



gemeente
Haarlemmermeer

Het verschil maken

CONCEPT



Woonbeleidsprogramma 2019-2025
Gemeente Haarlemmermeer

Oktober 2019

Voorwoord

Voor u ligt het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025. Hierin komen de visie, ambities en keuzes van het college op wonen samen. De diversiteit van het woningaanbod, de actuele woonbehoeftes en de aantallen woningen spelen hierin een belangrijke rol.

Als college van Haarlemmermeer willen we alle inwoners een fijne en passende woning kunnen bieden. Een uitdaging, want er is op dit moment een grote schaarste aan woningen, op alle vlakken en in alle segmenten. De lange wachtlijsten voor sociale huur zijn ons een doorn in het oog. Ook in het middensegment willen we meer aanbod kunnen bieden. De gemeente bouwt echter zelf geen woningen. Wel is zij kaderstellend aan projectontwikkelaars en wooncorporaties. Een zo'n kader is: "De helft van de nieuw te bouwen woningen moet betaalbaar zijn." Een goede samenwerking met marktpartijen om de woningbouwambitie te realiseren, is dus noodzakelijk.

In de Metropoolregio Amsterdam hebben we afspraken gemaakt over de aantallen nieuw te bouwen woningen. De regio heeft een woningbouwopgave van 240.000 woningen tot 2040. Haarlemmermeer neemt 20.000 woningen voor haar rekening. Diversiteit in woningaanbod, leeftijdsopbouw en achtergrond van mensen in een woonwijk draagt bij aan een prettig woonklimaat. Waarbij we ook ruimte willen bieden aan nieuwe woonmilieus, die passen bij de plek waar gebouwd wordt. Door accenten te leggen op stedelijk en landelijk wonen maken we onze gemeente nog veelzijdiger.

Het woonbeleidsprogramma geeft voor de komende vijf jaar richting aan de ambities voor wonen in Haarlemmermeer. Het programma is onderdeel van de omgevingsvisie. Met het programma houden we rekening met diverse doelgroepen en zorgbehoeften, zorgen we voor een gevarieerd aanbod aan soorten woningen en leefomgevingen, maar bovenal geven we invulling aan de enorme schaarste in absolute aantallen woningen.

Mieke Booij-Van Eck

Jurgen Nobel

Wethouder Woonbeleid

Wethouder Woningbouw

Samenvatting

Onze ambities voor het woonbeleid van de komende vijf jaar komen voort uit de regionale bouwtaak, lokale omstandigheden en vraag- aanbodverhoudingen op de woningmarkt. Beleid uitvoeren kunnen we niet alleen. We zoeken nadrukkelijk samenwerking met onze partners als woningbouwcorporaties en ontwikkelaars. We gaan een meerjarig wederzijds commitment met marktpartijen aan om het woningtekort te verminderen.

Ons woonbeleid gaat uit van eigenheid, verscheidenheid en doorstroming. Variatie in het woningaanbod zorgt voor gemengde dorpen en wijken, is toekomstbestendig en vergroot de mogelijkheden voor een wooncarrière binnen Haarlemmermeer. Wonen houdt in onze visie verband met een visie op groen, bereikbaarheid, werk en voorzieningen. Om die reden maken we verschil tussen de grote (centraal gelegen) dorpen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp enerzijds en de kleinere kernen langs de Ringvaart anderzijds.

Onze centrale kernen hebben zich in de laatste vijftig jaar ontwikkeld tot herkenbare woonwijken met een sterk sub-urbaan karakter. Bij uitleglocaties en transformatie binnen bestaand stedelijk gebied kiezen we daar voor een aanvullend woonmilieu. We maken buurten en wijken met hogere of juist lagere woningdichtheden dan we nu in Haarlemmermeer kennen. We komen op binnenstedelijke locaties tegemoet aan de behoefte aan compacte woningen voor starters en ouderen. In het centrum van Hoofddorp (ondermeer Hydepark) bouwen we in een hoge dichtheid die hoort bij het woonmilieu 'stedelijk plus'. Een woonmilieu dat tot voor kort in Haarlemmermeer niet voorkwam. In uitbreidingswijken rond de centrale kernen bieden we ruimte voor landelijk wonen ten behoeve van gezinnen die door welvaartsstijging een stap naar een luxere (half)vrijstaande woning willen maken.

Met nieuwbouw in en bij de kernen langs de Ringvaart doen we het anders. Daar willen we met de nieuwbouw de lokale identiteit, de vitaliteit en het dorpse karakter versterken. Nieuwe plannen sluiten daarom aan bij het centrum-dorpse woonmilieu. Dit milieu heeft een menging van wonen, werken en voorzieningen met een gematigde woningdichtheid.

We zorgen ervoor dat in alle woonmilieus de helft van de nieuwe woningen betaalbaar (prijssegmenten laag en midden) wordt en blijft. We gaan de productie van koop- en huurwoningen in het middensegment extra stimuleren en starten daarvoor een actieprogramma. Voor huishoudens met een middeninkomen is de sociale huursector niet toegankelijk en zijn de mogelijkheden in de bestaande voorraad gering. Vooralsnog blijft het daarnaast nodig om een substantieel deel van de gereguleerde bouw als sociale huurwoningen uit te voeren. We doen dit om de zoektijd voor met name starters met een laag inkomen te verkorten. Met de woningcorporaties zetten we in op doorstroming binnen de huurwoningenvoorraad. We maken gebruik van tijdelijke huurcontracten voor jongeren waardoor deze schaarse woningen vaker vrijkomen.

We bieden ruimte voor meer kleinschalige geclusterde woon- zorgvoorzieningen en zelfstandige woningen voor mensen die uitstromen uit onzelfstandige (zorg)instellingen. Ten behoeve van mensen met een beperking of een beperkte mobiliteit worden meer woningen gerealiseerd die levensloopbestendig of zorggeschikt zijn.

In het woonbeleidsprogramma is een apart hoofdstuk opgenomen dat gaat over de uitvoering van ons beleid. We geven ook aan hoe we met de raad bewaken dat het beleid op papier ook in de praktijk tot de gewenste uitvoering leidt.

Inhoudsopgave

Voorwoord	pag. 2
Samenvatting	pag. 3
Inhoudsopgave	pag. 4
1 Inleiding en doelstelling	pag. 5
1.1 Een nieuw beleidskader is nodig	pag. 5
1.2 Wat willen we bereiken?	pag. 6
1.3 Opzet woonbeleidsprogramma	pag. 7
1.4 Wettelijk kader	pag. 7
2 Van analyse naar visie	pag. 8
2.1 Onze analyse: grote druk en weinig diversiteit	pag. 8
2.2 Onze visie: ruimte en verschil maken	pag. 9
3 De uitvoeringsagenda	pag. 15
3.1 Divers aanbod door middel van nieuwbouw	pag. 15
3.2 Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen	pag. 17
3.3 Beschikbaarheid van betaalbare woningen	pag. 19
3.4 Aandachtsgroepen	pag. 20
4 Afspraken en verantwoording	pag. 26
Bijlage 1 Woningmarktanalyse Haarlemmermeer	pag. 27
Bijlage 2 Woonmilieus	pag. 46
Bijlage 3 Beschrijving wijk- en dorpsindeling	pag. 49
Bijlage 4 Bouwjaarklasse voorraad en spreiding sociale huurwoningen	pag. 50
Bijlage 5 Indicatieve planning 20 grootste projecten dd. 1 juli 2019	pag. 59
Bijlage 6 Begrippenkader	pag. 60

1 Inleiding en doelstelling

1.1 Een nieuw beleidskader is nodig

Het gemeentelijk woonbeleid¹ is toe aan nieuwe impuls. Na de kredietcrisis van 2007-2012 leek er aanvankelijk geen grote nieuwe bouwproductie nodig. Inmiddels is de economische situatie verbeterd. Er is nu sprake van schaarste in alle prijs- en eigendomssegmenten.

In juli 2019 heeft de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de 'Woondeal' met het Rijk ondertekend. Hierin is afgesproken dat de regio aan de lat staat om voor het jaar 2040 230.000 nieuwe woningen in alle prijssegmenten bij te bouwen. Op basis van onze plancapaciteit kunnen we in Haarlemmermeer tussen tot 2040 circa 20.000 woningen toevoegen aan de voorraad. Om dit te bereiken is een versnellingsoperatie gestart. Eind 2018 is in de raad de Nota Schaa sprong besproken; een eerste kwalitatieve verkenning rondom het nieuwe woningbouwprogramma. 'Vergroting van verscheidenheid' is hierin het devies. In januari van 2019 sloten we het coalitieakkoord 'Samen bouwen aan een krachtig nieuw Haarlemmermeer'. We willen vaart maken met nieuwbouw. Nieuwbouw van woningen in de prijssegmenten laag en midden willen we met 10 procentpunten (van 40% naar 50%) toe laten nemen ten opzichte van de vorige bestuursperiode.

Het coalitieakkoord, de woondeal, de versnellingsoperatie en de nota schaa sprong vormen de belangrijkste ingrediënten voor deze nieuwe visie op het wonen.

In vergelijking met eerdere beleidsvisies op het wonen legt het 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025: Het verschil maken' nieuwe en andere accenten. Wij gaan de nieuwbouw fors opvoeren. De aanstaande schaa sprong zal het karakter van de gemeente blijvend beïnvloeden. We willen er samen met de ontwikkelaars, zorgpartijen en woningcorporaties voor zorgen dat de groei van de gemeente aansluit bij de veranderende woningbehoefte. We gaan onze gemeente nog diverser maken. Dat betekent: meer woningen in landelijke, centrum-dorpse en centrum-stedelijke woonmilieus, meer appartementen voor starters en ouderen en uitbreiding van het aantal woonzorginitiatieven. Met een groter aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen denken we de zoektijden te kunnen verkorten. Bij de verdeling van sociale huurwoningen gaan we meer dan voorheen sturen op slaagkansen. Door tijdelijke huurcontracten aan te bieden willen we jongerenwoningen vaker vrij laten komen. We maken maximaal gebruik van 'lokaal maatwerk' (25 % van de toewijzing wordt binnen het regionale stelsel momenteel toegestaan) bij de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen. Zo geven we inwoners van Haarlemmermeer meer kans op de woningmarkt. Woningzoekenden met een inkomen dat net boven modaal ligt hebben geen toegang tot de sociale huursector en ondervinden veel concurrentie van kapitaalkrachtiger groepen. Een groot deel van deze groep blijft thuis wonen of verlaat de gemeente. Om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuur- en middenkoopwoningen groter te maken starten wij een actieprogramma 'middensegment'.

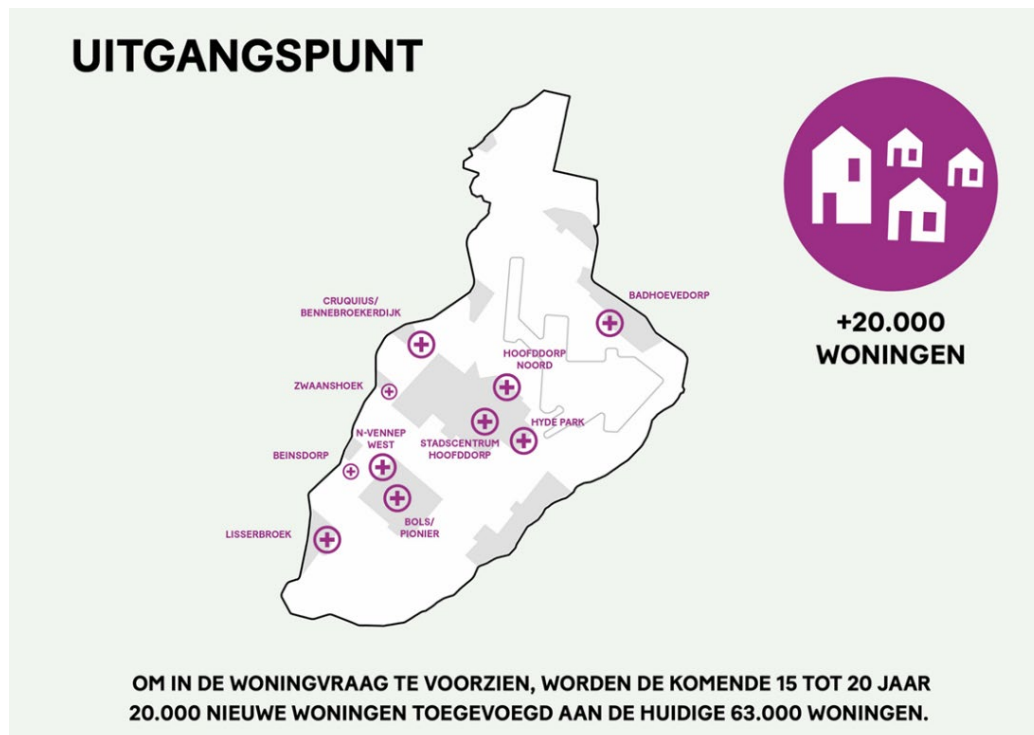
Bij gebiedsontwikkeling gaan wij uit van het principe 'eerst bewegen, dan bouwen'. Voor een goede ontsluiting van toekomstige woongebieden zijn we mede-afhankelijk van investeringen door het Rijk en de Provincie. Haarlemmermeer heeft hoogwaardig openbaar vervoer, (snel)wegen en Schiphol.

¹ In 2011 verscheen de laatste Woonvisie voor Haarlemmermeer. In 2015 verscheen de Woonagenda Haarlemmermeer als een gedeeltelijke actualisatie. Het laatste beleidsplan van de gemeente Haarlemmerliede cs. is getiteld Woonvisie 2014-2018 en verscheen in 2013.

Die wegen en landingsbanen zorgen voor een uitdaging bij de ontwikkeling van woongebieden. Als vliegtuiglawaai een belemmering vormt, willen we onderzoeken of we met een slimme verkaveling en andere bouwvormen geluidsarme woningen kunnen realiseren ('geluidsadaptief bouwen').

Om aan onze bouwtaak te kunnen voldoen, hanteren we een zekere overmaat in de productieplanning om flexibel tussen projecten te kunnen schakelen. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State stikstofcompensatie in het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) ongeldig verklaard. Een groot deel van de nieuwe ontwikkelingen liggen momenteel stil in afwachting van nieuw nationaal stikstofbeleid. Als er een oplossing is gevonden gaan we verder bouwen.

Figuur 1 De spreiding van kernen en bouwlocaties



1.2 Wat willen we bereiken?

- 1 We bouwen nog eens circa 20.000 woningen tot 2040 en willen daarmee het verschil maken. We groeien door tot een gemeente met circa 200.000 inwoners. De doorstroming die de nieuwbouw teweegbrengt verkort de wachttijden voor sociale huur en heeft invloed op de leefbaarheid. Ons beleid sluit beter aan bij de veranderende woningbehoefte; het aandeel kleine huishoudens en het aantal ouderen groeit.
- 2 We willen bouwen in woonmilieus die passen bij de locatie waar gebouwd wordt en die aansluiten bij de huidige en toekomstige woningbehoefte.
- 3 We willen in elk bouwplan en in elk woonmilieu een gemengd bouwprogramma realiseren naar eigendoms categorie en prijsklasse. De helft van de woningen bouwen we betaalbaar.
- 4 We stimuleren en reguleren de bouw van woningen in het middensegment (huur en koop) om aanbod te houden voor huishoudens met een inkomen dat net hoger is dan modaal.

- 5 We willen de zoektijd naar sociale huurwoningen terugdringen. We gaan daarom een substantieel deel van de betaalbare woningen als sociale huurwoning bouwen om slaagkansen te verbeteren en doorstroming te bevorderen.
- 6 We streven naar gemengde wijken; naar woningtype, inkomen en gezinssamenstelling. We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de verschuiving van intramurale zorg naar ambulante begeleiding bij GGZ, beschermd wonen en maatschappelijke opvang komt er een toename van kwetsbare mensen in de wijk. Juist hen moeten we een geschikte plek geven, veelal in een sociale huurwoning. We werken aan een aardgasvrije en energiezuinige woningvoorraad.

1.3 Opzet Woonbeleidsprogramma

Vanuit een woningmarktanalyse hebben we onze visie op de toekomst geformuleerd (hoofdstuk 2). Vanuit de visie en onze aanpak onderscheiden wij beleidslijnen die in de uitvoeringsagenda (hoofdstuk 3) worden uitgewerkt. In hoofdstuk 4 vertalen we het beleid in uitvoeringsacties. In de bijlagen kunt u meer achtergronden terugvinden, ook is hier een begrippenlijst opgenomen.

1.4 Wettelijk kader

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. Alle regels en wetten rondom ruimtelijke ontwikkeling worden samengevoegd in één wet. Dit woonbeleidsprogramma 2019-2025 vormt het thematische deel rond wonen voor de omgevingsvisie. Daarnaast heeft het Rijk in de Woningwet en de Huisvestingswet taken omschreven waarop wij beleid formuleren. Bij de voorbereiding van dit woonbeleidsprogramma zijn diverse belanghebbenden geconsulteerd. Dit zijn ontwikkelaars, zorgaanbieders, de Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) en leden van de Participatieraad. Zij delen de analyse van de woningmarkt en stellen heldere kaders op prijs.

2 Van analyse naar visie

2.1 Onze analyse: grote druk en weinig diversiteit

De huidige woningmarkt heeft in ieder geval de volgende kenmerken:

- Haarlemmermeer is een aantrekkelijke woongemeente met veel koopwoningen en rijtjeswoningen in een naoorlogs suburbaan woonmilieu. De gemeente heeft zich vooral toegelegd op de huisvesting van gezinnen in goede woningen. Door individualisering, vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder kinderen) stijgt het aantal kleine huishoudens.
- Er zijn 31 kernen en een veelvoud aan wijken en buurten. Woningtypen en prijssegmenten zijn verdeeld over de gemeente. Oudere vrijstaande woningen zijn vooral te vinden langs de Ringvaart. De na-oorlogse rijtjeswoning domineert de uitbreidingswijken van Nieuw-Vennep en Hoofddorp. Ook huurwoningen (appartementen en eengezinswoningen) zijn niet in alle buurten in gelijke mate en op dezelfde manier gespreid aanwezig.
- In de gezinsvormende levensfase verhuisden veel van onze inwoners uit centrumsteden in de regio naar een rijtjeswoning in Haarlemmermeer. Dat blijft een rol die wij in de regio spelen. Intern veranderen we van een groeikern naar een volwassen markt waar inwoners hun wooncarrière (doorverhuizen en starten) doorlopen.
- Door 'extramuralisering' in de zorg neemt de vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte toe. Hiervoor zijn vooral extra sociale huurappartementen gewenst.
- We hebben een jonge bevolkingsopbouw maar de babyboomgeneratie vergrijst. Het aanbod van levensloopbestendige sociale huurappartementen is in het afgelopen decennium toegenomen. In het bestaande koopsegment is weinig aanbod van levensloopbestendige woningen.
- De woningmarkt is opgedeeld in een aantal segmenten op basis van huishoudinkomen en woningprijs². Het lage segment bevat geen koopwoningen maar enkel huurwoningen van woningcorporaties. Dit segment is toegankelijk voor mensen met een inkomen onder een wettelijk bepaalde maximale inkomensgrens (modaal). Het middensegment kent huur- en koopwoningen. Het segment is bereikbaar voor huishoudens tot 1,5 maal modaal.

Segment	Deelsegment	Kale maandhuur/WOZ - waarde koop	Bruto jaarinkomen
Laag	tot aftoppingsgrens	tot € 651 tot € 122.000	tot € 30.825 (tot huurtoeslaggrens)
	tot liberalisatiegrens	€ 651 tot € 720 € 122.000 tot 156.000	€ 30.825 tot € 38.035 (tot EU-grens)
Midden	middeldure huur en koop	€ 720 tot € 971 €156.000 tot €294.000	€ 38.035 tot € 54.248 (tot 1,5 keer modaal)
Duur	duurdere koop	Vanaf € 971 Vanaf € 294.000	meer dan € 54.248 (meer dan 1,5 keer modaal)

- Op basis van de gemeten woonwensen (WIMRA 2017) is door bureau RIGO (2019) een behoefteanalyse gemaakt voor Haarlemmermeer. Deze bestaat voor 37% uit laag (sociale huur), 27% uit midden (huur en koop) en 37% uit duur (bijna alleen koop). Iets minder dan

² De meeste prijsgrenzen zijn ook gebruikt in onderzoeksrapporten en komen grotendeels uit de Huisvestingswet. De bedragen worden jaarlijks door het Rijk aangepast. Als kooprijsgrens tussen midden en duur is de grens gebruikt die geldt als maximum voor nationale hypotheekgarantie. De bovengrens van de middeldure huur is afkomstig uit het WIMRA en bedraagt 135% van de liberalisatiegrens.

de helft van de verhuigeneigden zoekt een appartement. Omdat nu 22% van de voorraad een sociale huurwoning van een woningcorporatie is en 25% een appartement, zijn dat de categorieën waar in de nieuwbouw een substantieel accent op zal moeten worden gelegd. Binnen het nieuwbouwprogramma kunnen we zorgen voor nieuw aanbod in de prijsklasse midden. Door prijsstijgingen verdwijnt het geringe aanbod in deze categorie.

- De slaagkansen van starters voor een sociale huurwoning zijn klein. Woningcorporaties zien de bouw van kleine wooneenheden als hun grootste prioriteit in Haarlemmermeer. Er worden studio's tot 30m² voor de echt jonge starters en tweekamerwoningen van 45m² voor oudere jongen tot 28 jaar gebouwd. Centrale locaties met veel voorzieningen, goed openbaar vervoer en banen in de directe omgeving zijn hiervoor beter geschikt dan verder weg gelegen woonwijken met een lagere dynamiek.
- 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'.

