Amendement

Concrete voorstellen voor betaalbaar wonen

Verworpen

De Raad van de gemeente Haarlemmermeer in vergadering bijeen op ***25 september 2025;***

Amendement bij de **Visie op Wonen en Volkshuisvesting**

Aan de visie op Wonen en Volkshuisvesting de volgende tekst toe te voegen:

Concrete voorstellen betaalbaar wonen

Om betaalbaar bouwen in Haarlemmermeer mogelijk te maken, zijn gerichte maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen zorgen ervoor dat woningen niet alleen betaalbaar worden gerealiseerd, maar ook duurzaam en toekomstbestendig zijn.

1. Betaalbaar bouwen

- 40% betaalbare koop & 40% sociale huur: Richt woningbouwbeleid op het realiseren van een groot aandeel betaalbare woningen, zodat starters en mensen met lagere inkomens ook een plek op de woningmarkt krijgen.
- Differentiatie in het hogere segment: Zorg ook voor variatie in duurdere woningen, om doorstroming mogelijk te maken en een gemengde wijkopbouw te behouden.

2. Winstmaximalisatie bij woningbouw

Neem in aanbestedingen van woningbouwprojecten op eigengrond de voorwaarden op die overmatige winsten tegengaan. Zo wordt het aantrekkelijker voor coöperaties, stichtingen of bewonersinitiatieven om mee te doen in de aanbestedingen van grond voor woningbouw.

3. Leegstand aanpakken

Voer een Leegstandsverordening in om langdurig leegstaande panden actief aan te pakken en zo bestaande ruimte beter te benutten voor bewoning.

4. Betaalbaar bouwen in de kernen

Leg nadruk op betaalbare woningbouw in de kleinere dorpskernen, via kleinschalige projecten die aansluiten bij de schaal en behoefte van deze gebieden. Dit houdt in dat ook kleinere woningbouwprojecten, minder dan 30 woningen, moeten voldoen aan 80% betaalbare koop/huur.

5. Actieve grondpolitiek

Hanteer een grondprijsbeleid dat betaalbaarheid ondersteunt. Verlaag bijvoorbeeld de grondprijzen en RIH-bijdrage voor sociale huur of betaalbare koopwoningen. Koop daarnaast actief grond aan om deze vervolgens met winstmaximalisatie aan te besteden aan maatschappelijke partners voor het ontwikkelen van nieuwe woningen.

6. Nieuwe bouwlocaties door aanpassen vliegroutes

Onderzoek bouwmogelijkheden die ontstaan door het aanpassen van vliegroutes. Lobby richting Rijk en Schiphol kan hierbij helpen om bouwruimte vrij te maken.

7. Mobiliteit afgestemd op gebruiker

Pas parkeernormen en verkeersregels aan per doelgroep (bijv. jongeren, ouderen) en type woning, om efficiënter met ruimte en infrastructuur om te gaan. Stap daarbij af van de CROW-normen.

8. Een groennorm vanuit de bedoeling

De groennormen zijn er voor mensen en de leefbaarheid van wijken. Pas 3-30-300 (zicht op 3 bomen, 30% groenoppervlakte in de wijk, 300 meter van openbaar groen) regel toe. Dit verbetert de gezondheid en de leefomgeving. Landschappelijk wonen wordt dus niet gekoppeld aan een vast aantal m2 per woning, maar kijk vanuit de bedoeling. Ook gaat verdichten lonen.

9. Inwoners aanzet en procedures versnellen

Organiseer een woonspreekuur om inwoners met initiatieven actief te betrekken bij woningbouwlocaties. Versnel procedures door onnodige stappen te schrappen. Minder regels en sturen op doelen zoals betaalbaarheid, leefbaarheid, groen, klimaatadaptatie, toekomstbestendigheid, daag de markt uit

10. Beter gebruik bestaande ruimte

Gebruik gemeentelijk vastgoed, zoals schoolgebouwen, creatief en efficiënt. Combineer functies en benut vrijkomende ruimte door herstructurering en verdichting voor woningbouw. En kijk daarbij naar het optoppen, uitbouwen of splitsen van de huidige woningvoorraad.

