



EVALUATIE

Woonbeleidsprogramma 2019-2025

‘Het verschil maken’



gemeente
Haarlemmermeer

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp

Telefoon 0900 1852

E-mail info@haarlemmermeer.nl

Internet www.haarlemmermeer.nl

maart 2025

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Divers aanbod door middel van nieuwbouw.....	5
2. Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen	7
3. Beschikbaarheid van betaalbare woningen	9
4. Goede huisvesting van aandachtsgroepen	11
5. Uitvoeringsprogramma	15
6. Samenvatting resultaten.....	18

Inleiding

Het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 - 'Het verschil maken' (2019.0058049) is 4 februari 2020 gepubliceerd. In deze evaluatie laten wij zien welke resultaten de uitvoeringspunten in het programma hebben opgeleverd.

Het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 beschrijft de maatregelen die ingezet worden om de druk op de woningmarkt tegen te gaan en te zorgen dat Haarlemmermeer een aantrekkelijke woongemeente blijft. De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar heeft hierbij een sturende, faciliterende en stimulerende rol. Dit beleid is uitgevoerd in een veranderende woningmarkt met stijgende prijzen, zowel van de bouwkosten als van de huur- en koopwoningen. Deze kosten en de bevolkingsontwikkeling vallen buiten de invloedssfeer van de gemeente en ook de invloed van nieuwbouw op de totale woningvoorraad is beperkt.

Het woonbeleidsprogramma heeft vier beleidslijnen waarop de gemeente sturing geeft:

- Divers aanbod door middel van nieuwbouw
- Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen
- Goede huisvesting van aandachtsgroepen

Naast de beleidslijnen bevat het Woonbeleidsprogramma een uitvoeringsprogramma met college- en raadsproducten en doorlopende activiteiten. In deze evaluatie geven wij per beleidslijn en bij het uitvoeringsprogramma de resultaten weer.

Doel van de evaluatie is in beeld te brengen of en hoe de uitvoeringspunten, zoals verwoord in het Woonbeleidsprogramma, gerealiseerd zijn. Deze evaluatie vormt daarmee een van de bouwstenen voor het nieuwe volkshuisvestingsprogramma.

Dit Woonbeleidsprogramma is in 2019 opgesteld en stamt dus uit een periode dat we nog niet werkten volgens de Duisenbergmethode. Niet alle doelen zijn concreet uitgewerkt en er zit overlap tussen de verschillende beleidslijnen. Bij het actualiseren van het nieuwe beleid zullen we de informatiewaarde versterken door doelen en indicatoren op te nemen. In de evaluatie hebben we geprobeerd op basis van dit gedachtengoed de resultaten zo concreet mogelijk in beeld te brengen. Dat was niet altijd mogelijk, omdat de inhoud en structuur van het Woonbeleidsprogramma de basis is voor de evaluatie.

1. Divers aanbod door middel van nieuwbouw

Als we terugkijken, zien we dat de afgelopen jaren woningen zijn opgeleverd of in voorbereiding zijn in verschillende woonmilieus, stedelijk, dorps en landelijk. Daarnaast hebben we in 2021 de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer (2021.0002546) vastgesteld met eisen op de maximale huur- en kooprijzen, minimale oppervlakten, instandhoudingstermijnen, zelfbewoningsplicht, levensloopbestendigheid en het onderbrengen van sociale huurwoningen bij woningcorporaties. Doel van deze afspraken is om regie te voeren op nieuwbouwprojecten. Voor deze nota hebben we een aparte evaluatie opgesteld.

We hebben in de periode van 2018 tot en met 2023 een vrij constante bouwstroom van ca 700 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. Een mooi resultaat, maar daarmee hebben we niet de ambitie gerealiseerd om 1.000 woningen per jaar te bouwen.

Daarnaast was een van de ambities van het Woonbeleidsprogramma een toename van het aandeel betaalbaar in de woningvoorraad. In het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) zien we echter dat in 2021 37 % van de totale woningvoorraad een betaalbare woning was en dat dit aantal in 2023 is gedaald naar 31%. Dit komt doordat de prijzen van koopwoningen de afgelopen jaren flink zijn gestegen en het aandeel dure huurwoningen van particuliere verhuurders is gegroeid. De afname van het aanbod door prijsstijgingen op de woningmarkt was veel groter dan de toename door nieuwbouw.

In de tabel worden de uitvoeringspunten uit het Woonbeleidsprogramma eerst (grijs) weergegeven. Daaronder volgt een toelichting op de resultaten, met in de eerste kolom met kleur weergegeven of de opgave is gerealiseerd.

(We houden bij de nieuwbouw een zodanige verdeling aan, dat) de aandelen in het segment laag (sociale huur) en midden (middeldure huur en betaalbare koop) in de woningvoorraad toenemen.

In het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) zien we echter dat in 2021 37 % van de totale woningvoorraad een betaalbare woning was en dat dit aantal in 2023 is gedaald naar 31%. We zien een lichte stijging van het percentage sociale huur, een daling van het percentage middeldure huur en een forse daling van het aandeel betaalbare koop. Dit komt doordat de prijzen van koopwoningen de afgelopen jaren flink zijn gestegen en het aandeel dure huurwoningen van particuliere verhuurders is gegroeid. De afname van het aanbod door prijsstijgingen op de woningmarkt was veel groter dan de toename door nieuwbouw. Daarmee zijn steeds minder woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens.

- Het aandeel sociale huur is licht gestegen van 21% in 2019, via 23% in 2021, naar 22% in 2023. Het aantal sociale huurwoningen van corporaties steeg van 13.340 op 1-1-2019, 13.761 op 1-1-2020 naar 13.835 op 1-1-2023.
- Het aandeel middeldure huur is gedaald van 6% (€752- €1.053) in 2021 naar 4% (€ 808 - 1.123) in 2023 (% in 2019 is niet bekend). De afname van het aanbod door prijsstijgingen op de woningmarkt was veel groter dan de toename door nieuwbouw.
- Het aandeel betaalbare koop is gedaald van 31% < €279.000 in 2019 naar 8% < € 296.000 in 2021 en 5% < €355.000 in 2023.

We bouwen afhankelijk van de locatie in een centrum-stedelijk, landelijk of centrum-dorps woonmilieu.

Er zijn woningen opgeleverd in een centrum dorps milieu in Wickevoort, centrum-stedelijk in Pionier-Bols en stedelijk-plus in Hyde Park. Het landelijk woonmilieu is nog niet gerealiseerd. Dit wordt beoogd in Nieuw-Vennep West.

Als vuistregel geldt het uitgangspunt dat we de helft van de woningen ten behoeve van één- en tweepersoonshuishoudens bouwen. In het stedelijk plus- en het centrum-stedelijke woonmilieu zijn dit met name

appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. In andere woonmilieus kan naast appartementen gedacht worden aan patiowoningen, hofjeswoningen, kleine bungalows of Tiny Houses.

In de stedelijke woonmilieus worden hoofdzakelijk appartementen gebouwd. Patiowoningen, hofjeswoningen, kleine bungalows of Tiny Houses zijn niet gerealiseerd.