2.2 Onze visie: ruimte en verschil maken

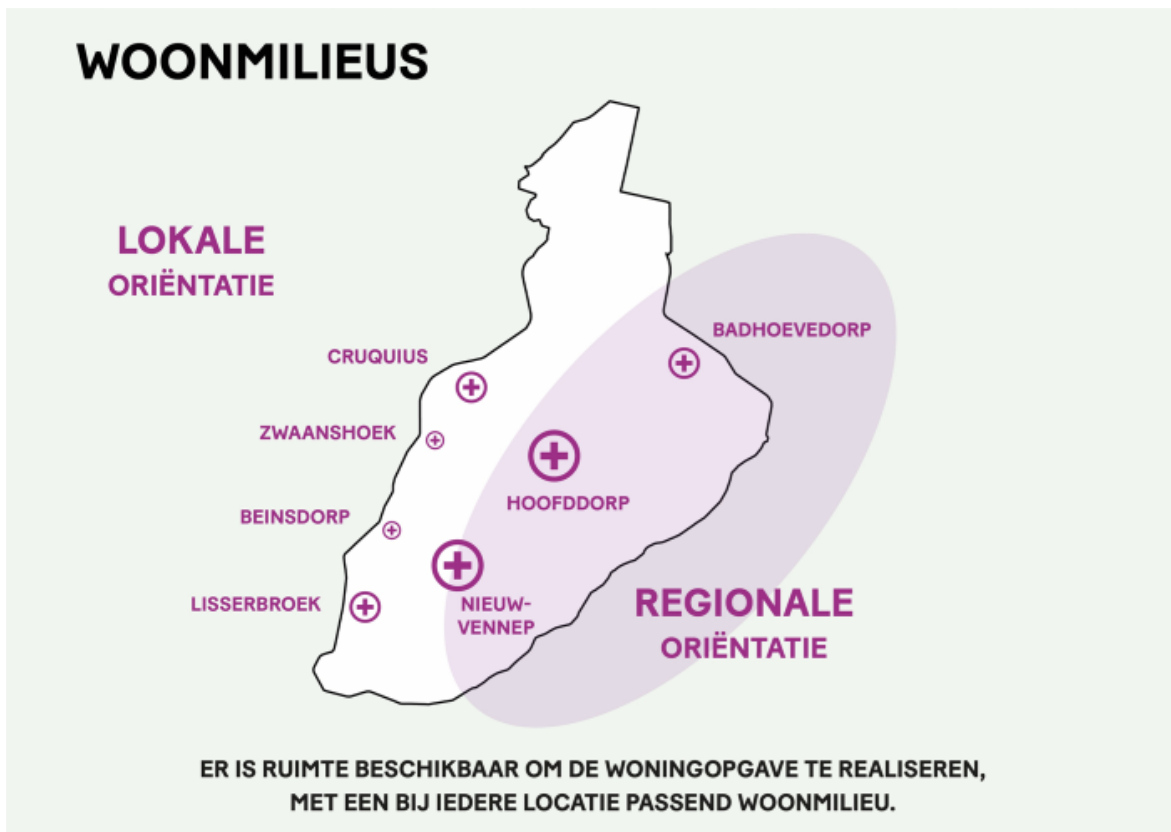
Grote en diverse bouwstroom realiseren

Door nieuwbouw komen meer bestaande woningen vrij. De oplevering van een woning veroorzaakt vaak een verhuisketen zodat ook in de voorraad verhuishwensen worden vervuld.

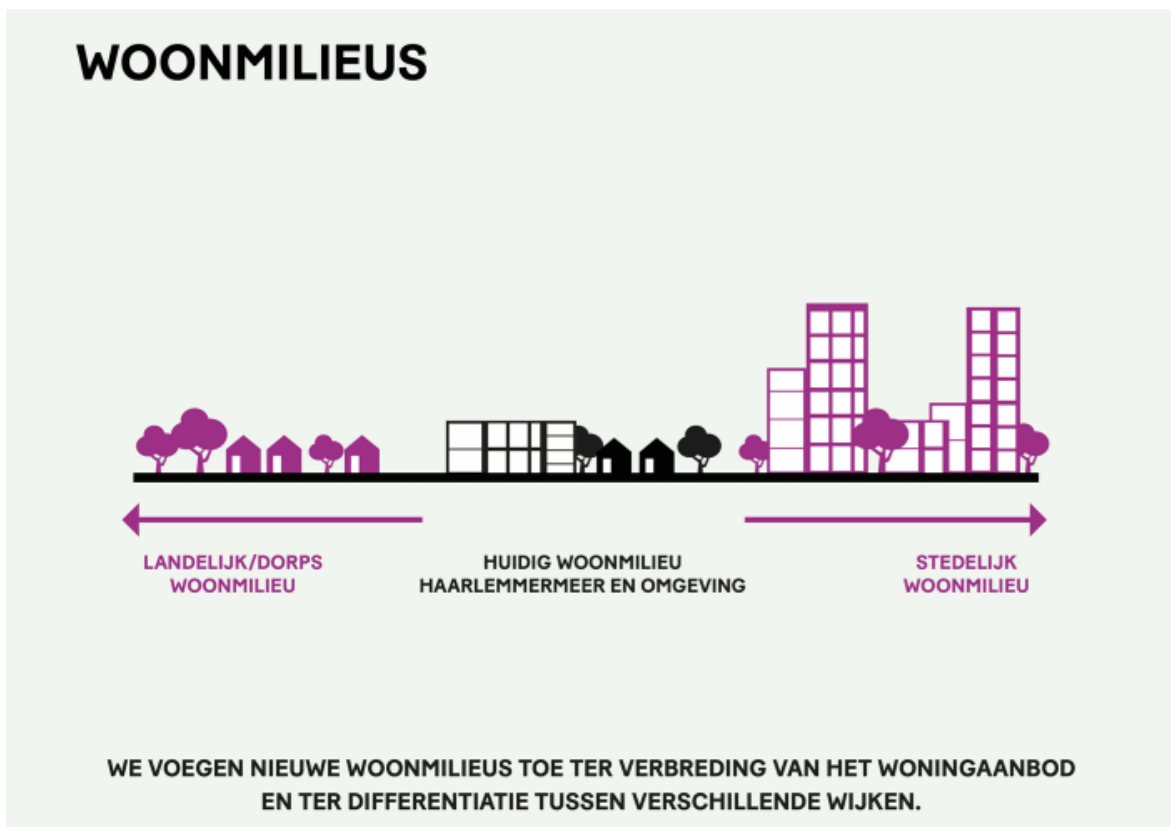
Diversiteit in woonmilieus. Locatie is bepalend voor het woonmilieu waarin wordt gebouwd. In bijlage 2 wordt een woonmilieu-indeling beschreven die is ontwikkeld door bureau ABF. In de centrale kernen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp geldt een regionale oriëntatie (zie ook figuur 2). Hier zijn veel voorzieningen en banen. In bestaande wijken domineert het naoorlogse suburbane milieu. Met nieuwbouw willen we verschil gaan maken en zo de diversiteit van het aanbod vergroten. Bij binnenstedelijke bouwlocaties vergroten we het 'centrum-stedelijk' woonmilieu. In het centrum van Hoofddorp gaan we, bijvoorbeeld in Hydepark, in het woonmilieu 'stedelijk plus' bouwen. Wonen gaat in deze beide centrale stedelijke milieus samen met werken, recreëren en winkelen. Door bijvoorbeeld ondergronds te parkeren en gestapeld te bouwen kunnen er met behoud van kwaliteit meer woningen op eenzelfde oppervlakte worden gebouwd. Woningbehoefteonderzoek geeft aan dat er veel behoefte is aan appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Allerlei groepen als alleenstaande starters, vitale ouderen of werkende stellen zonder kinderen zullen hier een nieuw thuis vinden. Ontwikkelaars zien deze potentie ook. Als er bij een centrale kern een uitbreidingswijk op een weinig dynamische locatie (lees Nieuw-Vennep West) wordt opgezet gaan we op een andere manier het verschil maken. Hier kiezen we voor het 'landelijk' woonmilieu waarin de dichtheden laag zijn en meer ruimte is voor de bouw van (half) vrijstaande woningen.

De dorpen langs de Ringvaart (en Spaarndam en Abbenes) hebben een meer lokale oriëntatie. Bij bouwlocaties versterken we de bestaande identiteit door in een 'centrum-dorps woonmilieu' te bouwen. Kleinschaligheid, gematigde dichtheden en functiemenging zijn uitgangspunt. In deze kernen verschilt de lokale opgave en dorpsidentiteit.

Figuur 2 Kernen verschillen van elkaar in grootte en oriëntatie



Figuur 3 Opgave bij grote centrale kernen met regionale oriëntatie



Er kan sprake zijn van vergrijzing, ontgroening, instandhoudingsproblemen van een school enzovoort. Het bouwprogramma wordt op de kernspecifieke behoefte afgestemd.

In tabel 1 is voor de grotere bouwlocaties aangegeven in welk woonmilieutype zij worden ontwikkeld. In principe is voor alle bouwlocaties in Haarlemmermeer de getoonde woonmilieuoriëntatie toepasbaar.

Tabel 1 Woonmilieus voor de grotere bouwlocaties

	Locatie	Indicatief aantal woningen	Verwachte 1 ^e oplevering ³
Cruquius	Hof	1.200	2024
Cruquius	Wickevoort	1.000	2019
Hoofddorp	Hydepark	3.800	2022
Hoofddorp	Noord	600	2023
Lisserbroek	Turfspoor	1.200	2023
Lisserbroek	Noord	1.500	2023
Nieuw-Vennep	West	3.000	2023
Nieuw-Vennep	Pionier-Bols	1.700	2020
Totaal		14.000⁴	
Legenda	Woonmilieu	Belangrijkste accenten	
	Centrum dorps	Gemengd met voorzieningen ouderen/gezinnen, grondgebonden, tot circa 25 woningen per hectare	
	Stedelijk plus	Gemengd met voorzieningen Starters, appartementen, tot circa 80 woningen per hectare	
	Stedelijk centrum	Gemengd met voorzieningen Ouderen, appartementen, tot circa 50 woningen per hectare	
	Landelijk bereikbaar	Wonen, vrijstaand, Gezinnen, tot circa 20 woningen per hectare	

De volgorde en het tempo van de gebiedsontwikkeling hangt met een aantal zaken samen: ‘eerst bewegen dan bouwen’ (wanneer kan welke (vaak provinciale) weg worden aangelegd, verlegd of verbreed?), de ontwikkeling van regelgeving rond vliegtuiglawaai (wordt een experiment met geluidsadaptief bouwen in Rijsenhout door hogere overheden toegestaan?). In 2019 is daar de stikstofcompensatie bijgekomen (Op 29 mei 2019 verklaarde de Raad van State Programma Aanpak Stikstof (PAS) ongedig). Wanneer komt er een nieuwe methode en hoe ziet dat eruit? Om tempo te kunnen houden is flexibiliteit en een zekere overmaat in de woningbouwprogrammering nodig. Daardoor kunnen ook de in tabel 1 aangegeven aantallen wijzigen.

³ Voorlopige inschatting waarbij mogelijke effecten van de PAS-problematiek (stikstofcompensatie bij bouwplannen) niet zijn meegenomen.

⁴ Het getal 14.000 betreft een voorlopige inschatting voor de acht grootste gebiedsontwikkelingen (stand per 1 juli 2019) waarin voor 2025 (einde looptijd woonbeleidsprogramma) een eerste woning wordt opgeleverd. Het getal 20.000 uit de woondeal betreft alle ontwikkelingen met opleveringen tot 2040.

Diversiteit in prijs- en eigendomssegmenten

De analyse (paragraaf 2.1 en bijlage 1) laat zien dat de voorraad woningen in de prijssegmenten laag en midden (de twee segmenten samen wordt ook wel ‘betaalbaar’ genoemd) beperkt is ten opzichte van de behoefte. Daarom gaan we in de nieuwbouw 50% betaalbaar realiseren.

Tabel 2 Prijssegmenten nieuwbouw (prijspeil 2019, prijzen worden jaarlijks geïndexeerd of aangepast aan de dan geldende regelgeving)

Betaalbaar		Duur
Laag	Midden	Duur
tot modaal	Modaal tot 1,5 maal modaal	Meer dan 1,5 maal modaal
sociale huur	Huur € 721 tot € 971 Koop tot € 294.000	Huur > € 971 Koop > € 294.000

De behoefte aan sociale huurwoningen groeit. De woonwensen van verhuisgeneigden, de demografische ontwikkelingen, de samenstelling van de woningvoorraad en het verhuisgedrag wijzen in die richting. Los van marktontwikkelingen zorgt ook de extramuralisering tot extra vraag naar wonen met zorg en de wens tot het zelfstandig huisvesten van speciale doelgroepen. In beide gevallen vertaalt dit zich in toename van de vraag naar sociale huurappartementen.

Een huishouden met een modaal jaarinkomen van € 38.035 kan in 2019 (zonder overwaarde uit een vorige woning of bovenmatig spaargeld) een woning kopen tot € 156.000. Het is in de huidige markt niet haalbaar om voor deze prijs een nieuwe koopwoning te realiseren. Een startend huishoudens met een benedenmodaal inkomen is daarom aangewezen op een sociale huurwoning.

Naast de bouw van een substantieel aandeel sociale huurwoningen is het in tijden van economische groei belangrijk dat de overheid zich inzet om in de nieuwbouw betaalbare koop- en huurwoningen voor woningzoekenden met een middeninkomen te creëren. Deze groep heeft geen toegang tot de sociale huur, wordt bij hun zoektocht vaak voorbijgestreefd door kapitaalkrachtiger huishoudens of particuliere beleggers en ziet daardoor het schaarse aanbod verdwijnen.

De vraag naar gereguleerde woningen stijgt sneller dan het aanbod. Zoektijden nemen toe. Daarom is het nodig dat in zowel het segment ‘laag’ als het segment ‘midden’ voldoende aanbod is in nieuwbouwplannen. De absolute groei dient zodanig hoog te zijn dat daardoor ook het relatieve aandeel in de voorraad sociale huurwoningen langzaam kan toenemen. Momenteel is 22 procent van de woningvoorraad een sociale huurwoning van een woningcorporatie. In tabel 1 is te zien dat de grootste gebiedsontwikkelingen tezamen in circa 14.000 woningen bevatten. 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. Voor de bouw van woningen in het lage segment zal aan de ontwikkelende partij gevraagd worden in eerste instantie woningcorporaties te betrekken. Indien die onverhoopt niet worden gevonden en een particulier gaat de huurwoningen in het lage prijssegment bouwen, dan wordt een instandhoudingstermijn van 25 jaar en andere kwaliteitseisen gesteld. De hierboven beschreven verhouding binnen (deel-)projecten geldt als inzet voor alle gebiedsontwikkelingen met meer dan 30 woningen.

Jaarlijks rapporteert het college van Burgemeester en Wethouders in de vorm van de Bestuurlijke Voorgangsrapportage Wonen (hierna BVR Wonen genoemd) aan de raad. Het gaat bijvoorbeeld over de ontwikkeling van het aanbod in het middensegment en de slaagkans voor verschillende groepen huishoudens die actief zoeken naar een sociale huurwoning. Als de slaagkansen zich gunstig

ontwikkelen kan dit aanleiding zijn om de genoemde inzet voor betaalbare woningen in de gebiedsontwikkelingen bij te stellen.

Omstandigheden kunnen verschillen tussen gebiedsontwikkelingen. Op goede gronden kan het college besluiten in uitzonderlijke situaties met een initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst een lager dan wel hoger aandeel woningen in de segmenten laag en midden toe te staan. De optelsom van alle grotere gebiedsontwikkelingen tezamen dient echter wel uit te komen op de eerdergenoemde streefpercentages. Daarom gaan we in het voorjaar van 2020 de doelmatigheid van de inzet van een gemeentelijk Woonfonds onderzoeken. Een fonds bedoeld voor storting van een financiële bijdrage door de ontwikkelende partij als niet voldaan wordt aan de vereiste woningbouwopgave van betaalbare woningen en onttrekking van een financiële bijdrage wanneer in een bouwplan meer dan de helft van de woningen betaalbaar wordt gerealiseerd. De ontwikkelende partij ontvangt in het laatste geval dus een gemeentelijke stimuleringsbijdrage.

We onderzoeken in de vorm van een quick-scan de mogelijke werking, het juridisch instrumentarium, de voor- en nadelen en de ervaringen in andere gemeenten. Elk jaar stellen we een Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR Wonen) op. In de BVR Wonen over 2020 (wordt opgesteld in het tweede kwartaal van 2021) worden de eerste effecten van de implementatie van het nieuwe woonbeleid zichtbaar: Als de slaagkansen van de verschillende groepen veranderen kan dit aanleiding zijn om het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen aan te passen. Daarnaast geldt dat 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. Besluitvorming in de raad in het derde kwartaal van 2021 zou dan betekenen dat het fonds op 1 januari 2022 in werking kan treden.

Bij een gebiedsontwikkeling met minder dan 31 woningen geldt de genoemde verdeling in prijssegmenten niet. Kleinschaligheid en variatie blijft in kleinere projecten wel ons streven. Wij staan niet toe dat aaneengesloten bouwprojecten of bouwprojecten van verschillende ontwikkelaars en eigenaren in een gebiedsontwikkeling worden opgeknipt in kleinere bouwprojecten om de prijssegmenteringseis te omzeilen.

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.

Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen

Haarlemmermeer is een open aantrekkelijke woongemeente; een inclusieve gemeente voor iedereen. De samenstelling van een gemeenschap verandert als een nieuwe woning wordt opgeleverd of een buurtbewoner verhuist. Onze inwoners zijn over het algemeen tevreden over hun woning, burens en woonomgeving. Dat moeten we zo houden en daarom blijven we waken voor een goede sociale samenhang. In het deel van de gemeente waar veel gebouwd is hebben we een jonge gemeenschap met relatief veel inwonende kinderen. De groot geworden kinderen gaan op enig moment zelfstandig wonen. Wijken kennen golven van vergrijzing en verjonging. De kleinere kernen langs de Ringvaart zijn vaak verder vergrijsd. Daar zijn de bewoners meer op elkaar betrokken en vinden van oudsher veel ontmoetingen in verenigingsverband plaats. Om dit in stand te houden stelt de gemeente bijvoorbeeld voorzieningen beschikbaar en ondersteunt ze bewonersinitiatieven. Ook woningbouw en woonruimteverdeling kan een positieve invloed hebben op de vitaliteit.

Beschikbaarheid van betaalbare woningen

De overgrote meerderheid van de bevolking kan zonder publieke bemoeienis in zijn woonbehoefte voorzien. De schaarste aan geschikte woningen rechtvaardigt dat wij bij sociale huurwoningen en bij huur- en koopwoningen in het middensegment de prijsvorming en verdeling reguleren. 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. Ten behoeve van jongeren zullen we daarom met de woningcorporaties maximaal inzetten op het gebruik van tijdelijke huurcontracten.

In de huidige vraagmarkt zien we dat huishoudens met een middeninkomen moeite hebben om in hun woonbehoefte te voorzien. Daarom gaan we de productie van koop- en huurwoningen in het middensegment extra stimuleren. Om te kunnen zekerstellen dat koopwoningen voor starters beschikbaar zijn, onderzoeken wij de mogelijkheden van een zelfbewoningsplicht) in projecten met starterswoningen. Met een inkomenstoets zorgen we er voor dat nieuwgebouwde middenwoningen daadwerkelijk door huishoudens met inkomen tot 1,5 maal modaal worden gehuurd. Eigenaren van nieuwe huurwoningen verplichten we om deze 25 jaar als huurwoning in het middensegment voor de betreffende doelgroep in stand te houden.

Goede huisvesting van aandachtsgroepen

We geven bij nieuwbouw kwalitatieve randvoorwaarden aan om de juiste samenstelling van de betaalbare woningvoorraad te bereiken. We maken ook de afspraak om goede woningen te bouwen die aansluiten bij de behoefte van onze aandachtsgroepen (ouderen, mensen met een lichamelijke of psychische beperking, ex-gedetineerden enzovoort). Daarom gaan we in ieder geval de grotere nieuw te bouwen appartementen levensloopbestendig bouwen. Ook worden woonzorginitiatieven opgenomen in de nieuwbouw en voorraad. In het laatste kwartaal van 2019 laten wij onderzoek doen naar de toekomstige behoefte (kwalitatief en kwantitatief) aan nieuwe woonzorginitiatieven. Op basis van de uitkomsten komen er begin 2020 nadere instructies voor gebiedsontwikkeling en voorraadbeleid. Onder kwaliteit verstaan we ook zaken als toegankelijkheid van de woonomgeving, energieprestatie en gezondheid.

3 De uitvoeringsagenda

De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar heeft hierin een sturende, faciliterende en stimulerende rol. Er is een aantal beleidslijnen waarop we gaan sturen. Bij de opzet van de uitvoeringsagenda volgen we de vierdeling die in hoofdstuk 2 (van analyse naar visie) is beschreven:

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

Uitvoeringsgerichte beleidsuitspraken zijn zo concreet mogelijk geformuleerd en aan het eind van elke paragraaf puntsgewijs aangegeven.

3.1 Divers aanbod door middel van nieuwbouw

Grotere verscheidenheid in woonmilieus en woningtypen

Door binnenstedelijke transformatie en woningbouw op uitleglocaties laten we de woningvoorraad groeien in de door ons voorgestane richting. Hierbij is aansluiting gezocht bij de laatst gemeten woningbehoefterapportages van het RIGO uit 2019 over het WiMRA 2017 (zie hiervoor Bijlage 1).