Toelichting:
Voor de toelichting wordt verwezen naar de initiatief nota in de bijlage.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening

Roy Staal (GroenLinks Haarlemmermeer)
Kim Denie (PvdA Haarlemmermeer)

Vernorpen

Initiatiefvoorstel

September 2025

Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer

HAARLEMMERMEER

GROEN LINKS HAARLEMMERMEER

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Trends en ontwikkelingen op de woningmarkt **4**

3. Maatschappelijk belang van betaalbare woningen **8**

4. Voorstellen voor betaalbaar wonen **9**

Verworpen

1. Inleiding

Wonen is de basis van een stabiel en gezond leven. Een betaalbare woning biedt niet alleen een dak boven het hoofd, maar vormt de fundering voor welzijn, sociale participatie en economische kansen. In Haarlemmermeer zien we echter dat steeds meer inwoners, met name starters, gezinnen met een laag tot middeninkomen en ouderen die willen doorstromen, moeite hebben om een betaalbare en passende woning te vinden. Deze situatie leidt tot onzekerheid, sociale ongelijkheid en het risico dat mensen gedwongen worden de gemeente te verlaten. Dit ondermijnt de leefbaarheid en sociale samenhang binnen onze gemeenschap.

De woningmarkt in Haarlemmermeer kampt met een complexe problematiek. De combinatie van een snelgroeiende bevolking, een beperkt tempo van nieuwbouw, stijgende koop- en huurprijzen en onvoldoende doorstroming zorgt voor een groeiende kloof tussen vraag en aanbod, vooral in het betaalbare segment. Dit blijkt ook uit de recente Woningbouwrapportage Haarlemmermeer 2024, waarin wordt vastgesteld dat het huidige bouwtempo en woningprogramma onvoldoende aansluiten bij de hoge vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen. Hierdoor zijn de wachtlijsten voor sociale huurwoningen lang en wordt het voor middeninkomens steeds lastiger om passende woonruimte te vinden.

Daarnaast bevestigt het WIMRA-onderzoek (Wonen in MRA 2023) dat de druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam, waaronder Haarlemmermeer valt, sterk is toegenomen. Het onderzoek wijst op een groeiende mismatch tussen de woonwensen van diverse groepen en het beschikbare woningaanbod. Met name betaalbare woningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen zijn schaars, wat leidt tot sociale segregatie en spanningen binnen wijken.

Ook de gemeentelijke woonmonitor 2024 bevestigt deze zorgwekkende trends en laat zien dat de betaalbaarheid voor steeds meer inwoners verslechtert. Dit vraagt om een krachtig, integraal en toekomstgericht woonbeleid dat de diversiteit en betaalbaarheid van het woningaanbod substantieel vergroot, doorstroming bevordert en tegelijkertijd oog houdt voor duurzaamheid en sociale cohesie.

GroenLinks-PvdA vindt het onmiskenbaar dat de gemeente Haarlemmermeer haar regierol moet versterken en zich actief moet inzetten om wonen voor iedereen betaalbaar en toegankelijk te maken. Betaalbaar wonen is een fundamenteel recht en een voorwaarde voor een eerlijke en inclusieve samenleving.

Met deze raadsinitiatiefnota, die doormiddel van een amendement op de visie wonen en volkshuisvesting in stemming wordt gebracht, willen wij het college oproepen om ambitieuze en concrete maatregelen op te nemen die het betaalbare woningaanbod structureel verbeteren en daarmee bijdragen aan een leefbare en toekomstbestendige gemeente.

Vervorpen

2. Trends en ontwikkelingen

De Nederlandse woningmarkt staat onder grote druk. Door jaren van onderproductie, demografische veranderingen en stijgende koop- en huurprijzen is het voor veel huishoudens steeds moeilijker geworden om een betaalbare woning te vinden. De krapte op de markt leidt tot langere wachttijden, hogere woonlasten en toenemende sociale ongelijkheid. Tegelijkertijd vragen maatschappelijke ontwikkelingen zoals veranderende gezinsstructuren en demografische groei om een divers en toekomstbestendig woningaanbod.

