



# Evaluatie

nota Betaalbaar wonen  
in Haarlemmermeer,  
instrumenten en acties



gemeente  
Haarlemmermeer

# Colofon

## **Tekst, vormgeving en drukwerk**

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp

Telefoon 0900 1852

E-mail [info@haarlemmermeer.nl](mailto:info@haarlemmermeer.nl)

Internet [www.haarlemmermeer.nl](http://www.haarlemmermeer.nl)

**maart 2025**

# Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Eisen en voorwaarden .....	5
3.	Acties.....	7
4.	Samenvatting.....	9

# 1. Inleiding

**Op 23 november 2021 hebben wij de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (2021.0002546) vastgesteld. In deze evaluatie laten wij zien in hoeverre wij de acties in deze nota hebben uitgevoerd.**

De aanleiding voor het opstellen van de nota Betaalbaar wonen is een actie in het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken (2019.0058049) dat in 2020 is vastgesteld. Deze actie luidt: om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuur- en middenkoopwoningen groter te maken, starten wij een actieprogramma 'middensegment'. Het resultaat van deze actie is de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties. Zoals de titel doet vermoeden, hebben de acties en instrumenten niet alleen betrekking op het middensegment, maar ook op het goedkope segment.

In de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer zijn zeventien eisen en voorwaarden opgenomen. Het zijn eisen en voorwaarden die wij stellen aan nieuwbouwprojecten met meer dan 30 woningen. Zij zijn aanvullend op wettelijke eisen en op eisen die in het Woonbeleidsprogramma zijn geformuleerd. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de eisen en voorwaarden en het resultaat ervan. Naast genoemde eisen en voorwaarden bevat de nota zeven acties. Een overzicht van de acties en het resultaat ervan vindt u in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting.

Van de eisen en voorwaarden in de nota Betaalbaar wonen is het overgrote deel in overeenkomsten opgenomen. De meeste acties zijn uitgevoerd. Van enkele eisen en voorwaarden is afgeweken, om beter bij te dragen aan het doel van de eisen. De eisen zijn in aangepaste vorm in overeenkomsten opgenomen. Dit pleit ervoor om dezelfde aanpassingen in beleid op te nemen als het beleid wordt herijkt.

Eén van de acties, het invoeren van een huisvestingsvergunning voor middenhuur is niet uitgevoerd. Geadviseerd wordt om bij te herijking van het beleid te onderzoeken of deze actie alsnog moet worden uitgevoerd.

## 2. Eisen en voorwaarden

**De nota Betaalbaar wonen geeft zeventien eisen en voorwaarden die wij stellen aan woningbouwprojecten groter dan 30 woningen. Voor projecten die worden uitgevoerd op grond die in bezit is van de gemeente, nemen wij de eisen op in de aanbestedingsstukken. Voor projecten die worden uitgevoerd op grond van derden, nemen wij deze eisen op in de te sluiten anterieure overeenkomsten. Deze eisen en voorwaarden zijn aanvullend op de eisen en voorwaarden in het Woonbeleidsprogramma.**

In de tabel worden de eisen en voorwaarden uit de nota Betaalbaar wonen in grijze vlakken weergegeven. Daaronder volgt een toelichting op de resultaten. In de eerste kolom wordt met kleur weergegeven of de opgave is gerealiseerd.

### Verklaring van de kleuren

■	Wij hebben de eisen en voorwaarden gesteld in alle projecten groter dan 30 woningen.
■	Wij hebben de eisen en voorwaarden gesteld in een deel van de projecten, of in afwijkende vorm.
■	Wij hebben de eisen en voorwaarden niet gesteld.
■	1. Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar. Deze eis is opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomsten met ontwikkelaars en in aanbestedingsstukken.
■	2. Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens. Deze regel sluit niet goed aan bij de behoeften van de doelgroepen en legt een grote druk op het rendement van een project. In projecten waar de sociale huurwoningen bij een woningcorporatie worden ondergebracht, spraken wij vaak een andere, meer gedetailleerde verdeling af.
■	3. De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens. Deze eis is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken.
■	4. De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens. Deze eis is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken.
■	5. De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen. Deze, of een iets afwijkende eis is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken.
■	6. Om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren. Voor alle sociale huurwoningen van woningcorporaties is een huisvestingsvergunning vereist. Voor particuliere sociale huurwoningen geldt dat alleen bij de eerste verhuring. In privaatrechtelijke overeenkomsten met ontwikkelaars hebben wij opgenomen dat wij het invoeren van een huisvestingsvergunning voor huurwoningen in het middensegment overwegen. Zie ook hoofdstuk 3.
■	7. Inwoners van Haarlemmermeer krijgen voorrang op sociale huurwoningen in de kleine kernen van onze gemeente (reeds besloten b&w nota 2021.0001471). De woningcorporaties passen deze voorrangsregel toe bij alle sociale huurwoningen in de kleine kernen die via WoningNet worden verhuurd.
■	8. Nieuwe huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd. Deze eis is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken.
■	9. De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%. Deze eis is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken. De eis is intussen ingehaald door landelijke regelgeving. Wellicht is het niet nodig dit nog vast te leggen in nieuw beleid.
■	10. Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een antispesulatiebeding voor een periode van vijf jaar.