Er komt in het voorjaar van 2020 een uitgewerkt programma middensegment. Zo houden we in samenhang grip op de verhoging van de productie in het prijssegment midden, maar ook instandhoudingstermijn, zelfbewoningsplicht, toepassen doelgroepenverordening, inzet starterslening, extra maatregelen die minister Ollongren in juli 2019 heeft aangekondigd enzovoort. Delen van het beleid (bijvoorbeeld het invoeren van een Huisvestingsvergunningplicht voor middenhuur) zullen we in regionaal verband afstemmen.

We hebben in 2021 de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer vastgesteld. Deze bevat eisen aan nieuwbouwprojecten ten aanzien van maximale huur- en koopprijzen, minimale oppervlakten, instandhoudingstermijnen, zelfbewoningsplicht, levensloopbestendigheid en het onderbrengen van sociale huurwoningen bij woningcorporaties. Een doelgroepenverordening is niet opgesteld.

De inzet van startersleningen is geregeld in de Verordening starterslening Haarlemmermeer 2020 (2021.0000586).

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

Naast gezinswoningen is er behoefte aan dure appartementen voor stellen zonder kinderen, expats of meer vermogende empty nesters enzovoort.

Voorheen werden voornamelijk grondgebonden/eengezinswoningen gebouwd. Inmiddels is ongeveer 78% van de geplande woningbouw een appartement en 22% een grondgebonden woning. De plannen in het stadcentrum en stationsgebied bestaan voor 100% uit appartementen. Ruim de helft van de nieuwbouw heeft koop- of huurprijzen in het dure segment.

Het is onze inzet om tot 2040 circa duizend woningen per jaar te bouwen.

We hebben door het doorschuiven van het aantal te verwachte opleveringen geen 1.000 woningen per jaar gebouwd, maar wel een vrij constante bouwstroom van ca 700 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd in de periode van 2018 tot en met 2023. Vanaf 2027 zal volgens de huidige inschattingen het aantal opleveringen substantieel toenemen.

2018 – 474

2019 – 704

2020 – 1.025

2021 – 638

2022 – 774

2023 – 534

2024 - 1063

We bouwen grotere (oppervlakte meer dan 70 vierkante meter) gelijkvloerse woningen levensloopbestendig en zorgen ook in de nieuwbouw voor voldoende zorggeschikte woningen en woningen voor andere aandachtsgroepen.

In de nota Betaalbaar wonen is opgenomen dat gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m² bij voorkeur levensloopbestendig zijn volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket. Levensloopbestendig bouwen wordt daardoor wel gestimuleerd, maar niet afgedwongen.

De doelgroep *Licht Verstandelijk Beperkt/Verstandelijk Beperkt* heeft, bij uitstroom uit intramurale voorziening, een (goedkopere) sociale huurwoning nodig. In principe gaat dit ook via de Opstapregeling, maar het blijkt dat deze regeling niet helemaal passend is. Nabijheid van de 'intramurale basis' is voorwaarde voor geslaagde uitstroom en dat kan niet gegarandeerd worden vanuit de Opstapregeling zoals die nu is vastgesteld. Daarom wordt met partners bekeken of eind 2024/begin 2025 gestart kan worden met een pilot om te onderzoeken hoe de uitstroom-regeling passend te maken is.

Ontwikkelaars vinden het bouwen van zorggeschikte appartementen duur (zorggeschikt = rollator/rolstoelgeschikt), waardoor het moeilijk is om hierover afspraken te maken met ontwikkelaars.

2. Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen

Als resultaat zien we dat we spoedzoekers (tijdelijk) opgevangen hebben door de realisatie van een tijdelijke woonlocatie, zoals de 60 flexwoningen aan de Oosterdreef en Nieuw-Vennep. Daarnaast zijn er meerdere nieuwbouwcomplexen met jongerenwoningen opgeleverd. De ambitie om kamerverhuur in huurwoningen mogelijk te maken is niet gerealiseerd. Met de nota Betaalbaar wonen hebben we de corporaties beter in stelling gebracht bij nieuwbouwprojecten. Daarnaast hebben we prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties gemaakt over instandhouding, doorstroming en verdeling van deze woningen.

In de tabel worden de uitvoeringspunten uit het Woonbeleidsprogramma eerst (grijs) weergegeven. Daaronder volgt een toelichting op de resultaten, met in de eerst kolom met kleur weergegeven of de opgave is gerealiseerd.

Tijdelijke huurcontracten worden de nieuwe norm bij nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen aan jongeren.

Ymere en Eigen Haard gebruiken jongerencontracten bij het verhuren van de woningen die gelabeld zijn voor jongeren. DUWO verhuurt de studentenwoningen met campuscontracten. Jongerencontracten en campuscontracten zijn tijdelijke huurcontracten.

Wij zullen de (tijdelijke) opvang van spoedzoekers in combinatie met de ruggensteunregeling door Ymere continueren.

Dit is voortgezet. De ruggensteunregeling is iets anders ingevuld met hetzelfde resultaat: midstay-urgente (alleenstaande ouders met minderjarige kinderen) zijn vanuit de tijdelijke woonlocatie Estafette doorgestroomd door extra begeleiding.

Door de Wet vaste huurcontracten kan vanaf 1 juli 2024 alleen in een beperkt aantal situaties een tijdelijk huurcontract worden aangeboden. Dit kan in afwachting van sloop of verkoop (o.g.v. de Leegstandswet), bij doelgroepcontracten (zoals studentenwoningen), bij hospitaverhuur, bij tijdelijke afwezigheid gedurende langere tijd (tussenhuur of diplomatenclausule) en bij vakantiewoningen waarbij het gebruik naar zijn aard van korte duur is. Daarnaast kunnen bepaalde groepen een tijdelijk huurcontract voor maximaal 2 jaar krijgen: studenten die tijdelijk elders studeren, (stadsvernieuwing-) urgenten, uitstromers uit maatschappelijke opvang, huurders met een 2^e kanscontract, wezen tussen 16 en 27 jaar, gescheiden ouders en vergunninghouders die wachten op definitieve huisvesting. Voor deze groepen gelden aanvullende voorwaarden.

Met woningcorporaties gaan we bezien of en waar uitbreiding van het aantal complexen met jongerenwoningen mogelijk en wenselijk is.

- Ymere realiseerde in 2022 in samenwerking met de gemeente 60 flexwoningen aan de Oosterdreef en Nieuw-Vennep. Ymere verhuurt de woningen onder andere aan jongeren.
- Eigen Haard transformeerde in 2022 een kantoorgebouw en realiseerde hier 32 woningen voor jongeren.
- In 2024 zijn aan de Veldbloemstraat in Nieuw-Vennep door Ymere 43 woningen opgeleverd waaronder 16 jongerenwoningen en 12 woningen voor bijzondere doelgroepen.

We gaan in het voorjaar van 2020 de (on-) mogelijkheden van kamerverhuur in koop- en huurwoningen onderzoeken en daar waar mogelijk stimuleren om het aanbod van onzelfstandige woonruimte voor starters en doorstarters te vergroten.