Sinds 1 juli 2017 is het voor gemeenten mogelijk om een 'doelgroepenverordening' op te stellen. In bestemmingsplannen kunnen regels worden gesteld over de realisatie en behoud van woningen in het prijssegment laag en midden. In juli 2019 heeft minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een verruiming in de Woningwet aangekondigd. Dit maakt voor het voor een woningcorporatie mogelijk om ook woningen in het middensegment te bouwen. De verlening van Huisvestingsvergunning zou dan ook tot dit prijssegment kunnen worden uitgebreid.

Samenvattend gelden daarom de volgende uitvoeringspunten voor het college van Burgemeester en Wethouders:

- We houden bij de nieuwbouw een zodanige verdeling aan, dat de aandelen in het segment laag en midden in de woningvoorraad toenemen.
- We bouwen afhankelijk van de locatie in een centrum-stedelijk, landelijk of centrum-dorps woonmilieu.
- 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 persoons huishoudens. In andere woonmilieus kan naast appartementen gedacht worden aan patiowoningen, hofjeswoningen, kleine bungalows of Tiny Houses.
- 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.

- Het zijn de ontwikkelaars die bepalen welk type woning zij in het niet gereguleerde dure prijssegment bouwen. Naast gezinswoningen is er behoefte aan dure appartementen voor stellen zonder kinderen, expats of meer vermogende empty nesters enzovoort.

Voortvarend bouwen

Gebiedsontwikkeling is een complexe aangelegenheid. Van de gemeente mag worden verwacht dat zij richting geeft, reguleert, verbindt, verleidt en stimuleert. We schakelen over op een langdurig hoog bouwtempo. We zorgen onder de noemer 'versnellingsoperatie' eerst voor voldoende nieuwe en harde plancapaciteit om vervolgens tot 2040 gemiddeld duizend woningen per jaar te kunnen bouwen. Met ontwikkelaars zorgen we voor een constant en hoog bouwtempo. We onderzoeken waar 'geluidsadaptief' bouwen langs de randen van de hinderzones van start- en landingsbanen van Schiphol extra bouw mogelijkheden kan bieden. Door toekomstige bewoners beter te beschermen tegen vliegtuiglawaai kunnen mogelijk in een vergrijzende kern als Rijsenhout nieuwe woningen toegevoegd worden. Hiervoor zijn we afhankelijk van medewerking van hogere overheden. We stemmen het voorzieningenniveau af op de grootte en behoeften van de bevolking. Natuurlijk kunnen externe factoren altijd voor vertraging zorgen, maar wij zijn er klaar voor.

Samenvattend:

- Het is onze inzet om tot 2040 circa duizend woningen per jaar te bouwen. Volgordelijkheid en tempo hangen in ieder geval samen met principes als 'eerst bewegen dan bouwen', ontwikkeling regelgeving rond vliegtuiglawaai en de mogelijkheid tot stikstofcompensatie.
- We bouwen grotere (oppervlakte meer dan 70⁵ vierkante meter) gelijkvloerse woningen levensloopbestendig en zorgen ook in de nieuwbouw voor voldoende zorggeschikte woningen en woningen voor andere aandachtsgroepen.

Kansen benutten van transformatie en tijdelijkheid

Een groot deel van de bouwopgave realiseren we in bestaand stedelijk gebied. De bouwterreinen zijn moeilijk bereikbaar en vaak is sloop, sanering en bedrijfsverplaatsing nodig. Ook zijn er meestal meerdere eigenaren.

- Bij bedrijventerreinen en kantorenlocaties die economisch verouderd zijn en grenzen aan de centra van onze dorpen werken wij mee aan transformatie naar woonwijken. In Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en Hoofddorp verdichten we naar centrum-stedelijke woonmilieus.
- Wij beoordelen leegstaand maatschappelijk vastgoed van gemeente, zorginstellingen en woningbouwcorporaties op geschiktheid om deze te transformeren naar woonvormen voor speciale aandachtsgroepen. We brengen eigenaren in contact met ruimtevragers.

Studentenhuisvesting

Corporatie DUWO heeft aan de Opaallaan (Hoofddorp) 570 eenheden die niet alleen aan studenten van het MBO-college Airport worden verhuurd maar ook aan studenten van de universiteit van Leiden en de Vrije Universiteit van Amsterdam (VU). Beide gemeenten hebben moeite met het vinden van geschikte locaties voor uitbreiding binnen de eigen gemeentegrenzen. We willen tot

⁵ Voor een appartement met 2 slaapkamers is minstens 70 m² vloeroppervlakte nodig. Dit is in de regel de minimale grootte voor een appartement dat wordt gezocht door huishoudens die op latere leeftijd hun eengezinswoning willen verlaten. Kleinere (starters)appartementen hebben een te geringe maat om een badkamer en gang te ontwerpen waar een met rolstoel kan draaien. De slaap- en woonkamer wordt dan te klein.

uitbreiding komen van studentenhuysvesting. Daarom onderzoeken we of er in de omgeving van onze openbaar vervoer knooppunten mogelijkheden zijn.

3.2 Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen

We bouwen aan gemengde wijken en kernen. Vanwege verschillen in demografische opbouw, woningvoorraad en geografische omstandigheden, passen we lokaal maatwerk toe.

We houden rekening met de verschillen tussen dorpen en wijken

In de meer historische kernen langs de Ringvaart (zie bijlage 3) is in veel gevallen sprake van een eerdere en grotere vergrijzing dan in de grote centraal gelegen sub-urbane kernen met woningen met een jonger bouwjaar. De dubbeldorpen langs de Ringvaart kenden geen grote en aanhoudende uitbreiding van de woningvoorraad. In veruit de meeste kernen is ook in de toekomst geen verdere grootschalige uitbreiding aanstaande. We accepteren dat een deel van de woningzoekenden zal moeten uitwijken naar andere kernen, maar willen oog houden voor leefbaarheid.

- We zullen -conform de regionaal overeengekomen verdeelregels- een kwart van de vrijkomende woningen bestemmen voor woningzoekenden met een binding aan de kern.
- Als zich een bouwmogelijkheid voordoet in of bij historische kernen en contrastdorpen versterken we de bestaande identiteit. We kijken bij de programmering naar de effecten op de vitaliteit en nemen de lokale woningbehoefte en doorstroming als uitgangspunt. We programmeren in een centrum-dorps gemengd en kleinschalig woonmilieu.

Mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten benutten

Om woningen voor jongeren te bestemmen mag er bij toewijzing voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die voldoen aan een leeftijds criterium. De leeftijdsgrenzen voor dit zogenaamde 'labelen' zijn: tot 23 jaar, en: 23 tot 28 jaar. Woningcorporaties kunnen op grond van de Huisvestingswet tijdelijke huurcontracten voor de duur van 5 jaar aanbieden aan jongeren tot 28 jaar. Met een tijdelijk huurcontract blijft de inschrijfduur doorlopen. Omdat inschrijving bij Woningnet pas op je achttiende kan, is vaak nog weinig inschrijftijd opgebouwd. Loting is een optie, maar dan kan binnen WoningNet geen voorrang aan ingezetenen worden gegeven.

Om extra aanbod van starterswoningen in de voorraad sociale huur te creëren gaan wij in overleg met onze grootste sociale verhuurder Ymere extra complexen aanwijzen die als jongerenwoningen met tijdelijke huurcontracten worden verhuurd. Hierbij zal de huidige bewoning en de ligging ten opzichte van voorzieningen bepalend zijn voor de geschiktheid. Uiteraard worden bij dergelijke keuzes ook de huurders (VHH) betrokken.

Voor zittende huurders kan de tijdelijkheid niet gelden. Na een huuropzegging wordt de woning wel met een tijdelijk huurcontract aangeboden. Na verloop van tijd vormen zich dan complexen met starterswoningen. Doordat de opbouw van inschrijfduur doorloopt heeft de woningzoekende na het verlopen van de contractduur van maximaal 5 jaar meer kans op een andere woning. Wellicht is dan het inkomen ook toegenomen en is er een wens tot samenwonen of groter wonen ontstaan. Vaak zal de volgende woning een koopwoning zijn.

De ruggensteunregeling is uitgewerkt voor de bewoners die in het bezit zijn van een urgentieverklaring met het zoekprofiel 'midstay'. Deze groep bestaat uit (eenouder)gezinnen die dakloos dreigen te raken. Met een urgentieverklaring met profiel 'midstay' kunnen zij voor een periode van twee jaar een woning huren in de midstayaccommodatie. In de zomer van 2017 zijn de eerste woningen bewoond. In 2020 vindt een evaluatie plaats van de pilot.

Opstapregeling. Samen met (zorg)partners en de woningcorporaties hebben we een gezamenlijk proces van uitstroom ontwikkeld naar zelfstandig wonen na een verblijf in de intramurale zorg. Dit is een regeling waarbij een cliënt die intramuraal woont, met begeleiding, zelfstandig gaat wonen op basis van een 'driehoekscontract'. De cliënt krijgt een woning met een tijdelijk huurcontract en daaraan gekoppeld een woonbegeleidingsovereenkomst. Als alles goed gaat wordt het contract na 2 jaar omgezet in een vast huurcontract. Per 1 januari 2019 is de uitvoering gestart. Jaarlijks wordt in overleg met zorgaanbieders en woningcorporaties het aantal benodigde woningen vastgesteld. Dit wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.

Kamerverhuur. Door individualisering en vergrijzing worden er in zowel de koop- als de huursector veel slaapvertrekken niet voor bewoning gebruikt. In landelijke huurwetgeving is in 2017 de zogenaamde Hospita-regeling ingevoerd waardoor ook bij kamerverhuur met tijdelijke huurcontracten mag worden gewerkt (1 of 2 jaar). Dit maakt kamerverhuur minder risicovol voor verhuurders. Voor starters, maar ook voor herstarters die na een relatiebreuk of tijdelijk werk snel en tijdelijk onderdak nodig hebben, kan een kamer soelaas bieden. In de strijd tegen eenzaamheid, woningnood en vanuit het optimaal benutten van vastgoed zijn er duidelijke voordelen aan kamerverhuur. Vanuit de hypotheekverstrekker, verhuurder en uitkeringsinstanties bestaan wel restricties. Een deel daarvan kan door goed overleg wellicht weggenomen kunnen worden. Het verhuren van één of twee kamers aan een kamerbewoner is iets anders dan het exploiteren van een Bed en Breakfast, het kamergewijs verhuren van de gehele woning aan toeristen via AirBNB of aan arbeidsmigranten. Bij deze vormen van meer grootschalige en commerciële verhuur zijn restricties en regels van toepassing die buiten het kader van dit woonbeleidsprogramma vallen.

Naast kamerverhuur is splitsen een manier om onbenutte ruimte in woningen en andere gebouwen te benutten. Daar waar mogelijk werken we mee aan initiatieven waarbij gebouwen als een uitzonderlijk grote woning, kantoor of een voormalige boerderij worden omgezet in meerdere zelfstandige woningen.

- Tijdelijke huurcontracten worden de nieuwe norm bij nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen aan jongeren.
- Wij zullen de (tijdelijke) opvang van spoedzoekers in combinatie met de ruggensteunregeling door Ymere continueren.
- De opstapregeling wordt voortgezet.
- Met woningcorporaties gaan we bezien of en waar uitbreiding van het aantal complexen met jongerenwoningen mogelijk en wenselijk is.
- 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.

Verduurzaming en energietransitie

De nationale doelstelling is om in 2050 voor de verwarming van woningen geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken. Veel uitvoeringsmaatregelen op het terrein van energietransitie worden in de komende jaren nog vertaald naar gemeenteniveau en aan de gemeenteraad voorgelegd. De energietransitie zal voor iedereen haalbaar en betaalbaar plaats moeten vinden.

Draagvlak en realisme zijn voor ons uitgangspunt als het gaat om de verdere uitrol van de energietransitie bij zittende eigenaar-bewoners. Aardgasloos nieuwbouwen is wel de norm.

Er zijn landelijke afspraken gemaakt tussen de koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes, de Nederlandse Woonbond en het Rijk over het maken van een sprong naar gemiddeld energielabel B van het corporatiebezit. Aanvullend daarop is in het klimaatakkoord afgesproken dat er 100.000 corporatiewoningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready worden gemaakt.

In de prestatieafspraken elk najaar met de woningcorporaties worden gemaakt willen we in ieder geval het volgende afspreken:

- De woningcorporaties gaan door met de verlaging van de gemiddelde energie-index.
- Als hieraan behoefte bestaat kunnen woningcorporaties de deskundigenadviezen, die zij voor hun complexgewijs gebouwde woningen hebben laten opstellen, beschikbaar stellen aan eigenaar-bewoners met vergelijkbare woningen in het VVE-complex, straat of buurt.

3.3 Beschikbaarheid van betaalbare woningen

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.

Groter aanbod voor starters

We willen er nadrukkelijk zijn voor mensen in het middensegment (huur en koop). We zien in de praktijk dat mensen met een inkomen tot circa anderhalf keer modaal onvoldoende mogelijkheden hebben om een woning te kopen of te huren. Als gemeente zijn de mogelijkheden om het geringe aanbod in het middensegment in de voorraad te reguleren uiterst beperkt. Daarom zorgen we er in deze economisch goede tijden voor dat een deel van de nieuwbouw bestaat uit dit prijssegment.

Met een starterslening kan een deel van het geld dat nodig is voor de aankoop van een bestaande of nieuwbouwwoning tegen een lager rentetarief worden afgesloten. Hierdoor wordt de leencapaciteit van jonge starters vergroot. Voorwaarde is dat de koper minstens 2 jaar ingeschreven is als inwoner van de gemeente. Voor bestaande woningen is de maximumprijs nu gefixeerd op € 214.500. Wij gaan deze grens verhogen tot de gemiddelde woningprijs in Nederland ofwel de Nationale Hypotheekgarantiegrens (€ 294.000 prijspeil 2019). Dit geeft meer kansen aan jonge starters en zorgt er ook voor dat de grens jaarlijks automatisch wordt aangepast.

Het primaat voor de bouw van sociale huurwoningen ligt bij de woningbouwcorporaties. De investeringsmogelijkheden van de lokaal werkzame woningcorporaties is niet altijd toereikend. Om die redenen zullen we meer woningcorporaties uitnodigen en in het uiterste geval woningen met een huur onder de sociale huurprijsgrens door (institutionele) beleggers laten beheren.

Om de kernvoorraad in stand te houden vragen wij woningcorporaties terughoudend te zijn bij de verkoop van woningen in de kernvoorraad. De bovengrens voor de sociale huursector ligt bij een maandhuur van € 721 (liberalisatiegrens) en jaarincomens tot de EU-grens van € 38.035. Als het gaat om appartementen zullen woningcorporaties bij nieuwbouw zorgen voor een substantieel aandeel woningen met huurhoogtes tot € 607 (aftoppingsgrens alleenstaanden) danwel € 651 (aftoppingsgrens meerpersoons). Een corporatie richt zich zo op hun primaire aandachtsgroep (belastbaar huishoudinkomen lager dan € 30.825). Voor Ymere geldt dat zij over hun hele bezit in Haarlemmermeer genomen 75% van de woningen wil aanbieden aan huurtoeslaggerechtigden.

Ook als er in een project onverhoopt geen corporatie deelneemt is het zaak een substantieel deel in het lage prijssegment te bouwen. In principe een gelijk deel als in de andere projecten met meer dan 30 woningen.

- We zorgen ervoor dat de helft van nieuw te bouwen woningen een betaalbare (huur of koop) woning is (prijssegment laag en midden).
- We verhogen de maximale koopgrens voor de starterslening 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.
- Als de investeringscapaciteit van lokaal werkzame woningcorporaties te kort schiet, nodigen we andere partijen uit om de sociale huurwoningen te realiseren.
- 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.

Woonruimteverdeling: aandacht voor slaagkansen

Om transparantie en eerlijke verdeling van schaarse woningen te organiseren is een regionaal stelsel van woonruimteverdeling opgezet. Als toets voor rechtvaardigheid kan het best naar de slaagkansen van de verschillende groepen (leeftijd, huishoudsamenstelling) worden gekeken en een wenselijke verhouding overeen te komen. Immers: Het vergroten van de slaagkans van doelgroep 1 leidt tot verkleinen van de slaagkans van doelgroep 2.

- Om het systeem van woonruimteverdeling eerlijk en transparant te houden blijven we de ontwikkeling van de slaagkansen monitoren. Binnen de regionale afspraken en in overleg met de woningcorporaties en de huurders (HVV) gaan we zo nodig in gesprek om de labeling van woningen aan te passen.

3.4 Aandachtsgroepen

Sommige groepen hebben extra ondersteuning nodig in de vorm van een woonurgentie of directe bemiddeling bij het vinden van een reguliere geschikte woning. Hierbij valt te denken aan de uitstroom uit detentie, een instelling voor jeugdzorg, gehandicaptenzorg of psychiatrie.

Voor andere inwoners met een verstandelijke of lichamelijke beperking, een psychosociale problematiek, of verslaving is er op de reguliere (huur)woningmarkt te weinig aanbod. Door nieuwbouw of aanpassing van bestaande woningen wordt aanbod vergroot.

Kleinschalig en op maat

Mensen hebben recht op inclusie, persoonlijke autonomie en volledige participatie. Op het terrein van wonen betekent dit dat men zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen, zolang ondersteuning dient te krijgen bij het wonen en geholpen moet worden bij de uitstroom uit instellingen door middel van directe bemiddeling. Ook is er behoefte aan uitbreiding van diverse soorten kleinschalige geclusterde woonzorgvoorzieningen. In 2017 en 2018 zijn de nota Wonen met Zorg (2017.0026227) en het uitvoeringsvoeringsplan Wonen met Zorg (2018.0022374) vastgesteld. Omdat hierin ons beleid goed en actueel is beschreven beperken we ons in het Woonbeleidsprogramma tot enkele hoofdlijnen.

We gaan zorg kleinschalig en op maat aanbieden. In het verleden gingen mensen wonen in een instelling om zorg te krijgen. Nu is het uitgangspunt dat de zorg ambulante naar woningen komt.

Voor ex-gedetineerden is stabiele huisvesting een belangrijke factor in het voorkomen van recidive. Daarom bemiddelen we, bijvoorbeeld via de opstapregeling, in zelfstandige huisvesting van ex-gedetineerden. Daarnaast is er in de regio behoefte aan aanvullende speciale woonvoorzieningen voor personen waarbij in meer of mindere mate begeleiding nodig is.

- 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 breiden we uit met andere doelgroepen, zoals ex-gedetineerden.
- 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.
- 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.
- We onderzoeken of een woonvorm voor begeleid wonen van ex-gedetineerden gewenst is.
- De gemeente houdt een overzicht bij van partijen die woonzorginitiatieven willen starten binnen Haarlemmermeer. We zijn intermediair richting woningcorporaties en ontwikkelaars.

Statushouders

Het aantal te huisvesten statushouders wisselt sterk en hangt af van conflicten elders in de wereld. We voorzien in de huisvesting van vergunninghouders overeenkomstig de geldende taakstelling en binnen de ruimte die de toezichthouder ons toestaat.

Statushouders worden in onze gemeente zodanig gehuisvest dat zij (verder) kunnen werken aan hun integratie. Omdat de automatische voorrangregel voor deze groep in de huisvestingsverordening ongewenst is, komt deze te vervallen. Wij zorgen voor voldoende (alternatieve) woonvormen en woningen om statushouders te huisvesten, conform onze wettelijke plicht.

Met een aantal andere gemeenten hebben wij in 2019 besloten om een pilot te starten met het Ministerie van Binnenlandse Zaken. In de pilot willen we ons richten op de creatie van een flexibele schil van woningen waar verschillende doelgroepen gebruik van kunnen maken zoals bijvoorbeeld statushouders, mensen in echtscheiding en andere spoedzoekers die niet voor urgentie en directe bemiddeling voor een reguliere sociale huurwoning in aanmerking komen.

Arbeidsmigranten

Haarlemmermeer heeft naar schatting 135.000 banen waarvan er zo'n 7.000 vervuld worden door arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. We beschouwen arbeidsmigranten die langer dan een half jaar in de gemeente werkzaam zijn als reguliere woningzoekenden die in de bestaande woningvoorraad in een woning kunnen verblijven. Om overbewoning te voorkomen maximeren we het aantal langverblijvende arbeidsmigranten per woning op zes. Tijdelijke arbeidsmigranten (kortverblijvers) willen we goede en veilige tijdelijke huisvesting bieden in speciaal voor dit doel te bouwen verblijfsaccommodaties in niet woongebieden. Deze accommodaties krijgen een tijdelijke vergunning voor tien jaar. Om eventuele overlast te voorkomen worden in het beleid ook diverse voorwaarden gesteld aan de accommodatie en het beheer, waaronder een 24-uurs beheerder, registratieplicht en beheerplan die voldoet aan het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

Wonen in een woonwag

In juli 2018 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een beleidskader gemeentelijk woonwag- en standplaatsenbeleid gepubliceerd. Hierin is bepaald dat gemeenten verplicht zijn beleid te maken voor woonwagens en standplaatsen. In Haarlemmermeer zijn 65 standplaatsen verdeeld over 10 locaties.

- Wij gaan de mogelijkheden verkennen voor meer standplaatsen op termijn. Op basis van deze verkenning gaan we beleid maken.
- Ymere is in Haarlemmermeer de partij die standplaatsen en huurwagens in eigendom heeft. Dit willen wij continueren.

