

Inleiding

Met de invoering van de Omgevingswet is er een nieuw wettelijk kader dat voorschrijft hoe ruimtelijk beleid in de gemeente wordt uitgewerkt en vastgesteld. Het Woonbeleidsprogramma verdwijnt als zelfstandig beleidsdocument. In plaats daarvan wordt in het kort de visie op woningbouw, volkshuisvesting en wonen met zorg omschreven in dit hoofdstuk wonen en volkshuisvesting van de [Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040](#). Bij het opstellen van dit hoofdstuk sluiten we aan bij de vorm en opzet van de omgevingsvisie gericht op de toekomst van Haarlemmermeer.

Dit hoofdstuk wordt door de gemeenteraad vastgesteld en vervangt het bestaande Woonbeleidsprogramma. De kaders worden vervolgens uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma dat door het college wordt vastgesteld.

Wonen en volkshuisvesting

Wonen en woonomgeving, gezondheid (luchtkwaliteit en geluid), sociaal welzijn, economie, mobiliteit

Waar staan we? Wat is er aan de hand?

De centrale ligging in de Randstad met veel voorzieningen in de nabijheid maakt Haarlemmermeer tot een geliefde woonplek. Haarlemmermeer is een uitstekende vestigingsplek voor bedrijven en voor de inwoners een warm thuis, een fijne plek om te landen. We wonen er in kleine dorpen in het groen of in grote kernen, elk met hun eigen sfeer. We koesteren de eigenheid en de sociale samenhang van onze kernen en de openheid van het landschap. Deze kwaliteiten willen we behouden en tegelijkertijd willen we dat wonen toekomstbestendig, haalbaar en betaalbaar is voor al onze inwoners.

In Haarlemmermeer is de druk op de woningmarkt groot. Binnen de Metropoolregio Amsterdam werken Amsterdam en Haarlemmermeer als een economische magneet voor mensen. In Haarlemmermeer worden veel woningen gebouwd, in uiteenlopende woonmilieus en verschillende prijssegmenten. Toch blijft de vraag naar woningen groot en staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Dat geldt in alle prijssegmenten. Er is vooral te weinig aanbod in het lage en het middeldure segment.

Onze woonmilieus zijn weinig gevarieerd. De centrale kernen in Haarlemmermeer hebben zich lange tijd ontwikkeld door uitbreiding met woonwijken met hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Vanaf 2012 werken wij aan de ontwikkeling van meer verschillende woonmilieus. Het grondgebonden woonmilieu is nog steeds dominant. Binnen de regio is dat een bijzondere kwaliteit. Binnen de gemeente is behoefte aan meer variatie.

Driekwart van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een ander woningaanbod. Er komen steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal ouderen neemt toe. Het langer zelfstandig wonen van ouderen en andere bijzondere doelgroepen vraagt om meer woningen die geschikt zijn voor deze doelgroepen en voorzieningen die dit mogelijk maken. Om starters uit Haarlemmermeer kansen te bieden op de woningmarkt zijn niet alleen geschikte woningen nodig, maar ook maatregelen om de woningmarkt voor hen toegankelijker te maken.

Er is sprake van een toenemende zorgvraag en een tekort aan personeel in de zorg. Er liggen meerdere oorzaken aan de grotere zorgvraag ten grondslag, zoals de complexere samenleving en de dubbele vergrijzing van de bevolking. In heel Nederland is onvoldoende personeel is om alle inwoners te begeleiden. Ook de partners uit onze regio waarschuwen hiervoor.

Voor prettig wonen in aantrekkelijke wijken en kernen zijn niet alleen voldoende (betaalbare) woningen van goede kwaliteit nodig, maar ook bijvoorbeeld voorzieningen, groen en bereikbaarheid. Als gemeente bouwen wij zelf geen woningen. Wij hebben weinig grondposities. Dit vraagt daarom niet alleen inzet van de gemeente,

maar ook van grondeigenaren, ontwikkelaars, woningcorporaties en maatschappelijke instellingen. Het vraagt ook om samenwerking met en tussen deze partijen. Soms kunnen wij onze doelen realiseren door andere partijen vrij te laten, in andere gevallen vraagt het om sturing vanuit de gemeente. Maar ook samen hebben wij niet alles in de hand. De betaalbaarheid van het wonen en de woningbouw wordt grotendeels door de woningmarkt bepaald.

Wat willen we bereiken?