In het parapluplan Wonen is hospitaverhuur voor woningeigenaren mogelijk gemaakt. In huurwoningen is dit door de begripsomschrijving in het parapluplan niet toegestaan. Voor het project 'Onder de Pannen' is gevraagd of aanpassen van het parapluplan mogelijk is. Vanwege de invoering van de Omgevingswet en grote technische

problemen in het doorvoeren van nieuwe plannen is dat op dit moment nog niet mogelijk en krijgt geen prioriteit. De mogelijkheid om het via vergunningverlening te regelen is vanwege omslachtigheid en legeskosten afgewezen door Ymere en in eerste instantie ook door de Regenbooggroep. We kijken naar de gevolgen van de nieuwe Wet vaste huurcontracten voor hospitaverhuur.

Wij willen woningcorporaties in stelling brengen om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen en maken prestatieafspraken met huurders en corporaties over instandhouding, doorstroming en verdeling van deze woningen.

Conform de ambitie in het woonbeleid zijn meerjarige prestatieafspraken opgesteld. Jaarlijks maken we werkafspraken gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken.

- Met de nota Betaalbaar wonen brengen we corporaties in stelling bij nieuwbouwwontwikkelingen.
- In 2019 waren Ymere, DUWO en Woonzorg NL actief in Haarlemmermeer. Inmiddels heeft Eigen Haard ook woningen in de gemeente en heeft Rochdale een nieuwbouwproject in voorbereiding.
- In 2020 zijn met Ymere, DUWO, Eigen Haard en Woonzorg Nederland en betrokken huurdersorganisaties Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) en Alert per corporaties prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2021-2023.
- In 2023 zijn met Ymere, Eigen Haard, Woonzorg Nederland, DUWO, Rochdale en betrokken huurdersorganisaties Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) en Alert gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt voor 2024-2027 over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woningkwaliteit, samenleving en samenwerking.
- In Haarlemmermeer is Ymere de enige corporatie die woningen heeft met een energielabel E, F of G. Ymere streeft ernaar om eind 2027 alle woningen met een EFG-label te verbeteren naar minimaal label D.
- In de Prestatieafspraken 2024 - 2027 (10220976) zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ook hebben we afgesproken om te onderzoeken of naast Ymere ook de andere corporaties aansluiten bij deze werkwijze. Met Centrumgemeente Haarlem wordt onderzocht of, door de doordecentralisatie, deze aantallen opgehoogd moeten worden.

3. Beschikbaarheid van betaalbare woningen

De ambitie is dat de helft van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Deze ambitie is vastgelegd in alle anterieure overeenkomsten die vanaf 2020 zijn gesloten voor projecten met 31 of meer woningen. Van de woningen die in de jaren 2020-2024 zijn opgeleverd, was het aandeel betaalbare woningen lager, namelijk 30%. Dit verschil heeft twee belangrijke oorzaken. In de eerste plaats hebben woningbouwprojecten een lange doorlooptijd. Het duurt jaren voordat het beleid terug te zien is in opleveringen. Het grootste deel van de opgeleverde woningen maakt deel uit van projecten waarvoor het beleid uit eerdere periodes gold. In de tweede plaats golden voor een groot deel van de opgeleverde projecten geen betaalbaarheidseisen. Dat waren alle projecten met minder dan 31 woningen en enkele grotere projecten waarover in het verleden afwijkende afspraken zijn gemaakt. In de Bouwmonitor juli 2024 zien we dat voor de periode tot en met 2030 gemiddeld 48% betaalbaar in de plannen zit. Of dit daadwerkelijk gehaald wordt is onzeker, omdat van niet alle plannen de prijsklassen bekend zijn en omdat nog niet alle kleinschalige projecten in beeld zijn.

In 2021 is de Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020 in werking getreden. Daarmee is de maximale koopgrens voor de starterslening verhoogd tot de bovengrens voor het verlenen van nationale hypotheekgarantie (NHG-grens). Voor de woonruimteverdeling hebben we in de WoningNet-regio een nieuw puntensysteem ontwikkeld, waarmee starters eerder kans maken op een sociale huurwoning dan voorheen. De gemiddelde wachttijd is gedaald van 18,7 jaar in 2019 naar 14,7 jaar in 2023. Door meer sociale huurwoningen en middeldure woningen (koop en huur) te bouwen laten we het aandeel 'betaalbaar' groeien. Niet alleen de prijs, maar ook het type woning is hierbij belangrijk. Haarlemmermeer kent in zowel het lage als het middensegment weinig aanbod van kleine woningen of appartementen waardoor jongeren die hier opgroeien noodgedwongen buiten de gemeentegrenzen een eerste woning zoeken.

In de tabel worden de uitvoeringspunten uit het Woonbeleidsprogramma eerst (grijs) weergegeven. Daaronder volgt een toelichting op de resultaten, met in de eerst kolom met kleur weergegeven of de opgave is gerealiseerd.

We zorgen ervoor dat de helft van nieuw te bouwen woningen een betaalbare (huur of koop) woning is (prijssegment laag en midden). De 50-50 verdeling voor de nieuwbouw gaat in op het moment dat de gemeenteraad het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 vaststelt. Dit beleid geldt daarom niet voor projecten of projectdelen waarvoor reeds een anterieure overeenkomst is afgesloten of anderszins juridisch bindende afspraken zijn gemaakt en ook niet voor projecten met minder dan 31 woningen.

Vanaf 2020 is in anterieure overeenkomsten van projecten met 31 woningen of meer vastgelegd dat het woningbouwprogramma voor ten minste 50% uit betaalbare woningen moet bestaan. De woningen die in deze projecten zijn gerealiseerd, zijn 4% van alle opleveringen in deze periode.

Voor 60% van de opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn al eerder overeenkomsten gesloten op basis van de Woonvisie 2012-2015 en de Woonagenda 2015, waarin wij streefden naar 40% betaalbaar in grote projecten op uitbreidingslocaties. Voor 33% van de nieuwbouw zijn geen betaalbaarheidseisen toegepast. Dit betreft projecten met minder dan 31 woningen en projecten in Quatrebras in Badhoevedorp. 3% van de nieuwbouw bestaat uit flexwoningen van woningcorporaties. Deze projecten zijn voor 100% betaalbaar.

Ten aanzien van de overkoepelende doelstelling om te zorgen dat de helft van de nieuw te bouwen woningen een betaalbare woning is, zien wij in de nieuwbouwprogrammering (Bouwmonitor juli 2024) dat voor de periode tot en met 2030 gemiddeld 48% betaalbaar in de plannen zit. Of dit daadwerkelijk gehaald wordt, is onzeker. Op de 8% van de prijsklassen die nog niet bekend zijn, is een correctie toegepast met als aanname dat in deze plannen 50% betaalbaar zal worden gerealiseerd. Daarnaast zijn veel kleinschalige projecten op dit moment nog niet in

beeld en zijn op deze projecten de betaalbaarheidseisen niet van toepassing. De kleinschalige locaties dragen relatief veel bij aan de jaarlijkse woningproductie, met ca 114 woningen in 2023 (21% van het totaal).

De grootste gebiedsontwikkelingen tezamen bevatten circa 14.000 woningen. Hierbij hanteren we als inzet dat 7.000 woningen in het segment betaalbaar worden gebouwd: 4.200 woningen in het lage segment en 2.800 woningen in het middensegment.