Een belangrijk knelpunt is de stijgende druk van woonlasten op huishoudens. Uit cijfers van het WIMRA-onderzoek blijkt dat in Haarlemmermeer circa 30% van de huurders en ongeveer 20% van de koopwoningeigenaren problemen ervaart met het betalen van hun woonlasten. Deze percentages liggen in lijn met landelijke trends, waar bijna een kwart van alle huishoudens moeite heeft om de maandelijkse woonkosten te dragen. Dit betreft niet alleen huur- en hypotheekbetalingen, maar ook bijkomende kosten zoals energie en onderhoud, waardoor betaalbaarheid een steeds groter probleem wordt.

Voor jongeren is de woonlastendruk nog hoger. Uit onderzoek blijkt dat jongeren in de Metropoolregio Amsterdam gemiddeld tussen de 40 en 50% van hun besteedbaar inkomen besteden aan woonlasten. Deze hoge woonkosten beperken hun financiële ruimte aanzienlijk en bemoeilijken het opbouwen van een stabiele woonsituatie.

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar Haarlemmermeer onderdeel van uitmaakt, zijn deze landelijke trends extra zichtbaar. Uit het WIMRA-onderzoek 2023 blijkt dat de druk op de woningmarkt in Haarlemmermeer toeneemt door groei en een beperkt aanbod, met name in het betaalbare segment. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is circa 18 jaar, wat aangeeft hoe groot de vraag is ten opzichte van het aanbod.

Deze trends en uitdagingen vragen om een integrale en toekomstgerichte aanpak van het woonbeleid in Haarlemmermeer, gericht op het vergroten van het aanbod betaalbare woningen, het verbeteren van de doorstroming en het waarborgen van leefbaarheid en duurzaamheid. Alleen met een sterke inzet op betaalbaarheid en diversiteit in het woningaanbod kan Haarlemmermeer een inclusieve gemeente blijven waar iedereen een passende woning vindt.

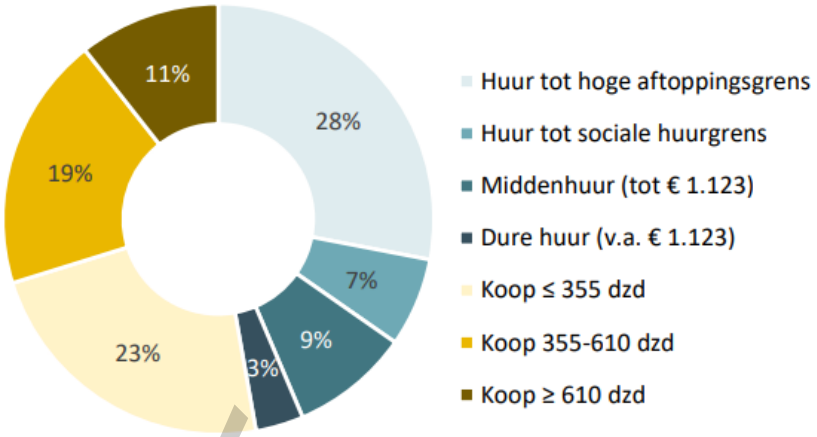
1. Woningmarktverkenning 2024-2039 – ABF Research

De Woningmarktverkenning 2024-2039 van ABF Research biedt een uitgebreid inzicht in de lange termijn ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. Het rapport benadrukt dat de komende vijftien jaar Nederland geconfronteerd wordt met een structureel hoge vraag naar woningen.

Nederland moet jaarlijks tussen de 80.000 en 100.000 woningen toevoegen om de groeiende vraag op te vangen en het huidige tekort weg te werken. AFB gebruikt een woningbehoefte gestuurde invulling van het bouwprogramma. Uit deze analyse blijkt dat minimaal twee derde van nieuwbouw onder het betaalbare segment zou moeten vallen.