Levensloopbestendig wonen

12% van de inwoners van Haarlemmermeer kent lichamelijke beperkingen met betrekking tot mobiliteit, zien of horen (RIVM, 2016), en hun aandeel neemt door verdergaande vergrijzing, toe. Door de 'ambulantisering' van de zorg en de gelijktijdige afbouw van de intramurale zorg zijn meer mensen aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Lang zelfstandig wonen is een randvoorwaarde voor het dagelijks functioneren geworden. Men moet deel kunnen nemen aan het sociale leven, kunnen werken en voorzieningen kunnen bezoeken. Daarom is het belangrijk dat een groter aandeel woningen 'bezoekbaar' is voor deze inwoners. Dat wil zeggen dat bewoners in een rolstoel of ander hulpmiddel zelfstandig van alle functies gebruik kunnen maken om een woning van een ander te bezoeken. Om langer thuiswonen mogelijk te maken is het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg (zogenaamde mantelzorgwoningen) vergunningsvrij gemaakt. Hierdoor kunnen meerdere generaties van een familie samen in één huis wonen. Als iemand zorgbehoevend wordt kan een mantelzorger in komen wonen. Verhuur tot maximaal twee kamers per woning is bestemmingplantechnisch toegestaan.

Het is belangrijk om ook meer levensloopbestendige woningen te bouwen waarin bewoners met hulpmiddelen zelfstandig van alle functies gebruik kunnen maken. We gaan toetsen of appartementen met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 70 vierkante meter zodanig worden gebouwd, dat ze goed bruikbaar blijven en/of eenvoudig kunnen worden aangepast als een bewoner een probleem met mobiliteit krijgt of zorgbehoevend zou worden. Het gaat om eenvoudige eisen als de maximale hoogte van drempels bij deur, balkon, badkamer en wc (het Rijk gaat dit in 2021 verplicht stellen), lift, verkeersruimten in de woning, deurbreedte en toiletontwerp. Dit betreft daarmee een extra eis ten opzichte van het vigerende Bouwbesluit. In het najaar van 2019 onderzoeken we hoeveel 'zorggeschikte' woningen we in de nieuwbouw en bestaande voorraad nodig hebben. Voor dit beperkte deel zullen we op de Woonkeur-plus variant gaan toetsen waarbij voldoende ruimte is voor thuiszorg om mensen in de slaap- en woonkamer en douche en toilet te helpen om al dan niet met een tillift tussen bed en stoel te wisselen.

Door het grote aandeel koopwoningen dat in Haarlemmermeer is gebouwd, hebben (toekomstige) ouderen vaak een eigen huis. Als de woning geheel of grotendeel is afbetaald zijn de woonlasten laag. Ook is de binding aan de buurt vaak hoog. Het door middel van nieuwbouw vergroten van het aanbod van levensloopbestendige woningen in de koop en (middeldure) huur is daarom belangrijk.

De bewoners van eengezinshuurwoningen raken op leeftijd. De kinderen zijn de deur uit en de trap, de grootte van de woning en tuin kunnen op termijn een probleem gaan vormen. In de afgelopen decennia zijn al veel daartoe geschikte appartementen als 'seniorenwoning' gelabeld om huurders

die dat willen door te laten stromen naar een beter passende woning. Een voordeel is dat daardoor eengezinshuurwoningen beschikbaar komen. Het is bekend dat de stap moeilijk kan zijn vanwege de daarmee gepaard gaande verhuiskosten en huurstijging. Daarom is bij Ymere sinds een aantal jaren de stimuleringsregeling 'van groot naar beter' van kracht voor mensen die van een sociale eengezinshuurwoning naar een gelijkvloerse woning van een corporatie willen verhuizen. In de verhuiskosten en de huursprong kan financieel worden bijgesprongen. In het najaar van 2019 wordt deze regeling geëvalueerd.

Uit de cijfers van WoningNet blijkt dat 55-plussers ten opzichte van andere leeftijdsgroepen een hoge slaagkans hebben. Het aanbod voor ouderen is groot waardoor het aantal reacties per woning laag is en de gemiddelde tijd die nodig is om een woning te zoeken zich beperkt tot ruim twee jaar. Dit geldt in mindere mate voor die kernen waar in de afgelopen decennia geen nieuwe huurwoningen zijn gebouwd die voor ouderen geschikt zijn. Juist de historische kernen, contrastdorpen en Badhoevedorp kennen een oudere bevolkingsopbouw dan de centrale kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

De gemeente Haarlemmermeer kent sinds 2017 de blijverslening. Dit biedt de mogelijkheid om de woning met een lening tot € 50.000 'levensloopbestendig' te maken zodat het voor ouderen of gehandicapten mogelijk is om te blijven wonen in de huidige woning. Dit kan door het verwijderen van drempels of het aanpassen van de bad- of slaapkamer. Ondanks promotionele acties zijn er alleen informatieverzoeken binnengekomen. Het kwam nooit tot een aanvraag.

- 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.
- 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.
- Als er zorggeschikte woningen worden gebouwd, passen we de Woonkeur 'Plus' variant toe
- We schaffen de blijverslening af omdat er geen gebruik van wordt gemaakt.

We zorgen voor gemengde wijken

Zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars en de gemeente werken met elkaar aan de 'inclusieve opgave': Hoe zorgen we ervoor dat iedereen goed kan wonen en kan meedoen in zowel de reeds bestaande wijken en kernen als in de nieuwe wijken die de komende decennia worden gebouwd? De door bewoners gewenste sociale samenhang is afhankelijk van de leefstijl van de bewoners. Zo kan er in de ene buurt weinig behoefte zijn aan buurtactiviteiten en kan er in een andere buurt behoefte zijn aan gezamenlijk beheer. Wij willen tevreden bewoners en zullen bij onze dienstverlening zoveel mogelijk aansluiten bij de in de buurt of wijk bestaande behoeften.

De aanstaande groei van de gemeente vraagt om nader onderzoek naar de huidige en toekomstige woonbehoeften van een aantal specifieke doelgroepen: jeugdigen die zorg nodig hebben, inwoners met een fysieke of verstandelijke beperking, volwassenen met een psychiatrische problematiek en oudere inwoners (de grootste groep). Dit onderzoek wordt in het najaar van 2019 door een extern bureau uitgevoerd in samenwerking met zorgaanbieders, zorgkantoor, de gemeente en corporaties. Het onderzoek richt zich met name op woonzorgvoorzieningen. De uitkomsten van het onderzoek

worden gebruikt om met alle partijen in gesprek te gaan over de locaties waar deze voorzieningen, woonvormen en mogelijk ook zelfstandige 'zorggeschikte' woningen het beste kunnen komen. We maken hierover afspraken met corporaties en marktpartijen. Hierbij houden we oog voor het draagvlak bij omwonenden en reguliere woningzoekenden.

- Binnen onze sociale wijkaanpak zoeken we aansluiting bij de leefstijl van de wijk en buurt.
- We hanteren de beleidsregel dat jaarlijks maximaal 35 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaat naar bijzondere groepen die urgentie krijgen of direct bemiddeld worden.
- Bij directe bemiddeling van voorrangskandidaten zorgen we voor ruimtelijke spreiding over wijken en kernen.
- 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.
- 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.

Planning uitvoeringsprogramma (voorbereiding tot vaststelling)

jaar	19	2020				2021				2022				2023				2024				2025				
kwartaal	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Raadsproducten:																										
Evaluatie Huisvestingsverordening*																										
Raamovereenkomst prestatieafspraken 2025																										
Woonbeleidsplan 2026-2030																										
Collegeproducten:																										
Jaarlijkse prestatieafspraken (t+1)																										
BVR Wonen (t-1)**																										
Nieuw woonbeleid in projecten doorvoeren																										
Behoeftte-onderzoek woonzorginitiatieven (wzi)																										
behoefte wzi in projecten doorvoeren																										
Impuls kamerbewoning																										
Actieprogramma middensegment***																										
Tijdelijke huur jongeren (met Ymere)																										
Evaluatie Midstay																										
Woonfonds (onderzoek naar varianten)																										
Woonfonds (besluit mogelijke invoering 2022)																										
Evaluatie 50-50 sturing adhv slaagkansen																										
Doorlopende activiteiten																										
Meer studentenwoningen bij HOV																										
Meer woningcorporaties interesseren																										
Sturing woningbouwprogrammmering																										
Uitvoering woningtoewijzing en urgentie																										
Tijdelijke locaties (incl. arbeidsmigranten)																										
Wonen en energietransitie																										
Wonen en zorg																										
Woonwagengebeleid																										

* regionale aanpassing regels volgordebepaling en invoering vergunningsplicht middenhuur

** De Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen is een monitor op diverse woonthema's.

***gecoördineerde inzet instrumenten stimulering/instandhouding middenhuur middenkoop

Beleidslijnen:

Divers aanbod door middel van nieuwbouw

Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad

Beschikbaarheid van betaalbare woningen

Aandachtsgroepen

Gaat over alle beleidslijnen

4 Afspraken en verantwoording

Prestatieafspraken

We gaan in het woonbeleid uit van samenwerking. Directe partners daarbij zijn Ymere, Eigen Haard, DUWO en Woonzorg Nederland en de Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) danwel Alert (overkoepelende Huurdersvertegenwoordiging van Eigen Haard). Met hen maken we een wederzijdse prestatieafspraken, waarbij het Woonbeleidsprogramma ons startpunt is. Met de grootste aanbieder, Ymere, streven we naar een meerjarige raamovereenkomst.

In de prestatieafspraken wordt een aantal doelstellingen uitgewerkt in thema's en opgaven. Het gaat dan in ieder geval om de thema's doorstroming, betaalbaarheid en slaagkansen. Per thema zijn de verschillende opgaven te benoemen zoals nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, wonen-zorg en overige (kwetsbare) doelgroepen. Per opgave wordt een aantal onderdelen uitgewerkt zoals het doel en concrete resultaat ('wat'), de werkzaamheden ('hoe'), de inzet van de betrokken partijen ('wie') en de planning ('wanneer'). Waar dit van toepassing is, wordt omschreven hoe en op basis van welke criteria de resultaten gemonitord worden en wanneer resultaten geëvalueerd worden.

Uit de opgaven volgt een aantal acties die continu, eenmalig of jaarlijks uitgevoerd worden. De acties, samengevoegd in een actieprogramma, maken integraal onderdeel uit van de prestatieafspraken.

In dit woonbeleidsprogramma is al een aantal gespreksonderwerpen genoemd voor de prestatieafspraken:

Verschillende maatregelen om de zoektijd voor sociale huurwoningen terug te dringen zoals;

- Afspraken over behoud en uitbreiding van de sociale huurvoorraad (terughoudend verkoopbeleid en de nieuwbouw van onder meer kleine goedkope en middeldure woningen voor starters).
- Afspraken over het monitoren van voldoende aanbod voor alle doelgroepen, ook in relatie tot doorstroming, zoektijd en betaalbaarheid.
- Bevorderen en monitoren van doorstroming bv van senioren (vrijmaken grote sociale huurwoningen via de regeling van 'van groot naar beter'.
- Afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstroom (GGZ, Maatschappelijk omvang).
- Afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: woningen en woonvormen, huurovereenkomsten met voorwaarden.
- Ruimte bieden aan kleinschalige wooninitiatieven.
- Levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad.

Rapportage aan de raad

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de uitvoering van het vastgestelde beleid door middel van de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen (BVR Wonen). In de BVR Wonen wordt over een aantal thema's gerapporteerd;

- Het Woonbeleidsprogramma.
- Het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg.
- De Versnellingsoperatie woningbouw.
- De Prestatie-afspraken.

Het college stelt de BVR Wonen jaarlijks vast en biedt deze ter bespreking aan de raad aan.

Bijlage 1 Woningmarktanalyse Haarlemmermeer

Inhoud

1	Een aantrekkelijke woongemeente	pag. 27
2	De jonge woningvoorraad is bijzonder geschikt voor gezinnen	pag. 30
3	Over verhuisredenen en -patronen	pag. 34
4	Betaalbaarheid en huurders	pag. 36
5	Nog één keer verhuizen	pag. 36
6	Bijzondere doelgroepen	pag. 38
7	Stimuleringsregelingen	pag. 40
8	Onderzoek naar woningbehoefte	pag. 41
9	Over de energietransitie	pag. 44

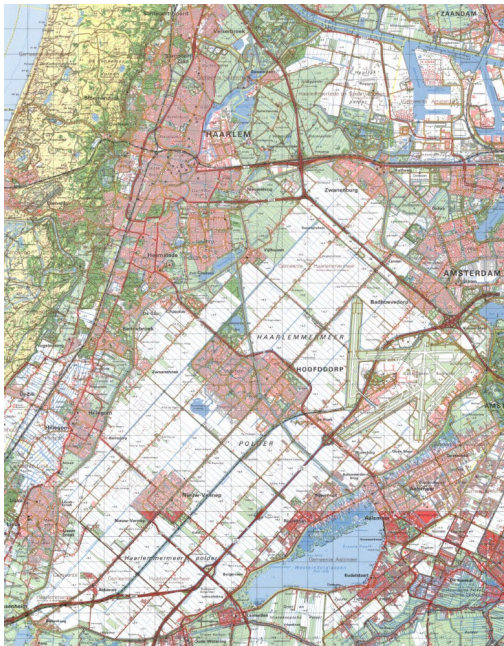
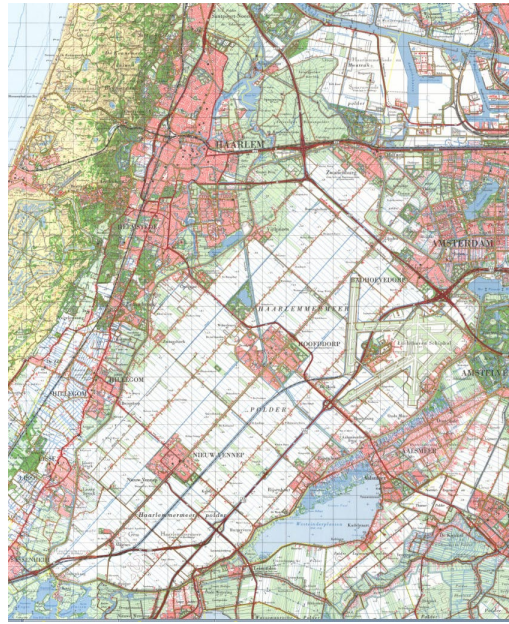
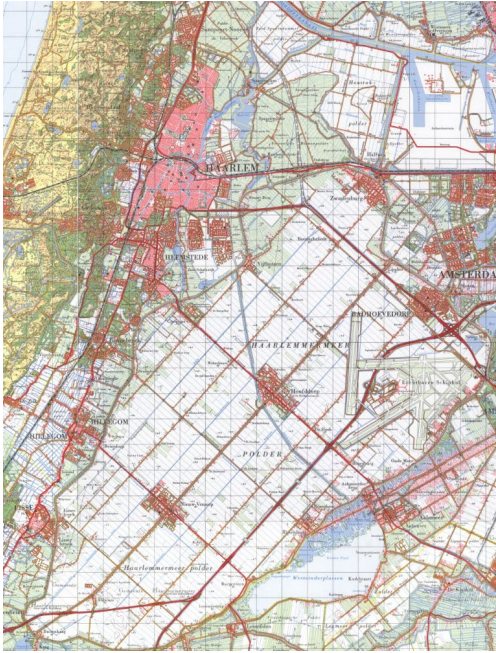
1 Een aantrekkelijke woongemeente

In de Atlas voor Gemeenten (Marlet cs., 2018) worden de vijftig grootste gemeenten op vijftig kenmerken vergeleken. Haarlemmermeer scoort hierin hoog doordat er veel banen in de buurt zijn, het er veilig is en er relatief veel koopwoningen zijn. De score van alle kenmerken tezamen wordt in één getal, de 'woonaantrekkelijkheidsindex', verrat. Amsterdam, Utrecht, Amstelveen, 's-Hertogenbosch en Haarlem eindigen steevast hoger. Haarlemmermeer wisselt elk jaar van plek tussen de zesde en tiende positie met Den Haag, Nijmegen, Leiden, Amersfoort en Arnhem. Vanwege het cultureel- en culinair aanbod, de nabijheid van natuurgebieden en het aandeel vooroorlogse woningen eindigen andere gemeenten op een hogere plek, maar op de sociaal-economische indicatoren zijn we steevast koploper. De woonaantrekkelijkheidsindex voor Haarlemmermeer kent ook een hogere score dan andere grote en snel gegroeide gemeenten als Almere, Apeldoorn, Ede en Zoetermeer.

Omdat het goed gaat met de economie is de druk op zowel de koop- als de huurmarkt groot. Het aantal te koop staande woningen is de afgelopen jaren flink gedaald (figuur 3). Door de schaarste neemt de vraagprijs per vierkante meter toe. Fijn voor eigenaars maar slecht nieuws voor woningzoekenden.

Tweederde van de woningen in Haarlemmermeer is een koopwoning. (waaarstaatjegemeente.nl, zie ook tabel 4). Andere nieuwe steden hebben aanzienlijk meer huurwoningen. De grote koopsector is het gevolg van keuzes uit het verleden. Het gevolg is dat er nu relatief weinig mensen met een laag inkomen in de gemeente wonen. Jaarlijks verhuizen circa 2000 eigenaar-bewoners (NVM, januari 2019) terwijl er jaarlijks tussen de 540 en 700 huurwoningen van bewoner wisselen (tabel 1). De stijging in 2018 heeft overigens met de oplevering van 100 woningen in het project Nieuwe Kom in Nieuw-Vennep te maken. Mede door de beperkte woningbouwproductie tijdens en na de economische crisis die in 2007 begon komt jaarlijks minder dan 5 procent van de voorraad vrij. Bij een mutatiegraad van 6 tot 7 procent is sprake van een gezonde en goed functionerende woningmarkt. De slaagkans (het aantal vrijkomende woningen gedeeld door het aantal actief woningzoekende) loopt op. Door de economische crisis en de beperkte investeringscapaciteit van woningcorporaties zijn er de afgelopen jaren relatief weinig sociale huurwoningen gebouwd. Inmiddels trekt de productie van corporaties weer aan.

Figuur 1 Haarlemmermeer en omgeving. Uitsnede topografische kaarten van rond 1970, 1985, 2000 en 2015



Bron: Topotijdreis.nl

Tabel 1 Verhuringen Ymere en woningzoekenden in Haarlemmermeer 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal verhuringen	530	621	547	599	699
Gem benodigde inschrijfduur (jaren) Haarlemmermeer	15,8	18,2	18,4	18,6	22,2
Gem. benodigde inschrijfduur (jaren) Woningnetregio Amsterdam	12,9	14,2	14,9	15,6	15,5
Slaagkans	15%	18%	14%	15%	17%
Aantal actief woningzoekenden Haarlemmermeer	3.347	3.537	3.816	3.908	4.093
Aantal actief woningzoekenden Woningnetregio	74.463	83.591	84.354	89.604	89.761

Bron: Ymere en Woningnet

Tabel 2 geeft inzicht in de verdeling van de slaagkans per leeftijdscategorie in 2018. Dan zijn grote verschillen zichtbaar. Deze slaagkans is gebaseerd op de verhuringen van Ymere. Over de verhuringen van Woonzorg Nederland is geen informatie beschikbaar. De verhuringen van DUWO gaan buiten Woningnet om. Omdat Woonzorg Nederland alleen woningen verhuurt aan 55-plussers zal de slaagkans van deze groep in werkelijkheid nog iets hoger zijn dan in tabel 2 is aangegeven.

Tabel 2 Slaagkans voor sociale huurwoning van Ymere per leeftijdsgroep in 2018

2018	18 t/m 23 jaar	24 t/m 27 jaar	28 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 jaar en ouder	totaal
Verhuringen	36	71	345	75	172	699
Actief woningzoekenden	493	739	2.092	329	440	4.039
Slaagkans	7%	10%	16%	23%	39%	17%

Bron: Ymere en Woningnet

De slaagkans voor de oudste leeftijdscategorie is met 39% ruim vijfmaal groter dan voor de jongste leeftijdscategorie (slaa kans 7%). Dit verschil is te verklaren uit het feit dat in Haarlemmermeer ongeveer 2.000 sociale huurwoningen (15%) zijn gelabeld voor ouderen. Deze woningen zijn niet voor andere leeftijdscategorieën beschikbaar. Ouderen kunnen daarnaast ook op andere woningen reageren. Daar komt bij dat ouderen meer woonduur op hebben gebouwd die zij kunnen omzetten naar inschrijfduur. Ook dit draagt bij aan een grotere slaagkans

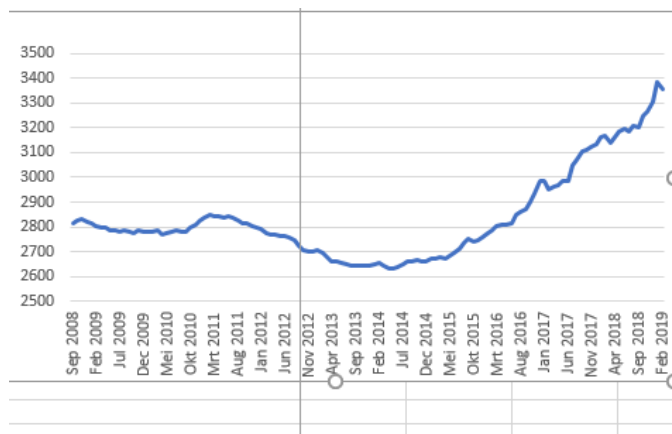
De schaarste aan woningen is groot. Vooral jonge starters uit Haarlemmermeer hebben het moeilijk.