Locatie	indicatief aantal woningen	verwachte oplevering
Cruquius Hof	1.200	2024
Cruquius Wickevoort	1.000	2019
Hoofddorp Hydepark	3800	2022
Hoofddorp Noord	600	2023
Lisserbroek Turfspoor	1200	2023
Lisserbroek Noord	1500	2023
Nieuw-Vennep West	3000	2023
Nieuw-Vennep Pionier-Bols	1700	2020

Van de 14.000 geplande woningen zijn er in periode 2020 tot en met 2024 1095 woningen opgeleverd, waarvan 350 (32%) in het segment betaalbaar: 164 woningen (15%) in het lage segment en 186 woningen (17%) in het middensegment. Op de genoemde locaties worden tot 2040 nog grote aantallen woningen gerealiseerd. De percentages laag segment en middensegment in deze ontwikkelingen zijn hoger dan 30% en 20%. De nieuwbouw in deze gebiedsontwikkelingen samen zal daardoor voor ten minste 30% uit woningen in het lage en ten minste 20% uit woningen in het middensegment bestaan.

We verhogen de maximale koopgrens voor de starterslening tot de bovengrens voor het verlenen van nationale hypotheekgarantie (NHG-grens).

In 2021 is de Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020, 1e wijziging vastgesteld en in werking getreden. Daarmee is de maximale koopgrens voor de starterslening verhoogd tot de bovengrens voor het verlenen van nationale hypotheekgarantie (NHG-grens).

Door een substantieel deel van de betaalbare nieuw te bouwen woningen als sociale huurwoning te realiseren, vergroten we het aanbod. Door een groot deel als appartement te bouwen komen we tegemoet aan de behoefte onder starters. Omdat we meer met tijdelijke huurcontracten werken komen de starterswoningen vaker op de markt.

Het aandeel appartementen in de voorraad is licht gestegen van 25,1% (begin 2019) naar 25,7% (2023), 25,8% (2024)(CBS, Statline). Het is onbekend of deze woningen zijn betrokken door starters.

De Wet vaste huurcontracten die in 2024 is ingegaan beperkt de mogelijkheden om een tijdelijk contract aan te bieden aan starters. (Tijdelijke) jongerencontracten blijven mogelijk.

Starters (nieuwe huurders die geen woning achterlaten binnen de regio) maken eerder kans op woning dan voorheen. Hun gemiddelde wachttijd is gedaald van 13,3 jaar in 2020 naar 10,6 jaar in 2023 (bron jaartabellen WoningNet 2020, 2023).

De wachttijd voor een sociale huurwoning is gedaald (bron: BVR 2022 en 2023):

2019: 18,7

2020: 17,5

2021: 16,3

2022: 14,3

2023: 14,6 jaar

Als de investeringscapaciteit van lokaal werkzame woningcorporaties te kort schiet, nodigen we andere partijen uit om de sociale huurwoningen te realiseren.

In 2019 waren Ymere, DUWO en Woonzorg NL actief in Haarlemmermeer. Inmiddels heeft Eigen Haard ook woningen in de gemeente en heeft Rochdale een nieuwbouwproject in voorbereiding. Er zijn gesprekken gevoerd met Stek uit Lisse, maar deze hebben er niet toe geleid dat deze actief werd in Haarlemmermeer.

Als sociale huurwoningen door een andere partij dan een woningcorporatie worden beheerd spreken we af dat deze de eerste 25 jaar na oplevering tot het lage prijssegment blijven horen.

Deze afspraak is verankerd in de nota Betaalbaar wonen en in anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars.

4. Goede huisvesting van aandachtsgroepen

De afgelopen jaren zijn de kansen voor huishoudens die zijn aangewezen op ambulante zorg en nu nog thuis of in een intramurale instelling wonen toegenomen. Dankzij situatiepunten maken ook spoedzoekers vanaf 2023 meer kans op een woning. Daarnaast is de Opstapregeling voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen geëvalueerd en uitgebreid. De Van groot naar beter-regeling is voortgezet en is opgenomen in de prestatieafspraken met de corporaties. De beleidsregel dat jaarlijks maximaal 35 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen naar bijzondere doelgroepen gaat die urgentie krijgen of direct bemiddeld worden is geborgd in de prestatieafspraken met de corporaties. We zien dat het aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen groeit door de druk op de woningmarkt en het lage aandeel sociale huurwoningen in Haarlemmermeer.

In de nota Voorrang sociale huurwoningen bij lokale binding (2001.0001471) is bepaald hoe lokale voorrang wordt toegepast. De voorrang geldt bij alle sociale huurwoningen in de kleine kernen die via WoningNet worden aangeboden. Woningzoekenden uit heel Haarlemmermeer kunnen gebruik maken van deze voorrang.

In de tabel worden de uitvoeringspunten uit het Woonbeleidsprogramma eerst (grijs) weergegeven. Daaronder volgt een toelichting op de resultaten, met in de eerst kolom met kleur weergegeven of de opgave is gerealiseerd.

Binnen de kernvoorraad sociale huurwoningen komt meer aanbod voor huishoudens die aangewezen zijn op ambulante zorg en die nu nog bij ouders wonen of in een intramurale instelling. De opstapregeling (zie 2.2.1) met tijdelijke huurcontracten en driehoekscontracten wordt voortgezet en breiden we uit met andere doelgroepen, zoals ex-gedetineerden.

Uitstromers uit Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen hebben een goedkope sociale huurwoning nodig. Toewijzing van deze woningen gaat via de Opstapregeling. Deze is recent geëvalueerd en uitgebreid. In de vier jaar dat de Opstapregeling nu in Haarlemmermeer bestaat zijn 147 inwoners met behulp van de opstapregeling naar een sociale huurwoning uitgestroomd. Van die 147 is slechts een klein percentage van vijf procent niet succesvol. Alle aangesloten organisaties geven aan dat de duidelijke startcriteria, de goede samenwerking met begeleiding, gemeente en woningcorporatie bijdragen aan dit succes. De conclusie uit de evaluatie is dat de Opstapregeling voortgezet wordt in de huidige vorm.

Uit recente gesprekken met Ons Tweede Thuis blijkt dat deze regeling niet passend is voor uitstromers (Licht) Verstandelijk Beperkt. Een pilot zal eind 2024 opgestart worden om te onderzoeken hoe het wel passend te maken is.

De kansen voor huishoudens die zijn aangewezen op ambulante zorg en die nu nog thuis of in een intramurale instelling wonen zijn toegenomen. Dankzij situatiepunten maken ze meer kans op een woning.

De uitstroom uit onzelfstandige woonvormen bestaat voor het grootste gedeelte uit alleenstaanden met een beneden modaal inkomen. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag zijn appartementen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor alleenstaanden (€ 607 prijspeil 2019) nodig.

In de nota Betaalbaar wonen is opgenomen dat ten minste de helft van de sociale huurwoningen een huurprijs heeft onder deze lage aftoppingsgrens. Ook in anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars wordt vastgelegd dat een deel van de sociale huurwoningen een huurprijs heeft onder deze lage aftoppingsgrens.