Vernwonpen

Figuur 3.8: Gemiddelde jaarlijkse vraag naar eigendomsvorm en prijsklasse (prijspeil 2023) (2024 t/m 2038) Bron: Socrates 2024, scenario Midden



Vervorpen

2. WIMRA-onderzoek 2023 voor Haarlemmermeer - Metropoolregio Amsterdam

In 2023 bestond voor het eerst meer dan de helft van het woningaanbod in de Metropoolregio Amsterdam uit dure huur- en koopwoningen. Dit betekent dat steeds minder woningen betaalbaar zijn voor huishoudens met lage en middeninkomens. De prijzen van koopwoningen zijn flink gestegen. Het aandeel sociale huurwoningen is niet toegenomen, ondanks de grote vraag.

Betaalbare koopwoningen staan sterk onder druk, terwijl het dure koopsegment sterk is gegroeid. De woningprijzen zijn de afgelopen twee jaar verder gestegen en een steeds kleiner deel van het aanbod huur- en koopwoningen is betaalbaar voor huishoudens met lage en middeninkomens.

Het WIMRA-onderzoek 2023 zoomt ook specifiek in op de woningmarktontwikkelingen binnen Haarlemmermeer. Het rapport toont aan dat de betaalbaarheidsproblematiek in onze gemeente flink aanwezig is. Zo geeft bijna een derde (31%) van de huishoudens aan dat ze moeite hebben met het betalen van de woonlasten. Met name jongeren en starters hebben het zwaar; zij besteden gemiddeld 40% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten, wat ruim boven de internationaal gangbare norm van 30% ligt.

De gemiddelde koopprijs in Haarlemmermeer is gestegen naar ongeveer €465.000, wat hoger is dan de landelijke betaalbaarheidsgrens van circa €405.000 (prijspeil 2023). Dit verschil duidt erop dat veel woningen buiten bereik liggen voor middeninkomens en starters. In het huursegment ligt het aandeel sociale huurwoningen op ongeveer 18%, onder het landelijke gemiddelde, waardoor veel huishoudens aangewezen zijn op het duurdere vrije sector huursegment.

Daarnaast geeft het rapport inzicht in de bevolkingssamenstelling en huishoudensdynamiek. De groei van kleine huishoudens is duidelijk zichtbaar en draagt bij aan een veranderende vraag naar kleinere en betaalbare woningen. Ook de mate van doorstroming is beperkt, wat de druk op het woningaanbod verder vergroot.

