hun gezinsgrootte een passende woning toegewezen. Jaarlijks wordt vijf tot tien procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan statushouders.

Naast reguliere woonruimte gebruiken we een (tijdelijke) tussenvoorziening bij de Laan van Decima, plaatsten we tijdelijke woningen aan het Delftplein en treffen we kleinschalige woonvoorzieningen voor minderjarige (< 18 jaar) alleenstaande vluchtelingen (AMV'ers). Haarlem heeft een **Taskforce** opgezet om in samenhang in de opvang van vluchtelingen te voorzien.

We zien dat besluiten over gezinshereniging langer duren, waardoor statushouders langer op een woning moeten wachten. We zien ook dat AMV'ers die uitstromen uit een kleinschalige woonvoorziening opnieuw een beroep op voorrang voor woonruimte moeten doen (waarbij deels sprake is van gezinshereniging).

De tussenvoorziening blijkt een goede oplossing voor statushouders die in Haarlem nog niet direct aan een woning gekoppeld kunnen worden. De huidige tussenvoorziening is tijdelijk, maar voorziet in een structurele behoefte, we willen daarom komende jaren toewerken naar een permanente voorziening.

Als het (in lijn met concept-wetgeving) niet meer mogelijk is om voorrang aan statushouders te verlenen, dan voorzien we dat statushouders gemiddeld zeven tot acht jaar moeten wachten op een woning. Vanuit het Rijk wordt gedacht dat gemeenten voor deze periode (onzelfstandige) woonruimte neerzetten, zogenoemde opstartwoningen. De kans is groot dat statushouders nog meer dan nu in woningen terechtkomen waarvoor de wachttijden het kortst zijn. En die bevinden zich vaak in kwetsbare delen van de stad of regio.

Wat weten we?

Type huishouden

	Vergunninghouders	Haarlem Totale populatie	Vergunninghouders	Nederland Totale populatie
Alleenstaand	42,5%	43,9%	43,7%	39,4%
Paar zonder kinderen	8,8%	23,8%	9,4%	28,0%
Paar met kinderen	37,2%	23,9%	33,7%	24,6%
Eenoudergezin	11,5%	7,8%	11,7%	7,4%
Overig huishouden	%	0,6%	1,5%	0,7%

Figuur 4 Type huishouden in percentage (Bron: Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen 2022).



Foto: gemeente Haarlem.

Wat willen we bereiken?

2E Passende woonruimte voor statushouders

We zorgen voor goede, passende en zo veel mogelijk structurele/stabiele woonruimte voor statushouders, verspreid over de stad.

We willen ervoor zorgen dat statushouders een goede start kunnen maken in de Haarlemse samenleving, tussen en met de andere Haarlemse inwoners. Statushouders wonen niet geconcentreerd in buurten en complexen, maar tussen andere Haarlemmers in de stad. We zorgen daarom voor meer sociale huurwoningen (voor huishoudens met recht op huurtoeslag) verspreid over de stad. We willen statushouders woonruimte bieden die vergelijkbaar is met die van andere urgente woningzoekenden in eenzelfde gezinssamenstelling, leeftijd en levensfase.



Laan van Decima, woonunits Oekrainese vluchtelingen. Foto: gemeente Haarlem

2.4a Oekraïense vluchtelingen

Wat zien we?

Sinds de start van de oorlog in 2022 vangt Haarlem Oekraïense vluchtelingen op, verspreid over diverse locaties (zoals een cruiseschip, hotels, tijdelijke woonunits en bij particulieren). Er wordt gewerkt aan langdurige opvang aan de Kruisstraat.

Wat weten we?

Het aantal Oekraïense vluchtelingen in Haarlem bestaat uit ongeveer 1.000 mensen.

Op basis van eerdere ervaringen met oorlogsvluchtelingen (Bosnië, Kosovo) is de verwachting dat een groot deel (circa 80%) in Nederland zal blijven en een beroep zal doen op de Haarlemse woningvoorraad.

Wat willen we bereiken?

2F Passende opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen

We willen voorzien in passende opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen en voorzien in informatie over mogelijkheden voor permanente huisvesting.

We blijven zorgen voor goede en flexibele opvanglocaties en breiden deze uit met de verbouwing van een pand aan de Kruisstraat 30-32. Daarmee willen we voorkomen dat Oekraïense vluchtelingen die hier blijven, aangewezen zijn op noodopvang of voorrang op de sociale huurmarkt.

2.5 Arbeidsmigranten

Wat zien we?

In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond verblijven naar schatting ruim 10.000 arbeidsmigranten, van wie 60% in Haarlem woont (zie bijlage 7). De jaarlijkse groei van het aantal arbeidsmigranten in de regio is naar verwachting 4-9%. Voor Haarlem betekent dit een groei van 2.600-7.000 mensen voor de periode 2022-2030.

De helft van de arbeidsmigranten blijft langdurig (meer dan 3 jaar) in de stad en 20% minder dan een jaar. De mensen die langdurig hier verblijven, doen een beroep op reguliere woonruimte en tellen mee in de woningbehoefteraming. De aanvullende opgave ligt bij de groep die kort in Haarlem of de regio verblijft (mid-stay (1-3 jaar) en short-stay (0-1 jaar). Dit betekent een groei in behoefte van 1.460-2.810 plekken in de periode 2022-2030 voor de gemeenten in Zuid-Kennemerland.

Veel arbeidsmigranten die in Haarlem wonen, werken elders in de Metropoolregio, met name in Amsterdam. In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond zijn vooral in de zorg en de bouw de personeelstekorten groot.

We zien ook dat in Haarlem arbeidsmigranten soms in illegale situaties wonen/verblijven (bedrijfsruimte, illegale splitsing/kamergewijze verhuur) en/of de leefbaarheid in het geding is (bijvoorbeeld Zijlweg 245).

Werkgevers en uitzendbureaus hebben ons de afgelopen jaren gevraagd om tijdelijke verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. Hiervoor zagen we echter geen mogelijkheden.

In het centrum van Haarlem hebben veel woningen ook een 'short-stay'-bestemming (met name vanaf de 1e verdieping). In hoeverre arbeidsmigranten gebruik (kunnen) maken van deze mogelijkheid is onbekend. De omvang en inzet van de short-stay bestemming in het centrum wordt onderzocht omdat er strijdigheid kan zijn met andere beleidsdoelstellingen en regelgeving (waaronder parkeernormen, geluid, behoud van woonruimte, hotelbeleid). Daarnaast is er ook bij andere groepen, zoals mensen in scheiding, behoefte aan tijdelijke huurcontracten, waar huidige doelgroepcontracten niet voldoende in voorzien.

De Wet goed verhuurderschap biedt de mogelijkheid om regels voor de verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten te formuleren en biedt gemeenten de mogelijkheid om een verhuurverordening op te stellen. De inzet van dit instrumentarium vraagt veel extra capaciteit. We onderzoeken wat hierin mogelijk en wenselijk is.

Wat weten we?

Type eigendom	EU-arb. (BRP) <1 jaar verblijf	EU-arb. (BRP) 1 tot 2,5 jaar verblijf	EU-arb. (BRP) 2,5 tot 5 jaar verblijf	EU-arb. (BRP) 5+ jaar verblijf	EU-arbeidsmigranten (BRP): totaal	Totale populatie
Koopwoning	11,5%	18,9%	37,1%	60,6%	41,9%	52,6%
Corporatiewoning	2,3%	0%	3,3%	8,9%	5,7%	29,4%
Private huurwoning	85,1%	77,9%	57,6%	29,8%	51,3%	17,2%
Niet-woning	0%	0%	1,3%	0%	0,9%	0,8%

Figuur 5 Type eigendom van de woning, Haarlem in percentage (Bron: **monitor huisvesting aandachtsgroepen 2022**).

Wat willen we bereiken?

2G Aanpak huisvesting arbeidsmigranten

We willen illegale en ongewenste huisvestingssituaties van arbeidsmigranten tegengaan en onderzoeken of we meer of betere ruimte kunnen bieden aan woonoplossingen voor deze groep.

We willen (in overleg met de regiogemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond, werkgevers en arbeidsmigranten) onderzoeken hoe we deze groep werknemers kunnen helpen bij het vinden van tijdelijk onderdak en tegelijk ongewenste situaties (zoals overbewoning of ander illegaal gebruik) zoveel mogelijk kunnen voorkomen. We willen hier in regionaal verband kaders en afspraken over maken.

Samenvatting totale opgave aandachtsgroepen en ouderen

	Bestaand aanbod 2021/2022	Aanvullende opgave 2022-2031	Aanvullende opgave 2022-2040	Opgenomen in plannen
Ouderen				
nultredenwoning	22.700	2030	4.720	14.256
geclusterd	1.570	508	873	413
intramuraal/zorggeschikt	1.378	234	520	520
Beschermd Wonen				
Intramuraal	170	0	ntb	
Beschermd Thuis geclusterd	37	28	ntb	20
Beschermd Thuis gespikkeld		25	ntb	nvt
BW WLZ			ntb	24
Wonen Eerst				
onzelfstandige wooneenheden met begeleiding < 23 jaar		25	20	ntb
onzelfstandige wooneenheden 23+		20	ntb	
geclusterd zelfstandig (gemengd wonen)	0	50	ntb	7
geclusterd zelfstandig met zorg nabij		25-40	ntb	
Skaeve Huze	0	6	ntb	6
Verstandelijke beperking				
woonplekken	590	30	70	
Lichamelijke beperking				
intramuraal	50	0	5	
geclusterd (focus)	16			
rolstoelwoningen	ntb			
Jongeren				
zelfstandig	474	100	ntb	117
onzelfstandig		100*	ntb	96
Studenten				
zelfstandig	479			200-300
onzelfstandig	230	300*	ntb	
Woonwagenstandplaatsen	95	16	30	12
Statushouders				
AMV in KWV	0	42	ntb	33
Tussenvoorziening	120	120	ntb	0
Onzelfstandige wooneenheden voor jonge alleenstaade statushouders		20	ntb	0
Arbeidsmigranten				
short- en midstay regio ZKL	ntb	1460-2810	ntb	0

* Er worden hier bovenop nog 100 extra studenten of jongerenwoningen toegevoegd.