- We willen een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke wijken en kernen, in woonmilieus waar alle mensen prettig samenleven, met de voorzieningen waar zij behoefte aan hebben.
- We willen een divers woningaanbod voor de verschillende (toekomstige) inwoners van Haarlemmermeer met voldoende goede en betaalbare woningen, geschikt voor de diverse doelgroepen.
- Voor inwoners die zorg nodig hebben, willen wij dat die zorg geleverd kan worden en dat de woning daarvoor geschikt is of kan worden gemaakt.
- We willen een toegankelijke woningmarkt voor iedereen: starters en doorstromers, één-, twee- en meerpersoonshuishoudens, jongeren, ouderen, aandachtsgroepen en woningzoekenden van binnen en buiten Haarlemmermeer.
- Wij willen dat wonen haalbaar en betaalbaar is voor onze lokale woningzoekenden en nemen ons aandeel in de regionale behoefte.
- We willen meer woningen in het goedkope en middeldure segment.

Wat gaan we doen?

Wij willen bijdragen aan het verlichten van de woningnood en de maatschappelijke behoefte aan passende en betaalbare woningen. Daarvoor gaan wij de bouw van nieuwe woningen en woonwijken en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad faciliteren en stimuleren. Wij zetten erop in dat nieuwbouw en de bestaande voorraad bijdragen aan een woningvoorraad die past bij de groeiende en qua samenstelling veranderende populatie van de gemeente en de regio. Wij sturen erop dat de verschillende typen woningen worden gerealiseerd op daarvoor geschikte locaties, rekening houdend met bijvoorbeeld voorzieningen en bereikbaarheid. Wij benutten onze mogelijkheden om te sturen op een rechtvaardige verdeling van de beschikbare woningen.

Wij maken in regionaal verband afspraken over woningbouw. Deze afspraken gaan over aantallen, prijsklassen en woningen voor aandachtsgroepen.

Diversiteit in woonmilieus

De komende jaren bouwen we een substantieel aantal woningen, zowel in het stedelijk gebied als in onze uitbreidingswijken aan de westzijde van de gemeente. In de centrale kernen, met een meer regionale oriëntatie (Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp) wordt bij transformatie op binnenstedelijke locaties gebouwd in centrum-stedelijke woonmilieus. Als zich bouwmogelijkheden voordoen in en bij de kleine dorpen kiezen we daar voor versterking van het bestaande (centrum-)dorpse of landelijke woonmilieu. Wij gaan door op deze koers, waarbij wij oog hebben voor de verschillen tussen de kernen.

Diversiteit prijs- en eigendoms categorieën, meer betaalbare woningen

We realiseren een gemengd woningbouwprogramma naar eigendoms categorie en prijsklasse. We verhogen het aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma op basis van de regionale behoefte en afspraken. Zowel grote als kleine projecten moeten hieraan bijdragen. We zetten hiermee betekenisvolle stappen om toe te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Hiermee vergroten we de slaagkansen voor actieve woningzoekenden binnen de sociale huur. We zetten middelen in om betaalbare woningen betaalbaar te houden. Daarbij is ook de groeiende energiearmoede een aandachtspunt.

Ook hebben we oog voor woonvormen gericht op ontmoeting, woningen met gedeelde voorzieningen, wooncoöperaties waar bewoners zelf een wooncomplex ontwikkelen en innovatieve woonvormen. Als er belemmeringen zijn waardoor deze woonvormen niet tot stand komen, nemen wij deze zo veel mogelijk weg.

In onze kernen en wijken willen we geen eenzijdig woningbestand of een eenzijdige samenstelling van de bevolking. Bij de bouw van woningen houden wij rekening met woonbehoeften van verschillende inkomensgroepen en van specifieke doelgroepen – en blijven we ons ervan bewust dat woonbehoeften ook veranderen door de tijd. Om ontmoeting van verschillende leefwerelden en generaties te bevorderen, is integratie van verschillende woonvormen noodzakelijk. Daarmee voorkomen we de concentratie van kwetsbare inwoners en eenzaamheid en bevorderen we de leefbaarheid en veiligheid in wijken.

Goede huisvesting voor verschillende doelgroepen

We streven naar een woningmarkt waarin het woningaanbod past bij de vraag. Wij sluiten geen doelgroepen uit. Wel noemen wij enkele doelgroepen die bijzondere aandacht verdienen.

Onze doelgroepen zijn alleenstaanden, kleine huishoudens, jongeren en starters die in Haarlemmermeer willen blijven wonen, maar ook ouderen en kwetsbare mensen die zorg nodig hebben, en gezinnen die willen doorstromen.