3. De effecten van woningbouw op betaalbaarheid en vraaggerichtheid - Centraal Planbureau (CPB

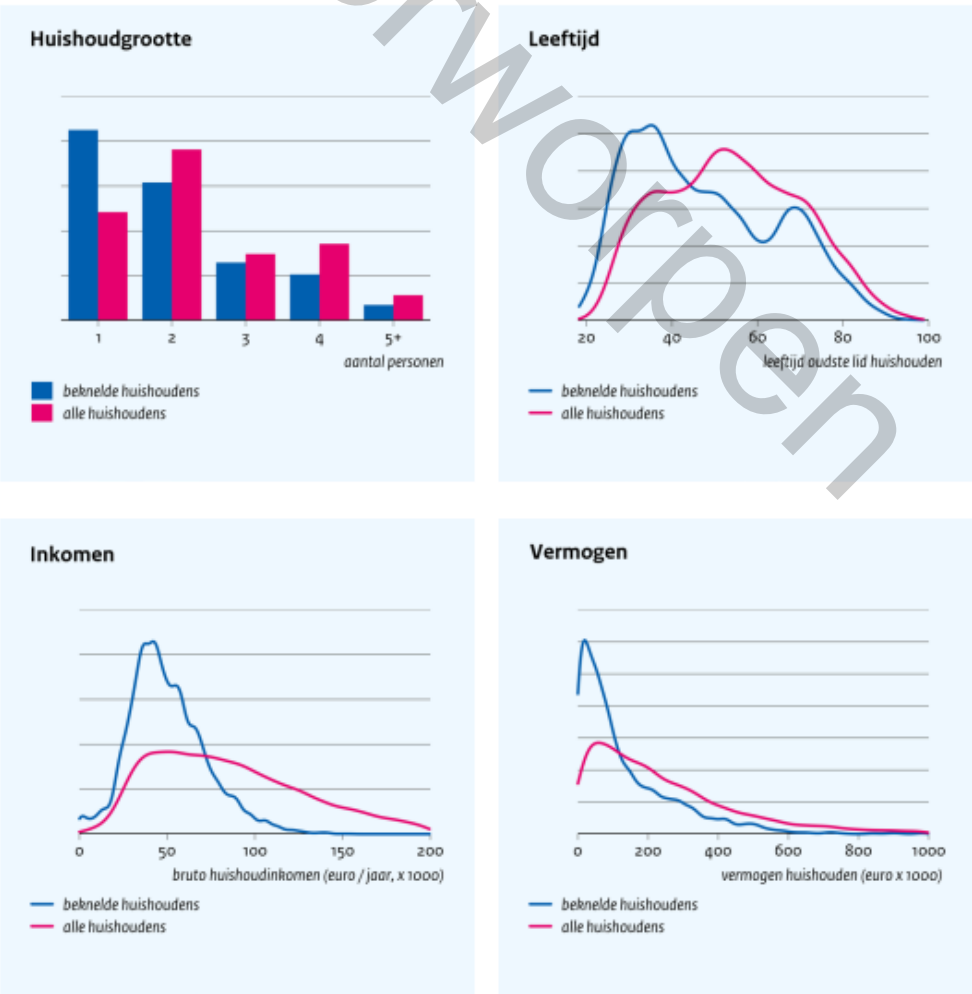
Het CPB analyseert de mismatch tussen het woningaanbod en de vraag op de Nederlandse woningmarkt, waarbij het accent ligt op betaalbaarheid en huishoudensprofielen. Het rapport toont aan dat middeninkomens vaak te maken krijgen met een gebrek aan passende woningen, wat leidt tot financiële druk en inefficiënte bewoning, zoals het wonen in te grote of te dure woningen.

De CPB-studie benadrukt dat middeninkomens gemiddeld 35-40% van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten, wat vergelijkbaar is met de cijfers uit Haarlemmermeer. Deze groep is relatief kwetsbaar omdat zij vaak buiten het sociale huursegment vallen, maar ook geen woningen kunnen betalen in het duurdere vrije koopsegment. Vooral kleine huishoudens, jongeren, lagere inkomens en mensen zonder vermogen zitten in de knel.

Het rapport adviseert een vraaggerichte benadering waarbij woningbouwprogramma's beter aansluiten op de inkomens- en gezinsprofielen van bewoners. Dit kan helpen om de doorstroming te bevorderen, wat de druk op de markt vermindert.

Verworpen

Figuur 2.1 Verdeling van huishoudkenmerken van beknelde huishoudens op de woningmarkt