Figuur 6 Overzicht bestaand aanbod, opgave en plancapaciteit voor ouderen en aandachtsgroepen (Bron: gemeente Haarlem). Zie nadere duiding in bijlage 1, Hoofdstuk 2.

Doorkijk 2030-2035

Een groot deel van de realisatie van het woonaanbod voor aandachtsgroepen (waarbinnen ouderen de grootste groep zijn) zal worden opgeleverd in de periode na 2030. Dat is in lijn met de verwachte vraag.

Wat gaan we doen?

ONDERWERP	DRAAGT BIJ AAN AMBITIE(S)	SAMEN MET	WANNEER:
2.1 Ouderen en mensen met een zorgbehoefte			
[→] ① Realisatie van het uitvoeringsprogramma van het Actieprogramma Wonen en Zorg 'Gewoon Samen Thuis' 2025-2031 (zoals opgenomen in bijlage 4 van het actieprogramma) (gestart in 2025)	Zie Actieprogramma Wonen en Zorg	Woningcorporaties, Buurts, zorgaanbieders, huurders- en Cliëntorganisaties	2025-2031
[→] ② Samenwerken met partners in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond en de MRA in de realisatie van de huisvestingsopgave aandachtsgroepen (voortzetting samenwerking).	2A 2B 2C 2D 2E 2F 2G	Regiogemeenten Zuid-Kennemerland/IJmond, woningcorporaties	2026-2030
2.2 Studenten en jongeren			
[→] ① Tot realisatie van 1.800 ingeplande en 100 nog in te plannen nieuwe woningen die geschikt zijn voor jongere doelgroepen (waarvan 200 gelabeld voor jongeren, 300 voor studenten en de nog in te plannen 100 voor jongeren of studenten).	2A 2B	Ontwikkelende partijen, beleggers, woningcorporaties	2026-2030
[→] ② Hospitaverhuur stimuleren (gestart in 2025).	2A 2B 1K	Hospi-housing, Regenbooggroep	2026
✳ ③ Prestatieafspraken maken over en realiseren van het aanbod gelabelde studentenwoningen.	2A	Pré Wonen, Ymere, DUWO, huurdersorganisaties, evt. onderwijsinstellingen	2026
✳ ④ Zorgen voor betere informatievoorziening over wonen voor jongeren en studenten (inschrijving, aanbod, huurrecht etc.).	2A 2B	DUWO, afdeling communicatie, onderwijsinstellingen	2026-2027
✳ ⑤ Afspraken maken met woningcorporaties over aanvullend aanbod kamers voor jongeren met ondersteuningsbehoefte (gestart in 2025).	2A 2B 1I	Woningcorporaties	2026
2.3 Woonwagenbewoners			
[→] ① Uitvoering geven aan het Uitvoeringsprogramma Woonwagens 2023-2026, dat bijdraagt aan de ambities om de leefbaarheid op bestaande locaties te verbeteren en extra standplaatsen te creëren.	2C 2D	Kennemerland B.V., Woonservice	2026-2030
[→] ② Uitvoeren van het eerste verbeterplan op de locatie Basilicumstraat (gestart in 2025).	2C	Bewoners, omwonenden, lokale stakeholders	2026
[→] ③ Werken aan de voorbereiding van nieuwe standplaatsen op de locatie Schwannstraat.	2C	Kennemerland B.V. en Woonwagenbelangen Haarlem	2026
[→] ④ In lijn met de motie van de CU, PvdA, Trots, AP en CDA doorlopend verkennen van locaties, zoals de Amelandstraat.	2C	Kennemerland B.V.	2026-2030
✳ ⑤ Uitbreiding van de uitvoering van de verbeterplannen naar andere locaties, te beginnen met de Amelandstraat en Louis Pasteurstraat. Hierbij worden ook inbreidingsmogelijkheden verder onderzocht (gestart in 2025).	2C 2D	Bewoners, Woonwagenbelangen Haarlem en Kennemerland B.V.	2026-2030

[→] = Continuering van bestaande inzet ✳ = Nieuwe activiteit

ONDERWERP	DRAAGT BIJ AAN AMBITIE(S)	SAMEN MET	WANNEER:
✳ ⑥ Verkenning van wachttijdgelijkheid met sociale huur.	2C	Woonservice, woningcorporaties, woonwagenbelangen	2026-2027
✳ ⑦ Werken aan structurele inbedding in de organisatie voor de uitvoering van de opgaven woonwagenstandplaatsen.	2D	Woonwagenbelangen Haarlem en Kennemerland B.V. en andere externe partners	Voorbereiding in 2025 en 2026
2.4 Statushouders			
↪ ① In samenwerking met woningcorporaties wordt gewerkt om passende woonruimte (grootte, huurprijs) te koppelen aan statushouders, waarbij zo goed mogelijk gekeken wordt naar de samenstelling van het huishouden/ gezin (na gezinshereniging).	2E	Woningcorporaties, Woonservice, COA	2025-2030
↪ ② Faciliteren van een tussenoplossing voor 120 statushouders aan de Laan van Decima 3 zodat mensen uit het AZC kunnen starten met inburgering vooruitlopend op het besluit op gezinshereniging (en de bij hun gezin passende woning). Deze tussenvoorziening blijft in ieder geval tot eind 2026.	2E	Rode Kruis, COA	2025-2026
↪ ③ Realisatie van een aantal voorzieningen voor huisvesting van AMV'ers (Asterstraat (13) en Kleverparkweg (24)).	2E	Pré Wonen, Nidos	2025
✳ ④ Onderzoek naar mogelijkheden voor een permanente tussenvoorziening voor statushouders.	2E		2026
✳ ⑤ Onderzoek naar de mogelijkheden van gedeeld wonen voor alleenstaande statushouders (18-27 jaar), inclusief de groep AMV'ers die uitstromen uit de Kleinschalige Woonvoorzieningen.	2E	Woningcorporaties, COA	2026
✳ ⑥ Faciliteren en ondersteuning van de realisatie van gemengde wooncomplexen ook voor de doelgroep statushouders.	2E	Woningcorporaties	2027
2.4a Oekraïense vluchtelingen			
↪ ① Realisatie van 42 woonunits voor Oekraïense vluchtelingen (Kruisstraat 30-32) (gestart in 2025).	2F		2026
✳ ② Versterken informatievoorziening aan Oekraïners over de Haarlemse woningmarkt.	2F	Oekraïense gemeenschap	2026
2.5 Arbeidsmigranten			
↪ ① In opdracht van de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond werd in 2025 in beeld gebracht hoe werkgevers invulling geven aan de huisvestingsvraag van hun werknemers naar woonruimte voor korter verblijf en mogelijke knelpunten. Op basis van dit onderzoek willen we met de regiogemeenten en de MRA vervolgafspraken maken over uitgangspunten en beleidskader voor woonvoorzieningen voor tijdelijke arbeidsmigranten	2G	Regiogemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond, werkgevers, uitzendbureaus, MRA	2026-2027

↪ = Continuering van bestaande inzet ✳ = Nieuwe activiteit

ONDERWERP	DRAAGT BIJ AAN AMBITIE(S)	SAMEN MET	WANNEER:
✳ ② Onderzoek naar de voor- en nadelen van inzet van een verhuurverordening op grond van de Wet goed verhuurderschap.	2G	Verhuurders	2026
✳ ③ Onderzoek naar het gebruik en de (on)wenselijkheid van short-stay-bestemming (al of niet als dubbele bestemming) in het omgevingsplan.	2G		2027

[→] = Continuering van bestaande inzet ✳ = Nieuwe activiteit



Foto: gemeente Haarlem



Tuin van Jonker, Haarlem Zuidwest. Foto: Jurriaan Hoefsmit

3 Woning-kwaliteit en leefbaarheid

Inleiding

Een stad waar iedereen prettig en veilig kan wonen, begint bij een goede woning in een prettige wijk. De algemene vereisten voor een bestaande woning liggen vast in wetgeving zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Rond woningkwaliteit zijn er de komende jaren twee zaken die extra aandacht vragen: fundering en gezondheid. Vooral voor huurders kan het lastig zijn om – wanneer er gebreken aan de woning zijn, of omdat de huur te hoog is in relatie tot de kwaliteit – met de verhuurder tot overeenstemming te komen. Daarom besteden we in dit hoofdstuk aandacht aan de ondersteuning van huurders. Ook gaan we in op leefbaarheid en veerkracht van wijken, omdat mensen naast een goede woning, ook een leefbare en veilige woonomgeving nodig hebben.

3.1 Funderingen

Wat zien we?

Haarlem kent funderingsproblematiek, vooral bij woningen gefundeerd op grenenhouten palen. Door bacteriële aantasting neemt de draagkracht van deze houten palen geleidelijk af, wat de stabiliteit van woningen in gevaar kan brengen. Klimaatverandering (droogte en natte perioden) kan deze problematiek vergroten[4]. Ook dreigen ondiep gefundeerde woningen (fundering op staal) door klimaatverandering een probleem te worden. Geschat wordt dat de fundering van ongeveer 7.000 panden die op grenen houtpalen staan, hersteld moet worden.

