



## Bouwend Haarlem 2014



Via een quiz werd bekeken wie van de deelnemers het beste had opgelet.

**Architecten, projectontwikkelaars, makelaars, financieel adviseurs, medewerkers, portefeuillehouders en raadsleden van de gemeente Haarlem, gemeenten in de regio en de provincie, kortom iedereen die zich betrokken voelt bij de Haarlemse woningmarkt kwam op vrijdag 7 februari naar het Haarlem College. Hier werden zij bijgepraat over ontwikkelingen in Haarlem en omstreken en werden zij gestimuleerd na te denken over manieren om de woningmarkt in beweging te krijgen. Vooraf, in de pauze en na afloop was er ruime gelegenheid om te netwerken. Daar werden weer de nodige contacten gelegd. Want één ding werd duidelijk na de diverse presentaties: de oplossing bestaat uit een mix van maatregelen die de betrokkenen samen moeten oppakken.**

In een sprankelende duo presentatie hielden Ziggy Klazes en Gabriël Verheggen sprekers en toehoorders bij de les.



### Bouwend Haarlem 2015

Heeft u suggesties voor Bouwend Haarlem 2015? Mail naar [m.d.graaf@haarlem.nl](mailto:m.d.graaf@haarlem.nl)

U kunt met bovenstaande inhoudsopgave direct naar de artikelen springen. Met de pijltjestoets pagina voor pagina.

Onderstreepte woorden zijn hyperlinks naar internetpagina's met meer informatie.

## Haarlem College



Elk jaar kiest Bouwend Haarlem een passende locatie voor de bijeenkomst. Dit jaar was de bijeenkomst in het Haarlem College, de vmbo-school die sinds 2010 in een kleurrijk nieuw gebouw is gevestigd. Het gebied rondom de school is volop in ontwikkeling. In de directe omgeving zijn nieuwe woningen in aanbouw.



De betrokkenheid van de school ging verder dan het verhuren van de theaterzaal. Leerlingen ontwierpen en bouwden het decor, hielpen parkeerplaatsen vinden en verzorgden de catering. 'Zo leren ze samenwerken en kunnen ze wat ze geleerd hebben in de praktijk brengen', zei directeur Mark Teulings.

Jan Nieuwenburg

## Beweegt Haarlem voldoende?

**Nee, de Haarlemse woningmarkt beweegt niet voldoende. Dat was de stelling van wethouder Jan Nieuwenburg in zijn openingstoespraak. Om doorstroming op gang te brengen zijn diverse maatregelen mogelijk en nodig. 'Doorstroming is geen doel op zich', vindt Nieuwenburg. 'Het gaat om keuzevrijheid voor woningzoekenden, zodat zij een stap kunnen zetten in hun wooncarrière bij elke levensfase. Beweging in de woningmarkt zorgt voor het tegengaan van eenzijdige buurten en vergroot de leefbaarheid. En een verhuizing is vaak goed voor de lokale economie.'**

'Bouwend Haarlem doet zijn naam eer aan, want er wordt hier nog gebouwd', constateert Nieuwenburg tevreden. Het aantal huishoudens en het aantal woningen is de laatste tien jaar gegroeid. Ook het gemiddeld besteedbaar inkomen nam toe. Er komen vooral nieuwe inwoners van buiten de regio naar Haarlem. Mensen vinden Haarlem een aantrekkelijke stad. Binnen Haarlem neemt de verhuismobiliteit wel af sinds 2005. De wachttijd voor een sociale huurwoning is nog steeds erg lang.

### 850 nieuwbouwwoningen

De nieuwbouwproductie - een van de instrumenten voor doorstroming - lag in 2013 met ongeveer 850 woningen boven het gemiddelde van de jaren ervoor. Dit is het resultaat van projecten die al voor de crisis in gang zijn gezet. De komende jaren ligt de verwachting iets lager - op circa 400 woningen per jaar - doordat projecten worden uitgesteld. Pas na

2020 wordt weer een piek in de bouw verwacht. De meeste nieuwbouw wordt gerealiseerd in Oost en in Schalkwijk. 'Daar ligt ook de grootste opgave om die buurten economisch en sociaal vitaal te krijgen', aldus Nieuwenburg.