Figuur 2 **Ontwikkeling aanbod koopwoningen Haarlemmermeer**



Bron: Huizenzoeker.nl (maart 2019)

Figuur 3 **Ontwikkeling prijs per vierkante meter te koop staande woningen**



Tabel 3 **Overzicht stijging gemiddelde vraagprijzen koopwoningen in Haarlemmermeer en omgeving voor de periode 2015-2018**

Gemeente	Vraagprijs/januari 2015 (€)	Vraagprijs januari 2019 (€)	Stijging (%)
Haarlemmermeer	355.892	500.478	41
Haarlemmerliede en S	475.604	457.192	-4 ⁶
Amsterdam	325.918	604.185	85
Haarlem	273.284	368.515	35
Amstelveen	451.652	724.787	60
Aalsmeer	458.893	642.252	40
Diemen	261.924	418.972	60
Ouder-Amstel	548.485	642.412	17
Uithoorn	335.301	540.371	61

Bron: huizenzoeker.nl

⁶ In de kleine gemeente Haarlemmerliede staan in een maand in absolute aantallen weinig woningen te koop. Als er op enig moment meer of minder dure villa's beïnvloedt dat de gemiddelde vraagprijs sterk. Dit verklaart de opmerkelijke daling van de gemiddelde vraagprijs.

2 De jonge woningvoorraad is bijzonder geschikt voor gezinnen

Er zijn meer grotere gemeenten in Nederland die net als Haarlemmermeer een periode van snelle groei hebben beleefd. Almere, Houten, Ede, Zoetermeer en vele anderen hebben deels vergelijkbare kenmerken. In vergelijking met het Nederlandse gemiddelde zijn de inwoners in nieuwe gemeenten relatief jong en zijn ze te herkennen aan dezelfde jonge suburbane woningvoorraad. Nieuwe gemeenten hebben ook gemeen dat ze er een dubbele demografische 'boeggolf' (ontgroening en vergrijzing) aanstaande is. Net als de andere gemeenten zullen we ons specialisme (opvang overloop uit centrale steden) niet verliezen. Tegelijkertijd zetten ruimtelijke visies in op het benutten van de resterende groei- en transformatiemogelijkheden om de gemeente diverser en completer te maken. Maar voor we dat bespreken is een goed begrip van de huidige situatie nodig.

Een woning wordt in Haarlemmermeer door 2,39 personen gedeeld (bron: CBS 2019). Voor Nederlandse begrippen is dat een hoog getal. Er zijn relatief veel huishoudens met inwonende kinderen en weinig alleenstaanden (tabel 4). De 31 kernen van de Haarlemmermeer hebben zich verschillend ontwikkeld. Vooral de stedelijke kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep zijn fasegewijs snel gegroeid. Recent hebben ook Badhoevedorp en Vijfhuizen een nieuwe wijk gekregen. In nieuwe wijken gaan vooral jonge gezinnen wonen in relatief grote en goedkope woningen. De kernen langs de Ringvaart hadden minder instroom en zijn daardoor momenteel meer vergrijsd. Driekwart van onze voorraad bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Toch heeft het merendeel van de huishoudens geen inwonende kinderen maar woont alleen of samen. Dat betekent dat slaapkamers voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt. Een luxe die vroegere generaties niet kenden.

De woningen die we nu bouwen zullen niet alleen door de huidige woningzoekenden maar door velen na hen worden bewoond. Onze woon- en leefstijl en demografie is ingrijpend veranderd. Veel ingrijpender dan de woningen. Het is daarom niet toekomstgericht om dezelfde woningen te blijven bouwen.

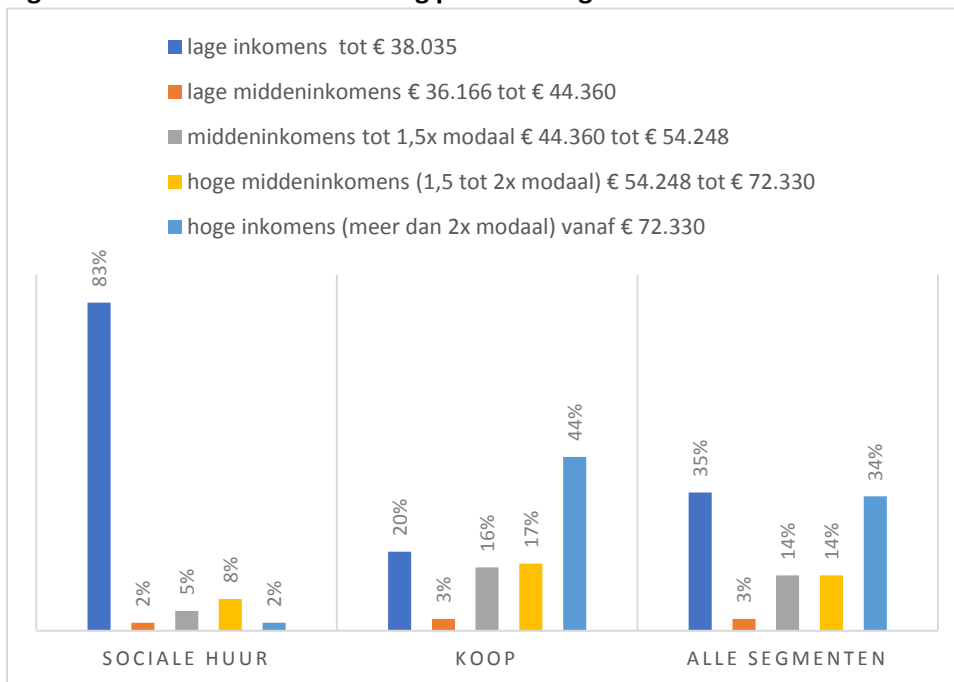
22% van de woningvoorraad in Haarlemmermeer is een sociale huurwoning met een huur tot € 721 in eigendom van een woningcorporatie. De sociale verhuurders bouwden in het verleden eengezinswoningen. In de afgelopen jaren hebben zij het accent verschoven naar de bouw van appartementen. Daardoor is momenteel de helft van de voorraad van de grootste verhuurder, Ymere, een appartement. Vier op de tien sociale huurwoningen wordt bewoond door 65-plussers (RIGO Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2017, februari 2018)). Naast ouderen wonen er veel jongere alleenstaande jongeren in de sociale huursector. 83% van de huishoudens van een sociale huurwoning en een vijfde van de eigenaar-bewoners behoort gegeven het inkomen tot de doelgroep van beleid (figuur 6). Er woont ook een vijfde van de lage inkomensgroep in een koopwoning. Een deel heeft lage woonlasten door het aflossen van de hypotheek.

Tabel 4 Huishoudenssamenstelling en woningvoorraad in 2018

	H'meer	Almere	Nederland	MRA	Amsterdam
alleenstaand	30,2 %	31,5 %	38,1 %	43,6 %	55,2 %
Samenwonend zonder kinderen	28,1 %	24,5 %	28,8 %	24,5 %	20,5 %
samenwonend met kinderen (incl. eenoudergezinnen)	41,7 %	44,0 %	33,0 %	31,9 %	24,3 %
eengezinswoningen	74,9 %	73,5 %	64,4 %	45,6 %	12,2 %
appartementen	25,1 %	26,5 %	35,6 %	54,4 %	87,8 %
koop	65,7 %	63,8 %	56,5 %	47,5%	29,8 %
sociale huur	22,0 %	27,1 %	29,6 %	34,1 %	41,9 %
particuliere huur	12,3 %	9,1 %	13,9 %	18,4 %	28,3 %

Bron: CBS, waarstaatjegemeente.nl 2018

Figuur 4 Inkomensverdeling per woonsegment in Haarlemmermeer in 2017



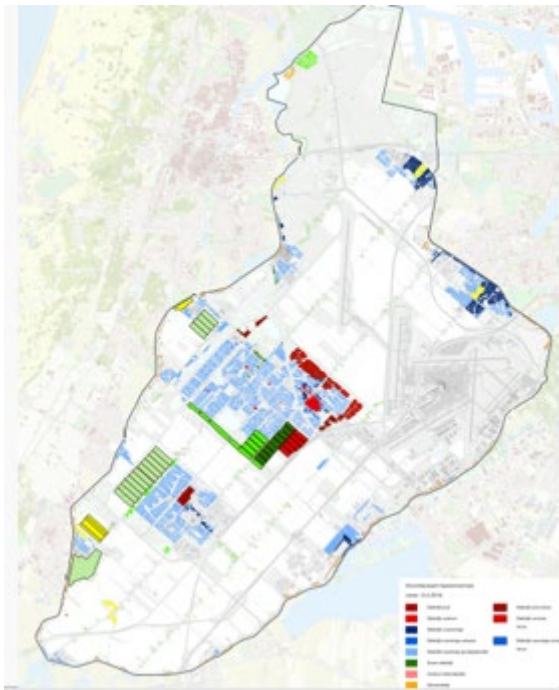
Bron: WiMRA 2017, Rigo 2019, eigen bewerking

De koop- en de huursector hebben elk een eigen functie. Huishoudens met een laag inkomen wonen doorgaans in een sociale huurwoning en mensen met midden- en hoge inkomens worden eigenaar. De helft van de huurwoningen is een appartement, in de koop komt dit woningtype nog weinig voor. Eénderde van de huurwoningen wordt bewoond door 65-plussers. Ook jonge alleenstaande starters zijn vaak aangewezen op huren. Koopwoningen zijn vaak eigendom van werkende paren, al dan niet met kinderen.

De diversiteit aan woonmilieus in woonwijken en kernen van Haarlemmermeer is beperkt (figuur 5). Zwanenburg en Badhoevedorp kleuren nog wat donkerblauw (vooorlogs grondgebonden woonmilieu) en geel (dorps woonmilieu). Het licht-blauw (stedelijk na-oorlogs grondgebonden woonmilieu) domineert. De meeste inwoners wonen in een suburbane woonwijk (niet hoog-stedelijk en niet landelijk). Na 1972 werd met name in de centrale kernen Nieuw-Vennep en Hoofddorp op flinke schaal seriematig en geschakeld gebouwd met veel groen in gemiddelde dichtheden. Het wonen is ruimtelijk duidelijk gescheiden van winkels, voorzieningen en werklocaties. Als ringen van een ui zijn binnen de na-oorlogse grondgebonden woonmilieus de bouwperiodes te herkennen. Veel gebruikte wijktypen zijn: uitbreidingswijken, groeikernwijken en vinexwijken.

Haarlemmermeer is een fijne plek om dichtbij het werk te wonen met de voordelen van het dichtbij Amsterdam of Haarlem wonen zonder last te hebben van de nadelen van het wonen in de grote stad. Er is weinig diversiteit in woonmilieu en woningtype. De na-oorlogse grondgebonden eengezinswoning domineert. De bouwperiode bepaalt het wijkttype en zegt iets over de gevoelde sociale cohesie.

Figuur 5 De huidige woningvoorraad ingedeeld naar woonmilieus (WoON/ABF-systematiek)



Buiten de woongebieden merk je nog steeds direct dat Haarlemmermeer een grote droogmakerij is die in eerste instantie ten behoeve van de landbouw is ontgonnen. Wind, water en ver zicht langs rechte lijnen geven het landschap de kenmerkende identiteit. Al die nieuwe wijken, vliegtuigbewegingen en autowegen kunnen niet verhinderen dat je voelt dat je thuiskomt op het moment dat de Ringvaart is gepasseerd. De identiteit in het noordelijk deel (vml. Haarlemmerliede c.a.) is anders en wordt meer bepaald door het waterrijke en onbebouwde karakter. Alle 31 kernen hebben een eigen identiteit. Bij verdere uitbreiding is het daarom belangrijk bij de behoefte en het karakter van de kern aan te sluiten en aaneengroei van kernen te voorkomen.

3 Over verhuisredenen en -patronen

Mensen verhuizen gemiddeld acht keer in hun leven, maar het vaakst tussen hun 18de en 35ste jaar. We zijn vrij om tussen gemeenten te verhuizen, maar naarmate we ouder worden, staat het nieuwe huis steeds dichterbij het oude, vaak in dezelfde wijk. Migratie is het verschil tussen vertrekkers en nieuw gevestigde personen. In figuur 6 zijn daarnaast ook de binnengemeentelijke verhuizingen weergegeven. Die drie groepen houden elkaar de laatste tien jaar redelijk in evenwicht.

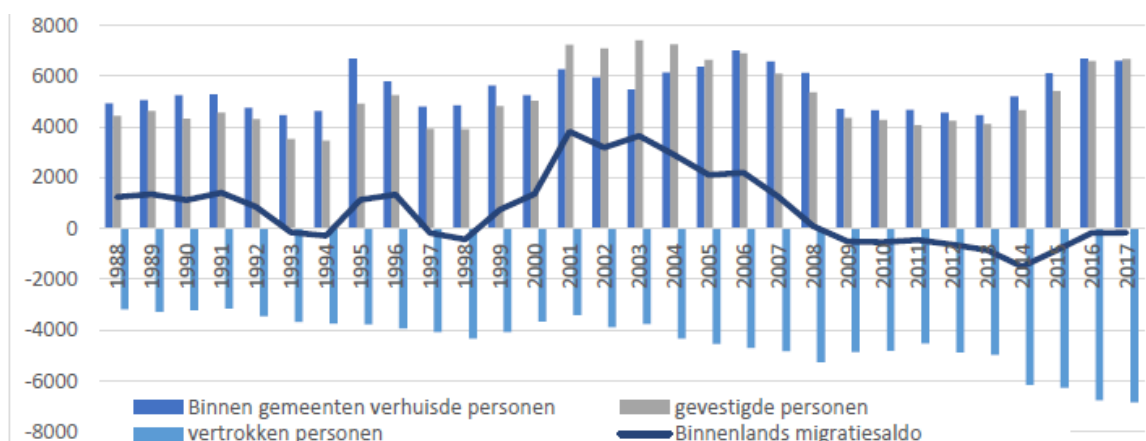
Verhuizen heeft met levensfase, werk of verandering in financiële situatie te maken. Het patroon naar levensfase kent een duidelijke regionale dimensie. Jongeren (éénverdieners) trekken vanuit de randgemeenten, het buitenland en de rest van Nederland naar historische centrumsteden. Voor veel jongeren breekt nog geen tien jaar later een volgende levensfase aan. Ze verruilen dan doelbewust hun kamer of eerste woning in de centrale stad voor een ruimere huur- of koopwoning in een randgemeente. Vanuit Amsterdam en Haarlem trekken stellen (doorgaans tweeverdieners, veelal in de gezinsvormende fase) weer de regio in. Uiteraard bepalen geografische nabijheid van de huidige woonplek, betaalbaarheid, de gemeente waar men is opgegroeid en de werkplek samen wat de verhuisrichting vanuit de centrale stad wordt.

Er is onderzoek gedaan naar de woonwensen en het verhuisgedrag van onze thuiswonende jongeren (Verhuisanalyse Haarlemmermeer, team onderzoek, augustus 2018). Vier op de tien thuiswonende jongeren tussen 18 en 26 jaar is op zoek naar een kleine goedkope (huur-)woning. Alhoewel de helft in Haarlemmermeer wil blijven wonen, vertrekt uiteindelijk 63%. Waarschijnlijk is de benodigde zoektijd voor starters elders korter of past men de woonwensen om andere redenen aan.

Uit Haarlemmermeer trekken –soms tegen hun zin- jonge starters naar de grote steden. Onze gemeente is traditioneel vooral in trek bij gezinsvormende stellen. Vijfhuizen en Spaarndam hebben een sterke relatie met Haarlem. Badhoevedorp en Hoofddorp wisselen inwoners uit met Amsterdam. Nieuw-Vennep heeft het meeste verband met Hoofddorp en de Zuid-Hollandse buurgemeenten (Hillegom en Leiden).

Het prijsniveau bepaalt een deel van de richting van de stroom jonge stellen die de centrale steden in de gezinsvormende fase verlaten. Qua kooprijzen neemt Haarlemmermeer een middenpositie in binnen de randgemeenten van Amsterdam. Ze zijn wat lager dan in Amstelveen, Haarlem, Gooise meren of Hilversum maar liggen hoger dan in Zaanstad, Purmerend en Almere. Binnen Nederland is Haarlemmermeer een dure koopgemeente.

Figuur 6 Verhuizingen in Haarlemmermeer



bron: CBS

Tabel 5 Benodigd jaarinkomen per woonsegment

Segment	Deelsegment	Kale maandhuur/WOZ-waarde koop	bruto jaarinkomen
laag	tot aftoppingsgrens	tot € 651 tot € 122.000	tot € 30.825 (tot huurtoeslaggrens)
	tot liberalisatiegrens	€ 651 tot € 720 € 122.000 tot 156.000	€ 30.825 tot € 38.035 (tot EU-grens)
midden	lage middeldure huur en -koop	€ 720 tot € 971 €156.000 tot €250.000	€ 38.035 tot € 54.248 (tot 1,5 keer modaal)
	hoge middeldure huur en -koop	€ 971 tot € 1.300 €250.000 tot € 363.000	€ 54.248 tot € 72.330 (1,5 tot 2 keer modaal)
Duur	vrije sector huur en koop	vanaf € 1300 vanaf € 363.000	vanaf € 72.330 hoge inkomens meer dan 2 keer modaal)

Jonge tweeverdieners kunnen moeilijker dan voorheen de stap van een huurwoning naar een koopwoning maken. Door flexibilisering van de arbeidsmarkt, striktere financieringseisen is het niet altijd meer mogelijk om met een modaal inkomen een hypotheek voor een modale woning te krijgen. Als het jaarinkomen van beide partners opgeteld hoger is dan € 38.035 verdien je te veel om te mogen reageren op een sociale huurwoning. In Haarlemmermeer kun je voor een eerste koopwoning een laagrentende starterslening tot maximaal € 40.000 krijgen. Dat helpt, maar het blijft moeilijk.

Tabel 5 geeft een indicatie van het actueel benodigde huishoudinkomens voor een specifiek prijssegment. Als er sprake is van spaargeld of meerwaarde uit de verkoop van een vorige woning is met een gegeven inkomen mogelijk een hoger prijssegment haalbaar.

Huishoudens met midden-inkomens hebben geen toegang tot de sociale huursector en hebben moeite om een hypotheek te krijgen en vervolgens een betaalbare koopwoning te vinden.

4 Betaalbaarheid en huurders

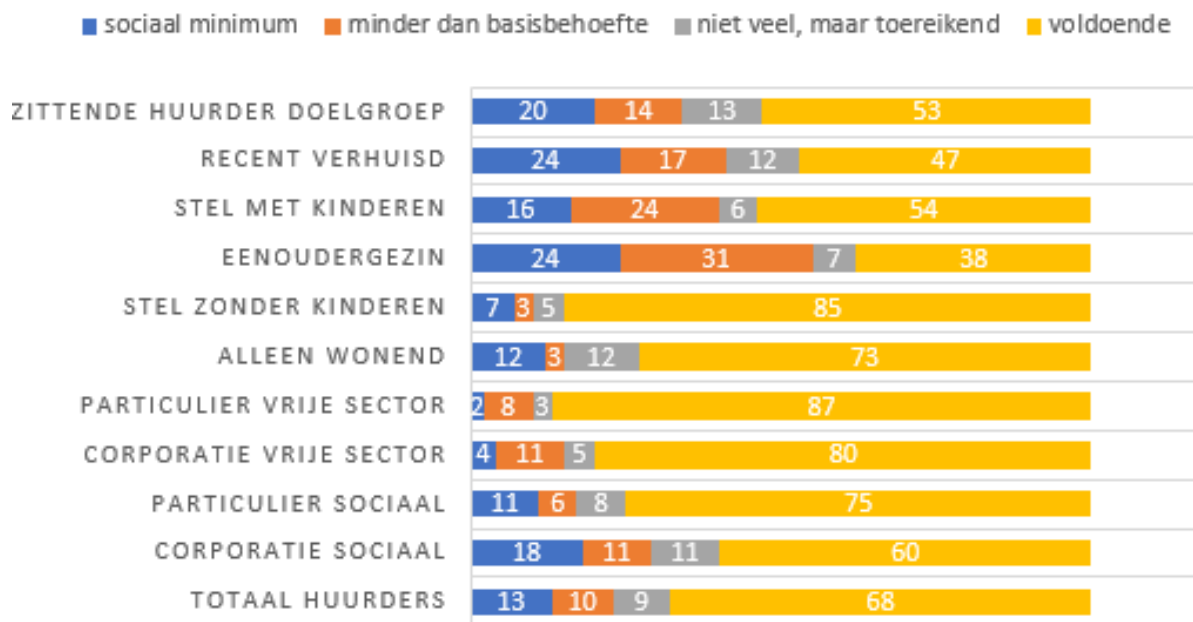
Woonuitgaven kunnen flink drukken op de bestedingsruimte van een huishouden. Het SCP stelt jaarlijks een armoederapport op waarin op basis van normbedragen (Nibud), wordt bepaald of een huishouden op of onder het minimum leeft. De laatst beschikbare rapportage is uit 2014. Een 'niet veel maar toereikend' maandinkomen van een alleenstaande is €1.063 en een daarbij horende toelaatbare netto-woonlast van €433. In werkelijkheid zijn de sociale huren vaak hoger. Uit een doorrekening van het regionaal woningmarktonderzoek WiMRA 2017 (figuur 7) komt naar voren dat één op de acht alleenwonenden in een sociale huurwoning na het betalen van de huur te weinig overhoudt voor het levensonderhoud en daarmee volgens de Nibud-normen in armoede leeft. Bij hurende gezinnen is dit aandeel aanmerkelijk groter. Vier op de tien heeft onvoldoende bestedingsruimte en bij de eenoudergezinnen ligt het cijfer zelfs op 55%.