Voldoende woonruimte voor lokaal woningzoekenden en passende woningen voor ouderen en empty-nesters die willen doorstromen naar een geschikte woning voor hun oude dag. Ruimte voor starten en oud worden in een woning in de eigen leefomgeving met het sociale netwerk binnen handbereik. Vooral voor inwoners met een fysieke en/of verstandelijke beperking is fysieke en sociale toegankelijkheid een aandachtspunt in het ontwerp en van de woonomgeving en de (de mogelijke toekomstige aanpassing van) de woning. Doel is dat onze inwoners (zo lang mogelijk) mee kunnen doen in de samenleving.

Nieuwbouw en het transformeren en beter benutten van de bestaande woningvoorraad zijn nodig om het aanbod beter aan te laten sluiten bij de vraag. Behoeftes is er met name aan appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens met lage en middeninkomens en geschikte woningen voor (doorstroming) van ouderen. Daarnaast is het van belang om eengezinswoningen toe te voegen voor een brede mix en gemengde en inclusieve nieuwbouwwijken.

Met (tijdelijke) woonoplossingen voor onze inwoners vergroten we de kans op een woning en voorkomen zo dakloosheid.

Wij zetten ons in voor een eerlijke verdeling van de schaarste en in het bijzonder voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (sociaal-medisch urgenten, statushouders en mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen) en voor de opvang van ontheemden. Ook behoeft de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en woonwagengewoners aandacht.

Wonen en zorg

Wij werken aan wijken waarin mensen prettig en veilig kunnen leven, ook als zij zorg, begeleiding of psychische hulp nodig hebben. Onder andere door de vergrijzing neemt het aantal mensen met een (lichamelijke) beperking toe. Mensen met een hulpvraag of verstandelijke beperking blijven steeds meer zelfstandig wonen of stromen uit uit instellingen. Voor deze mensen zijn woningen nodig waarin het mogelijk is om de zorg te ontvangen die zij nodig hebben. Goede betaalbare woonruimte helpt bovendien om een stapeling van problemen te voorkomen. Voor verschillende doelgroepen zijn geclusterde woonvormen een goede oplossing. Wij zorgen ervoor dat de grootte van de clusters past bij de kern of wijk, ook met het oog op de leefbaarheid met slimme combinaties voor balans tussen zorgvragers en zorgdragers.

Terwijl de zorgvraag toeneemt, is er een tekort aan personeel in de zorg. Het is daarom van belang dat de zorg aan huis efficiënt kan worden geleverd. Dit stelt eisen aan woonvormen. Door het tekorten aan zorgpersoneel worden mantelzorg en samenredzaamheid belangrijker. We gaan na hoe een menging van woonvormen en woningtypen, al dan niet met ruimte voor ontmoeting, in een kern of wijk daar een bijdrage aan kan leveren, waarbij we gebruik maken van de reeds opgebouwde kennis en ervaring van wonen met zorg.

Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen

Haarlemmermeer is een aantrekkelijke en inclusieve gemeente. Onze inwoners zijn over het algemeen tevreden over hun woning, burens en woonomgeving. Het behouden van sociale samenhang is van groot belang. Wijken kennen golven van vergrijzing en verjonging. In Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp hebben we een jonge gemeenschap met relatief veel inwonende kinderen, die op korte termijn zelfstandig willen gaan wonen. Het is van belang dat er voor de jongeren die in Haarlemmermeer zelfstandig willen gaan wonen ook passend aanbod is. Daarom bouwen we ook studenten- en jongerenwoningen, indien nodig in tijdelijke complexen. De kleinere dorpen langs de Ringvaart zijn vaker vergrijsd. Daar zijn de bewoners meer bij elkaar betrokken en vinden van oudsher veel ontmoetingen in verenigingsverband plaats. Met de nieuwbouw en woonruimteverdeling houden we zoveel mogelijk rekening met plaatselijke verschillen om de leefbaarheid en de lokaal gewenste sociale samenhang in stand te houden.

Toekomstbestendige leefomgeving

De doelen die wij willen bereiken, gelden voor zowel de korte als de lange termijn. Het aantal inwoners zal blijven groeien. Voor al onze inwoners streven wij naar een toekomstbestendig woonklimaat. Woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied vraagt om een zorgvuldige inbedding in ons kenmerkende polderlandschap. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners om meer groen en voorzieningen. De recreatiemogelijkheden en het aanbod van voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, zorg en cultuur moeten passen bij de omvang en samenstelling van de bevolking en moeten voor iedereen binnen een acceptabele afstand bereikbaar zijn. Bij gebiedsontwikkeling houden we rekening met het

aanleggen van fiets- en wandelverbindingen. De openbare ruimte richten we klimaatadaptief en biodivers in en we inspireren onze bewoners om hetzelfde te doen in tuinen en op erven.