Ter ondersteuning van pandeigenaren heeft de gemeente het **Haarlemse Funderingsloket** ingericht. Dit loket biedt informatie over funderingsonderzoek, funderingsherstel en subsidiemogelijkheden. Sinds de oprichting in 2018 neemt het aantal contactaanvragen jaarlijks toe en zijn honderden funderings-

4 Zie ook **Uitvoeringsprogramma grondwater 2024-2033**

onderzoeken uitgevoerd en woningen hersteld. Ook is er een openbare **digitale funderingskaart**.

De investeringen zijn doorgaans fors en woningeigenaren met onvoldoende financiën, kunnen een lening aanvragen via het fonds Duurzaam Funderingsherstel. Funderingsherstel biedt kansen om woningen meteen toekomstbestendig te maken door het aanbrengen van goede isolatie, ventilatie, en het nemen van hittebeperkende maatregelen.

Wat willen we bereiken?

3A Beter inzicht in funderingsopgave

De komende jaren streven we naar een beter (onder andere gedetailleerder) inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave van funderingsherstel in Haarlem. Elke vijf jaar brengen we de omvang en aard van de herstelopgave in kaart en adviseren we waar de funderingsproblematiek als eerste aangepakt kan worden. Zo kunnen we het herstel koppelen aan andere gemeentelijke doelen, zoals duurzaamheid en ondergrondverbetering.

Tegelijk onderzoeken we de gevolgen voor bewoners, wat betreft kosten, woongenot en mentale gezondheid. Dit gaat ons helpen de ondersteuning en communicatie te verbeteren.

3B Funderingsopgave beter gekoppeld

We streven naar een (betere) koppeling van de funderingsopgave aan andere opgaven in de stad. Bij de start van het funderingsloket hadden vooral pandeigenaren behoefte aan informatie. Intussen hebben ook gemeentelijke diensten en ondernemingen steeds meer behoefte aan (technische) kennis over de fundering situaties, bijvoorbeeld als ze betrokken zijn bij de duurzaamheidsopgave of het vervangen van rioleringen. De komende jaren willen we de kennis en kunde van het funderingsloket beter ontsluiten voor deze partijen.

3C Betere ondersteuning woningeigenaren

We zetten in op een betere ondersteuning van woningeigenaren door meer samenwerking met partners. Haarlem staat niet als enige gemeente voor een herstelopgave. Mede door klimaatverandering krijgen steeds meer gemeenten te maken met funderingsproblematiek, maar er wordt nog maar op bescheiden schaal samengewerkt. De opgaven zijn bovendien dusdanig groot dat bredere ondersteuning (kennis, financieel) door het Rijk gewenst is. Daarom willen we de komende jaren blijven investeren in samenwerking met het Rijk en andere gemeenten.

3.2 Gezondheid en bestaande bouw

Wat zien we?

Veel naoorlogse woningen kampen met vocht, tocht en gebrekkige ventilatie. Dat leidt tot schimmelgroei en een hogere kans op luchtwegaandoeningen. We zien dat schimmel- en vochtproblematiek weliswaar de belangrijkste klachten zijn vanuit Haarlem bij het meldpunt leefomgeving van de GGD Kennemerland, maar dat het in 2024 ging om slechts 25 meldingen (figuur 1). En dat is opmerkelijk, want uit menig onderzoek (huurcommissie, media, landelijk Woon-onderzoek) blijkt dat het voor veel bewoners nog een probleem is.

In alle Haarlemse buurten geven huurders hun corporatiewoning een voldoende[5]. Toch worden in sommige buurten op deelonderwerpen onvoldoendes uitgedeeld. Het gaat dan met name over onderhoud, isolatie en gehorigheid. Vooral de Leidsebuurt, Molenwijk, Meerwijk en Europawijk scoren op deze punten onder het Haarlemse gemiddelde.

In het algemeen ervaren vooral bewoners van bovenste verdiepingen in dichtbebouwde wijken regelmatig hittestress. Daarnaast kan geluidsoverlast van verkeer of installaties de nachtrust verstoren en het welzijn schaden.

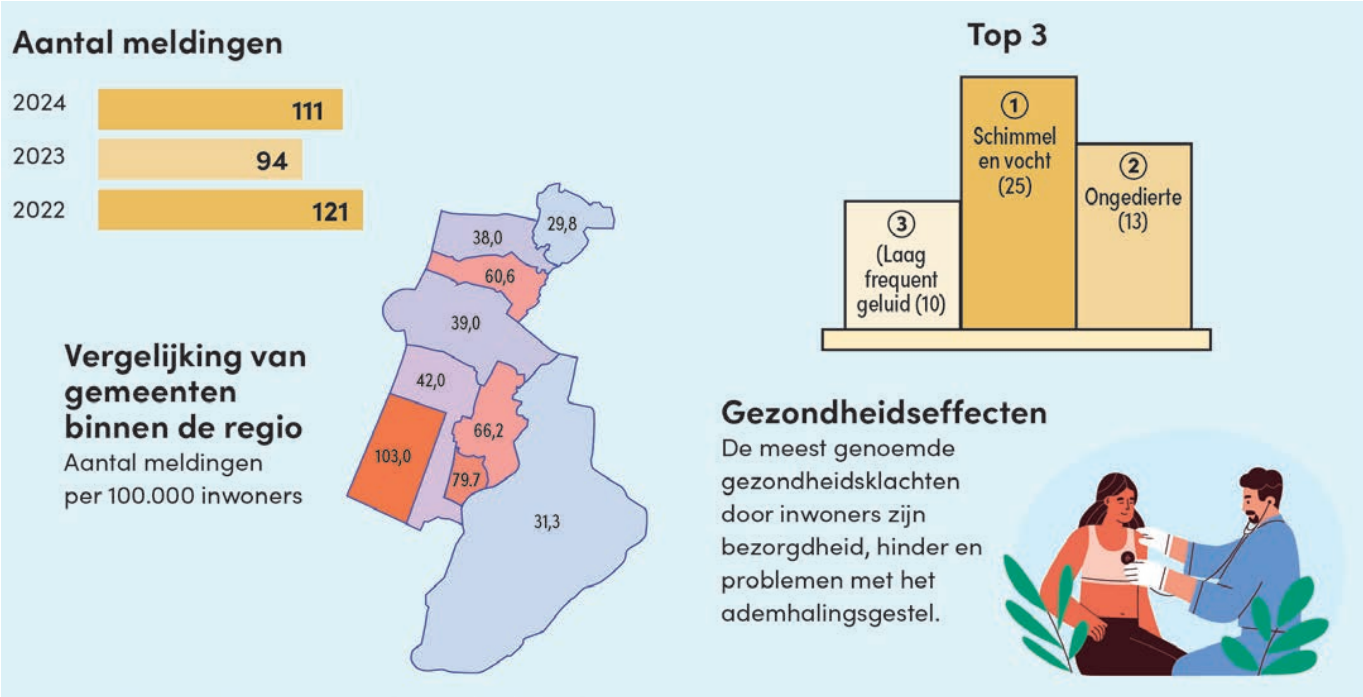
Landelijk is ongeveer 25% van de binnenlandse fijnstofemissies toe te schrijven aan houtstook in open haarden en kachels; naar schatting 14% van het totale levensduurverlies door luchtvervuiling hangt hiermee samen en 17% van de inwoners ervaart geur- of rookhinder. De problematiek manifesteert zich vooral in dichtbebouwde wijken. In Haarlem zal dat niet veel anders zijn. Met het terugdringen van houtstook willen we dat bewoners in hun woning en gedrag iets veranderen. Nu er door verduurzaming steeds meer ventilatiesystemen in woningen komen die verse lucht van buiten halen, is het nog belangrijker dat er schone lucht in de stad is.

Tegelijkertijd blijkt steeds duidelijker dat een groene, koele en stille woonomgeving zorgt voor minder sterfte tijdens hittegolven, minder depressieve klachten en minder obesitas bij kinderen.

5 **Onderzoek Huurders in de Regio Amsterdam - AFWC**

Wat weten we?

Meldingen uit Haarlem bij het meldpunt leefomgeving van de GGD



Figuur 1 Meldingen uit Haarlem bij het meldpunt leefomgeving van de GGD (Bron: factsheet GGD) (zie ook bijlage 1, Hoofdstuk 3, paragraaf 3.1).

Wat willen we bereiken?

3D Verbetering van het binnenklimaat

Haarlemmers moeten weten wat een gezond binnenklimaat inhoudt en welke rol schimmelvorming, ventilatie en daglicht daarbij spelen. We willen ook dat huurders bij hun verhuurders gehoor vinden bij het voorkomen en bestrijden van schimmel en bij andere zaken die bijdragen aan een beter binnenklimaat.

3E Bestrijding overlast houtstook

We willen dat de fijnstofconcentratie in woonwijken in 2030 voldoet aan de strengere EU-wetgeving die dat jaar ingaat. Ook de overlast door houtstook zal dan aanmerkelijk zijn afgenomen.

3.3 Goed verhuurderschap

Wat zien we?

In Haarlem is al langere tijd een huurderssteunpunt actief, dat door Stichting !Woon wordt bemand. Huurders kunnen hier terecht voor alle vragen over het huurrecht en kunnen meldingen doen in het kader van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. De meeste meldingen over ongewenst verhuurgedrag gaan over achterstallig onderhoud, de huurprijs of bijkomende kosten, en over huurcontracten of de opzegging daarvan (figuur 2). In een aantal wijken is het aantal meldingen hoger dan gemiddeld, zoals bijvoorbeeld in de Transvaalbuurt in Haarlem Noord. We registreren verder het aantal en type meldingen per stadsdeel. We zien dat beide wetten de positie van de huurder hebben versterkt en er meer van de gemeente en haar partners wordt verwacht. Het vraagt wat tijd voordat de wetten en processen die hierbij horen zijn geïmplementeerd en uitgewerkt.

Wat weten we?