Bron: CBS, bewerking CPB

4. Staat van de Volkshuisvesting 2024 (Rijksoverheid)

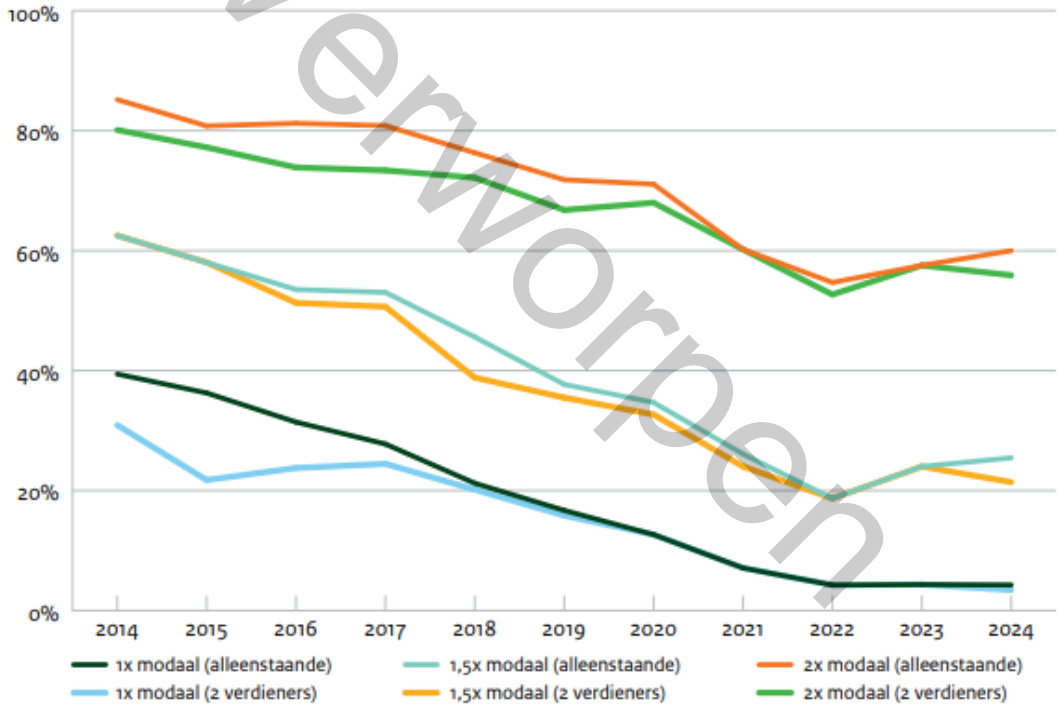
De jaarlijkse rapportage 'Staat van de Volkshuisvesting' biedt een breed overzicht van de ontwikkelingen in de Nederlandse woningmarkt. In de editie van 2024 wordt onder meer gewezen op de groeiende woonlastenproblematiek, vooral bij huurders in de vrije sector en bij jonge huishoudens. Daarbij wordt ook gewezen op de extra druk die ontstaat door stijgende energie- en onderhoudskosten, vooral bij oudere woningvoorraad.

Het rapport laat ook zien dat landelijk steeds minder woningen beschikbaar zijn voor lagere inkomens. Waarbij er bijna geen woning meer is voor mensen met een modaal inkomen, maar ook voor 1,5x modaal tot 2x modaal daalt sinds 2014.

De rapportage wijst op het belang van maatregelen die woonlasten kunnen verlagen, zoals energiebesparingen en inkomensondersteuning. Daarnaast wordt het belang van voldoende sociale huurwoningen onderstreept om betaalbare woonruimte voor kwetsbare groepen te garanderen.

Verworpen

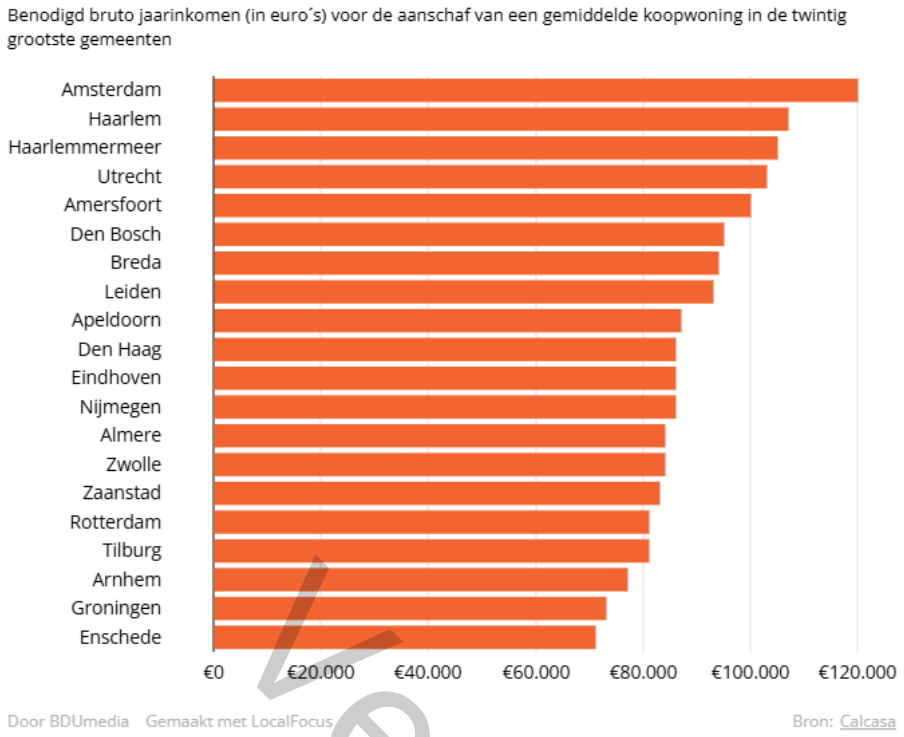
Figuur 13 Beschikbare woningen per inkomensgroep (eigenaar-bewoners)



