



gemeente
Haarlemmermeer

Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma

Naam steller	Xandra van Ginkel / Mirjam van Beek
Datum	Mei 2024
Opdrachtgever	Wethouder Woonbeleid
Samenvatting	<p>Met gemeentelijk woonbeleid zorgen we ervoor dat de bestaande woningvoorraad en de woningbouwproductie zo goed mogelijk aansluit bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige inwoners, inclusief aandachtsgroepen. Doel van dit proces is het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 - Het verschil maken (2019.0058049) te actualiseren en daarbij in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en te anticiperen op het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting.</p> <p>Met het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting ontwikkelt het woonbeleid zich van sectorale visie in het kader van de Woningwet naar een integraal programma onder de omgevingsvisie in het kader van de Omgevingswet.</p> <p>Dit project bestaat uit twee delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het opstellen van een Visie op de volkshuisvesting en dit laten vaststellen door de gemeenteraad, op basis waarvan we de omgevingsvisie bij de volgende wijziging op onderdelen actualiseren; - het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma op basis van de Visie op de volkshuisvesting en dit te laten vaststellen door het college.
Doel	<ul style="list-style-type: none"> - Actualiseren van het woonbeleid (thema wonen in omgevingsvisie en volkshuisvestingsprogramma), zodat het weer aansluit bij bestaande en aankomende wet- en regelgeving, regionale afspraken (Woondeal) en de woonbehoefte en daarnaast ook duidelijke kaders geeft voor de woningbouwopgave. - Uitvoering geven aan de ambities van het coalitieakkoord die nu onder druk staan: een passende woning in een passende omgeving voor iedereen en meer sociale en betaalbare woningen. Wij zien een tekort aan sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. Daarnaast zijn er onvoldoende betaalbare woningen in het middensegment. <p><i>Waar moet het resultaat een bijdrage aan leveren?</i></p> <p>Het gemeentelijk woonbeleid is noodzakelijk als basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, voorwaarden aan woningbouwprojecten en regels voor woonruimteverdeling. Hiermee willen we bereiken dat de bestaande woningvoorraad en de woningbouwproductie goed aansluiten bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige inwoners, inclusief aandachtsgroepen (urgente, uitstroom maatschappelijke zorg, ouderen, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, studenten en statushouders). Doel van dit proces is het huidige woonbeleid actualiseren, daarbij in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en te anticiperen op het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. In het volkshuisvestingsprogramma wordt nadrukkelijker dan in het huidige woonbeleid de verbinding gelegd met zorg en ondersteuning. Daarvoor wordt gekeken naar de raakvlakken met beleidsvelden zoals Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang,</p>



	<p>naast de raakvlakken met verduurzaming van de bestaande woningen, klimaatadaptief bouwen en de fysieke inrichting van de wijk in relatie tot de leefbaarheid.</p>
Resultaat	<ol style="list-style-type: none"> 1) Een door de raad vastgestelde Visie op de volkshuisvesting op basis waarvan we de omgevingsvisie bij de volgende wijziging actualiseren op het thema wonen en aanpalende beleidsterreinen met op hoofdlijnen kaders voor de nieuwbouw, de bestaande voorraad en wonen met zorg en ondersteuning 2) Een door ons vastgesteld Volkshuisvestingsprogramma met daarin nadere uitwerking van de kaders tot concrete afspraken voor de nieuwbouw, de bestaande voorraad en wonen met zorg en ondersteuning. <p><i>Wie heeft er baat bij het resultaat?</i> Woonbeleid heeft als doel om te zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen in een passende omgeving voor al onze (toekomstige) inwoners.</p>
Context	<p>In Haarlemmermeer is slechts 19% van de woningen een sociale huurwoning van een corporatie. We zien een groot tekort aan sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden (wachtijd 17 jaar in 2021, bron BVR Wonen 2022), waardoor het ook steeds lastiger is om voldoende passende woningen voor aandachtsgroepen te vinden. Ook is de gemiddelde verkoopprijs van woningen in Haarlemmermeer hoger dan in Nederland. In 2023 zijn in Haarlemmermeer 1.523 woningen verkocht voor een gemiddelde prijs van € 507.600. Huishoudens met een inkomen van 1,5 keer modaal konden in 2022 in Haarlemmermeer slechts 3% van de verkochte woningen kopen zonder eigen geld.</p> <p>Als gevolg van overheidsbeleid, zoals de doordecentralisatie beschermd wonen en maximeren van verpleeghuisplekken, en maatschappelijke ontwikkelingen blijven kwetsbare inwoners langer zelfstandig thuis wonen of gaan zij weer (of voor het eerst) zelfstandig wonen in de wijk na verblijf in een intramurale instelling. Woningen moeten daar geschikt voor zijn én in de juiste omgeving staan (bijvoorbeeld in de buurt (zorg)voorzieningen). Dit is niet voldoende in het huidige woonbeleid meegenomen.</p> <p>Het gemeentelijk woonbeleid is noodzakelijk als basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties, voorwaarden aan woningbouwprojecten en regels voor woonruimteverdeling.</p>
Aanleiding	<p>- Het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 - Het verschil maken (2019.0058049) is 4 februari 2020 gepubliceerd en maximaal 5 jaar geldig, dus tot 4 februari 2025. Per januari 2022 is namelijk de Woningwet gewijzigd. In het gewijzigde artikel 42 van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een woonvisie moet vaststellen, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. Voor deze nieuwe bepaling is geen overgangsrecht vastgesteld. Dit betekent dat het Woonbeleid vóór februari 2025 geactualiseerd moet worden. De tijdsperiode om nieuw beleid vast te stellen is te beperkt om het nieuwe beleid en de nieuwe wetgeving van het Rijk goed uit te werken. Hierom zullen wij de raad in een apart raadsvoorstel voorstellen om</p>