De gemeente bouwt niet zelf. 'We hebben u nodig', zegt de wethouder tegen de zaal. De gemeente is wel betrokken bij maatregelen om nieuwbouw en doorstroming te realiseren. Dit jaar komen ongeveer veertig kavels voor zelfbouw beschikbaar. En Haarlem heeft vanaf begin 2014 weer een startersregeling. Van deze populaire lening hebben al bijna driehonderd huishoudens gebruik gemaakt.

Samenwerking met woningcorporaties is vastgelegd in het Lokaal Akkoord Haarlem. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt om de vastzittende woningmarkt aan te pakken. Gemeente



Jan Nieuwenburg en  
Gabriël Verheggen

en corporaties hebben een overzicht gemaakt van 22 maatregelen om doorstroming te bevorderen. Niet alle maatregelen kunnen meteen worden opgepakt, daarom is een top drie van maatregelen opgesteld:

- Meer gebruik maken van de 30% vrije ruimte bij woningtoewijzing
- Een pilot flexibele huren gebiedsgericht opzetten (zoals in Amsterdam)
- Woonfraude actiever aanpakken om scheef wonen tegen te gaan

'Er is nog een wereld te winnen', vindt Nieuwenburg. En daarbij belooft hij nog betere samenwerking met corporaties, projectontwikkelaars en andere gemeenten. 'Het gaat om een mix van maatregelen en daarbij moeten we niet schromen elkaar op te zoeken.'

Jeroen Slot

## Haarlem: spil van de regio?

**De afgelopen tijd is uitgebreid onderzoek gedaan naar de woonwensen in Stadsregio Amsterdam, regio Zuid-Kennemerland/IJmond en Almere. Jeroen Slot van Bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam lichtte een tipje van de sluier op over de resultaten, waarbij hij vooral inging op de situatie in Haarlem.**



Jeroen Slot

### Instream

Voor Haarlem is een sterke instroom geconstateerd van jonge huishoudens. Daarnaast is er een duidelijke stroom van hoger opgeleiden vanuit Amsterdam naar Haarlem. Vanuit Haarlem is er een doorstroom naar Zuid-Kennemerland.

### Tevredenheid

Uit de enquêtes blijkt de woontevredenheid in alle buurten in het onderzoeksgebied ruim voldoende. In Haarlem zijn bewoners van Centrum en West vooral

tevreden over het woonmilieu, de kleinere woning nemen ze op de koop toe. In andere Haarlemse buurten is de tevredenheid over de woning juist groter dan over de woonomgeving.

### Verhuizen

Ondanks de woontevredenheid is de verhuiscapaciteit – de wens om binnen twee jaar te verhuizen – groot. De reden verschilt per buurt en inkomensgroep. Lagere inkomens willen een grotere woning, mensen met hogere inkomens zoeken een mooiere buurt. Of deze huishoudens daadwerkelijk gaan verhuizen is lang niet zeker. Bij lagere inkomens speelt daarbij de financiële situatie een rol, bij hogere inkomens de onzekerheid op de woningmarkt.

### Aantrekkelijke stad

Wie in Haarlem wil wonen, zoekt een gevarieerd en rustig stedelijk woonmilieu. 'Rust voor mijn deur en reuring om de hoek', vertaalt Slot. De stad is vooral aantrekkelijk door de historie en de sfeer. Ook de grote variatie in het winkelbestand is aantrekkelijk. Goed nieuws dus voor Haarlem. Hoewel? De toenemende druk op de woningmarkt kan betekenen dat de middeninkomens ook in de toekomst in de knel komen.

Lees [hier](#) het onderzoek.

## Senioren on the move



Zijn er in Haarlem mogelijkheden voor doorstroming van senioren vanuit eengezinswoningen. Dat was de hoofdvraag voor een onderzoek dat Jan Kersloot van de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Haarlem deed via het Digipanel.

578 mensen van 55 jaar of ouder in eengezinswoningen deden mee

aan het onderzoek. Hiervan wilden 479 respondenten op termijn wel verhuizen. Zij beantwoordden vragen over hun verhuiscapaciteit en hun woonbehoeften. Van de senioren met een verhuiscapaciteit zoekt ruim de helft een woning in de eigen buurt. Daarbij noemden zij relatief vaak de optie van woonvormen met mogelijkheden om dingen samen te doen en collectief zorg in te kopen. Een specifieke seniorenwoning is daarbij niet per se belangrijk.

Het onderzoek bevestigt dat er doorstroommogelijkheden zijn. Als er woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de woonwensen van deze senioren, zijn zij bereid hun eengezinswoning te verlaten. Zo is er dus beweging op de woningmarkt te brengen.

