



ILLUSTRATIE ROSANNE VAN LEUSDEN

Woningnood? Dit zijn de Haarlemse plannen

Wil je een huis kopen in Haarlem? Veel succes. Zodra een woning op Funda komt, zijn de mogelijkheden tot bezichtiging door drukte vaak alweer voorbij voor ze überhaupt opengesteld waren. De vraag is immens, het aanbod nihil.



Linda Gottmer
lgottmer@mediahuis.nl

Haarlem ■ En dan worden huizen in opkomende buurten vaak ook nog voor meer dan tien procent boven de vraagprijs verkocht. Wat kan en gaat het Haarlemse stadsbestuur aan deze gekte op de woningmarkt doen?

Een interview met wethouder Marie-Thérèse Meijs (Wonen) over de net nieuwe woonvisie met daarin ideeën om de Haarlemse woningmarkt uit het slop te trekken.

Kan een gemeente veel doen aan alomstijgende huizenprijzen binnen een vrije woningmarkt?
„Jazeker. Krapte heeft alles te maken met de werking van de markt. Wat wij kunnen en willen doen, is

bouwen, bouwen, bouwen. De stad voorzien van voldoende nieuwbouw en het aanbod vergroten, waardoor prijzen kunnen dalen. Er moeten 10.000 woningen bij in 2030. Natuurlijk zijn het de ontwikkelaars en corporaties die uiteindelijk bouwen, verkopen en verhuren. Maar de gemeente bepaalt de kaders en bestemmingsplannen waarbinnen zij dat doen. In onze nieuwe woonvisie zijn we naar specifieke doelgroepen gaan kijken. We zien dat de nood het hoogst is bij starters - waaronder jongeren - en senioren. Daarvoor hebben we regelingen als de startverhuur, maar we moeten vooral meer betaalbare huizen bouwen binnen de acht ontwikkelzones die we in Haarlem hebben opgesteld.”

In 2018 heeft het stadsbestuur de 40-40-20 norm vastgesteld met als

doel vooral veel sociale huur- (40 procent) en middeldure huur- en koopwoningen (40 procent) toe te voegen. Veel projecten die nu worden opgeleverd voldoen daar niet aan, hoe komt dat?

„Omdat de meeste woningbouwprojecten die nu worden gebouwd of opgeleverd al voor 2018 in gang gezet en ondertekend waren. Toen gold die eis nog niet. In een dichtbevolkte stad als Haarlem, waar grond schaars is, duurt het soms wel tien jaar voordat op een plek huizen gebouwd zijn en bewoond kunnen worden, nadat door ons bepaald is dat we daar extra woningen willen hebben. Daarnaast geldt de 40-40-20 norm ook niet overal in Haarlem. We willen scheefgroei in wijken voorkomen door goedkope en dure woningen te mengen. Dus in bijvoorbeeld Schalkwijk en Haarlem-Oost staat

al veel sociale huur, en zien we juist graag nieuwbouw met wat duurdere woningen. Terwijl we in Haarlem-West juist meer sociale huurwoningen willen toevoegen.”

Wat zijn de eerstvolgende woningen die opgeleverd worden en wel aan die norm voldoen?

„De Ontwikkelzones Oostpoort en Spaarnesprong worden met de 40-40-20 verhouding gebouwd. Voor een aantal van deze projecten rondt we nu de fase van het vastleggen van afspraken met ontwikkelaars af. Als alles meezit worden vanaf 2023 de eerste projecten opgeleverd.”

Ontwikkelaars klagen wel eens dat het realiseren van nieuwbouwprojecten langzaam en stroperig is geworden, juist door alle normen, eisen en inspraakprocedures voor

„We zijn veel meer ingegaan op duurzaam bouwen nu

Wat is een Woonvisie eigenlijk?

Een woonvisie is een document waarin een gemeente ambities en plannen voor wonen en bouwen in de stad vastlegt.

In Haarlem is de woonvisie net geactualiseerd. Het nieuwe document telt 87 pagina's, waarin ook een soort planning, ofwel 'uitvoeringsagenda' voor de jaren 2021-2025 is vastgesteld.