	<p>het huidige Woonbeleid met maximaal een jaar te verlengen. Ondertussen kan dan gewerkt worden aan een nieuw Woonbeleid.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de MRA Woondeal hebben wij met Rijk en provincie wederzijdse afspraken gemaakt over de doelstellingen om twee derde betaalbaar te bouwen en het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de voorraad (gekoppeld aan kritische succesfactoren). Deze afspraken sluiten niet aan bij de uitgangspunten van ons huidige woonbeleid. Uitgangspunt hierbij is dat in principe bestaande, contractuele afspraken van woningbouwprojecten niet worden opgebroken, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Daarbij gaat het om projecten waar reeds onomkeerbare afspraken over zijn gemaakt zoals bijvoorbeeld bij een anterieure overeenkomst, een bestemmingsplan of afspraken met het Rijk (SPUK) het geval kan zijn. - Er zijn veranderingen in het Rijksbeleid (Nationale Woon- en Bouwagenda en onderliggende programma's zoals 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen, ondersteuning en zorg ouderen'). - Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd, de planning inwerkingtreding is begin 2025. In dit wetsvoorstel staat een verplichting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Doel van het wetsvoorstel is: <ul style="list-style-type: none"> o Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt; o Voldoende betaalbare woningen te realiseren; o Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij woningzoekenden met een zeer dringende woonbehoefte een betere kans krijgen op een passende woning. <p>Met het traject om tot een Visie op de volkshuisvesting en volkshuisvestingsprogramma te komen anticiperen wij hierop.</p> <p>De aflopende geldigheid van het huidige woonbeleid, de afspraken in de regio over de woningbouwopgave en (aankomende) wet- en regelgeving zorgen ervoor dat het woonbeleid aan actualisatie toe is.</p>
<p>Rol van de Raad</p>	<p>Op dit moment zijn gemeenten nog verplicht om elke vijf jaar een nieuwe woonvisie vast te stellen op basis van de Woningwet. Dit verandert met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting dat op 7 maart 2024 is aangeboden aan de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel maakt woonbeleid een integraal programma binnen de omgevingsvisie op basis van de omgevingswet. De kaders van het woonbeleid – zoals aandeel betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten – landen in de omgevingsvisie die wordt vastgesteld door de raad. Deze kaders werkt het college vervolgens uit in een sectoraal programma onder de omgevingsvisie: het Volkshuisvestingsprogramma.</p> <p>De wet Versterking regie volkshuisvesting wijzigt daarmee de verantwoordelijkheden, zoals die nu zijn vastgelegd in de Woningwet. De omgevingsvisie wordt het document waarin de raad zijn visie op wonen vastlegt. Daarom zal de raad gevraagd worden om de Visie op de volkshuisvesting vast te stellen als kader voor het</p>