Lees [hier](#) het onderzoek.

## Wonen is emotie

### Bas Wassenberg en Gerard Vleut

De verstopping op de Haarlemse woningmarkt wordt vaak in verband gebracht met de crisis. Mensen kunnen geen hypotheek krijgen, ontwikkelaars blazen nieuwbouwprojecten af. Vanuit hun achtergronden als financieel adviseur en makelaar probeerden Bas Wassenberg (Bèta Financiering) en Gerard Vleut (Mooiekind Vleut makelaars) dit beeld te doorbreken.

#### Het kan wél

Het heersende sentiment dat het voor grote groepen niet mogelijk is om een hypotheek te krijgen, wordt door Wassenberg bestreden. De onwetende consument laat zich beïnvloeden door het negatieve beeld in de media. Met als gevolg dat potentiële huizenkopers niet eens meer informeren naar de mogelijkheden. Doen ze dit wel, dan zijn ze vaak positief verrast over wat er wél kan. Immers: doorstromers worden gespaard in de kabinetsplannen, de rente is historisch laag, bij nieuwbouw is meerwerk mee te financieren en er zijn weer volop startersleningen beschikbaar. 'Hoe kunnen we deze informatie bij de consument krijgen', vraagt Wassenberg zich af. Informeren, informeren en informeren, is zijn antwoord. De media gaan het niet doen en dus is dit een schone taak voor financiële adviseurs.

#### Gas geven

Makelaar Gerard Vleut is het daarmee eens: 'Het begint altijd met een financieel plan.' Hij constateert een groei in het aantal verkopen in 2013. Hierbij worden de verschillen tussen vraagprijs en opbrengst kleiner; de verkoper begint realistischer te worden. Ook ziet Vleut een groeiende vraag naar nieuwbouw, terwijl veel ontwikkelaars juist die projecten in de ijskast hebben gezet. De consument wil nieuwbouw vanwege de lagere energielasten, de mogelijkheden om meerwerk mee te financieren en het beperkte onderhoud op korte en langere termijn. Vooral grondgebonden eengezinswoningen en goede seniorenwoningen rond het centrum denkt Vleut goed te kunnen verkopen, maar ze zijn er niet. Daarom een oproep aan de bouwers om 'gas te geven'. Want: 'de markt wil het echt'.

Leonie Janssen-Jansen

## De sleutel tot doorstroming

**Universitair hoofddocent geografie en planologie Leonie Janssen-Jansen doet onderzoek naar planologische ontwikkelingen in middelgrote steden. Daarbij combineert ze demografische gegevens met economische, politieke en financiële ontwikkelingen. Voor Bouwend Haarlem nam zij onder andere de woonvisie van Haarlem onder de loep.**



Zij presenteert in sneltreinvaart een aantal zaken die haar zijn opgevallen. 'Naar de toekomst kijken, is mijn vak', zegt Janssen. 'Demografische ontwikkelingen zie je van tevoren aankomen. Maar wat die demografische veranderingen precies betekenen voor de woonwensen, daarvan weten we nog te weinig.'

#### Het nieuwe normaal

'In Haarlem gaat het eigenlijk heel goed', constateert Janssen. Er is nog groei. 'Maar', waarschuwt ze, 'ook hier is in de stedelijke ontwikkeling veel minder groei dan in het verleden.' En dat gaat na de crisis niet voorbij. Een meer statische woningmarkt lijkt de nieuwe realiteit, of liever gezegd "het nieuwe normaal".

De Haarlemse woonvisie gaat volgens Janssen nog te veel uit van het "woontreintje": het automatisme dat mensen een woning kopen als investering en stapsgewijs steeds mooier en groter gaan wonen. Tegenwoordig ziet de onderzoekster – net als in de ons omringende landen – meer investeringsbeslissingen op de langere termijn. 'Voorheen kocht je een woning vanwege de waardeontwikkeling, nu koop je een woning om erin te gaan wonen.'