5 Nog één keer verhuizen?

Een volgende levensfase voor verhuizing dient zich aan bij het ouder worden. Er wordt vaak onderscheid gemaakt in twee groepen. Aan de ene kant vitale empty-nesters of mensen van middelbare leeftijd (55 tot circa 75 jaar). En aan de andere kant 75-plussers of ouderen. Zij kampen veelal met chronische gezondheidsproblemen. Het aandeel empty-nesters en 75-plussers is in Haarlemmermeer nog relatief laag en bovendien verhuist men minder vaak dan jongere leeftijdscohorten. Het aandeel van beide bewonersgroepen neemt wel gestaag toe (figuur 8). Door het sluiten van verzorgingshuizen (extramuralisering) wonen ouderen langer zelfstandig. Wanneer ouderen niet kunnen of willen verhuizen naar een levensloopbestendige woning wordt de vraag actueel of de huidige woning kan worden aangepast.

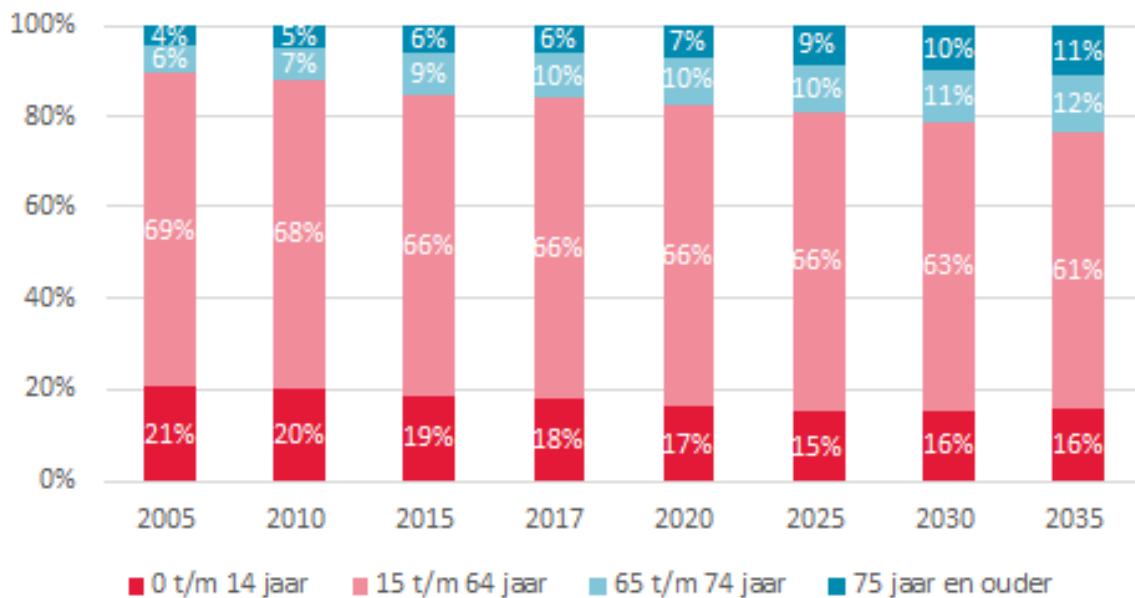
Het aantal 75-plussers zal tussen 2017 en 2035 verdubbelen van 9.000 naar 18.000 personen. Het aantal ouderen met dementie neemt volgens de inschatting van lokale huisartsen toe van 550 in 2016 naar 1.250 in 2040 (uitvoeringsplan wonen met zorg Haarlemmermeer april 2018).

Figuur 7 Inkomenspositie van huurders na betaling van de huur in de MRA



Bron: WiMRA 2017

Figuur 8 Vergrijzing (aandeel 65-plussers neemt toe) en ontgroening (aandeel 0-20 jarigen neemt af) 2005-2035



Bron: BRP Haarlemmermeer (2005-2017), bevolkingsprognose Haarlemmermeer 2016-2035

Over vijf jaar viert de eerste baby-boomers hun tachtigste verjaardag en zijn de kinderen die eind jaren zestig zijn geboren, 55 jaar oud. Ze kwamen met jonge gezinnen naar de wijken die tussen 1980 en 2005 werden opgeleverd. Een deel woont er nog en wil mogelijk verhuizen naar een gelijkvloerse woning met minder slaapkamers.

Een kwart van de huishoudens in Haarlemmermeer vindt desgevraagd dat hun woning ongeschikt is om oud in te worden. Dit aandeel ligt lager dan in de metropool regio Amsterdam als geheel. Opvallend is dat jongere huishoudens hun woning vaker ongeschikt vinden dan oudere huishoudens. Ook huurders (één op de drie) vinden hun huis vaker ongeschikt dan kopers (één op de vijf) (WiMRA 2017). Niet meer dan 7 % van de woningvoorraad staat te boek als ouderenwoning. Daarnaast is van 14% van de woningen bekend dat zij in het verleden ingrijpend voor ouderen zijn aangepast of het label nultredenwoning verdienen.

Het bouwbesluit bepaalt dat nieuw te bouwen woningen minimaal bezoekbaar voor rolstoelgebruikers dienen te zijn. Dit inclusief denken is ook van belang bij het maken van woningplattegronden voor kleinere wooneenheden. Bij de herinrichting van bestaande woonwijken en de aanleg van nieuwe buitenruimte zal vanuit het VN-verdrag Handicap gehandeld dienen te worden om deze in voldoende mate toegankelijk te ontwerpen en aan te leggen.

Er zijn huishoudens die altijd hebben gehuurd en op een huurwoning aangewezen blijven. Via de subsidieregeling 'van groot naar beter' worden empty-nesters in Haarlemmermeer gestimuleerd om de huur van hun grote en gewilde eengezinshuurwoning op te zeggen en naar een appartement met een gelijke huur of lager te verhuizen. Zij krijgen hiervoor een gemeentelijke subsidie van € 1.000 die als tegemoetkoming in de verhuizing en herinrichtingskosten wordt gebruikt. De regeling wordt via woningcorporatie Ymere uitgevoerd en lijkt een succes.

Daarnaast biedt de gemeente Haarlemmermeer sinds 2017 aan zowel huurders als eigenaar-bewoners de blijverslening (SvN) aan. Dit biedt de mogelijkheid om de woning met een lening tot € 50.000 'levensloopbestendig' te maken zodat het voor ouderen of gehandicapten mogelijk is om te blijven wonen in de huidige woning. Dit kan door het verwijderen van drempels of het aanpassen van de bad- of slaapkamer. Er is een aantal informatieverzoeken binnengekomen maar het kwam zo nooit tot een aanvraag. Het kwam voor dat men het geld voor een niet subsidiabele geriefsverhogende verbouwing wilde gebruiken, maar in de meeste gevallen was de situatie al zo acuut dat men bij nadere beschouwing niet langer zelfstandig kon blijven wonen. Momenteel wordt overwogen om de regeling in te trekken. Hypotheekverstrekkers bieden ook producten aan waardoor het 'vermogen dat in de stenen zit' liquide gemaakt kan worden.

6 Bijzondere doelgroepen

Vanwege hun beperkte inkomen zijn het vooral de jongeren die aangewezen zijn op de huurwoningenmarkt, net als uitstromers uit beschermd of beschut wonen, maatschappelijke opvang, detentie of jeugdzorginstellingen.

In tabel 6 is te zien dat vorig jaar een kwart van de vrijkomende huurwoningen naar bijzondere doelgroepen is gegaan. In samenwerking met Ymere is voor enkele groepen tijdelijk opvang geregeld. In de prestatie-afspraken die met Ymere zijn gemaakt, is overeengekomen dat jaarlijks maximaal een derde van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen wordt aangeboden.

Tabel 6 Overzicht verhuringen aan bijzondere doelgroepen door Ymere periode 2016-2018

	2016	2017	2018
Vrije ruimte (5%)	2	4	10
Uitstroom maatschappelijke opvang	31	45	38
Topsporter	2	0	0
Vergunninghouders	110	93	94
SV-urgente	0	3	4
Urgente	87	61	39
Totaal aan bijzondere doelgroepen	232	206	185
Totaal aantal aangeboden sociale huurwoningen	549	599	699
Percentage naar bijzondere doelgroepen	42	34	26

Bron: Ymere

Tabel 7 Aantal internationale werknemers 2013-2017

woongemeente	2013	2014	2015	2016	2017	Jaarlijkse groei
Haarlemmermeer	3.743	3.944	4.201	4.635	5.080	8 %
Amsterdam	52.444	55.884	60.973	67.619	76.555	10 %
MRA	92.182	97.623	105.314	115.520	129.232	9 %

Bron: CBS micodata, Decisio (2019)

In Haarlemmermeer krijgen circa 900 zelfstandig wonende inwoners met een lichamelijke of verstandelijke beperking of met psychische problematiek, begeleiding of zorg. Jaarlijks worden in de sociale huursector circa 70 mensen nieuw gehuisvest in een zelfstandige woning vanuit een onzelfstandige woonsituatie. Men komt dan uit de maatschappelijke opvang, een pleeggezin, residentiële jeugdzorginstelling, pleegzorg of intramurale voorziening voor beschermd en begeleid wonen.

Jaarlijks scheiden er in Haarlemmermeer circa 350 huishoudens die getrouwd waren of ongehuwd samenwonen. Een deel is eigenaar-bewoner en kan (al dan niet met kinderen) in de woning blijven wonen. Scheiding is anno 2019 geen urgentiegrond meer. De partner en het deel van de achterblijvenden waarvoor de hypotheeklasten te hoog zijn zullen tijdelijk of langdurig in schaarse zelfstandige huurwoningen gaan wonen.

Voor gescheiden moeders met kinderen is in samenwerking met de woningcorporaties een tijdelijke opgang gecreëerd waar men inschrijftijd of woonduur kan behouden.

Haarlemmermeer heeft momenteel 65 standplaatsen voor woonwagens. Dit aantal is gedurende langere tijd gelijk gebleven. Vanuit de bewonersgroep is een duidelijke wens geuit om dit aantal te laten groeien zodat kinderen die zijn opgegroeid in een woonwagen hun wooncultuur kunnen behouden.

Het aantal hier woonachtige internationale werknemers is gestaag gegroeid tot meer dan 5000 personen in 2017 (zie tabel 7). Hiervan is 2/3 deel (2.925 personen arbeidsmigrant) en 1/3 deel (2.155 personen) kennismigrant. Een deel van de koop- en particuliere huurwoningvoorraad wordt hiervoor gebruikt en is daardoor niet beschikbaar voor andere woningzoekenden. Binnen de schaarse sociale huurwoningvoorraad vindt door deze groep geen 'verdringing' plaats. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, leefbaarheid en brandveiligheid vindt regulering plaats.

7 Stimuleringsregelingen

De **ruggensteunregeling** is uitgewerkt voor de bewoners die in het bezit zijn van een urgentieverklaring met het zoekprofiel 'midstay'. Deze groep bestaat uit (eenouder)gezinnen die dakloos dreigen te raken. Met een urgentieverklaring met profiel 'midstay' kunnen zij voor een periode van twee jaar een woning huren in de midstayaccommodatie Estafette. Deze midstayaccommodatie is in nauwe samenwerking met Ymere gerealiseerd. In de zomer van 2017 zijn de eerste woningen bewoond.

Om te voorkomen dat deze gezinnen na afloop van hun huurcontract weer op straat (dreigen te) staan krijgen zij begeleiding van een wooncoach. Als zij één jaar na aanvang van het huurcontract nog geen woning hebben gevonden op eigen kracht, krijgen zij 10 jaar extra inschrijfduur. Mocht het na twee jaar na aanvang van het huurcontract nog niet zijn gelukt om een huurwoning te vinden, dan krijgen zij een eenmalig aanbod van een passende woning in Haarlemmermeer.

Om de kansen op de een koopwoning te vergroten, bieden wij starters de mogelijkheid om een zogenaamde **starterslening** af te sluiten. Daarmee vergroten zij hun leencapaciteit en zijn zij in staat hun eerste eigen woning te kopen. De starterslening is effectief gebleken in tijden van recessie waarin weinig koopwoningen van eigenaar wisselden. De starterslening stimuleerde de verkoop. De vraagprijzen van koopwoningen zijn anno 2019 zo hoog dat startersleningen het gat niet meer dichtten tussen de maximale hypotheeksom van potentiële kopers en de vraagprijs. Tabel 8 toont het aantal verleende startersleningen en het gemiddelde leenbedrag.

Tabel 8 Aantal verleende startersleningen en gemiddelde leenbedrag 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
Aantal	152	157	78	28
Gemiddelde leenbedrag (€)	32.200	31.800	32.700	32.200

Bron SVn

In 2017 heeft de gemeenteraad ons verzocht om een blijverslening te ontwikkelen voor (oudere) inwoners die langer in hun woning willen blijven wonen. Deze is in het najaar van 2017 geïntroduceerd. Tot nu toe is er geen gebruik gemaakt van deze vorm van lenen.

Opstapregeling. Samen met (zorg)partners en de woningcorporaties ontwikkelen we een gezamenlijk proces van uitstroom naar zelfstandig wonen na verblijf in intramurale zorg. In 2018 is de Opstapregeling Haarlemmermeer met alle partijen voorbereid. Dit is een regeling waarbij een cliënt die intramuraal woont, met begeleiding, zelfstandig gaat wonen. De cliënt krijgt een woning met een tijdelijk huurcontract en daaraan gekoppeld een woonbegeleidingsovereenkomst. Deze constructie met drie partijen (cliënt, verhuurder en begeleidende partij) noemen we een driehoekscontract. Per 1 januari 2019 is de uitvoering gestart. Inmiddels zijn 15 cliënten uitgestroomd naar een zelfstandig woning op basis van een driehoekscontract.

8 Onderzoek naar woningbehoefte

Prognoses van de toekomstige woningbehoefte worden gemaakt op basis van hetgeen bekend is over de woningproductie, demografische ontwikkelingen en woonvoorkeuren.

In 2012 (Companen in opdracht Provincie Noord-Holland) is bekeken welke woonmilieus volgens de indeling van ABF (zie ook figuur 5) op basis van het landelijk woningbehoefte onderzoek WoOn binnen de Metropool Regio Amsterdam ontbraken en waar die het beste toegevoegd zouden kunnen worden. Haarlemmermeer zou zich het beste kunnen concentreren op hoogstedelijke en landelijke woonmilieus en de aandacht op na-oorlogse grondgebonden rijtjeswoningen voor de nieuwbouw goeddeels los te laten. Door diverser te bouwen wordt beter aan de behoefte tegemoetgekomen.

Wanneer nieuwbouw van dure koopwoningen binnengemeentelijke opwaartse doorstroming tot stand brengt zou de vraag naar midden koopwoningen mogelijk voor een groot deel binnen de bestaande woningvoorraad opgevangen kunnen worden. Tot 2025 is er plancapaciteit voor circa 11.500 woningen en tussen 2025 en 2040 is ruimte voor 7.000 woningen. Na 2040 is er ruimte voor nog eens 3.700 woningen. Men werkt met overcapaciteit aan plannen om planuitval op te vangen en strategische gebiedskeuzes te kunnen maken. De gemiddelde bouwstroom tot 2040 wordt ten behoeve van een rekenexercitie op circa 1000 woningen per jaar gesteld.

Wanneer de conclusies van Companen (2012) en Rigo/WiMRA (2017) worden samengevoegd duidt dat in de richting van een behoefte aan meer goedkope huurappartementen en middeldure appartementen in een stedelijk milieu enerzijds en middeldure en dure woningen in een landelijk milieu anderzijds. In het stedelijk milieu zullen jonge starters en empty-nesters zich thuis voelen. Het ligt voor de hand om de stedelijke milieus geografisch te concentreren rond OV-knooppunten en op of nabij winkels en cultureel aanbod.

Als de aangegeven woonwensen daadwerkelijk zouden worden gerealiseerd (oranje balkjes in figuur 9) en het zou financieel en organisatorisch mogelijk zijn om het bouwprogramma ook precies zo uit te voeren dan zou de voorraad van 2017 (blauwe balkjes in de grafiek) in 2025 er iets anders uitzien (grijze balkjes). De verschuiving gaat langzaam omdat de voorraad groot is. Omdat de bouwproductie theoretisch 1000 woningen per jaar is tussen 2017 en 2025 kunnen de percentages (de oranje balkjes) met een extra nul eenvoudig worden vertaald in een indicatief bouwprogramma dat volledig gebaseerd is op de lokale en regionale woningvraag voor de Haarlemmermeer (tabel 9). Als de nieuwbouw in een landelijk woonmilieu en de transformatie in ongeveer gelijke aantallen gelijk 'los' zouden komen neemt de diversiteit aan woonmilieus toe. Als hierbij de woonwensen zoals gemeten in het WiMRA volledig gevolgd worden, dan zou dit betekenen dat de binnenstedelijke helft grotendeels in het goedkope en midden-segment wordt gerealiseerd waarbinnen dan een substantieel aandeel als appartement in de sociale huurwoning wordt aangeboden.

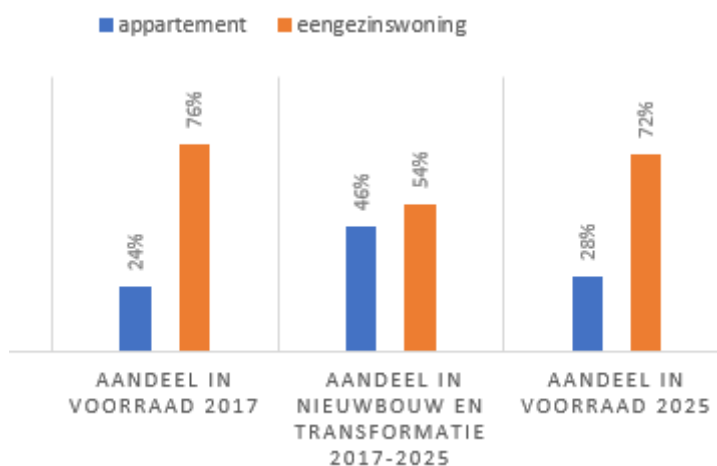
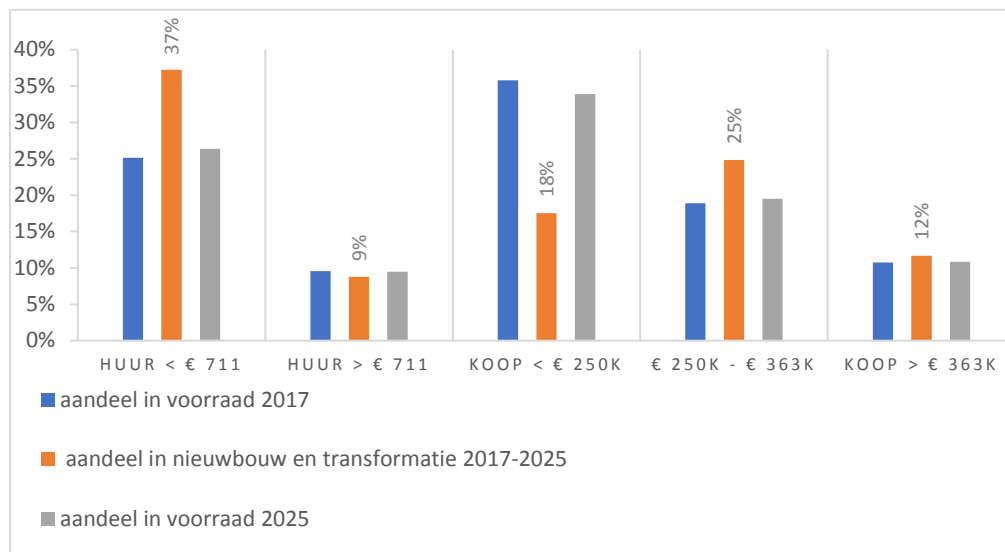
De uit- en inbreidingsmogelijkheden bieden kansen om ontbrekende en gewenste woonmilieus toe te voegen. Dit maakt het aanbod diverser en completer. In dit stadium is niet bekeken of dit organisatorisch en financieel mogelijk is. De binnenstedelijke transformatieruimte biedt ruimte voor de bouw van een substantieel aandeel sociale huurappartementen.