Bron: CPB/DNB/CBS/Nibud, 2024. Bewerking door Ministerie van VRO.

5. Inkomensbehoefte per gemeente 2024 – Calcasa

Volgens marktonderzoeker Calcasa moet je in de gemeente Haarlemmermeer een bruto jaarinkomen van €105.000 hebben om een gemiddeld koophuis van €452.000 te kunnen financieren (peiljaar 2023). Daarmee staat Haarlemmermeer op de derde plek in Nederland.



Verwerpen

3. Maatschappelijk belang

Betaalbare woningen vormen een fundament van een gezonde en eerlijke samenleving. Wonen is een basisbehoefte en moet voor iedereen toegankelijk zijn, ongeacht inkomen, leeftijd of achtergrond. Wanneer betaalbaarheid onder druk staat, heeft dat directe en verstrekkende gevolgen voor huishoudens én voor de samenleving als geheel.

Sociale cohesie en leefbare wijken

Wanneer mensen met verschillende inkomens, leeftijden en achtergronden in dezelfde wijken kunnen wonen, bevordert dat de sociale samenhang. Het voorkomt segregatie en draagt bij aan veilige, leefbare buurten met voorzieningen die breed gedragen worden. Betaalbare woningen helpen voorkomen dat complete beroepsgroepen zoals leraren, verpleegkundigen en agenten uit steden of dorpen verdwijnen.

Arbeidsmarkt en economische vitaliteit

Voor bedrijven en instellingen is het cruciaal dat werknemers in de buurt kunnen wonen. Als betaalbare woningen ontbreken, ontstaan er knelpunten in de arbeidsmarkt: vacatures blijven openstaan, personeel haakt af vanwege reistijd of woonlasten. Dit remt de economische groei en vergroot de regionale ongelijkheid.

Voorkomen van maatschappelijke kosten

Gebrek aan betaalbare huisvesting leidt tot verborgen dakloosheid, sociale spanningen en een grotere druk op zorg en maatschappelijke opvang. Deze problemen zijn niet alleen menselijk schrijnend, maar brengen ook hoge maatschappelijke kosten met zich mee. Investeren in betaalbare woningen voorkomt dat kwetsbare groepen tussen wal en schip raken.

Toekomstperspectief voor jongere generaties

Voor jongeren en starters is het perspectief op een eigen woning steeds onbereikbaarder geworden. Wanneer jonge mensen langdurig vastzitten in dure huurwoningen of bij ouders moeten blijven wonen, worden levenskeuzes uitgesteld: samenwonen, kinderen krijgen, werken in een andere regio. Een betaalbare woningmarkt is essentieel voor het borgen van toekomstperspectief en sociale mobiliteit.

Daarom zijn betaalbare woningen geen luxe, maar een noodzakelijke voorwaarde voor een veerkrachtige, rechtvaardige en economisch gezonde samenleving. Overheden, woningcorporaties, marktpartijen en burgers hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om te zorgen dat wonen bereikbaar blijft. Niet alleen voor de meest kwetsbaren, maar voor iedereen.