We laten in de tweede helft van 2019 een onderzoek doen naar de huidige en toekomstige woonbehoefte van een aantal specifieke doelgroepen: jeugdigen die zorg nodig hebben, inwoners met een fysieke en/of verstandelijke beperking en oudere inwoners.

Het onderzoek is door Companen uitgevoerd en in augustus 2020 opgeleverd in het document 'Huisvestingsopgave Wonen met Zorg' (2022.0000403). Uitkomst:

Doelgroep	Tekort 2030	Tekort 2040
Ouderen 24-uur	455	980
Ouderen geclusterd	1055	2195
Verst.bep.geclusterd	260	310
Verst.bep. gespikkeld	70	130
BW	80	110
Beg. wonen jeugd licht	15	20
Beg.wonen jeugd zw	25	35

Cijfers worden inmiddels gecheckt en waar nodig aan nieuwe inzichten aangepast.

We onderzoeken of een woonvorm voor begeleid wonen van ex-gedetineerden gewenst is.

Er is geen onderzoek gedaan, omdat er inmiddels twee zorgaanbieders zijn die beschermd wonen aanbieden voor mensen met een forensische titel: Vast en Verder (het Leger des Heils) en Spaarnevleugels (HVO Querido). Daarnaast is er sinds 2021 de mogelijkheid voor begeleiding vanuit de Opstapregeling.

Er is soms een probleem met de overbrugging tussen de detentie en de daadwerkelijke sleuteloverdracht van een woning. Een tijdelijke overbrugging in maatschappelijke opvang is voor velen onwenselijk vanwege de kans op verslechtering. Een passende oplossing is (nog) niet gevonden.

De gemeente houdt een overzicht bij van partijen die woonzorginitiatieven willen starten binnen Haarlemmermeer. We zijn intermediair richting woningcorporaties en ontwikkelaars.

De beleidsadviseur wonen met zorg heeft een overzicht van partijen die vragen hebben over het starten van een woonzorginitiatief. Initiatieven komen binnen bij het Ondernemersplein en projecten.

Het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van kwetsbare inwoners beschouwen we als een grote maatschappelijke opgave. We blijven daarom uitvoering geven aan het uitvoeringsplan Wonen met Zorg uit 2018 dat zich onder meer richt op het faciliteren van ouderen bij het vinden van een woning die passend is bij de volgende levensfase. Bestaande woningen worden op eigen kosten of, indien van toepassing, met WMO-middelen aangepast. We stimuleren doorstroming naar een andere woning en bouwen passende woningen, al dan niet in een beschutte omgeving.

De Van groot naar beter-regeling blijft van kracht en is opgenomen in de prestatieafspraken met de corporaties. Corporaties bekijken onderling of/hoe Woonzorg Nederland kan meedoen in deze regeling. De hieraan gekoppelde verhuiskostenvergoeding vanuit de gemeente is verlengd. De subsidieregeling wordt in 2024 geëvalueerd. In de jaren 2019 t/m 2024 zijn de volgende aantallen subsidies in het kader van verdelregel 6.02 verhuiskostenregeling in het financieel systeem vastgelegd:

- 2019: 23
- 2020: 20
- 2021: 17
- 2022: 24
- 2023 :23

In 2023 zijn bij 181 unieke cliënten Wmo-aanpassingen in/aan de woning gedaan.

Bij gelijkvloerse woningen groter dan 70 vierkante meter passen we daartoe de adviezen en richtlijnen uit het Handboek voor Toegankelijkheid en Woonkeur (basispakket) toe. Er is dan sprake van levensloopbestendigheid.

In de nota Betaalbaar wonen is opgenomen dat gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m² bij voorkeur levensloopbestendig zijn volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket. Deze afspraak is vastgelegd in anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars. Er wordt in de praktijk niet op gecontroleerd.

Als er zorggeschikte woningen worden gebouwd, passen we de Woonkeur 'Plus' variant toe.

In de praktijk wordt hier niet op gecontroleerd. Als corporaties of ontwikkelaars bouwen voor een zorgpartij vindt tussen partijen wel afstemming plaats over de eisen aan de woningen.

We schaffen de blijverslening af omdat er geen gebruik van wordt gemaakt

In 2020 is de Verordening Blijverslening Haarlemmermeer 2017 ingetrokken (2020.0000563)

Binnen onze sociale wijkaanpak zoeken we aansluiting bij de leefstijl van de wijk en buurt.

Binnen de gemeente is er geen uniforme sociale wijkaanpak. Inmiddels is met data-analyse voor het GALA-plan opgehaald waar en welke gezondheidsachterstanden voorkomen; in welke wijken/kernen, specifieke doelgroep en thema's. Op basis hiervan willen we stimuleren en sturen dat we meer datagestuurd gaan werken. Op dit moment starten enkele experimenten als BuurtSaam, Regiodeal, wijk als ecosysteem en ook de wijksamenwerkingsverbanden. We werken (nog) niet wijk-/gebiedsgericht waar we op basis van de behoefte van de inwoners onze diensten/voorzieningen en activiteiten inzetten. Buurtsaam is een pilot en ook bedoeld om ervaring op te doen in wat voor de gemeente een nieuwe manier van werken is.

We hanteren de beleidsregel dat jaarlijks maximaal 35 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen naar bijzondere groepen gaat die urgentie krijgen of direct bemiddeld worden.

Deze afspraak is geborgd in de Prestatieafspraken 2021-2023 en 2024-2027. Het aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen groeit door de druk op de woningmarkt en het lage aandeel sociale huurwoningen in Haarlemmermeer.

- 2019: 26%
- 2020: 23%
- 2021: 29%
- 2022: 27%
- 2023: 31%

De druk op de sociale woningmarkt neemt echter sterk toe. Bovendien is in het wetsvoorstel Wet regie op de Volkshuisvesting een groter aantal doelgroepen opgenomen die bemiddeld zullen moeten worden, zoals uitstappende sekswerkers en slachtoffers van mensenhandel. Ook wordt regionale afstemming en verdeling van doelgroepen vereist. Omdat het aandeel sociale huurwoningen in Haarlemmermeer laag is ten opzichte van de regio en de afgelopen jaren slechts beperkt is toegenomen, verwachten we dat juist hier een groter aandeel sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen zal (moeten) worden toegewezen.

Bij directe bemiddeling van voorrangskandidaten zorgen we voor ruimtelijke spreiding over wijken en kernen.

Corporaties sturen op differentiatie van bewonersgroepen (conform prestatieafpraak 4.4.1). De mogelijkheden om te spreiden zijn beperkt, vanwege concentratie sociale huurwoningen in goedkoopste segment. Bij te hoge concentraties van kwetsbare groepen doen zich soms problemen voor ten koste van de leefbaarheid. Corporaties bevriezen dan tijdelijk de directe bemiddeling in dergelijke complexen. Dit remt vanzelfsprekend de uit- en doorstroom van bijzondere doelgroepen. Om grip te krijgen/houden op de leefbaarheid pleit een gebiedsmanager voor combinatie spreiding en concentreren (als ligging wooncomplex daarvoor geschikt is). Om de spreidingsmogelijkheden te vergroten is in de prestatieafspraken vastgelegd dat corporaties ook sturen op differentiatie van huurprijzen.