Tabel 9 Indicatief bouwprogramma op basis van behoefte 2017-2025 (in percentages)

Appartement	46 %
Eengezinswoning	54 %
Sociale huur	37 %
Midden huur	9 %
Koop tot € 250.000	18 %
Midden koop (€ 250.000 tot € 363.000)	25 %
Koop meer dan € 363000	12 %

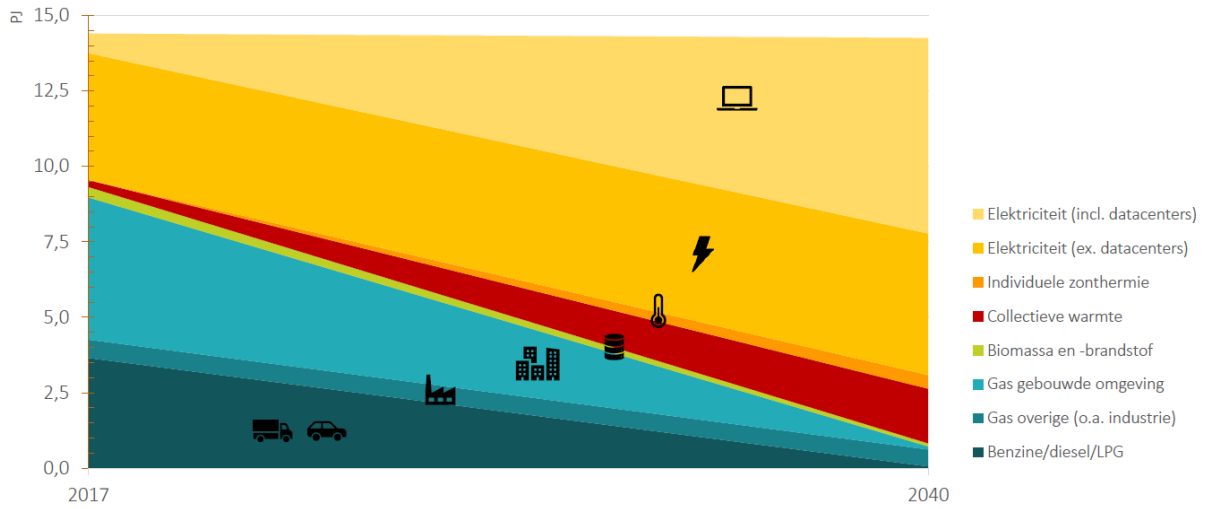
Bron: WIMRA 2017, Rigo, feb. 2019 eigen bewerking

Figuur 9 Ontwikkeling woningvoorraad naar prijssegment Haarlemmermeer bij bouwen volgens woningbehoefte (trendmatig scenario) 2017-2025



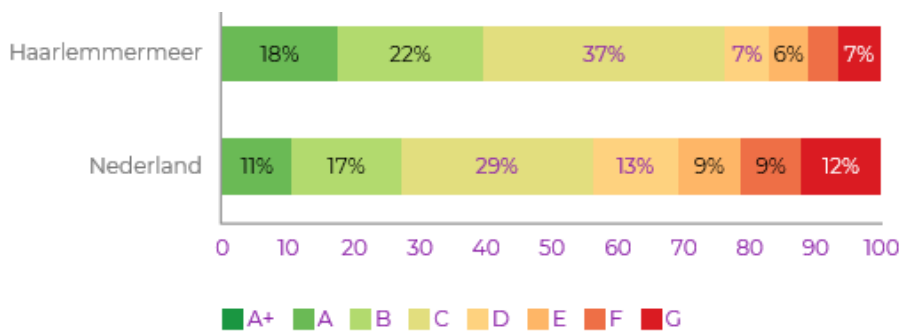
Bron: WIMRA 2017, Rigo, feb. 2019 eigen bewerking

Figuur 14 Voorziene verandering energiemix Haarlemmermeer 2017-2040



Bron: Notitie Energietransitie Haarlemmermeer 2018

Figuur 15 Energielabel koopwoningen in 2018



Bron: Waarstaatjegemeente.nl

9 Over de energietransitie

In het voorgaande ging het om demografie en de verandering in woon- en leefstijlen. Het gebruik van de woningvoorraad verandert hierdoor en bij de programmering van de nieuwbouw kan hier vervolgens rekening mee gehouden kunnen worden. Er is echter nog een andere ontwikkeling die grote invloed op het wonen gaat hebben: hoe kunnen we de uitstoot van kooldioxide in de gebouwde omgeving verminderen? En: Hoe wordt de woningvoorraad aardgasvrij?

In 2015 is tussen 195 landen in Parijs een klimaatverdrag afgesloten. Om in 2050 CO₂-neutraal te worden zet Nederland in op een reductie van 49% in 2030 van de uitstoot van 1990 (nationaal Klimaat- en energieakkoord 2018). Op allerlei terreinen is een andere energiemix nodig om dit doel te bereiken (figuur 14).

In de toekomst zullen we anders koken en onze huizen op een andere manier verwarmen. Deze transitie heeft twee kanten: Wat wordt de meest geschikte energiebron? En: zijn woningen voldoende geïsoleerd? Voldoende isolatie is nodig omdat nieuwe verwarmingssystemen werken met lagere temperaturen (vloerverwarming of infrarood in plaats van radiatoren).

De gemeente krijgt vanuit het Rijk een regierol toebedeeld om de overgang te begeleiden. Hierbij behoudt de gemeente realiteitszin door de betaalbaarheid en het draagvlak onder bewoners te bewaken.

Tussen huurders en kopers bestaat verschil in de al getroffen duurzaamheidsmaatregelen. Kopers hebben bijvoorbeeld vaker een HR-verwarmingsetel (68% t.o.v. 49%), dak- en vloerisolatie of zonnecollectoren (17% t.o.v. 5%). Toch ligt het aandeel HR-ketels in huurwoningen in Haarlemmermeer weer een stuk hoger dan het regionale gemiddelde (49% t.o.v. 31%) (WiMRA 2017).

De gemeente stelt een transitievisie warmte. Ook de woningcorporaties ontwikkelen meerjarig beleid. De aansturing van de energietransitie valt buiten het kader voor deze korte beschrijving van de woningmarkt in Haarlemmermeer omdat vraag- en aanbodverhouding hierdoor niet noemenswaardig veranderen. Wel is het in zijn algemeen zo dat het wooncomfort zal toenemen en de energierekening kan afnemen als de isolatiewaardes toenemen. Dit rechtvaardigt wellicht voor een deel hogere hypotheek- en huurlasten. Er zijn ook huurders en kopers die al een onevenredig groot deel van hun inkomen besteden aan woonlasten en aanhikken tegen de aankomende transitie. Het leeuwendeel van al deze inspanningen vraagt extra investeringscapaciteit van huishoudens, woningcorporaties en de gemeente. Omdat dit geld niet op de plank ligt, zullen er – in samenspraak met het Rijk – nieuwe financieringsmodellen volgen.

Deze ontwikkelingen zullen effect hebben op de woningvoorraad, de openbare ruimte en zelfs op de sociale samenhang in buurten. Door werk met werk te maken kunnen gewenste aanpassingen aan de openbare ruimte en woningen versneld worden. Denk bijvoorbeeld aan het maken van extra stoepafritten bij herstraten na aanleg van een warmtenet of gescheiden rioelstelsel. Ook zouden, in verband met de aanstaande vergrijzing en gerelateerde toename van dementie onder zelfstandig wonende ouderen, gaskooktoestellen versneld kunnen worden vervangen in huurcomplexen waar veel ouderen wonen. Een renovatie kan gekoppeld worden aan isolatiewerkzaamheden of het creëren van een inpanidige batterijopslag voor de zelf opgewekte zonnestroom.

Besparing

Hoe ouder een woning, hoe minder dik isolatiepakket er doorgaans is aangebracht. Een indicatie voor energiegebruik is het energielabel dat door de verkopers aan hun te koop staande woningen wordt gegeven (figuur 15). Haarlemmermeer scoort beter dan landelijk gemiddeld. Dat de gehele voorraad seriematig is gebouwd maakt verder isoleren en overschakelen eenvoudiger dan in een gemeente met een groot middeleeuws centrum met individueel gebouwde woningen. De energiemonitor laat zien dat de energievraag in Haarlemmermeer gestaag afneemt. In een gemeentelijke notitie over energietransitie uit 2018 wordt betoogd dat in met onze woningvoorraad een energiesprong van woningen naar label B het meest kosteneffectief is voor woningcorporaties en eigenaar-bewoners. Een sprong naar energielabel A of hoger is momenteel nog onevenredig duur.

Op basis van landelijke afspraken uit 2012 zijn de woningcorporaties al enige tijd doende 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.

Energiebron

Om het hele jaar door op alle momenten van de dag over voldoende energie te beschikken om aardgasloos te wonen en werken zijn verschillende bronnen nodig. Te denken valt aan particuliere zonnepanelen, zonnevelden en windparken op land en in de zee. Landelijk lijkt zo'n 40% van de daken geschikt voor zonnepanelen en is nu circa 4% benut.

Per wijk zal worden bekeken wat maatschappelijk gezien de meest kosteneffectieve manier is om energie naar woningen te brengen. Een collectief warmtenet of een individuele 'all-electric' oplossing.

Bijlage 2 Woonmilieus

Er bestaat een veelgebruikte indeling van bureau ABF die gebruikt kan worden om te beschrijven aan welke kenmerken uit- en inbreidingswijken zouden kunnen voldoen. Deze indeling kent een typering in vijf verschillende woonmilieus, met een verfijning naar 13 verschillende woonmilieus. De indeling in 13 woonmilieus, is de indeling die doorgaans wordt gebruikt om vraag en aanbod naar woonmilieus in kaart te brengen.

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 1. Centrum- stedelijk | 1. Centrum-stedelijk plus |
| | 2. Centrum-stedelijk |
| | 7. Centrum-kleinstedelijk |
| 2. Buiten centrum | 3. Stedelijk vooroorlogs |
| | 4. Stedelijk naoorlogs compact |
| | 5. Stedelijk naoorlogs grondgebonden |
| | 8. Kleinstedelijk |
| 3. Groen-stedelijk | 6. Groen-stedelijk |
| | 9. Groen-kleinstedelijk |
| 4. Centrum-dorps | 10. Centrum-dorps |
| | 11. Dorps |
| 5. Landelijk wonen | 12. Landelijk bereikbaar |
| | 13. Landelijk perifeer |

□

De woonmilieutypering kent een onderscheid tussen stedelijke, kleinstedelijke, dorps- en landelijke woonmilieus. Daarbinnen wordt een nader onderscheid gemaakt naar de ligging ten opzichte van centrumfuncties, naar bouwperiode (voor- en naoorlogs), naar dichtheid van de bebouwing (compact en grondgebonden) en naar bereikbaarheid (bereikbaar en perifeer).

Binnen de indeling in 13 typen bestaat nog een grote verscheidenheid aan woonsferen. De onderstaande foto's illustreren dit.

Stedelijke woonmilieus

Tot de steden worden woonplaatsen gerekend met tenminste 27.500 huishoudens. De woonmilieus in de steden zijn op basis van het aanwezige voorzieningenniveau verdeeld in Centrum-stedelijke woonmilieus en Stedelijke woonmilieus. Het Centrum-stedelijke woonmilieu is opgesplitst in twee subtypen: Centrum-stedelijk plus en Centrum-stedelijk. De Stedelijke woonmilieus zijn op basis van de bebouwingsdichtheid weer verdeeld in Stedelijke woonmilieus en het Groen-stedelijke woonmilieu. Binnen de stedelijke gebieden met een hoge bebouwingsdichtheid worden drie subtypen onderscheiden: gebieden die overwegend voor de oorlog zijn gebouwd (Stedelijk vooroorlogs), gebieden die overwegend na de oorlog zijn gebouwd met een hoog aandeel meergezinswoningen (Stedelijk naoorlogs compact) en gebieden die overwegend na de oorlog zijn gebouwd met een hoog aandeel grondgebonden woningen (Stedelijke naoorlogs grondgebonden)

Centrum-stedelijk plus

Kern meer dan 10.000 huishoudens

Duidelijk herkenbaar centrum (dichtheid)

Wijken die direct aan het centrum grenzen

Onderscheidend voorzieningenniveau en veel werkgelegenheid

In de G4

86 woningen / ha

49 winkels / 1.000 huishoudens

Centrum stedelijk

Duidelijk herkenbaar centrum (dichtheid)
Wijken die direct aan het centrum grenzen
Met veel voorzieningen en werkgelegenheid
Meer dan 27.500 huishoudens per kern
46 woningen / ha
97 winkels / 1.000 huishoudens

Centrum klein-stedelijk

Bouwperiode overwegend vooroorlogs
Niet aan het centrum grenzend
Relatief weinig groen
Weinig voorzieningen en werkgelegenheid
>27.500 huishoudens per kern
61 woningen / ha
19 winkels / 1.000 huishoudens

Stedelijk vooroorlogs

Bouwperiode overwegend naoorlogs
Hoog aandeel meergezinswoningen
Niet aan het centrum grenzend
Relatief weinig groen
Weinig voorzieningen en werkgelegenheid
> 27.500 huishoudens per kern
51 woningen / ha
11 winkels / 1.000 huishoudens

Stedelijk na-oorlogs compact

Bouwperiode overwegend naoorlogs
Hoog aandeel grondgebonden woningen
Niet aan het centrum grenzend
Relatief weinig groen
Weinig voorzieningen en werkgelegenheid
> 27.500 huishoudens per kern
34 woningen / ha
10 winkels / 1.000 huishoudens

Stedelijk na-oorlogs grondgebonden

Relatief veel groen
Weinig werkgelegenheid
> 27.500 huishoudens per kern
20 woningen / ha
8 winkels / 1.000 huishoudens

Kleinstedelijke woonmilieus

Tot de kleine steden woonmilieus rekent ABF woonplaatsen met tenminste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare, en woonplaatsen met tenminste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent.

Groen-stedelijk

Duidelijk herkenbaar centrum (dichtheid)
Wijken die direct aan het centrum grenzen
Met veel voorzieningen en werkgelegenheid
Meer dan 10.000 of 13.000 huishoudens per kern
30 woningen / ha
68 winkels / 1.000 huishoudens

Niet aan het centrum grenzend
Relatief weinig groen
Weinig voorzieningen en werkgelegenheid
Meer dan 10.000 of 13.000 huishoudens per kern
34 woningen / ha
8 winkels / 1.000 huishoudens

Groen-kleinstedelijk

Relatief veel groen
Weinig werkgelegenheid
Meer dan 10.000 of 13.000 huishoudens per kern
19 woningen / ha
9 winkels / 1.000 huishoudens

Dorpse woonmilieus

Dorpse woonmilieus zijn gesitueerd in de dorpen.

Centrum-dorps

< 10.000 huishoudens per kern
22 woningen / ha (14% vrijstaand)
21 winkels / 1.000 huishoudens
Binnen de dorpen hebben de gebieden met relatief veel voorzieningen het Centrum-dorpse woonmilieu.

Dorps

< 10.000 huishoudens per kern
19 woningen / ha (23% vrijstaand)
16 winkels / 1.000 huishoudens
Gebieden met naar verhouding weinig voorzieningen hebben het Dorpse woonmilieu.

Landelijke woonmilieus

De landelijke woonmilieus bevinden zich buiten de kernen. Het gaat veelal om verspreide huizen die op aanzienlijke afstand van elkaar liggen. Het onderscheid tussen het bereikbare en het perifere woonmilieu zit in de maximale reisafstand tot centrum-stedelijke voorzieningen (20 minuten). Landelijk perifeer komt niet voor in Haarlemmermeer

Landelijk bereikbaar

< 10.000 huishoudens per kern
21 woningen / ha (50% vrijstaand)
9 winkels / 1.000 huishoudens
op 20 minuten reisafstand van centrum-stedelijk milieu

Bijlage 3 Beschrijving wijk- en dorpsindeling

De 154.231 inwoners (stand per 1 januari 2019) van Haarlemmermeer wonen verspreid over 31 kernen. Abbenes en Spaarndam liggen 33 kilometer uit elkaar. In 14 kernen wonen meer dan 750 mensen. 69 procent woont in Nieuw-Vennep of Hoofddorp. De omvorming, modernisering en verstedelijking van de polder en het Haarlemmerliede deel verliep eerst traag en organisch. In de jaren zeventig is er op verschillende plekken sprongsgewijs, snel en planmatig gebouwd. Hierdoor zijn heel eigen vormen van gespreide urbaniteit ontstaan waar gemeenschappen met verschillende leefstijlen en interesses wonen.

	Kernen met meer dan 750 inw.	inwoners 1-1-2019
Historische kernen	Abbenes	1187
	Beinsdorp	987
	Cruquius	1039
	Halfweg	2563
	Lijnden	831
	Zwaanshoek	1831
Contrastdorpen	Rijsenhout	4239
	Spaarndam	3269
	Lisserbroek	3458
	Vijfhuizen	4784
Mozaïekkernen	Badhoevedorp	12.650
	Zwanenburg	7.799
	Hoofddorp oude kern	7869
	Nieuw-Vennep oude kern	5610
	Nieuw-Vennep Welgelegen	4410
Kleine moderne wijken	Graan voor Visch Hoofddorp	4.082
	Pax Hoofddorp	5.074
	Linquenda Nieuw-Vennep	3.905
Grote moderne wijken	Overbos Hoofddorp	10.224
	Bornholm Hoofddorp	7.869
	Toolenburg Hoofddorp	14.744
Postmoderne wijken	Floriande Hoofddorp	18.337
	Getsewoud Nieuw-Vennep	16.895

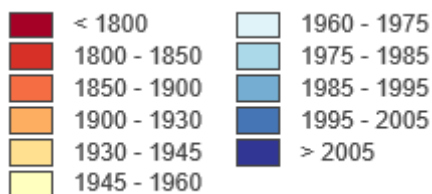
Bijlage 4 Bouwjaar­klasse voorraad en spreiding woningen sociale huurwoningen

Haarlemmermeer heeft 31 kernen. Enkele kenmerken van de woningen in de 14 kernen met meer dan 750 inwoners zijn in deze bijlage vergeleken.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties heeft op de site afwc.nl een atlas van het corporatiebezit in de regio Amsterdam en de omliggende gemeenten gepubliceerd. Het meest recente jaar waarvoor de kaart is bijgewerkt is 2017.

Op basis van opendata is in 2013 als onderdeel van het smartCitySKD-project een interactieve kaart van alle gebouwen in Nederland ontwikkeld. Hierin zijn alle bijna tien miljoen gebouwen van Nederland weergegeven ingekleurd naar bouwjaar. De data van deze kaart komen van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) van het kadaster. De kaart is gepubliceerd op de site waag.org. Van de 16 kernen van Haarlemmermeer zijn kaartuitsneden gemaakt die hieronder weergegeven zijn. Hierbij is ook aangegeven hoeveel inwoners elke kern had op 1 januari 2019.

De onderscheiden bouwjaar­klassen:

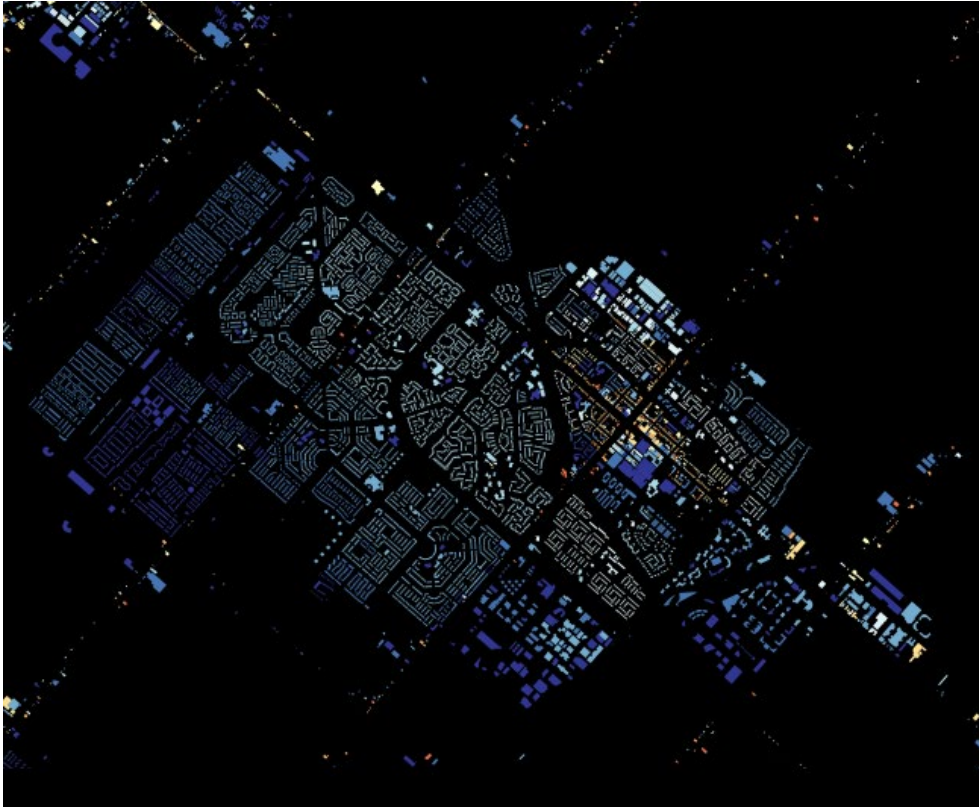


De woningcorporaties met bezit in Haarlemmermeer

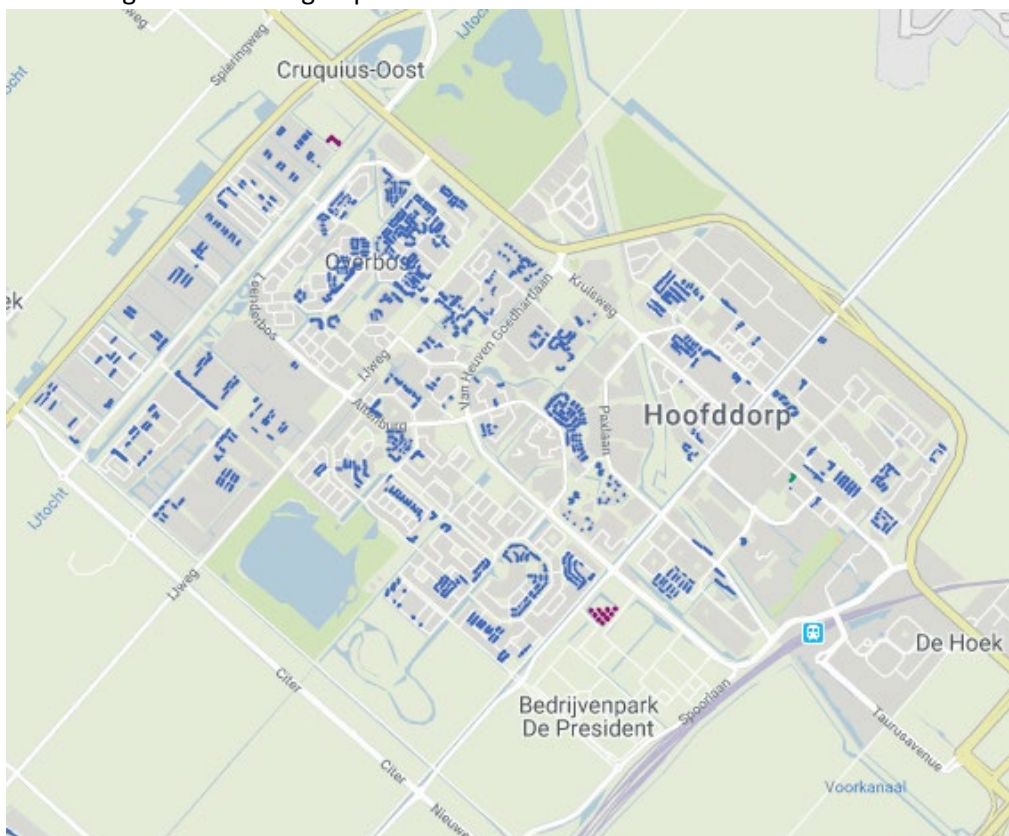


Hoofddorp (75.597 inwoners)