Het gemeentebestuur wil meer en energiezuiniger woningen in Haarlem. Samen met bewoners, verschillende partijen in de stad zoals corporaties, ontwikkelaars en zorgaanbieders wil het college deze ambities waarmaken

Woonbeleid tot 2030

De Haarlemse nieuwe woonvisie heeft de titel 'Samen Doorbou-

wen aan een Duurzaam (t)huis' en omvat het woonbeleid tot 2030. De komst van betaalbare woningen is een van de belangrijkste punten.

De nieuwe woonvisie is na een inspraakronde door het college vastgesteld en moet nu nog besproken worden door de commissie (4 maart) en de gemeenteraad (25 maart).

omwonenden. Kan de gemeente het bouwen niet versnellen?

„Ja, we organiseren 'stadstafels'. Dan zitten we rondom de tafel om te praten met woningcorporaties en ontwikkelaars. We stellen ons zelf de vraag: wat is er nodig om een project vlot te trekken. Hoe voorzien we de stad snel van voldoende nieuwbouw? Ik zie deze gesprekken als een soort Haarlemmerolie voor de woningbouw. Je hebt vanaf het begin alle expertise aan tafel en kan snel schakelen. Een voorbeeld van een project dat vrij snel tot stand is gekomen is het nieuwe woonproject New Harlem. De vergunning hiervoor is in mei 2019 verleend en eind 2020 is het project opgeleverd.”

„Maar we willen niet koste wat het kost proberen woningbouwprojecten te versnellen. Als gemeente is het juist ook onze taak

om balans te houden. Soms zorgt dit voor duivelse dilemma's. De leefbaarheid in wijken hooghouden en meer willen bouwen, dat kan schuren. We willen daarom blijven praten met omwonenden. Inspraakprocedures afschaffen is geen optie. Omwonenden helpen juist. Waar moet extra groen komen? En waar extra voorzieningen? Haarlem moet boven alles een prettige woonstad blijven.”

Zijn er naast nieuwbouw geen spoedoplossingen te bedenken? Woningen splitsen, of appartementen bouwen in leegstaande kantoorpanden of winkelpanden in het centrum?

„Hier zijn we mee bezig. Als gemeente hebben we laatst een subsidie van de provincie ontvangen voor onderzoek naar transformatie van winkelpanden in het centrum.

En het splitsen van woningen gebeurt al.”

„Een mooi voorbeeld hiervan is het project Onder de Pannen. Daarmee kunnen Haarlemmers die een kamer over hebben, deze gemakkelijk en legaal verhuren aan een stadsgenoot die even zonder thuis zit. Denk aan mensen die door verlies van hun baan of door een echtscheiding tijdelijk geen onderdak hebben. Echt een spoedoplossing dus.”

„Maar ook woningen splitsen en leegstaande winkel- en kantoorpanden transformeren is iets wat we kritisch in de gaten moeten houden. Haarlem is juist zo aantrekkelijk door de mooie winkelstraat, we willen niet zomaar al die winkels ombouwen tot appartementen. En ook woningen splitsen kan ten koste gaan van de leefbaarheid in een straat.”

De Haarlemse 'Woonvisie' - waarin de ambities van de gemeente over bouwen en wonen staan - is net aangepast en vernieuwd. Wat is het grootste verschil met de oude?

„We zijn veel specifiekier ingegaan op duurzaam bouwen. Voor nieuwbouw betekent dit dat we huizen 'natuur inclusief' willen bouwen. Dit houdt in dat ze bijdragen aan de lokale biodiversiteit. Door bijvoorbeeld groene daken, een groene gevel of een insectenmuur. En de bouwmaterialen zoveel mogelijk circulair, door het hergebruiken van sloopmateriaal bijvoorbeeld. We maken hier afspraken over met ontwikkelaars en corporaties. Om de al bestaande woningvoorraad te verduurzamen, dat is lastiger, daarvoor zijn we afhankelijk van burgers, woningeigenaren. We willen dat de stad voor de volgende generaties leefbaar blijft.”

„Er moeten 10.000 woningen bij in 2030