Aangezien Haarlemmermeer een werkgemeente is met de aanwezigheid van een nationale luchthaven en bedrijventerreinen, zijn de thema's gezondheid en geluid voor ons belangrijke aandachtspunten bij de bouw van nieuwe woongebieden. We willen daarom geluidsadaptief bouwen stimuleren. Tegelijkertijd zorgt de menging van wonen en werken voor levendigheid in woonwijken. Niet alle werkgelegenheid is op zijn plaats in een woonwijk, andersom verliest een woonwijk aan levendigheid zonder menging met niet-woonfuncties.

Het benutten van HOV-knooppunten voor zowel wonen als werken biedt kansen om autogebruik voor woon-werkverkeer te beperken en het gebruik van andere vervoersmiddelen te stimuleren. Bij een toekomstbestendig woonklimaat hoort ook dat bestaande woningen een gezond binnenklimaat hebben, zowel in de winter als zomer comfortabel zijn en energiezuinig zijn. Met de wijkgerichte aanpak vanuit de energietransitie wordt door betere isolatie en ventilatie van woningen gewerkt aan een CO₂-arme en aardgasvrije gebouwde omgeving. Zo werken we via het isolatieprogramma doelgroepgericht aan het structureel verduurzamen van de woningvoorraad met slechtere energielabels (EFG). Dit draagt bij aan een gezonder binnenklimaat en, zeker in het geval van isolatie, aan lagere energielasten. In 2050 moeten alle gebouwen goed geïsoleerd en aardgasvrij zijn. Voor nieuwbouw is goede ventilatie en aardgasvrij inmiddels de norm.

We zorgen tot slot voor een inclusieve en toegankelijke woonomgeving. Waar iedereen volwaardig deel kan nemen aan het sociale leven, kan werken en voorzieningen kan bezoeken.

Vanuit een integrale benadering leggen we deze verschillende belangen naast elkaar, kijken hoe ze elkaar kunnen versterken en wegen af wat goed genoeg is.

Wat is daarvoor nodig?

Voor de uitvoering van de doelen in de omgevingsvisie stellen we programma's op. De kaders van de omgevingsvisie op het gebied van wonen, werken we uit in een Volkshuisvestingsprogramma, met als uitgangspunten:

- We sturen op een groter aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering. Hierbij maken we onderscheid tussen bestaande en nieuwe plannen. Focus op de lokale opgave en bijdragen aan de regionale en nationale opgave.
- We zetten instrumenten in om deze woningen betaalbaar te houden.
- We optimaliseren de inzet van de bestaande voorraad, onder andere door waar wenselijk het stimuleren van een laagje erop, woningdelen en -splitsen en het ombouwen van leegstaande kantoren.
- We maken voor de ontwikkeling van een prettige leefomgeving keuzes op basis van een integrale afweging van belangen, waaronder betaalbaarheid, energie, duurzaamheid, gezondheid, fysieke toegankelijkheid, groen en bereikbaarheid. Daarbij kijken we kritisch en in samenhang naar kwantiteit en kwaliteit.

- We maken ruimte voor innovatie, flexibele indeling voor verschillende doelgroepen en conceptuele bouwvormen.
- We maken op basis van lokaal beleid afspraken op regionaal niveau over de huisvesting van aandachtsgroepen.
- We zetten samen met onze maatschappelijke partners in op oud worden in de eigen leefomgeving met ondersteuning van het sociale netwerk.

Onze uitgangspunten voor de verschillende woningbouwlocaties werken we zoveel mogelijk uit in gebiedsgerichte studies die leiden tot gebiedsgerichte eisen, uitgangspunten en uitwerkingen. De beoogde omgevingskwaliteit van uitleg-, verdichtings- en transformatiegebieden leggen we vast in de [Nota Omgevingskwaliteit](#) en de onderliggende visies en beeldkwaliteitsplannen. Er ligt een stevige relatie tussen de noodzakelijke investeringen in bereikbaarheid en onze woningbouwopgave. Hier is meer over te lezen in het deel 'mobiliteit'.

Lees meer over: [gezondheid, landschap en groen, omgevingskwaliteit, voorzieningen, openbare ruimte, knooppunten, verdichting, mobiliteit, energie, toegankelijkheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie, sporten, spelen en bewegen, stikstofdepositie](#)