Overzicht van meldingen naar type melding en wijk

Stadsdeel	Onderhoud	Huurprijs of bijkomende kosten	Woning Zoeken	Huurcontract/ opzegging	Energie	Overige vragen huurrecht
Centrum	38	36	2	43	8	10
Noord	44	69	5	87	20	25
Zuidwest	38	29	2	36	8	13
Oost	31	23	4	21	6	8
Schalkwijk	31	30	5	17	7	8

Figuur 2 Meldingen naar wijk en type melding (Bron: Stichting !Woon, Haarlem 2024).

Wat willen we bereiken?

3F Grotere bekendheid en betere vindbaarheid van het huurderssteunpunt

Huurders weten het huurderssteunpunt te vinden en meldingen worden adequaat opgevolgd.

Huurders van particuliere en corporatiewoningen in Haarlem betalen huur volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) en weten waar zij ondersteuning kunnen krijgen en meldingen kunnen doen bij problemen met de huurprijs en overige problemen met hun verhuurder. De melder kan erop rekenen dat de melding binnen afzienbare tijd wordt opgepakt.

3.4 Leefbare en veerkrachtige wijken

Wat zien we?

Haarlem scoort goed op het gebied van leefbaarheid. Op bijna alle punten scoort Haarlem als stad hoger dan de MRA gemiddeld (figuur 3). Toch zijn er een aantal wijken, buurten en complexen in Haarlem waar de leefbaarheid onder druk staat, voornamelijk in Schalkwijk, Haarlem Oost, en Delftwijk in Haarlem Noord.

De lagere scores op leefbaarheid hangen samen met lagere scores op veerkracht van wijken (figuur 4 en 5). Uit **onderzoek naar Veerkracht** komt naar voren dat in buurten waar veel mensen wonen die in een kwetsbare situatie verkeren (zoals mensen met



Foto: gemeente Haarlem

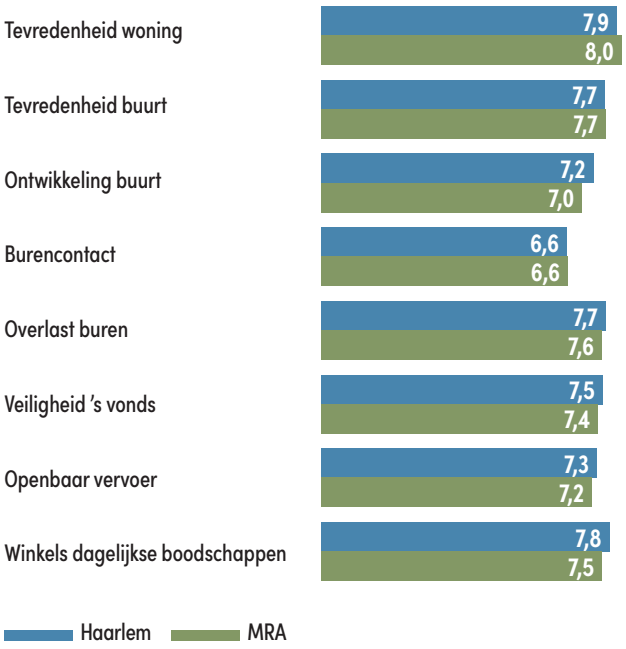
lichte verstandelijke beperking, psychiatrische of lichamelijke problemen, statushouders) de leefbaarheid achteruitgaat (overlast en onveiligheid). De veerkracht geeft aan in hoeverre buurten kwetsbaarheid kunnen opvangen.

Leefbaarheid en veerkracht staan het meest onder druk in wijken met een hoog percentage sociale huurwoningen, maar ook in delen van de particuliere (met name huur-) voorraad. Via spelregels voor nieuwbouw (40-40-20, en 50-50 aan de westkant van de stad) proberen we eenzijdigheid in segmenten in de woningvoorraad te voorkomen.

De afgelopen jaren is met wijkaanpakken ingezet op verbetering van veiligheid en leefbaarheid. In Meerwijk, het Rozenprieel, de Transvaalbuurt en Delftwijk worden zo meerdere opgaven tegelijk opgepakt om het woon- en leefklimaat te verbeteren. De wijkaanpakken worden komende jaren doorgezet. Ook buiten deze specifieke wijkaanpakken om, proberen we de leefbaarheid te verbeteren of op niveau te houden. Dat doen de gebiedsteams samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en handhaving, bewoners en ondernemers en andere organisaties.

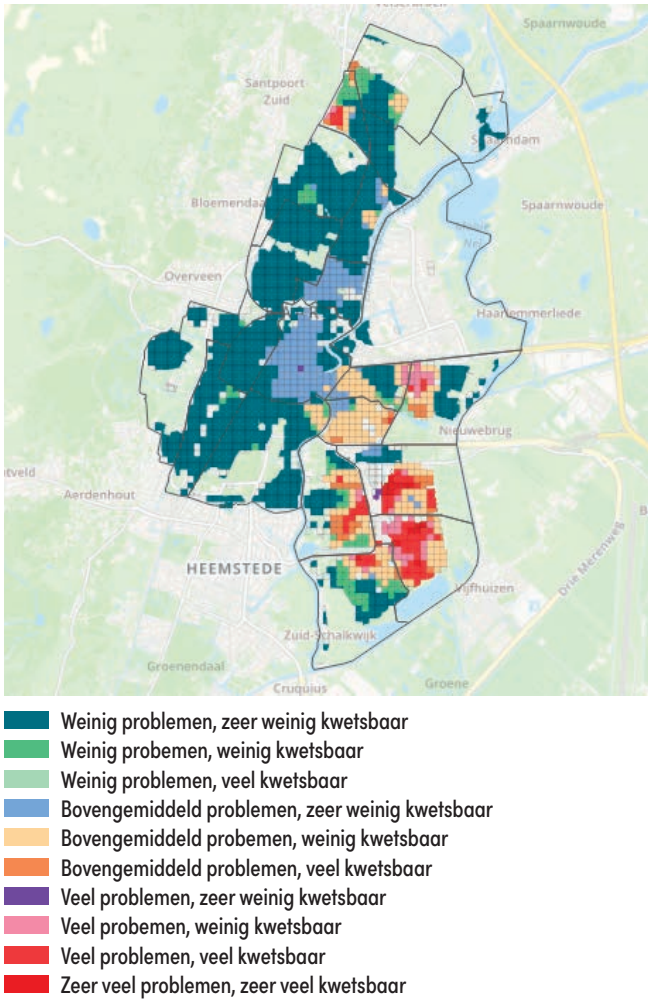
Wat weten we?

Leefbaarheidscijfers Haarlem



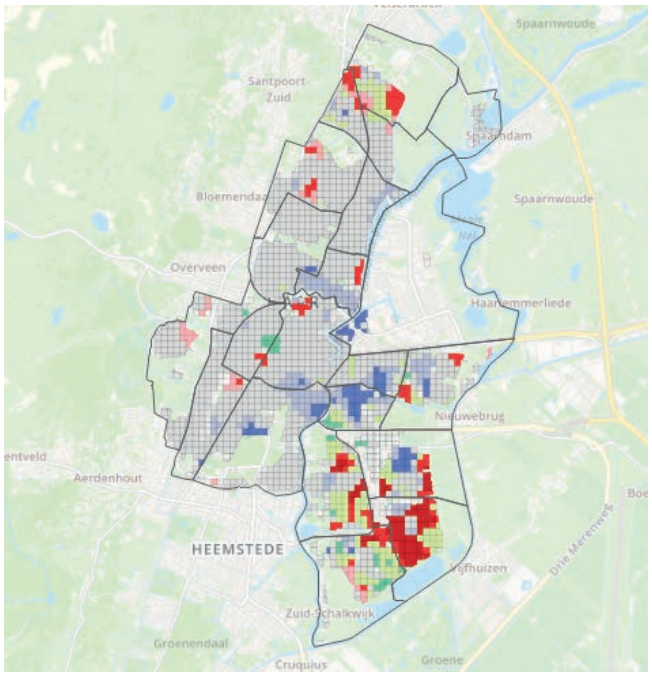
Figuur 3 Leefbaarheidscijfers Haarlem, WiMRA 2023. Haarlem scoort op bijna alle punten van leefbaarheid gelijk aan- of hoger dan het gemiddelde van de MRA (Bron: WiMRA 2023).

Focusgebieden Aedes



Figuur 4 Focusgebieden Aedes, 2022. Deze kaart toont gebieden waarvan uit maatschappelijk of bewonersperspectief meer of minder aandacht naar hoeft te gaan. Deze focusgebieden zijn geselecteerd op basis van overlast- en onveiligheidsmeldingen, en op basis van de aanwezigheid van bewoners met een kwetsbaarheid ten opzichte van het Haarlems gemiddelde. Delen van Schalkwijk, Haarlem Oost en Delftwijk kleuren rood, wat betekent dat deze gebieden meer aandacht nodig hebben (Bron: Aedes, 2022).

Veerkracht in Haarlem



Afname kwetsbare bewoners en...
- ... afname problemen
- ... geen afname problemen

Kwetsbare bewoners ongeveer gelijk

Toename kwetsbare bewoners en...
- ... weinig veerkracht, beperkte problemen
- ... weinig veerkracht, vrij veel problemen
- ... weinig veerkracht, veel problemen
- ... enige veerkracht
- ... veerkracht

Figuur 5 Veerkracht in Haarlem. Deze kaart toont gebieden die op het gebied van veerkracht meer aandacht behoeven. Veerkracht zegt iets over de mate van een gebied om een toename van bewoners in een kwetsbare positie op te vangen, zonder dat problemen toenemen. Wanneer veiligheids- en overlastproblemen toenemen, is dit een teken van een gebrek aan veerkracht. Hier kleuren ook andere gebieden rood dan de kaart met focusgebieden, zoals in het centrum, delen van Haarlem Noord en de Leidsebuurt (Bron: Aedes, 2022).