#### Kansen

Op basis van de cijfers ziet Janssen nog steeds groeipotentieel voor Haarlem. De groei van de woningvoorraad is overigens pas een ontwikkeling van de laatste paar jaar, dus toen de crisis er al was. Interessant vindt ze de vraag voor wie je eigenlijk bouwt: veel nieuwbouw is gekocht door Amsterdammers, die worden gelokt door de historische binnenstad en de mogelijkheden voor werk. Om aan de woonwensen van andere doelgroepen tegemoet te komen, ziet Janssen een enorme potentie in leegstaand maatschappelijk vastgoed. Want Haarlem is en blijft een aantrekkelijk woonmilieu in een groeiregio. Om te weten wat voor woningen daar dan nodig zijn, is meer onderzoek nodig: naar voorkeuren, wensen, gedrag en financiële situatie van huidige en toekomstige Haarlemmers.

## Twee pluimen

Wie een bijdrage levert aan het woongenot van Haarlemmers verdient een pluim. Tijdens Bouwend Haarlem 2014 werden twee pluimen uitgereikt.



**Erwin Kerkhoff** van Borgvast van Borgvast is project-leider Wonen boven Winkels in Haarlem. Hij kreeg een pluim voor zijn inzet voor woongroep LaAt. Deze woongroep deed vorig jaar tijdens Bouwend Haarlem een oproep

voor een plek om zelf seniorenhuisvesting te realiseren. Tijdens de borrel werden toen al direct de eerste contacten gelegd. Inmiddels wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor dit project met subsidie van de provincie Noord-Holland.



Tot zijn grote verrassing kreeg ook **Gabriël Verheggen** een pluim voor het jubilerende ABC Architectuurcentrum Haarlem. Al 25 jaar is dit een platform voor discussie over bouwen en wonen in Haarlem.

## Paneldiscussie: En wat doet u?

**In de tweede helft van de middag vond een paneldiscussie plaats met betrokkenen uit verschillende geledingen. Beweging op de Haarlemse woningmarkt is niet met één oplossing te bewerkstelligen. Daarom de vraag aan het panel en de zaal: wat doet u?**

### Provincie

Joke Geldhof, gedeputeerde wonen van de provincie Noord-Holland, noemt het vraag gestuurd bouwen als belangrijkste element. En daarbij doelt ze niet op de vraag van nu, maar de vraag van de toekomst. Daarom financiert de provincie het regionale onderzoek naar woonwensen. Daarnaast heeft de provincie subsidie gegeven aan het haalbaarheidsonderzoek voor het project Wonen boven Winkels. Bovendien is er budget voor bouwprojecten die een klein zetje nodig hebben om vlot te trekken. Deze projecten worden besproken in het Noord-Hollands Woningbouwberaad. Geldhof is blij met de zelfbouwkevels die Haarlem gaat aanbieden. Op 9 april 2014 is er voor het eerst een zelfbouwcafé in Haarlem waar mensen informatie kunnen krijgen over de mogelijkheden.

### Architect

Architect Thomas Bedaux geeft aan dat architecten zware tijden achter de rug hebben. Maar zijn architectenbureau (hij is de derde generatie) heeft wel vaker met een crisis te maken gehad. Grote projectontwikkelingen heeft het bureau niet meer, maar wel kleinere opdrachten zoals gestandaardiseerde eengezinswoningen. Daarbij ontwerpt een architect de gevel en verzorgt de aanne-

mer de woningplattegrond. Ontwikkelingen als 3D-printen en het computerspel Minecraft, waarmee jongeren driedimensionale werelden bouwen, zetten hem als architect wel aan het denken. Toch ziet Bedaux kansen. 'Er ligt een interessante opgave voor inbreiding, het bouwen binnen bestaande bebouwing. Daarvoor zijn geen standaardoplossingen; dan heb je echt een architect nodig.'

### Onderzoek

Waarom zou je opnieuw het wiel uitvinden als er overal in het land al pogingen zijn gedaan om doorstroming te bevorderen? Onderzoeker Anton Bos (BMC) liet in kaart brengen wat er al is geprobeerd. Dit leidde tot een overzicht van zestig maatregelen, met meer of minder resultaat. Opvallend bij al die maatregelen vindt hij de nadruk op partijen die er financieel belang bij hebben. Het perspectief van de woonconsument komt nog steeds te weinig aan bod. En daar ligt volgens Bos dan ook de oplossing: 'De consument wil wel, maar heeft vooral problemen van financiële aard. Zoek daarvoor oplossingen, bijvoorbeeld een doorstroomregeling in plaats van een starterslening. Van belang is een gezamenlijke inzet van alle partijen: niet vrijblijvend praten, maar met elkaar ver-

diepen in de lokale situatie en maatwerk leveren vanuit een helder rol besef. Drie sleutelwoorden zijn hierbij van belang: Vakmanschap, Vertrouwen, Verbinding'.