Op basis van het in 2019 uit te voeren onderzoek naar de behoefte aan woonzorgvoorzieningen maken we in 2020 nadere afspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars over de gewenste toename en de spreiding van nieuwe woonzorgwoningen.

Toename is opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken. Spreiding niet. In de gesprekken over de projecten wordt de opgave van wonen met zorg ingebracht. Ontwikkelaars vinden het nog een lastig onderwerp, maar door de Rijksprogramma's Een Thuis Voor Iedereen en Wonen, ondersteuning en zorg ouderen begint de noodzaak langzaam aan door te dringen.

We maken maximaal gebruik van de mogelijkheid om bij de toedeling van sociale huurwoning voorrang te verlenen aan huishoudens met een binding aan de betreffende kern.

In 2019 bestond wettelijk de mogelijkheid om bij 25% van de huisvestingsvergunningen per jaar per gemeente voorrang te verlenen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of een tot de gemeente behorende kern. In 2021 is dit verruimd naar 30% en in 2024 naar 50%. Deze mogelijkheid en de verruiming zijn telkens verwerkt in de huisvestingsverordening. Met de vaststelling van de nota Voorrang sociale huurwoningen bij lokale binding (2021.0001471) heeft het college ervoor gekozen om de lokale voorrang toe te passen op alle sociale huurwoningen in de kleine kernen die via WoningNet worden verhuurd. Deze voorrangsregel is door de woningcorporaties toegepast. In de kleine kernen kwam maar een beperkt aantal sociale huurwoningen beschikbaar. Het aantal woningen dat met lokale voorrang werd toegewezen, bleef daardoor onder het percentage dat wettelijke is toegestaan. Er is dus ruimte om meer lokale voorrang toe te

passen. Echter ook wanneer geen lokale voorrang wordt toegepast, wordt een groot deel van de woningen verhuurd aan woningzoekenden uit Haarlemmermeer.

jaar	Met voorrang verhuurd aan wz uit HM	Totaal verhuurd aan wz uit HM	Totaal
2020	89 (12%)	436 (59%)	741
2021	146 (19%)	411 (54%)	756
2022	132 (11%)	510 (64%)	801
2023	193 (28%)	424 (61%)	694

Evaluatie Huisvestingsverordening

Wij hebben geen aparte evaluatie uitgevoerd. Al voor vaststelling van het Woonbeleidsprogramma is door de gemeenten en woningcorporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland geconstateerd dat het toenmalige woonruimteverdeelsysteem verbetering behoeft. Woningzoekenden die geen recht hadden op urgentie maar met een dringend huisvestingsprobleem, hadden te weinig kans. Om dit probleem op te lossen, is regionaal een nieuw puntensysteem ontwikkeld. De principes hiervan zijn in 2021 ter goedkeuring aan de betrokken gemeenteraden voorgelegd. Daarna zijn regionaal modelartikelen voor de gemeentelijke huisvestingsverordeningen opgesteld. De Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022 (2022.000004), waarin deze modelartikelen zijn opgenomen, is in maart 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De inwerkingtreding was in januari 2023, met de aanpassing van het digitale systeem van WoningNet.

Woonbeleidsplan 2026-2030

We zijn in 2024 gestart met het actualiseren van het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 - Het verschil maken (2019.0058049). Dit beleid is 4 februari 2020 gepubliceerd en conform de Woningwet (die in 2022 is gewijzigd) maximaal 5 jaar geldig, dus tot 4 februari 2025. Aangezien we voldoende tijd nodig hebben om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en te anticiperen op het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, heeft de raad het huidige beleid met maximaal 1 jaar verlengd.

5. Uitvoeringsprogramma

Naast de uitvoering van de beleidslijnen zijn er diverse producten opgeleverd:

- Woonwagenbeleid Haarlemmermeer
- Bestuurlijke voortgangsrapportage wonen en Bouwmonitor
- Monitor 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam'
- Behoeftte-onderzoek woonzorginitiatieven
- Nota Huisvestingsopgave wonen met zorg

Aanvullend op de geplande producten zijn de Beleidsregels omtrent woningsplitsing (2022.00011927) in 2022 ingevoerd om de woningdruk te verlichten door het splitsen van grote woningen onder voorwaarden toe te staan. Dit was geen actiepunten in het Woonbeleidsprogramma.

In de tabel worden de uitvoeringspunten uit het Woonbeleidsprogramma eerst (grijs) weergegeven. Daaronder volgt een toelichting op de resultaten, met in de eerste kolom met kleur weergegeven of de opgave is gerealiseerd.

Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen (jaarlijks)

Jaarlijks is de BVR wonen opgeleverd, behalve in 2022. Als inhaalslag is de BVR over 2022 in april 2023 opgesteld. Afspraak met Raad is dat we nieuwbouwprojecten 2x per jaar monitoren d.m.v. de Bouwmonitor met als peildatum 1 januari en 1 juli. Een keer per jaar wordt gelijktijdig met de Bouwmonitor met peildatum 1 juli de BVR opgesteld.

Nieuw woonbeleid in projecten doorvoeren

Het beleid wordt sinds de vaststelling van het Woonbeleidsprogramma opgenomen in programma's van eisen en anterieure overeenkomsten voor nieuwbouwprojecten met 31 of meer woningen.

Behoeftte-onderzoek woonzorginitiatieven (wzi) en behoefte in projecten doorvoeren

De nota Huisvestingsopgave wonen met zorg (2022.0000403) is begin maart 2022 vastgesteld. Afspraak in % is in een aantal anterieure overeenkomsten opgenomen. Omdat het nog niet in beleid verankerd is, is dit een zwakke basis.

Impuls kamerbewoning

Met vaststelling van het Parapluplan Wonen Haarlemmermeer in 2022 is bepaald dat één vorm van kamerverhuur is toegestaan: de eigenaar van een woning mag maximaal twee kamers verhuren aan één persoon per kamer in een woning die de eigenaar zelf als hoofdwoonverblijf heeft (hospitaverhuur). Dit is niet toegestaan voor huurders.

Actieprogramma middensegment

In 2021 is de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer opgesteld. In deze nota zijn instrumenten vastgelegd voor het realiseren en in stand houden van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment.

Tijdelijke huur jongeren (met Ymere)

Ymere heeft 162 woningen gelabeld voor jongeren tot 23 jaar en 577 woningen voor jongeren van 23 tot 28 jaar. Daarvan staan de meeste (522) in Hoofddorp en de rest in Nieuw-Vennep, Badhoevedorp, Rijsenhout, Lissbroek, Zwanenburg en in Abbenes. Daarnaast worden nieuwbouwprojecten gerealiseerd die geschikt zijn voor jongeren: Hyde Park (124 in 2025) en de Oost (119 in 2026). Ymere overweegt om de helft bij de Oost voor jongeren te labelen.

Eigen Haard heeft in Hoofddorp 108 jongerenwoningen, waarvan 34 met een huurprijs van € 454,46 en 74 met een huurprijs van € 650,43. Eigen Haard heeft geen nieuwe projecten onderhanden waar specifiek woningen voor jongeren (en met een jongerencontract) worden gerealiseerd.