Wat willen we bereiken?

3G Veerkracht versterken

We willen de veerkracht in kwetsbare buurten en complexen versterken.

In de wijken, buurten en complexen waar sprake is van eenzijdig aanbod van corporatiewoningen, is er een grotere kans op verminderde veerkracht en leefbaarheidsproblemen. Door alternatieve manieren van toewijzing mogelijk te maken, kunnen we bewoners met meer en minder veerkracht samen laten wonen in buurten of complexen. De leefbaarheid verbeteren we ook door samen met corporaties en welzijnsorganisaties gemeenschapsvorming en ontmoetingen in de openbare ruimte stimuleren en faciliteren (zie bijlage 1, Hoofdstuk 3, paragraaf 3.4, figuur 8).

3H Leefbaarheid versterken door samenwerking

We willen de leefbaarheid van complexen en buurten versterken door de gebiedsgerichte samenwerking binnen de gemeente en met de partners in de stad voort te zetten en uit te breiden.

Zowel fysieke als sociale factoren bepalen de leefbaarheid van wijken, en die verschillen per stadsdeel. De stedelijke opgaven worden uitgewerkt in gebiedsplannen die jaarlijks worden vastgesteld. In bijlage 1, Hoofdstuk 3, paragaraf 3.4. zijn de opgaven en de accenten per stadsdeel aangegeven. Gebiedsplannen maken we in nauwe samenwerking met bewoners, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties. Daarbij kunnen ook leefbaarheidsvraagstukken naar voren komen. De gebiedsplannen vormen de basis voor samenwerking in de stadsdelen.

Doorkijk 2030-2035

Leefbaarheid vraagt onmiddellijke acties, maar ook blijvende aandacht in wijken waar dat nodig is. De funderingsproblematiek zal na 2030-2035 aandacht blijven vragen. Via de wijkaanpakken en gebiedsgerichte samenwerking kiezen we voor een langjarige en integrale werkwijze in wijken met verminderde veerkracht en leefbaarheidsproblemen. De effecten van woningdifferentiatie zullen zichtbaar worden als de ontwikkelzones gerealiseerd zijn en het woningaanbod in Haarlemse wijken en buurten beter in balans is.

Wat gaan we doen?

ONDERWERP	DRAAGT BIJ AAN AMBITIE(S)	SAMEN MET	WANNEER:
3.1 Funderingen			
↪ ① Het voortzetten van de werkzaamheden van het funderingsloket.	3C		2026-2030
↪ ② Voorzetting participeren en samenwerking in landelijk netwerk over funderingsproblematiek.	3C	Provincie, gemeenten Zuid-Kennemerland/ IJmond	2026-2030
✳ ③ In kaart brengen van de kwalitatieve en kwantitatieve funderingsopgave (gestart in 2025).	3A	Onderzoeksbureau	2026
✳ ④ Onderzoeken waar de koppelkansen in de eigen organisatie liggen en hoe we die kunnen benutten.	3B		2026
3.2 Gezondheid en bestaande bouw			
✳ ① Verkennen mogelijkheid voor een campagne 'goed ventileren, daglicht en onderhoud'. Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken over bestrijding hittestress, intake-termijnen klachten, expertonderzoek schimmel en samenwerking met GGD en huurdersorganisaties.	3D 3E	GGD, woningcorporaties en huurdersorganisaties	2026-2029
✳ ② Uitvoeren van publiekcampagne voor stimuleren van gebruik van Stookalert, opstellen aanpak om overlast terug te dringen. onderzoek naar invoering stookverbod bij code oranje en rood, volgens stookwijzer en verbieden rookgasafvoer in nieuwbouw.	3D 3E	GGD	2026-2029
3.3 Goed verhuurderschap			
↪ ① Het voortzetten van de uitvoering van het huurderssteunpunt in samenwerking met Stichting !Woon.	3F	Huurderssteunpunt en woningcorporaties	2026-2035
✳ ② In samenwerking met het huurderssteunpunt onderzoeken of het steunpunt (na evaluatie) ook preventief kan worden ingezet voor het bestrijden van slecht verhuurgedrag.	3F	Huurderssteunpunt (Stichting !Woon)	nader te bepalen
3.4 Leefbare en veerkrachtige wijken			
↪ ① Sturen op een evenwichtiger verdeling over de stad van het sociale segment, het middensegment en vrije sector in de nieuwbouwprogrammering.	1D 1E 3H	Woningcorporaties	2026-2030
↪ ② Stimuleren en ondersteunen van ontmoeting ter bevordering van sociale cohesie.	3G 3H	Zorgpartijen en overige maatschappelijke partners	zie Actieprogramma Wonen en Zorg
↪ ③ Het verwezenlijken van harmonieus en eenduidig beleid voor Wonen Boven Winkels in het centrum (onder andere afstemming omgevingsplan, parkeren en huisvesting).	3H	VVE Binnenstad Haarlem	2026-2027
↪ ④ Advisering bij (het voortzetten en/of verdiepen van) wijkaanpakken. De huidige wijkaanpakken zijn: Wijkaanpak Transvaal (Noord), Wijkaanpak Delftwijk (Noord), Wijkaanpak Rozenprieel (Zuidwest) en Wijkaanpak Meerwijk (Schalkwijk).	3F 3G 3H	Diverse samenwerkingspartners	2026-2030

↪ = Continuering van bestaande inzet ✳ = Nieuwe activiteit

ONDERWERP	DRAAGT BIJ AAN AMBITIE(S)	SAMEN MET	WANNEER:
↪ ⑤ Evalueren pilot toewijzen op motivatie en onderzoeken mogelijkheid verbreden naar kwetsbare buurten en complexen in Noord, Oost en Schalkwijk.	3G	Woningcorporaties en Woonservice	2026-2027
↪ ⑥ Uitvoering van de pilot(s) voor Gemengd Wonen (o.a. aan de Athenestraat) die bijdragen aan leefbaarheid en veerkracht in de wijk, en onderzoeken of verbreding naar andere complexen mogelijk is.	3G	Pré Wonen, Buurts en het Leger des Heils	2026-2028
✳ ⑦ In overleg met corporaties en bewoners onderzoeken welke mogelijkheden (en welke instrumenten) (aanvullend) ingezet kunnen worden voor het versterken van veerkracht in buurten en complexen (bijvoorbeeld middels huurdifferentiatie, andere manieren van toewijzen, inzet van intensiever sociaal beheer (zie bijlage 1, Hoofdstuk 3, figuur 7 en 8)).	3G	Woningcorporaties en bewoners	2027-2028

↪ = Continuering van bestaande inzet ✳ = Nieuwe activiteit



Sedum-dak. Foto: gemeente Haarlem

4 Duurzaam en toekomstbestendig

Inleiding

Woningen bieden bescherming, comfort en een thuis. Klimaatverandering, sociale ongelijkheid, schaarse grondstoffen en veranderende leefwensen kunnen daaraan afbreuk doen. Daarom moeten we nu keuzes maken die bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Toekomstbestendig wonen betekent meer dan energiezuinigheid en aardgasvrij. Het vraagt integrale oplossingen: woningen die bestand zijn tegen hitte, droogte en wateroverlast, gebouwd en gerenoveerd met oog voor circulariteit en natuur, en ingericht op gezondheid en sociale verbondenheid. Tegelijk moeten woningen betaalbaar en toegankelijk blijven, ook voor mensen in een kwetsbare positie.

In dit hoofdstuk geven we globaal aan hoe we die toekomstbestendige woningvoorraad willen aanleggen. Zo sluiten we technologische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen niet uit en kunnen we onze planrichting zo nodig aanscherpen. We onderscheiden daarbij twee hoofdopgaven: het toekomstbestendig maken van de bestaande bouw en het realiseren van toekomstbestendige nieuwbouw. Toekomstbestendige nieuwbouw behandelen we in de 1e paragraaf. De bestaande bouw werken we in paragraaf 2 t/m 5 verder uit in vier centrale thema's: Energie, Circulair, Klimaatadaptatie en Biodiversiteit.

4.1 Toekomstbestendige nieuwbouw

Wat zien we?

Nieuwbouw is hét moment om duurzaamheid in één keer goed te regelen. Energiezuinige woningen belasten het elektriciteitsnet minder, geven meer wooncomfort en houden de energielasten laag. Met de juiste maatregelen, zoals netbewust bouwen, is een bouwstop door beperkte netcapaciteit niet nodig. Daarbij zijn de huidige BENG-eisen eenvoudig te halen en is aanscherping ervan nodig.

Huidige nieuwbouw is meestal nog niet *Paris-proof*, wat betekent dat een nieuw gebouw tijdens de bouw meer CO_2 uitstoot dan volgens het **Klimaatakkoord van Parijs** is toegestaan. Door meer biobased en hergebruikte materialen te gebruiken, kan nieuwbouw wel voldoen aan het Klimaatakkoord.

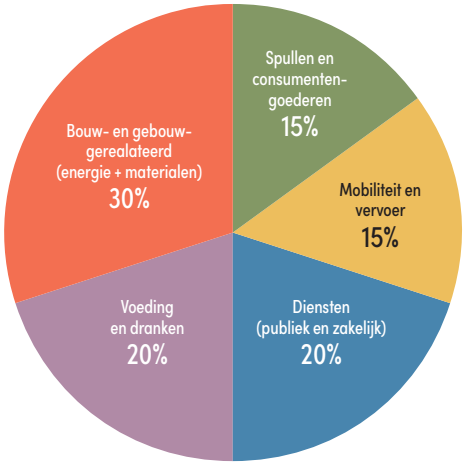
Groen-blauwe maatregelen zoals geveltuinen, groene daken en tijdelijke waterberging komen steeds vaker voor. Zij beperken hittestress en wateroverlast en dragen aantoonbaar bij aan de gezondheid: meer stedelijk groen verlaagt hittestress sterfte met 10%, verkleint de kans op depressie bij bewoners tot 20% en vermindert obesitas bij kinderen met 25%. Klimaatadaptatie is al verankerd via de watertoets en de waterverordening van Haarlem, maar dreigende droogte en schaarste maken ook drinkwaterbesparing en ruimte-efficiënt ontwerpen urgent.