4. Voorstellen voor betaalbaar wonen

Om betaalbaar bouwen in Haarlemmermeer mogelijk te maken, zijn gerichte maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen zorgen ervoor dat woningen niet alleen betaalbaar worden gerealiseerd, maar ook duurzaam en toekomstbestendig zijn.

1. Betaalbaar bouwen

- 40% betaalbare koop & 40% sociale huur: Richt woningbouwbeleid op het realiseren van een groot aandeel betaalbare woningen, zodat starters en mensen met lagere inkomens ook een plek op de woningmarkt krijgen.
- Differentiatie in het hogere segment: Zorg ook voor variatie in duurdere woningen, om doorstroming mogelijk te maken en een gemengde wijkopbouw te behouden.

2. Winstmaximalisatie bij woningbouw

Neem in aanbestedingen van woningbouwprojecten op eigengrond de voorwaarden op die overmatige winsten tegengaan. Zo wordt het aantrekkelijker voor coöperaties, stichtingen of bewonersinitiatieven om mee te doen in de aanbestedingen van grond voor woningbouw.

3. Leegstand aanpakken

Voer een Leegstandsverordening in om langdurig leegstaande panden actief aan te pakken en zo bestaande ruimte beter te benutten voor bewoning.

4. Betaalbaar bouwen in de kernen

Leg nadruk op betaalbare woningbouw in de kleinere dorpskernen, via kleinschalige projecten die aansluiten bij de schaal en behoefte van deze gebieden. Dit houdt in dat ook kleinere woningbouwprojecten, minder dan 30 woningen, moeten voldoen aan 80% betaalbare koop/huur.

5. Actieve grondpolitiek

Hanteer een grondprijsbeleid dat betaalbaarheid ondersteunt. Verlaag bijvoorbeeld de grondprijzen en RIH-bijdrage voor sociale huur of betaalbare koopwoningen. Koop daarnaast actief grond aan om deze vervolgens met winstmaximalisatie aan te besteden aan maatschappelijke partners voor het ontwikkelen van nieuwe woningen.

Vanwarpen

6. **Nieuwe bouwlocaties door aanpassen vliegroutes**

Onderzoek bouwmogelijkheden die ontstaan door het aanpassen van vliegroutes. Lobby richting Rijk en Schiphol kan hierbij helpen om bouwruimte vrij te maken.

7. **Mobiliteit afgestemd op gebruiker**

Pas parkeernormen en verkeersregels aan per doelgroep (bijv. jongeren, ouderen) en type woning, om efficiënter met ruimte en infrastructuur om te gaan. Stap daarbij af van de CROW-normen.

8. **Een groennorm vanuit de bedoeling**

De groennormen zijn er voor mensen en de leefbaarheid van wijken. Pas 3-30-300 (zicht op 3 bomen, 30% groenoppervlakte in de wijk, 300 meter van openbaar groen) regel toe. Dit verbetert de gezondheid en de leefomgeving. Landschappelijk wonen wordt dus niet gekoppeld aan een vast aantal m2 per woning, maar kijk vanuit de bedoeling. Ook gaat verdichten lonen.

9. **Inwoners aanzet en procedures versnellen**

Organiseer een woonspreekuur om inwoners met initiatieven actief te betrekken bij woningbouwlocaties. Versnel procedures door onnodige stappen te schrappen. Minder regels en sturen op doelen zoals betaalbaarheid, leefbaarheid, groen, klimaatadaptatie, toekomstbestendigheid, daag de markt uit

10. **Beter gebruik bestaande ruimte**

Gebruik gemeentelijk vastgoed, zoals schoolgebouwen, creatief en efficiënt. Combineer functies en benut vrijkomende ruimte door herstructurering en verdichting voor woningbouw. En kijk daarbij naar het optoppen, uitbouwen of splitsen van de huidige woningvoorraad.

Verworpen