Evaluatie Midstay

De gemeente en Ymere hebben voor eenoudergezinnen die dakloos dreigen te raken in 2017 een midstayaccommodatie gerealiseerd (Estafette). Bij de evaluatie door Ymere (voorjaar 2023) is gebleken dat:

- er nog steeds behoefte aan is
- de uitgestelde urgentie in combinatie met begeleiding (en de "dreiging" van directe bemiddeling) een effectief middel om binnen 2 jaar door te verhuizen

- de ervaringen van bewoners overwegend positief zijn;
 - de leefbaarheid onder druk staat en extra inzet van wijkbeheer vroeg, maar niet tot excessen leidde.
- Door de druk op de markt lijkt het nu soms moeilijker te zijn om door te verhuizen, waardoor mensen ook op een plek in Estafette moeten wachten. Zo nodig en mogelijk worden ze dan tijdelijk elders opgevangen (Etta Palm).

Woonfonds: onderzoek naar varianten en besluit mogelijke invoering 2022

“als medio 2021 zou blijken dat gemeentebreed in plannen minder dan de helft betaalbare huurwoningen zitten een besluit wordt genomen over de inzet van een Woonfonds.”

In 2021 en 2022 is een quick scan uitgevoerd, waarbij de woonfondsen/ vereveningsfondsen van verschillende gemeenten zijn onderzocht. In 2024 wordt in opdracht van de G40 een uitgebreider onderzoek uitgevoerd. In 2021 bleek dat de plannen gemeentebreed voor de helft uit betaalbare woningen bestonden. Er was daarom geen aanleiding tot een besluit over invoering van een Woonfonds. Een Woonfonds/ vereveningsfonds kan wel meerwaarde hebben, als in het woningbouwbeleid wordt opgenomen dat ook projecten met minder dan 31 woningen voor een deel uit betaalbare woningen moeten bestaan.

Evaluatie 50-50 sturing adhv slaagkansen

“Als de slaagkansen zich gunstig ontwikkelen kan dit aanleiding zijn om de genoemde inzet voor betaalbare woningen in de gebiedsontwikkelingen bij te stellen.”

Het aandeel betaalbare woningen is gedaald. De vraag naar woningen in het middensegment is onverminderd groot. De slaagkansen hebben zich daardoor zeer ongunstig ontwikkeld. Er is daarom geen aanleiding om de inzet op 50% betaalbaar naar beneden bij te stellen.

Meer studentenwoningen bij HOV

In Hydepark worden er +/- 541 nieuwe studentwoningen gebouwd door DUWO. De woningen worden in 2025 opgeleverd. Hydepark ligt in de nabije omgeving van het openbaarvervoer en treinstation van Hoofddorp.

Sturing woningbouwprogrammering

Bij nieuwbouwprojecten met 31 woningen of meer stellen wij de eisen uit het Woonbeleidsprogramma en de aanvullende eisen uit de nota Betaalbaar wonen.

Uitvoering woningtoewijzing en urgentie

De woningtoewijzing en urgentieverlening zijn gemandateerd aan resp. de corporaties (WoningNet), Woonservice Kennemerland en het Vierde Huis. Dit is vastgelegd in het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit Haarlemmermeer 2024. De instanties rapporteren jaarlijks. Regionale afstemming vindt plaats in het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting en op ambtelijk niveau.

Tijdelijke locaties (incl. arbeidsmigranten)

Er vindt doorlopend onderzoek plaats naar nieuwe flexlocaties. Wanneer nieuwe locaties in zicht zijn, worden deze voorgelegd aan de raad. In de Prestatieafspraken 2024-2027 is opgenomen dat Ymere de ambitie heeft om minimaal 60 flexwoningen te realiseren tot en met 2027. De voorwaarde is dat de gemeente een geschikte locatie vindt. Ook Eigen Haard en Rochdale onderzoeken mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan realisatie van flexwoningen. Momenteel is één locatie in Nieuw-Vennep in onderzoek voor flexwoningen. Het gaat om de zwembadlocatie, tegenover de Oosterdreef. Er zijn meerdere tijdelijke locaties gerealiseerd tussen 2019 en nu:

- 32 flexwoningen, Trackx, Hoofddorp, 2022
- 39 flexwoningen, Etta Palmstraat, Hoofddorp, 2022
- 60 flexwoningen, Oosterdreef, Nieuw-Vennep, 2022
- 16 flexwoningen, Lutulistraat, Hoofddorp, 2023
- 28 flexwoningen, Sarabande, Nieuw-Vennep, 2023

In 2024 is gestart met het opstellen van arbeidsmigrantenbeleid. Verwacht is dat deze in het eerste kwartaal van 2025 kan worden vastgesteld.

Wonen en energietransitie

we werken aan een aardgasarme en energiezuinige woningvoorraad. Als gevolg van de aanstaande energietransitie worden woningen beter geïsoleerd. In de toekomst zal blijken wanneer en hoe wijken overstappen op een andere collectieve energiebron voor de verwarming en waar woningen zullen overgaan op 'all-electric'.

Op basis van landelijke afspraken uit 2012 zijn de woningcorporaties al enige tijd bezig om hun bezit te verduurzamen. Zij hebben toegezegd om hun hele bezit landelijk gezien in 2021 uit te laten komen op een gemiddelde energie-index van 1,4 (vergelijkbaar met label B). Ymere werkt in Haarlemmermeer ook in deze richting.

In 2026 stelt de gemeente het warmteprogramma vast. Dit is de herijking van de warmtevisie. Daar zoeken we aansluiting bij. De corporaties zullen ook hierbij betrokken worden.

In de prestatieafspraken hebben we met woningcorporaties afgesproken dat de gemeente het initiatief neemt om voor een zestal gebieden, in afstemming met bewoners en corporaties, het proces te starten om te komen tot wijkuitvoeringsplannen.

Wonen en zorg

Op 31 maart 2022 is het manifest Samen leven, wonen en zorg Haarlemmermeer door de gemeente, woningcorporaties en (zorg)partners ondertekend. De nota Huisvestingsopgave wonen met zorg is begin maart 2022 vastgesteld. Samenwerking met externe partners loopt en heeft onderling nieuwe/bredere inzichten gegeven en zijn eerste aanzetten tot daadwerkelijke initiatieven gedaan.

Woonwagenbeleid

Eind 2023 heeft de raad het Woonwagenbeleid Haarlemmermeer (2023.8414029) vastgesteld, met de ambitie om op korte termijn 21 extra standplaatsen te realiseren. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor meer standplaatsen verkend en wordt gewerkt aan de uitbreidingsopgave. Ymere is en blijft in Haarlemmermeer de partij die standplaatsen en huurwagens in eigendom heeft.