	<p>Volkshuisvestingsprogramma (op basis waarvan de omgevingsvisie bij de eerstvolgende wijzigingen wordt geactualiseerd).</p> <p>Om de raad aan de voorkant te betrekken hebben wij de raad aangeboden om een dialoogsessie te organiseren, aanvullend op de reguliere vergadermogelijkheden van de raad. De keuze voor een dialoogsessie – een informeel benen op tafel gesprek – geeft ruimte voor zowel het delen van informatie over de nieuwe ontwikkelingen als reflectie van de raad hierop bij de start van dit traject.</p>
Scope	<p>Met dit project actualiseert de raad – bij de eerstkomende wijziging – het onderdeel wonen in de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie kijken we integraal naar de ontwikkeling van onze gemeente.</p> <p>Het Volkshuisvestingprogramma is een uitwerking van het thema wonen in de omgevingsvisie en gaat in de kern om de beschikbaarheid, betaalbaarheid, geschiktheid en toegankelijkheid van woningen voor onze inwoners. Het Woonwagenbeleid (2023.8414029) en de nota betaalbaar wonen (2021.0002546) nemen we op in het Volkshuisvestingsprogramma.</p> <p>Bij de vaststelling van de Visie op de volkshuisvesting en het Volkshuisvestingsprogramma zullen we aangeven welke maatregelen we gaan inzetten om het beleid uit te voeren en, indien van toepassing, hoe het nieuwe beleid doorwerkt in bestaande regels en verordeningen. Een concreet voorbeeld van hoe dit in de praktijk werkt, is het nieuwe Woonwagenbeleid waarin een puntensystematiek is beschreven voor het toewijzen van vrijkomende standplaatsen. Deze puntensystematiek moeten we vervolgens juridisch verankeren in de Huisvestingsverordening.</p> <p><i>Vereveningsfonds</i></p> <p>In het woonbeleid staat dat we de helft van de woningen betaalbaar bouwen bij projecten met meer dan 30 woningen. Daarbij is afgesproken dat, als blijkt dat de nieuwbouwplannen voor minder dan de helft uit betaalbare woningen bestaan, we de inzet van een woonfonds/vereveningsfonds onderzoeken. Uit eerder onderzoek blijkt dat een vereveningsfonds meerwaarde kan hebben, als wij in het woonbeleid ook eisen opnemen voor bouwprojecten met 30 woningen of minder. In het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat wij meer willen inspelen op de behoefte aan betaalbare woningen. Nu wij het woonbeleid actualiseren is het een goed moment om eisen aan kleine bouwprojecten in het beleid op te nemen en een vereveningsfonds te introduceren, om te bereiken dat er meer betaalbare woningen worden gebouwd. Hiermee geven we ook invullingen aan de afspraken in de MRA Woondeal om meer betaalbaar te bouwen en anticiperen we op het wetsvoorstel en het conceptbesluit versterking regie volkshuisvesting waarin het Rijk ons verplicht om nieuwbouwbeleid vast te stellen dat voorziet in een woningbouwprogramma met ten minste 30% sociale huurwoningen en 37% middensegment. Bij kleinere projecten willen wij de mogelijkheid bieden om van deze eis af te wijken. Bouwt een projectontwikkelaar minder betaalbare woningen, dan moet hij dit compenseren met een afdracht aan het vereveningsfonds. Projecten met een hoger aandeel betaalbare woningen kunnen een bijdrage ontvangen uit het fonds.</p>



	<p>Het Volkshuisvestingsprogramma betreft geen integrale visie op stedelijke ontwikkeling. In het Volkshuisvestingsprogramma gaat het daarom niet primair om mobiliteit, groen, werkgelegenheid, maatschappelijke voorzieningen of de energietransitie, maar eventuele essentiële raakvlakken met dit beleid kunnen worden benoemd.</p> <p><i>Wat zijn raakvlakken en afhankelijkheden met andere projecten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huisvestingsverordening (juridische verankering van bepaalde onderdelen van het woonbeleid) (2022.0000048) - Prestatieafspraken (afspraken met corporaties op basis van het woonbeleid) (10220976) - Beleid arbeidsmigranten en short stay (in ontwikkeling) - Bestemmingsplan Parapluplan wonen (2021.0002704) - Beleidsregel wonen en vliegen (2018.0025134) - Beleidsregel woningsplitsing (2022.0001927) - Nota Huisvestingsopgave wonen met zorg (2022.0000403) - Manifest Wonen en Zorg - Visie Wonen met zorg (2017.0026227) - Lokaal beleid en uitvoeringsprogramma Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 2024-2028 (in ontwikkeling) - Opstapregeling (10207856) - Beleidsvisie dementie (in ontwikkeling) - IZA/GALA trajecten (bijvoorbeeld ouderentafel, inclusieve wijk/BuurtSaam) - Schaalsprong Wonen (2018.0061852) - Bouwprogramma
<p>Communicatie en participatie</p>	<p>Naast de raad en medewerkers uit het sociale en fysieke domein worden inwoners en belanghebbenden, zoals woningcorporaties, huurdersvereniging, provincie, woningzoekenden, marktpartijen en zorgpartners betrokken. Hiervoor wordt een participatietraject opgesteld.</p>
<p>Tijdspad</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stap 1: start opstellen Visie op volkshuisvesting en Volkshuisvestingsprogramma (mei/juni 2024) <ul style="list-style-type: none"> o Resultaat: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Medewerkers, raad en stakeholders zijn geïnformeerd/betrokken ▪ Vastgestelde startnotitie - Stap 2: Analyseren huidige omgevingsvisie en woonbeleid in relatie tot actuele ontwikkelingen en recente onderzoeken (juni/november 2024) <ul style="list-style-type: none"> o Resultaat: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inzicht in benodigde aanpassingen van (omgevings-)visie, ambities en activiteiten op basis van huidig woonbeleid, actuele ontwikkelingen en recent uitgevoerde en nog lopende onderzoeken. - Stap 3: Het opstellen van de Visie op de volkshuisvesting en het Volkshuisvestingsprogramma met (digitale) participatie voortbordurend op voorgaande participatietrajecten bij o.a. omgevingsvisie, verdichtingsvisie, manifest wonen met zorg (november/maart 2025) <ul style="list-style-type: none"> o Resultaat:



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gerichte input van betrokken medewerkers c.q. stakeholders; ▪ Concept Visie op de volkshuisvesting ▪ Concept Volkshuisvestingsprogramma. <p>- Stap 4: Concept Visie op de volkshuisvesting en concept volkshuisvestingsprogramma toetsen (maart/april 2025)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Resultaat: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Draagvlak bij medewerkers, raad en stakeholders voor ambities en uitvoering van de visie; ▪ Voor stakeholders wordt duidelijk wat we van elkaar mogen verwachten en wie waar verantwoordelijk voor is; ▪ Definitief concept Visie op de Volkshuisvesting en 80%-versie volkshuisvestingsprogramma. <p>- Stap 5: Visie op de volkshuisvesting en Volkshuisvestingsprogramma vaststellen (na officiële inspraakronde) (mei/juni 2025)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Resultaat: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vastgestelde Visie op volkshuisvesting; ▪ Vastgesteld Volkshuisvestingsprogramma.
<p>Risico's en kansen</p>	<p><i>Wat zijn de grootste kansen?</i></p> <p>Meebewegen met landelijke ontwikkelingen en daarmee zeer actueel beleid neerzetten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - We laten het beleid beter aansluiten op de behoefte van onze inwoners en landelijke ontwikkelingen. En daarmee leggen we duidelijkere kaders, bijvoorbeeld over de kwaliteit waar nieuwbouwwoningen aan moeten voldoen, neer voor projectleiders, corporaties en ontwikkelaars. - Meer betaalbare nieuwbouwwoningen. In de MRA-woondeal hebben we afspraken gemaakt (oa twee derde betaalbaar in de nieuwbouwprogrammering). Het huidige beleid beperkt ons in de mogelijkheden om hier uitvoering aan te geven. <p><i>Wat zijn de risico's als dit project niet (nu) wordt uitgevoerd?</i></p> <p>In de Woningwet staat dat woonbeleid van een gemeente maximaal 5 jaar geldig is. Als we het beleid niet actualiseren hebben we straks geen geldig woonbeleid.</p> <p>Bij de actualisatie anticiperen we op het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, welke onlangs aan de Tweede Kamer is aangeboden. In deze wet worden de beleidskeuzes van het Rijk verankert. Ondanks dat er in de politiek veel eensgezindheid is over de urgentie van de woningbouwopgave, kan het zijn dat deze wet niet op redelijk korte termijn van kracht wordt. In dat geval gaan we uit van de kaders die het Rijk heeft vastgelegd in de Nationale Bouw- en Woonagenda en de onderliggende programma's, het Hoofdlijnenakkoord en de MRA Woondeal. Aangezien we verwachten dat het woonbeleid de komende jaren in beweging blijft, vraagt dit van ons om ruimte in te bouwen om tussentijds bij te sturen.</p> <p>Woonbeleid is een zeer actueel onderwerp en de tijdspanne om nieuw beleid vast te stellen is beperkt. De overgang van woonbeleid naar Volkshuisvestingsprogramma vraagt een volledig nieuwe aanpak in een steeds veranderend werkveld.</p>



gemeente
Haarlemmermeer

	<p>Het wijzigen van het woonbeleid heeft gevolgen voor woningbouwprojecten waarvoor bijvoorbeeld nog geen anterieure overeenkomst is getekend. Belangrijk om alle betrokken partijen vroegtijdig te informeren en ze te betrekken bij dit proces.</p>
Financiën	<p>De kosten voor de uitvoering van deze nota zijn geraamd op € 30.000 tot € 50.000. Dit bedrag is als volgt gespecificeerd:</p> <ul style="list-style-type: none">- inzet externe begeleiding en advisering;- budget voor participatie;- opmaak van het einddocument. <p>De kosten worden gedekt uit het in de programmabegroting beschikbare budget van beleidsdoel A 'Door woonbeleid en woonprogrammering randvoorwaarden scheppen, zodat er voldoende en gedifferentieerd aanbod is van woningen. De woningvoorraad sluit hiermee aan op de behoeften van verschillende doelgroepen' van het programma Wonen, taakveld 8.3.</p>