Lees [hier](#) het onderzoek.



Paneldiscussie over 'wat doet u?'

### En u?

Tijdens de paneldiscussie pleitte Martijn van de Poll van de HBB Groep voor meer aandacht voor flexibiliteit bij nieuwbouw. 'Als je maakt wat de consument wenst, breng je daarmee de doorstroming op gang.' Robert te Beest, wethouder Wonen van gemeente Velsen, vroeg het panel hoe hij zelfbouw kon stimuleren. Hij vraagt zich af of hier wel behoefte aan is in zijn gemeente. Gedeputeerde Joke Geldhof heeft daarover geen twijfel. 'Ik was vorige week nog bij een zeer goed bezocht zelfbouwcafé in Hilversum. Het kan rekenen op veel belangstelling.'

Gerrie Blok

## Stimuleren = investeren

**De corporaties hebben de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in Haarlem. Dat is de boodschap van Gerrie Blok, regiomanager Ymere, die spreekt namens de Haarlemse corporaties. Zij illustreert haar betoog met cijfers: de afgelopen vijf jaar realiseerden de corporaties in totaal 1.600 woningen (1.100 huurwoningen en 500 koopwoningen). Het grootste deel daarvan (43%) is nog steeds sociaal. De nieuwbouw leverde in totaal circa 3.500 verhuizingen op, door de doorstroming die het op gang bracht. Elke nieuwe woning leidt tot twee verhuizingen, is het uitgangspunt.**



### Doorbouwen

De piek van de woningproductie lag voor de corporaties in het jaar 2011. Voor 2014 verwacht Blok weer een opleving. 'We bouwen zeker door', belooft ze. 'Maar dan vooral in kleinschalige ontwikkelingen.' Daarbij moeten de corporaties het doen met minder investeringsruimte. De afgelopen vijf jaar was dat circa 60 miljoen euro per jaar, nu zal dat circa 42 miljoen euro per jaar zijn. De verhuurdersheffing en de onzekerheid over de eisen die minister Blok in de Novelle

voor de Herzieningswet gaat stellen, zijn daaraan debet.

### Vernieuwen

De dalende mutatiegraad in de sociale huur heeft te maken met vertrouwen: 'mensen willen wel verhuizen, maar durven het niet aan'. Naast nieuwbouw zien de corporaties meer mogelijkheden om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Bijvoorbeeld door eens kritisch te kijken naar het aanbodmodel, dat volgens Gerrie Blok aan vernieuwing toe is. Met een experiment als 'huurprijs op maat' willen corporaties kansen bieden voor huishoudens met een inkomen tussen 34.000 en 43.000 euro. Bovendien hebben de corporaties afgesproken eenduidiger beleid te gaan voeren bij de dertig procent vrije bemiddelingsruimte. Intussen ziet Blok een toename in de aanvragen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, dat wijst op een toename van de bouw van sociale huurwoningen. En dat stemt haar positief: 'Het is niet allemaal kommer en kwel.'

## Hebt u opgelet?

De presentaties bevatten veel wetenswaardigheden. Via een quiz werd bekeken wie van de deelnemers het beste had opgelet. Het werd een spannende eind-sprint tussen twee medewerkers van ontwikkelaar HBB Groep. De winnaar was Martijn van de Poll. Hij ontving een vissenkomp met Haarlemse lekkernijen.

## Afsluiting Bouwend Haarlem 2014

Op de gastenlijst stond ook ene mevrouw De Jager. Wie was dat toch, vroegen sommigen zich af. Het bleek een pseudoniem voor de Haarlemse sneldichteres Gerrie Hondius. Op rijm gaf zij een rake samenvatting van de middag.

klik [hier](#) voor het gedicht.



Boordevol informatie dronken de deelnemers aan Bouwend Haarlem nog een drankje na en proefden zij de heerlijke hapjes rondgebracht door leerlingen van het Haarlem College. Maar niet voordat wethouder Ewout Cassee alle betrokkenen had bedankt en de sprekers in de bloemen werden gezet.

Interesse in de gehele presentatie van de middag? klik [hier](#).

## COLOFON

Redactie: Afdeling WWGZ, gemeente Haarlem  
Vormgeving: Mediabureau, gemeente Haarlem  
Tekst: Christine van Eerd  
Fotografie: Yvonne Mul en Haarlem College