De Europese richtlijn voor energieprestatie gebouwen EPBD IV (Energy Performance of Buildings Directive) is inmiddels vastgesteld en wordt de komende jaren vertaald in Nederlandse wetgeving, wat tot verdere aanscherping van de duurzaamheidsnormen zal leiden, waaronder emissievrije nieuwbouw per 2030. Haarlem anticipeert daarop door nu al bovenwettelijke eisen te stimuleren via het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (hierna CTB) van de MRA: één toetsingskader met een brons-zilver-goud-ladder, die naast gebiedsgerichte ook kavel- en gebouw-eisen voor energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit en gezonde leefomgeving formuleert. Met dit toetsingskader is voor alle kavel- en gebouweisen een minimale ondergrens met het niveau brons (voor circulariteit zilver) vastgelegd en tegelijkertijd de mogelijkheid gegeven om middels een integrale en gebiedsgerichte aanpak de ambities per locatie gedifferentieerd te verhogen en zowel met elkaar als ook ten opzichte van snelheid en betaalbaarheid af te wegen.

Wat weten we?

In onderstaande figuur is te zien dat wat betreft consumptie (niet productie) de bouw (en gebouwen) verantwoordelijk is (zijn) voor een groot deel van de CO_2-uitstoot.

Nederlandse broeikasgasvoetafdruk



Figuur 1 Nederlandse broeikasgasvoetafdruk naar consumptie (Bron: CLO, indicator NL060305 'Broekasgasvoetadrukken Nederland 2010-2021').

Wat willen we bereiken?

4A Energie neutrale en netvriendelijke nieuwbouw

Nieuwbouw is minimaal energieneutraal en wordt netbewust gebouwd.

Nieuwe woningen wekken hun eigen energie op en hebben een lage energievraag, zodat de druk op het elektriciteitsnet minimaal is. Ontwerp en installaties beperken piekbelasting (≤ 1 kW/woning), benutten lokale opslag en slimme sturing en stemmen aansluitingstijdstippen af, zodat het bouwen van woningen en gebruik mogelijk blijft.

4B Een zo laag mogelijke materiaal-impact

CO_2- en milieu-impact van materiaal is zo laag mogelijk.

We leggen de lat hoger voor materiaalgebruik, zodat nieuwbouw steeds minder milieubelasting veroorzaakt en circulair wordt. We werken samen met bouwpartijen en woningcorporaties om de lagere impact van materiaal haalbaar en breed toepasbaar te maken.

4C Nieuwbouw die voor 20% houtbouw is

Gemiddeld is jaarlijks 20% van de woningbouw houtbouw volgens het Houtbouw Pact MRA 2026-2030. De inzet is om halverwege de periode de ambitie te verhogen van 20% naar 30% woningen met hout/ biobased materialen. De gemeente Haarlem wil dit mede stimuleren. Houtbouw verlaagt de CO_2- en stikstofuitstoot drastisch (tot 80 % minder stikstof), en helpt bij het halen van klimaat- en circulariteitsdoelen. Industrieel-modulaire houtbouw versnelt de woningproductie met minder arbeid, afval en overlast, terwijl de kosten inmiddels concurrerend zijn met traditionele bouw.

4D Klimaatbestendige en natuurvriendelijke nieuwbouw

Nieuwbouwwoningen zijn aantoonbaar klimaatbestendig, leveren een netto positieve bijdrage aan stadsnatuur (biodiversiteit) en bieden een gezonde leefomgeving.

Nieuwbouw wordt zo ontworpen dat water, hitte en droogte lokaal worden opgevangen en geen overlast veroorzaken. Projecten tonen dit aan via het CTB-indicator-toetsingskader of gelijkwaardig. Ook stimuleren we dat drinkwatergebruik in nieuwbouw lager is dan 100 liter per persoon per dag.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit wordt concreet ingevuld met nestvoorzieningen, groene gevels en groen-blauwe structuren, die aansluiten bij de uitgangspunten van het groenstructuurplan en het gemeentelijk natuurnetwerk - opgenomen in het Groen Beleidsplan 2023. Elk project levert een netto-winst op volgens de CTB-indicator natuurinclusiviteit.

Gebouwen en buitenruimte garanderen een gezond binnenklimaat, beperken geluid en stimuleren beweging; dit wordt onderbouwd met de CTB-indicator gezonde leefomgeving.



Warmtepomp. Foto: gemeente Haarlem

4.2 Energie bestaande bouw

Wat zien we?

De energietransitie is ingezet via het **Warmte-programma** en wordt behalve een stadsbrede aanpak steeds meer ook een wijkgerichte aanpak. De grote hoeveelheid woningen van vóór 2020 vormt zowel een uitdaging als een kans om te isoleren en te verduurzamen. De beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet blijft daarbij een knelpunt.

Bewoners tonen vooral belangstelling voor maatregelen die financieel aantrekkelijk zijn, direct meer comfort opleveren of noodzakelijk zijn vanwege onderhoud. De herziene Europese richtlijn EPBD IV stelt maximumdrempels voor de energievraag (kWh/m^2) in bestaande gebouwen. Deze grenswaarden zullen naar verwachting via aanpassingen in het Bouwbesluit en de Omgevingswet worden verankerd, waardoor eigenaren bij ingrijpende renovaties vanaf ongeveer 2028 verplicht zijn dit niveau te halen.

Van energiearmoede is sprake als een huishouden meer dan 8% van de woonlasten kwijt is aan energie. Energiearmoede wordt steeds meer structureel teruggedrongen. Woningcorporaties verbeteren hun woningen met het hoogste energieverbruik (E, F en G energie labels) voor eind 2028. Vanuit de gemeente ondersteunen we Haarlempashouders met zowel kleine als grote energiebesparende maatregelen.

Wat weten we?

CO_2-uitstoot in basisjaar 2017 in kiloton (kt) en in percentage van totaal

	Wonen Aardgasverbruik	Werken Aardgasverbruik	Mobiliteit Fossiele brandstoffen	Elektriciteit Elektriciteitsverbruik
In Kiloton CO_2-uitstoot	163	87	109	249
In percentage van totaal	27%	14%	18%	41% (waarvan 13% door wonen)

Figuur 2 In bovenstaande figuur is te zien dat het aardgasverbruik door wonen 27% van de totale uitstoot in Haarlem veroorzaakt. Daarnaast is in basisjaar 2017 de uitstoot van CO_2 door elektriciteitsverbruik van wonen 13% (Bron: **Haarlemse routekaart Duurzaamheid**).

Wat willen we bereiken?

4E Aardgasvrije en energiezuinige woningen in 2040

In 2040 zijn alle bestaande woningen aardgasvrij en energiezuinig (zie Warmteprogramma[6]). We willen dat alle woningen zonder aardgas functioneren en een laag energieverbruik hebben, zodat ze bijdragen aan de klimaatdoelen en betaalbaar blijven in gebruik.

4F Structureel minder energiearmoede

Energiearmoede wordt structureel teruggedrongen via gerichte ondersteuning (zie Warmteprogramma). We ondersteunen kwetsbare huishoudens met kleine en grote maatregelen en advies en maken afspraken met woningcorporaties over structurele verbeteringen van het energielabel.

4G Draagvlak bij bewoners voor verduurzaming

We creëren draagvlak bij bewoners door hen actief te betrekken bij verduurzaming en inrichting van hun buurt (zie Warmteprogramma).

Samen met bewoners werken we aan uitvoeringsplannen, zodat oplossingen draagvlak krijgen en aansluiten bij hun wensen.

6 Warmteprogramma 2026 - 2030. Inhoudelijk is het warmteprogramma leidend indien er (ook als gevolg van toekomstige updates) tegenstrijdigheden zouden ontstaan in beleidsdoelstellingen op duurzaamheidsgebied.

4.3 Circulaire bestaande bouw

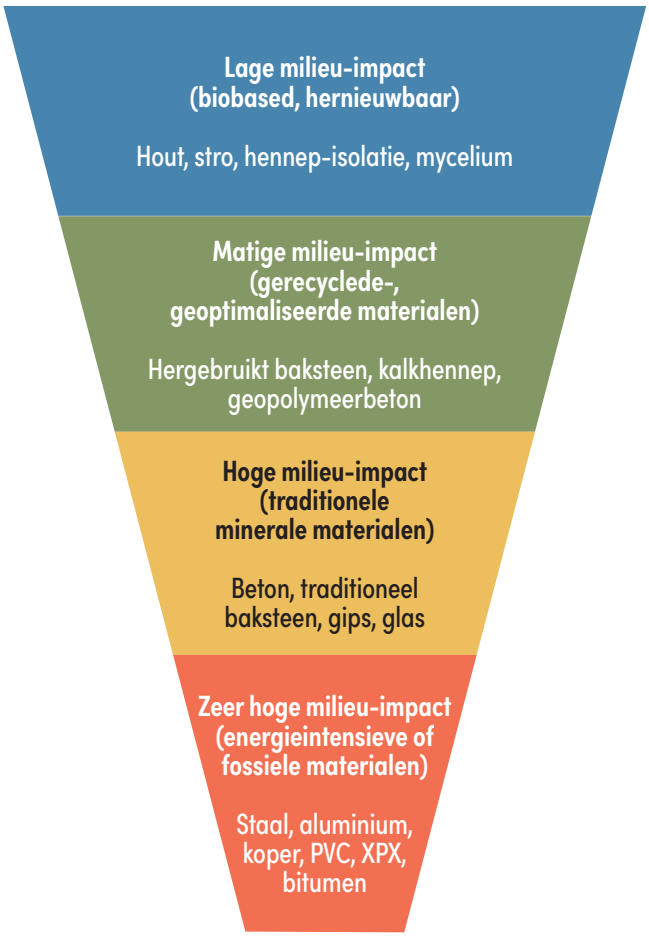
Wat zien we?