Deze eis is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken. De ontwikkelaars namen en nemen de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding op in de koopovereenkomsten voor de woningen.

11. Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m<sup>2</sup> is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens.

De regel sluit niet goed aan bij de woningbehoefte. Een deel van deze woning is bestemd voor woningzoekenden van 24 jaar en ouder. Voor hen is een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens niet nodig. In projecten waar de sociale huurwoningen bij een woningcorporatie worden ondergebracht, spraken wij daarom vaak een andere verdeling af.

12. Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m<sup>2</sup> tot 50m<sup>2</sup> is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.

De regel sluit niet goed aan bij de woningbehoefte. Een deel van de doelgroep van deze woningen kan een hogere huur betalen. In projecten waar de sociale huurwoningen bij een woningcorporatie worden ondergebracht, spraken wij daarom vaak een andere verdeling af.

Prijssegment midden:

13. De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.

Deze eis is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken.

14. Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m<sup>2</sup> zijn bij voorkeur levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.

Door de toevoeging 'bij voorkeur' is dit geen eis maar een wens. De maatstaven van Woonkeur blijken niet altijd haalbaar. In die gevallen verzochten wij ontwikkelaars om bij deze woningen zo veel mogelijk rekening te houden met levensloopbestendigheid.

15. Voor projecten met een omvang vanaf 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.

Wij staan alternatieven uitsluitend toe, als de ontwikkelaar schriftelijk aantoont dat twee woningcorporaties uit de woningmarktregio geen belangstelling hebben om de sociale huurwoningen af te nemen. Deze voorwaarde is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken.

16. Voor projecten met een omvang van 60 tot 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de betaalbare woningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.

Wij staan alternatieven uitsluitend toe, als de ontwikkelaar schriftelijk aantoont dat twee woningcorporaties uit de woningmarktregio geen belangstelling hebben om de sociale huurwoningen af te nemen. Deze voorwaarde is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken.

17. Voor projecten met een omvang van 31 tot 60 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie in onze woningmarktregio.

Wij staan alternatieven uitsluitend toe, als de ontwikkelaar schriftelijk aantoont dat twee woningcorporaties uit de woningmarktregio geen belangstelling hebben om de sociale huurwoningen af te nemen. Deze voorwaarde is opgenomen in overeenkomsten en aanbestedingsstukken.

# 3. Acties

**Naast eisen en voorwaarden bevat de nota Betaalbaar wonen een aantal voorgenomen acties.**

In de tabel worden de actiepunten uit de nota Betaalbaar wonen in grijze vlakken weergegeven. Daaronder volgt een toelichting op de resultaten. In de eerste kolom wordt met kleur weergegeven of de actie is uitgevoerd

## Verklaring van de kleuren

■	Wij hebben de actie uitgevoerd.
■	Wij hebben de actie gedeeltelijk of in afwijkende vorm uitgevoerd.
■	Wij hebben de actie niet uitgevoerd.
■	De actie is overbodig geworden door gewijzigde omstandigheden.

■	<b>Financieringsconstructies</b> Wij benaderen ontwikkelaars om deze financieringsconstructies in te zetten in de door hun te ontwikkelen projecten. Wij gaan in gesprek om pilots uit te voeren. Wij hebben gesproken met enkele ontwikkelaars over het inzetten van financieringsconstructies, meestal op initiatief van de ontwikkelaar. Daarvan zullen er waarschijnlijk twee daadwerkelijk zo'n constructie toepassen. Voor projecten die wij aanbesteden, overwegen wij om de mogelijkheden voor deze financieringsconstructies op te nemen in de voorwaarden voor aanbesteding. In 2024 hebben wij voor drie tenders de mogelijkheden onderzocht en overwogen. De constructies die in Haarlemmermeer inzetbaar zijn, maken de woningen betaalbaar voor de eerste eigenaar, maar niet voor de volgende eigenaren. Zij voldoen daarom niet aan het doel om woningen betaalbaar te houden voor middeninkomens. Wij zagen daarom te weinig redenen om financieringsconstructies in de voorwaarden op te nemen.
■	<b>Doorstroming bevorderen</b> Het aanbod voor jongeren om een eerste stap in hun wooncarrière te zetten en voor ouderen om nog een volgende stap te zetten, is beperkt. Wij zien een rol voor ontwikkelaars weggelegd om te variëren in hun woningbouwprogramma. Een aantrekkelijk woningaanbod voor ouders van kinderen die het huis hebben verlaten en ouderen kan hen verleiden tot verhuizing uit de eengezinswoning. Dit zal leiden tot verhuisketens die het mogelijk maken om meer mensen in een woning te laten wonen die bij hen past. De geplande woningbouw bestaat voor ongeveer 78% uit appartementen van uiteenlopende grootte en huur- en kooprijksklasse. Wij eisen dat de grotere appartementen levensloopbestendig worden gebouwd. In de jaren 2021 tot en met 2024 zijn al veel appartementen opgeleverd. Of dit leidt tot verhuisketens binnen gemeente Haarlemmermeer kunnen wij niet met zekerheid zeggen. Hiervan hebben wij geen gegevens.
■	<b>Doelgroepenverordening</b> De Wet Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om percentages voor woningbouwcategorieën op te nemen in bestemmingsplannen. Daarvoor is een doelgroepenverordening vereist. Wij zullen in 2022 aan de raad het voorstel doen om een doelgroepenverordening vast te stellen. Wij hebben geen doelgroepenverordening opgesteld. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ontbreekt de wettelijke basis onder een doelgroepenverordening. Een doelgroepenverordening is nu ook niet meer nodig om percentages sociale huur en middensegment in het omgevingsplan op te kunnen nemen.
■	Indien er te weinig woningen worden gebouwd in de door ons aangegeven categorieën overwegen wij om de doelgroepenverordening van toepassing te verklaren op bestemmingsplannen. Dit bepalen wij medio 2023. Het aandeel betaalbaar in de nieuwbouw is lager dan 50%. Dit komt echter niet door het ontbreken van een doelgroepenverordening of van programmatische eisen in bestemmingsplannen/omgevingsplan.
■	<b>Huisvestingsvergunning middeldure huur</b> Wij willen een huisvestingsvergunning invoeren voor het middeldure huursegment. Daarmee is het middeldure huursegment alleen toegankelijk voor huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen tot anderhalf keer modaal.