6. Samenvatting resultaten

Hieronder zijn per beleidslijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het woondossier is de laatste jaren in beweging, vanwege de druk op de woningmarkt. Naast de uitvoering van het Woonbeleidsprogramma heeft de gemeente de afgelopen jaren ingespeeld op nieuw rijksbeleid en nieuwe wet- en regelgeving. Ook hebben wij in de Metropoolregio Amsterdam een regionale Woondeal afgesloten en meegewerkt aan de regionale monitor Wonen in de Metropool Regio Amsterdam. Daarnaast is naar aanleiding van de nota Betaalbaar wonen de opkoopbescherming ingevoerd. Tot slot is in het Coalitieakkoord 'Toekomstbestendig groeien' de ambitie opgenomen om meer (sociale en betaalbare) woningen te bouwen, om doorstroming te bevorderen en om het huidige percentage van 50% betaalbare woningen te verhogen bij grote bouwprojecten waarvoor de gemeente een woningbouwimpuls aanvraagt bij het Rijk.

1. Divers aanbod door middel van nieuwbouw

Als we terugkijken, zien we dat de afgelopen jaren woningen zijn opgeleverd of in voorbereiding zijn in verschillende woonmilieus, stedelijk en landelijk. Daarnaast hebben we in 2021 de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer vastgesteld met eisen op de maximale huur- en koopprijzen, minimale oppervlakten, instandhoudingstermijnen, zelfbewoningsplicht, levensloopbestendigheid en het onderbrengen van sociale huurwoningen bij woningcorporaties. Doel van deze afspraken is om regie te voeren op nieuwbouwprojecten. Voor deze nota hebben we een aparte evaluatie opgesteld.

We hebben in de periode van 2018 tot en met 2023 een vrij constante bouwstroom van ca 700 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. Een mooi resultaat, maar daarmee hebben we niet de ambitie gerealiseerd om 1.000 woningen per jaar te bouwen.

Daarnaast was een van de ambities van het Woonbeleidsprogramma een toename van het aandeel betaalbaar in de woningvoorraad. In het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) zien we echter dat in 2021 37 % van de totale woningvoorraad een betaalbare woning was en dat dit aantal in 2023 is gedaald naar 31%. Dit komt doordat de prijzen van koopwoningen de afgelopen jaren flink zijn gestegen en het aandeel dure huurwoningen van particuliere verhuurders is gegroeid. De afname van het aanbod door prijsstijgingen op de woningmarkt was veel groter dan de toename door nieuwbouw.

2. Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen

Als resultaat zien we dat we spoedzoekers (tijdelijk) opgevangen hebben door de realisatie van een tijdelijke woonlocatie, zoals de 60 flexwoningen aan de Oosterdreef en Nieuw-Vennep. Daarnaast zijn er meerdere nieuwbouwcomplexen met jongerenwoningen opgeleverd. De ambitie om kamerverhuur in huurwoningen mogelijk te maken is niet gerealiseerd. Met de nota Betaalbaar wonen hebben we de corporaties beter in stelling gebracht bij nieuwbouwprojecten. Daarnaast hebben we prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties gemaakt over instandhouding, doorstroming en verdeling van deze woningen.

3. Beschikbaarheid van betaalbare woningen

Als resultaat zien we dat de ambitie om ervoor te zorgen dat de helft van de nieuw te bouwen woning een betaalbare woning is, niet hebben gerealiseerd. Het percentage betaalbaar was gemiddeld 30% in de afgelopen 5 jaar. Dit komt doordat de eis dat de helft van de nieuw te bouwen woningen een betaalbare woning is, niet geldt voor projecten of projectdelen waarvoor reeds een anterieure overeenkomst is afgesloten of anderszins juridisch bindende afspraken zijn gemaakt en ook niet voor projecten met minder dan 31 woningen. Aan nieuwe projecten met 31 woningen of meer stellen we de eis om 50% betaalbaar te programmeren, tenzij de raad hiervoor een uitzondering accepteert. In de Bouwmonitor juli 2024 zien we dan ook dat voor de periode tot en met 2030 gemiddeld 48% betaalbaar in de plannen zit. Of dit daadwerkelijk gehaald wordt is onzeker, omdat van niet alle plannen de prijsklassen bekend zijn en omdat nog niet alle kleinschalige projecten in beeld zijn.

In 2021 is de Verordening Starterslening Haarlemmermeer 2020 in werking getreden. Daarmee is de maximale koopprijs voor de starterslening verhoogd tot de bovengrens voor het verlenen van nationale hypotheekgarantie (NHG-grens). Voor de woonruimteverdeling hebben we in de WoningNet-regio een nieuw puntensysteem ontwikkeld, waarmee starters eerder kans maken op een sociale huurwoning dan voorheen. De gemiddelde wachttijd is gedaald van 18,7 jaar in 2019 naar 14,7 jaar in 2023.

Door meer sociale huurwoningen en middeldure woningen (koop en huur) te bouwen laten we het aandeel 'betaalbaar' groeien. Niet alleen de prijs, maar ook het type woning is hierbij belangrijk. Haarlemmermeer kent in zowel het lage als het middensegment weinig aanbod van kleine woningen of appartementen waardoor jongeren die hier opgroeien noodgedwongen buiten de gemeentegrenzen een eerste woning zoeken.

4. Goede huisvesting van aandachtsgroepen

De afgelopen jaren zijn de kansen voor huishoudens die zijn aangewezen op ambulante zorg en nu nog thuis of in een intramurale instelling wonen toegenomen. Dankzij situatiepunten maken ook spoedzoekers vanaf 2023 meer kans op een woning. Daarnaast is de Opstapregeling voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen geëvalueerd en uitgebreid. De Van groot naar beter-regeling is voortgezet en is opgenomen in de prestatieafspraken met de corporaties. De beleidsregel dat jaarlijks maximaal 35 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen naar bijzondere doelgroepen gaat die urgentie krijgen of direct bemiddeld worden is geborgd in de prestatieafspraken met de corporaties. We zien dat het aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen groeit door de druk op de woningmarkt en het lage aandeel sociale huurwoningen in Haarlemmermeer.

In de nota Voorrang sociale huurwoningen bij lokale binding is bepaald dat lokale voorrang wordt toegepast bij alle sociale huurwoningen in de kleine kernen die via WoningNet worden aangeboden. Woningzoekenden uit heel Haarlemmermeerkunnen gebruik maken van deze voorrang.

5. Uitvoeringsprogramma

Naast de uitvoering van de beleidslijnen zijn er diverse producten opgeleverd:

- Woonwagenbeleid Haarlemmermeer
- Bestuurlijke voortgangsrapportage wonen en Bouwmonitor
- Monitor 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam'
- Behoeftte-onderzoek woonzorginitiatieven woonkeur
- Nota Huisvestingsopgave wonen met zorg

Aanvullend op de geplande producten zijn de Beleidsregels omtrent woningsplitsing (2022.00011927) in 2022 ingevoerd om de woningdruk te verlichten door het splitsen van grote woningen onder voorwaarden toe te staan. Dit was geen actiepoint in het Woonbeleidsprogramma.

the 'information' and 'communication' fields. The 'information' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'communication' field is defined as:

...the study of the processes of communication production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information science' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information studies' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information technology' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information systems' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information management' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information policy' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)

The 'information law' field is defined as:

...the study of the processes of information production, distribution, access, use and evaluation, and the study of the social, cultural, economic and political contexts in which these processes take place. (p. 10)