Circulaire principes worden in de bestaande bouw vooral toegepast bij herinrichting van de openbare ruimte, maar zijn nog geen vast onderdeel van renovatieprocessen van woningen en gebouwen. Er is groeiende aandacht voor materialenpaspoorten en biobased bouwen, maar het blijft vaak bij pilots. De bouwsector is verantwoordelijk voor ongeveer 38% van de nationale broeikasgasemissies; vooral beton, staal en baksteen hebben een grote CO_2-footprint. Het Rijk heeft als tussendoel om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te verbruiken op weg naar een volledig circulaire bouweconomie in 2050.

Wat weten we?

Zie Figuur 1: Broeikasgasvoetafdruk

De 'materiaal-piramide'



Figuur 3 De 'materiaal-piramide': welke bouwmaterialen verdienen vanuit milieuperspectief de voorkeur en welke zeker niet? (Bron: **www.materialepyramiden.dk**).

Wat willen we bereiken?

4H Zoveel mogelijk circulaire renovatie

We stimuleren circulaire renovatie, met aandacht voor biobased, hergebruik en losmaakbaarheid. We bevorderen het gebruik van standaardmaterialen die herbruikbaar en duurzaam zijn, zodat er minder grondstoffen verspild worden en de CO_2-uitstoot wordt beperkt.

Daarnaast willen we (middels deelname aan de Circulaire Deal secundaire bouwmaterialen) circulair oogsten stimuleren. Dit houdt in dat gebouwen bij sloop of renovatie zó worden gedemonteerd dat de materialen en grondstoffen die vrijkomen, veiliggesteld worden voor hergebruik in toekomstige bouwprojecten. Het doel is om circulair slopen en hergebruik van bouwmaterialen de standaard te maken. We maken prestatieafspraken met woningcorporaties, delen kennis en stimuleren via diverse instrumenten het gebruik van circulaire en biobased materialen.

4.4 Klimaatadaptatie bestaande bouw

Wat zien we?

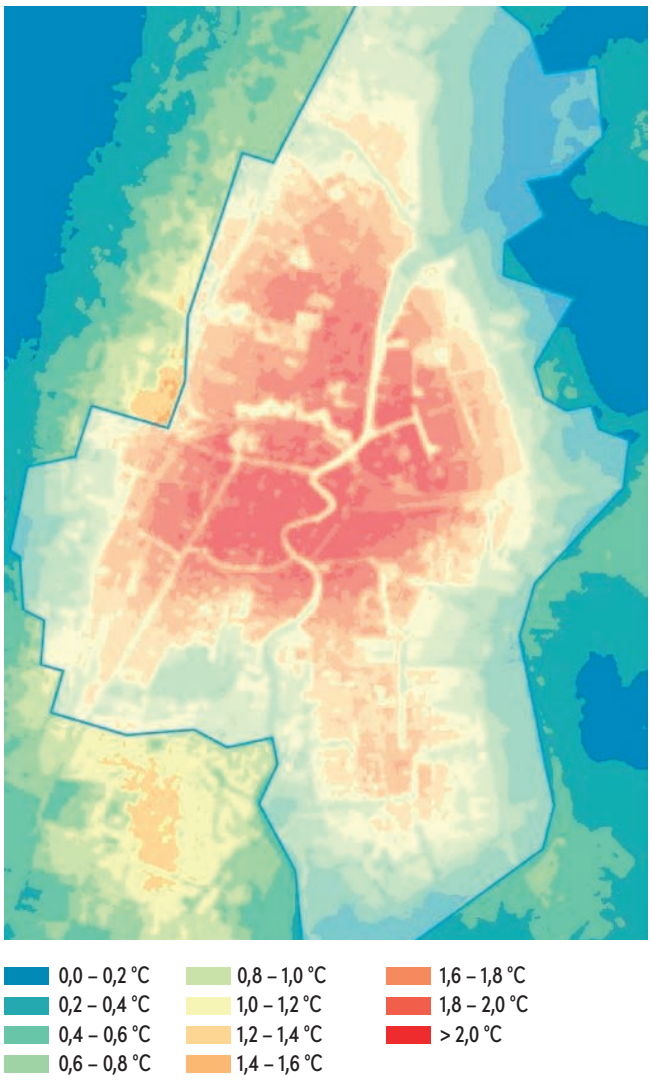
Klimaatadaptatie wordt bij herinrichtingen steeds vaker meegenomen, met maatregelen als groene daken, geveltuinen en waterberging – voorbeelden zijn de wadi's in de Landenbuurt, tegelwip-acties en de **subsidieregeling Groene Daken Haarlem**. Toch kent Haarlem nog 40 water- en hittestress-knelpunten die versneld aangepakt moeten worden (**Uitvoeringsprogramme Klimaatadaptie**). In opkomst zijn buurtinitiatieven voor geveltuinen en vergroening.

Hitte, piekbuien en droogte nemen merkbaar toe; het KNMI registreert al +1,6 °C sinds 1950 en intensere buien, wat de kwetsbaarheid van bestaande wijken vergroot.

Wat weten we?

Zie Figuur 1: Broekasgasvoetafdruk

Het stedelijk hitte-eiland effect



Figuur 4 Het stedelijk hitte-eiland effect (Urban Heat Island, UHI) is het verschijnsel dat de temperatuur in dichtbebouwde stedelijke gebieden merkbaar (typisch 1 – 7 °C, soms meer) hoger ligt dan in het omliggende landelijke gebied, vooral tijdens windstille, heldere nachten in de zomer. In het rode gebied op de kaart zijn extra klimaatadaptieve maatregelen nodig om hittestress te verminderen (Bron: gemeente Haarlem).

Wat willen we bereiken?

4I Klimaatadaptatie onderdeel van wijkrenovaties

Klimaatadaptatie is standaard onderdeel van wijkrenovaties, ook bij de uitvoering van het Warmteprogramma waarin het thema Koelte een vast onderwerp is. We zorgen dat wijken beter bestand zijn tegen hitte, droogte en wateroverlast, bijvoorbeeld met groene daken, wateropvang en schaduwrijke plekken. We benutten klimaatmaatregelen ook om sociale cohesie te versterken, bijvoorbeeld door groene ontmoetingsplekken.

4.5 Biodiversiteit bestaande bouw

Wat zien we?

In bestaande bouw groeit de aandacht voor vergroening en biodiversiteit. Groene gevels, nestkasten en ecologische verbindingen worden lokaal toegepast, vaak op initiatief van bewoners of in samenwerking met woningcorporaties.

Groen is goed voor mens én dier; onderzoek (figuur 5) laat zien dat extra stedelijk groen de hittestresssterfte met ongeveer 10%, de kans op depressie met 20% en kinderobesitas met 25% vermindert, terwijl het tegelijk habitat creëert voor insecten, vogels en vleermuizen.

De structurele aanpak in Haarlem bestaat uit: de stad heeft de 'natuurnoodtoestand' uitgeroepen en investeert via het **Meerjarenuitvoeringsplan Groen** in een fijnmazig groen- en ecologisch netwerk (faunapassages, groene pilotwijken, ecologisch maaibeheer), met als uitgangspunt het **Groen Beleidsplan 2023**, waarin het groenstructuurplan en het gemeentelijk natuurnetwerk zijn onderbouwd. Ondanks de grote woningbouwopgave die voortvloeit uit dit volkshuisvestingsprogramma zet de gemeente zich in om het binnenstedelijk groenareaal niet af te laten nemen, maar juist toe te laten nemen zodat een gezonde groene leefomgeving voor elke Haarlemmer geborgd blijft.

Wat weten we?

Positieve invloed van groen



Figuur 5 Positieve invloed van groen.

Wat willen we bereiken?

4J Meer biodiversiteit in woonwijken

We verhogen biodiversiteit in woonwijken door natuurinclusieve ingrepen.

Door groene gevels, nestkasten en biodivers groen versterkt de natuur in de stad en verbetert de leefomgeving voor mens en dier. We stimuleren groene gevels, nestkasten, biodivers groen en ecologische structuren bij renovatie door afspraken met woningcorporaties, kennis delen en mogelijk financiële instrumenten voor particuliere woningeigenaren.

Doorkijk 2030-2035

Tussen 2030-2035 verschuift de focus nog meer van plannen naar grootschalige uitvoering en borging en zal er op verschillende duurzaamheidsthema's extra en/of aangescherpte landelijke wetgeving komen. Emissievrije nieuwbouw wordt verplicht, renovaties worden 'netbewust' en energie wordt vaker lokaal opgeslagen. We hebben geleerd van de uitvoering in de warmtetransitie en kunnen opschalen. In het Warmteprogramma 2030-2035 zal het gaan om substantieel meer en grotere gebieden. Koelte is daarbij een belangrijk onderwerp. Circulaire nieuwbouw en renovatie wordt steeds meer een gewoonte. Het aandeel houtbouw bij nieuwbouw stijgt verder. Klimaatadaptieve maatregelen worden mogelijk wettelijk verplicht, net als het vergroten van biodiversiteit. Er komen strengere normen voor fijnstof, hitte en geluid. Ook is het streven om op korte afstand van de woning koele, sociale plekken te kunnen bereiken, de zogenaamde 10-minuten netwerk.