In 2021 is een begin gemaakt met het verkennen van een huisvestingsvergunning voor middenhuur. Daarbij bleek dat het invoeren en uitvoeren van zo'n vergunningplicht veel ambtelijke capaciteit vergt. In 2022 bij het begin van deze collegeperiode is prioriteit gegeven aan andere beleidsdoelen en is de verkenning gestaakt.

### **Opkoopbescherming**

Wij houden de mogelijkheid in beraad om de Wet opkoopbescherming in te zetten om overlast en prijsopdrijving te voorkomen door de effecten van het opkopen van woningen door investeerders. Wij verwachten medio 2022 meer duidelijkheid te kunnen geven.

In 2022 hebben wij de noodzaak van opkoopbescherming laten onderzoeken. In 2023 is opkoopbescherming opgenomen in de huisvestingsverordening. Hierdoor is nu een vergunning vereist om een bestaande goedkope of middeldure koopwoning te verhuren binnen vier jaar na aankoop. Wij verlenen een verhuurvergunning opkoopbescherming bijvoorbeeld voor verhuur aan eerste- of tweedegraads familie van de eigenaar.

# 4. Samenvatting

Op 23 november 2021 hebben wij de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties vastgesteld. Het doel van deze nota is het vergroten van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van betaalbare woningen. Om dit te bereiken, zijn in de nota zeventien eisen en voorwaarden geformuleerd. Het zijn eisen en voorwaarden die wij stellen aan nieuwbouwprojecten met meer dan 30 woningen. Zij zijn aanvullend op wettelijke eisen en op eisen in het Woonbeleidsprogramma. Naast genoemde eisen en voorwaarden bevat de nota zeven acties.

Twaalf van de zeventien eisen en voorwaarden stellen wij standaard aan nieuwbouwprojecten met meer dan 30 woningen. De eisen worden als afspraken opgenomen in overeenkomsten met ontwikkelaars. Van vier eisen zijn wij afgeweken, omdat wij met afwijkende eisen beter beantwoordden aan het doel. Bij drie van de vier eisen ging het om de huurprijs van sociale huurwoningen in relatie tot de grootte van de woningen. In projecten waar de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij een woningcorporatie, zijn wij van deze eisen afgeweken om aan te sluiten bij onze prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De vierde eis betreft levensloopbestendigheid. Deze eis hebben wij in een aantal overeenkomsten anders geformuleerd, om te bereiken dat meer woningen levensloopbestendig worden gebouwd.

In de lijst eisen en voorwaarden is ook opgenomen dat wij een huisvestingsvergunning invoeren voor sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. Voor sociale huurwoningen was een huisvestingsvergunning al verplicht. Voor het middensegment hebben wij geen huisvestingsvergunning verplicht gesteld.

Van de zeven acties in de nota hebben wij er vijf uitgevoerd. Eén actie hebben wij niet uitgevoerd vanwege gewijzigde omstandigheden. De invoering van de Omgevingswet maakte een doelgroepenverordening overbodig. Daarom hebben wij geen doelgroepenverordening opgesteld. Eén actie, het invoeren van een huisvestingsvergunning voor middenhuur, hebben wij niet uitgevoerd, vanwege beperkte ambtelijke capaciteit en andere prioriteiten.

...the first of the ...

...the second of the ...

...the third of the ...

...the fourth of the ...

...the fifth of the ...

...the sixth of the ...

...the seventh of the ...

...the eighth of the ...

...the ninth of the ...

...the tenth of the ...

...the eleventh of the ...

...the twelfth of the ...

...the thirteenth of the ...

...the fourteenth of the ...

...the fifteenth of the ...

...the sixteenth of the ...

...the seventeenth of the ...

...the eighteenth of the ...

...the nineteenth of the ...

...the twentieth of the ...

...the twenty-first of the ...

...the twenty-second of the ...