Foto: gemeente Haarlem

Wat gaan we doen?

ONDERWERP	DRAAGT BIJ AAN AMBITIE(S)	SAMEN MET	WANNEER:
4.1 Toekomstbestendige nieuwbouw			
[→] ① Gebruik maken van het toetsingskader uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (of vergelijkbaar instrument) voor alle duurzaamheidsthema's bij ontwikkelprojecten voor gebouwen, en bij alle nieuwe uitvragen een netimpact-paragraaf verplicht maken.	4A 4B 4C 4D	Woningcorporaties, projectontwikkelaars	doorlopend vanaf 2026
✳ ② Met bouwende partijen vrijwillige afspraken maken over het toepassen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen of vergelijkbaar instrument.	4A 4B 4C 4D	Woningcorporaties, projectontwikkelaars	2026-2030
✳ ③ Versnellen toepassing circulaire nieuwbouwprincipes (MPG, houtbouw).	4B 4C	Ontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties	2026-2030
4.2 Energie bestaande bouw			
[→] ① Gebiedsgerichte aanpak energietransitie (Warmteprogramma).	4E 4F 4G	Interne en externe stakeholders	2025-2030
4.3 Circulaire bestaande bouw			
✳ ① Stimuleren circulaire renovaties (biobased, hergebruik, losmaakbaar).	4H	Woningcorporaties, bouwende partijen	2026-2030
4.4 Klimaatadaptatie bestaande bouw en **4.5 Biodiversiteit bestaande bouw**			
[→] ① Stimuleren toepassing klimaatadaptieve maatregelen bij renovatie.	4I 4J		2026-2030

[→] = Continuering van bestaande inzet ✳ = Nieuwe activiteit

Begrippenlijst

Additionele woningbehoefte Aantal woningen dat erbij moet komen voor de verwachte toename van het aantal huishoudens.

Anti-speculatiebeding Clausule in een koopcontract van een woning, die de koper verplicht om de woning gedurende een bepaalde periode zelf te bewonen.

BENG-eisen/ normen Bijna Energieneutraal Gebouw. Norm die energieprestatie van nieuwbouw regelt. Doel is gebouwen energiezuiniger te maken en overgang naar duurzame energie te bevorderen.

Bestaand stedelijk gebied Stedenbouwkundig samenstel van bebouwing t.b.v. wonen, dienstverlening, detailhandel of horeca, inclusief de openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Bewoners-collectieven De bewoners delen verschillende voorzieningen in of om het huis (meer dan alleen een gedeelde tuin). Een collectief beschikt over een of meer gemeenschappelijke ruimten, bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte of – bij onzelfstandige woonruimten – een gedeelde keuken en/of sanitair.

Biobased materialen Bouwen met natuurlijk bouwmaterialen die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden

Biodiversiteit De verscheidenheid aan verschillende soorten leven (planten en dieren) in een bepaald gebied.

Circulair Bij circulair bouwen wordt gestreefd naar het maximaal hergebruik van materialen en grondstoffen, met minimale verspilling en milieubelasting. Dit gebeurt door duurzaam te ontwerpen, demontabel te bouwen en de materiaalwaarde zoveel mogelijk te behouden over de levensduur van een gebouw.

Collectieve woonvormen Een woonvorm waarbij de bewoners beschikken over een eigen privéwoning én tegelijk enkele ruimtes of faciliteiten delen.

Community building Community building, of gemeenschapsvorming, is het proces van het creëren, versterken en onderhouden van een gemeenschap van individuen met een gemeenschappelijke interesse, doel of achtergrond.

DAEB/ niet-DAEB Dienst van Algemeen Economisch Belang. Sociale woningbouw is een voorbeeld van een DAEB-activiteit. In dit Volkshuisvestingsprogramma wordt met DAEB altijd sociale woningbouw bedoeld.

Energiearmoede Wanneer huishoudens moeite hebben hun energierekening te betalen, of hun woning onvoldoende kunnen verwarmen, koelen of verlichten, zonder dat dit ten koste gaat van andere basisbehoeften.

Energietransitie De overgang van een energiesysteem gebaseerd op fossiele energiebronnen (olie, aardgas, steenkolen) naar duurzame energiebronnen (zoals zon, wind en aardwarmte).

Gemengd wonen Woonvorm waarbij reguliere huurders samenwonen met bewoners die bijvoorbeeld dakloos zijn geweest, een licht verstandelijke beperking hebben, psychisch kwetsbaar zijn, of statushouder zijn. Het is de bedoeling dat deze bewoners samen een gemeenschap vormen.

Groen-blauwe oplossing Een benadering waarbij natuurlijke groene en blauwe elementen geïntegreerd worden in het landschap. Denk bij groene elementen bijvoorbeeld aan bomen of heggen en bij blauwe elementen bijvoorbeeld aan beken of sloten.

Hittestress: Gezondheidsklachten (zoals hoofdpijn, vermoeidheid, concentratieproblemen) door hitte worden wel hittestress genoemd. De gevolgen van hitte kunnen ook ernstiger zijn, vooral voor ouderen en mensen met een beperking. Zij kunnen aan hittestress overlijden.

Huisvestingsverordening Deze verordening geeft aan hoe de gemeente de beschikbare woningen wil verdelen en wat de regels zijn van de wijzigingen in de woningvoorraad (zoals onttrekking, omzetting, woonvormen).

Kamergewijze verhuur (verkameren) Het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere kleinere onzelfstandige wooneenheden.

Klimaatadaptatie Het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderde klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken.

Netbewust bouwen Bouwen aan woningen en woonwijken die zo min mogelijk vragen van het elektriciteitsnet.

Netcongestie Meer stroom willen transporteren dan (dat deel van) het stroomnet aankan.

Omgevingsverordening Alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Omgevingsplan De regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau.

Omzetten woningvoorraad Het omzetten van een zelfstandige woning naar meerdere onzelfstandige woonruimten in die woning, waarbij de huurders gebruik maken van gezamenlijke faciliteiten, zoals keuken en sanitaire voorzieningen.

Ontwikkelzone Een afgebakend gebied in de stad waar veel woningbouwprojecten in samenhang met elkaar worden ontwikkeld.

Onzelfstandige woonvorm Een niet-zelfstandige woning die geen eigen toegang heeft en die de bewoner niet kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van voorzieningen buiten de wooneenheid.

Overige toevoegingen Woningen toegevoegd door woningsplitsing of verandering van gebruiksfunctie (transformatie), bijvoorbeeld door verbouwing van een school of kantoor of door realisatie van woningen boven winkels.

Passende woning Corporaties moeten huishoudens met recht op huurtoeslag 'passend' huisvesten. Dat kan zowel betrekking hebben op inkomen als de oppervlakte van de woning.

Plancapaciteit Aantal woningen in (bestaande) plannen. Betreft zowel nieuwbouw als 'overige toevoegingen', hard of zacht.

Prestatieafspraken Afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en hun huurdersorganisaties over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken.

Spijtoptant Voormalig woonwagenbewoner die vanuit een reguliere woning graag opnieuw een woonwagen zou betrekken.

Statushouder Vluchteling die een verblijfsvergunning heeft gekregen in Nederland en volwaardig mag deelnemen aan de Nederlandse samenleving.

Stikstofverbindingen/CO_2 Stikstof (N)-verbindingen, zoals stikstofdioxide (NO_2) en ammoniak (NH_3), bijvoorbeeld van verkeer en landbouw, kunnen schadelijk zijn voor de gezondheid en het milieu. CO_2 (koolstofdioxide) is een broeikasgas dat voornamelijk vrijkomt bij verbranding van fossiele brandstoffen en bijdraagt aan klimaatverandering.

Tussenvoorziening Een tussenvoorziening huisvest meerdere statushouders op een locatie. De statushouders worden uit de opvanglocaties van het COA naar woonruimte binnen de gemeente (of regio) geplaatst. De statushouders wachten in de tussenvoorziening nog steeds op een reguliere woning, maar verblijven niet meer in de COA-opvang. Zodra een statushouder verhuist van een COA-locatie naar de gemeente waar de tussenvoorziening staat, wordt deze persoon ingeschreven in de gemeentelijke administratie. Hij of zij telt dan mee voor de taakstelling.

Wadi Afkorting van Water Afvoer Drainage en Infiltratie en dient als buffer tegen wateroverlast en verdroging, door het grondwater aan te vullen en de riolering te ontlasten.

Uitponden Leegstaande huurwoningen of appartementen worden verkocht, meestal om kapitaal vrij te maken of vastgoedportefeuilles af te bouwen.

Woningbouwimpuls (WBI) gelden Regeling van het Rijk om de bouw van meer woningen te versnellen.

Woningbouwregio Gemeenten in de betreffende regio verankeren de afspraken uit de woondeals over hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd en welke maatregelen daarvoor worden getroffen.

Woningcorporatie Non-profitorganisatie die zich bezighoudt met het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare huurwoningen, voornamelijk voor mensen met een lager inkomen.

Wooncoöperatie Een vorm van collectief wonen waarbij een groep mensen zich verenigt om hun eigen woonomgeving te beheren en onderhouden. Ze vormen een vereniging die eigenaar is van de woningen en de directe leefomgeving, en nemen samen beslissingen over beheer en onderhoud.

Woonruimteverdeling Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten vrijgekomen huurwoningen naar eigen inzicht verdelen. Zij kunnen bepaalde groepen voorrang geven, bijvoorbeeld om medische redenen of wegens sloop van de huidige woning. Een gemeente moet de toewijzingsregels opnemen in een huisvestingsverordening (zie hiervoor) en plaatselijke woningcorporaties daarbij betrekken.