A Bouwjaarklasse

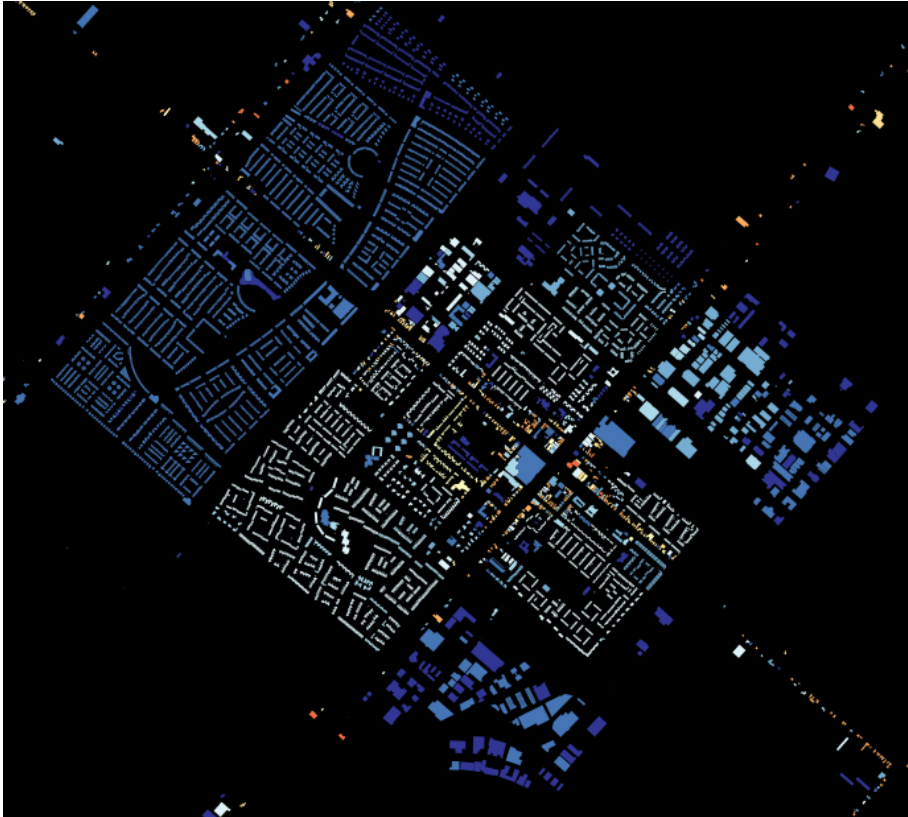


B Eigendom woningcorporaties

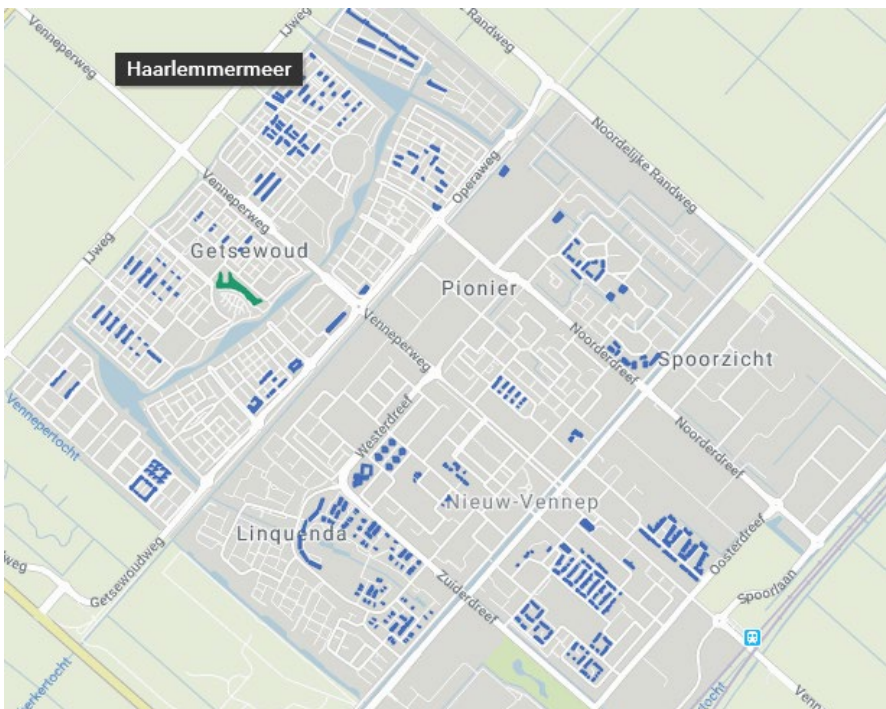


Nieuw-Vennep (31.550 inwoners)

A Bouwjaarklasse

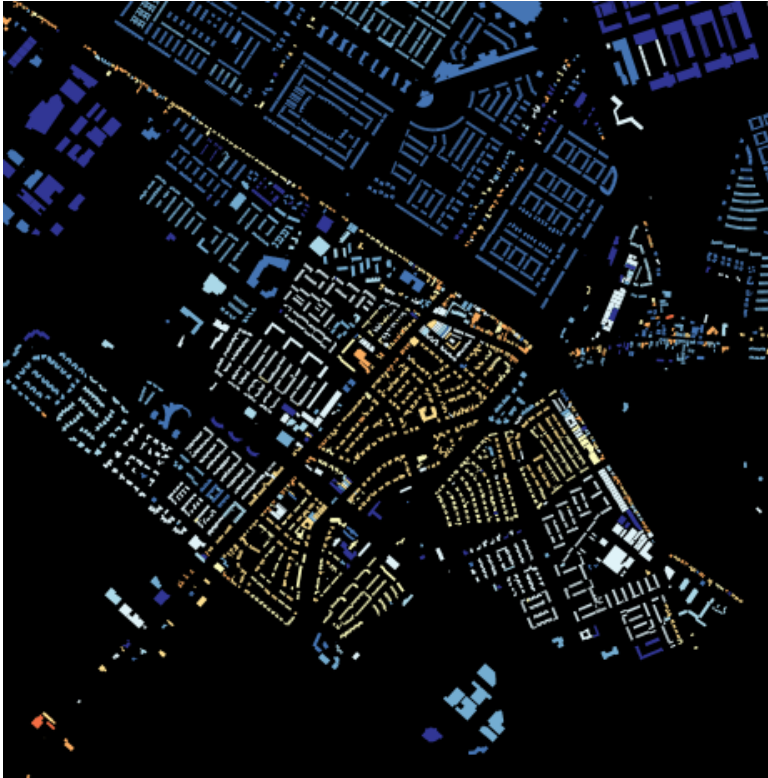


B Eigendom woningcorporaties

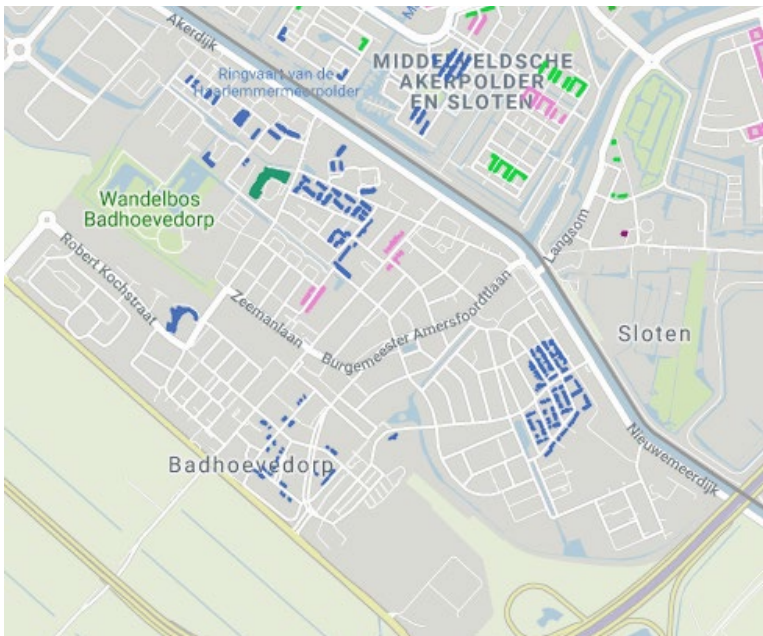


Badhoevedorp (12.650 inwoners)

A Bouwjaarklasse

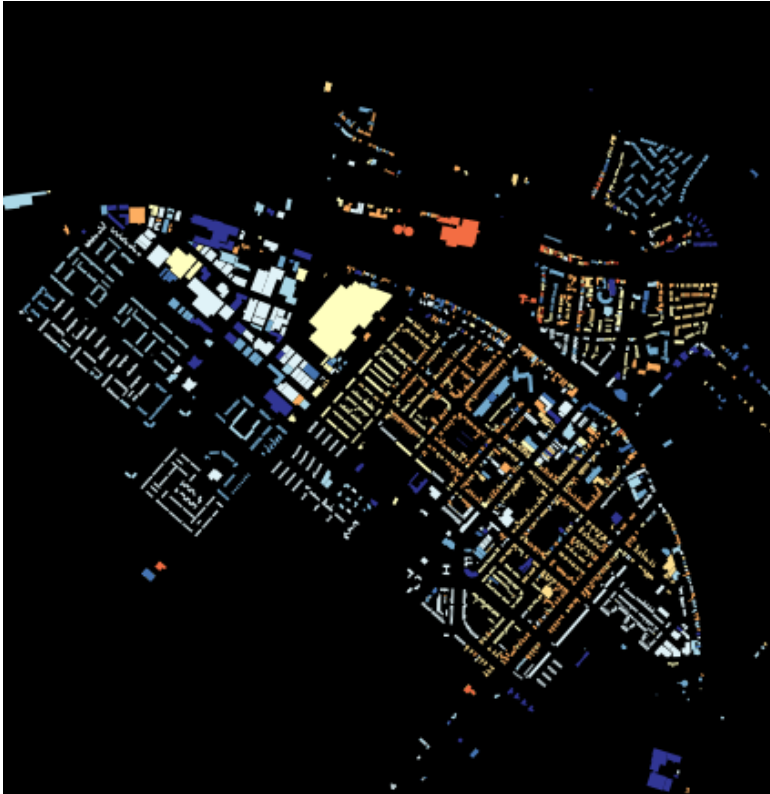


B Eigendom woningcorporaties

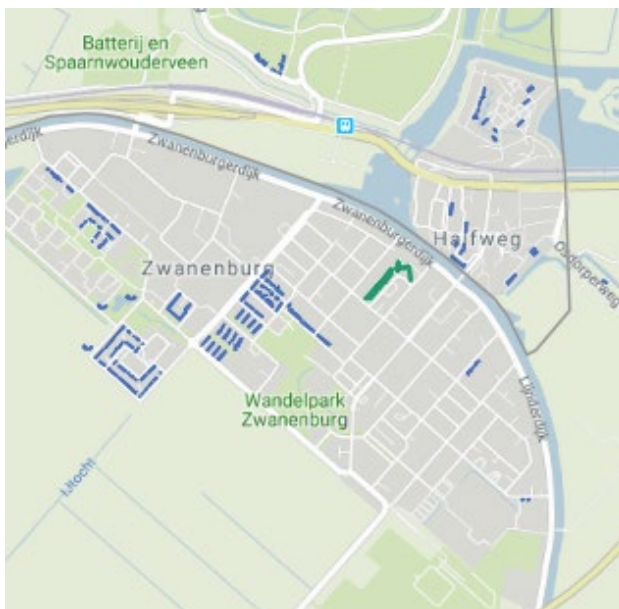


Zwanenburg (7.799) en Halfweg (2.536 inwoners)

A Bouwjaarklasse

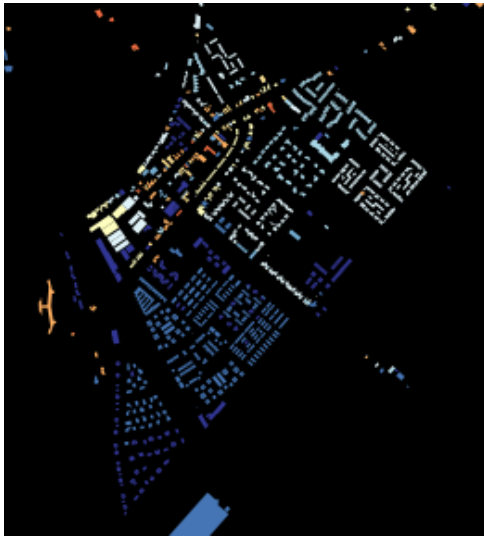


B Eigendom woningcorporaties



Vijfhuizen (4.784 inwoners)

A Bouwjaarklasse



B Eigendom woningcorporaties



Rijsenhout (4.239 inwoners)

A Bouwjaarklasse



B Eigendom woningcorporaties



Lisserbroek (3.458 inwoners)

A Bouwjaarklasse

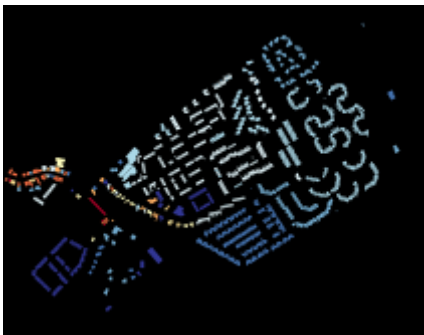


B Eigendom woningcorporaties



Spaarndam (3.269 inwoners)

A Bouwjaarklasse

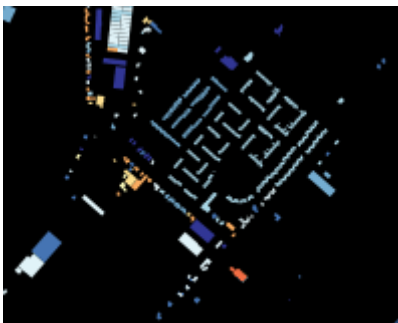


B Eigendom woningcorporaties

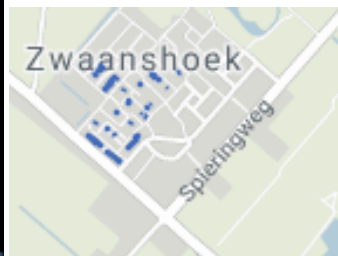


Zwaanshoek (1.831 inwoners)

A Bouwjaarklasse



B Eigendom woningcorporaties



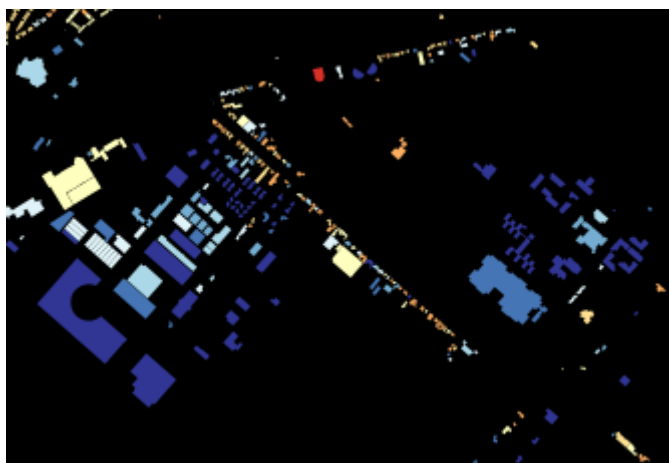
Abbenes (1.187 inwoners)

A Bouwjaarklasse B Eigendom woningcorporaties



Cruquius (1.039 inwoners)

A Bouwjaarklasse B Eigendom woningcorporaties



Beinsdorp (987 inwoners)

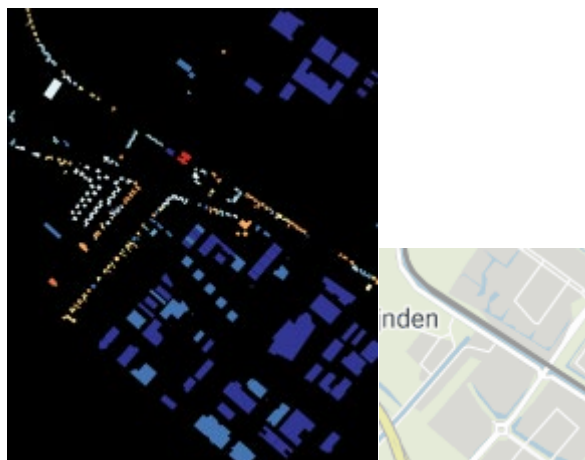
A Bouwjaarklasse B Eigendom woningcorporaties



Lijnden (831 inwoners)

A Bouwjaarklasse

B Eigendom woningcorporaties



Bijlage 5 Indicatieve planning 20 grote projecten dd. 1 juli 2019

Plaats	Projectnaam	Locatie totaal vanaf 1-3-19	Gereali seerd tot 1-3- 19	Bouw periode
Hoofddorp	Beukenhorst-West, Hyde Park	3800		22-30
Nieuw-Vennep	Nieuw-Vennep West (zo snel mogelijk)	1000		23-27
Nieuw-Vennep	Nieuw-Vennep West (na gereed N207 + Brug na 2029)	1000		30-34
Nieuw-Vennep	Nieuw-Vennep West (na gereed duinpolderweg 2030)	1000		29-33
Nieuw-Vennep	Pionier-Bols, Westerhof, Westerdreef 9, Argo	136		2021
Nieuw-Vennep	Pionier-Bols	1664		21-29
Lisserbroek	Lisserbroek noord (na gereed N207 + Brug na 2029)	423		29-32
Lisserbroek	Lisserbroek noord (na gereed duinpolderweg 2030)	423		30-33
Lisserbroek	Lisserbroek noord (zo snel mogelijk)	423		23-26
Hoofddorp	Tudorpark	885	365	19-23
Cruquius	Cruquius-Hof	1200		24-29
Lisserbroek	Turfspoor gebiedsontwik. (na gereed N207 + Brug na 2029)	375		29-32
Lisserbroek	Turfspoor gebiedsontwik. (na gereed duinpolderweg 2030)	380		30-33
Lisserbroek	Turfspoor gebiedsontwik. (zo snel mogelijk)	380		23-26
Hoofddorp	Lincolnpark, 1e fase Spoedzoekers	225		2019
Hoofddorp	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	800		23-26
Cruquius	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	750		20-25
Badhoevedorp	BHD-Centrum, Quatrebras	610		19-27
Hoofddorp	Hoofdweg 581-583, (HFD Noord, AM locatie, Paswerk, Noorderkwartier)	500		23-25
Badhoevedorp	BHD-Centrum, Schuilhoeve	575		23-30
Hoofddorp	Zuidrand, Victoriapark Ymere (d10)	450		21-23
Hoofddorp	Rooseveltpark (De President)	330		20-22
Cruquius	Cruquius-Dijk	300		23-24
Nieuw-Vennep	Nieuwe Kom, resterend programma	260		21-26
Hoofddorp	Aprisco	229		2021
Hoofddorp	Zuidrand, Zuidtangent, R-net, (d9)	180		2021
Badhoevedorp	BHD-Centrum, Centrumlocatie-West	55		23-24
Badhoevedorp	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	23		24-25
Badhoevedorp	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Midden	64		26-28
Badhoevedorp	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Noord	35		29-32
Hoofddorp	Tudor Gardens	174		19-20

Bijlage 6 Begrippenkader

Aftoppingsgrens

Een huurprijsgrens die wordt gebruikt bij de huurtoeslag. Voor het gedeelte van de huur boven deze grens tot € 720,42 wordt 40% huurtoeslag toegekend. Over het huurbedrag onder de aftoppingsgrens wordt 100 % huurtoeslag toegekend. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens is € 607,46 (eerste aftoppingsgrens) en die voor drie- en meerpersoonshuishoudens bedraagt € 651,03 (tweede aftoppingsgrens) (beiden prijspeil 2019).

Beschikbaarheid

Bij beschikbaarheid gaat het erom dat de aanwezige sociale huurwoningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de huishoudens met een laag inkomen. De beschikbaarheid kan worden afgemeten aan de slaagkans van deze huishoudens.

Betaalbaarheid

Bij betaalbaarheid wordt op twee begrippen geduid. Het eerste begrip wordt door het Rijk gehanteerd. Hierbij gaat het erom dat er voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn voor huishoudens met een laag inkomen (tot € 38.035; prijspeil 2019). Momenteel (augustus 2019) wordt een wetswijzing voorbereid door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hierdoor wordt deze inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens met ingang van 2020 mogelijk verhoogd naar € 42.000. Het voornemen is om tegelijkertijd de grens voor eenpersoonshuishoudens te verlagen tot € 35.000. Het tweede begrip voor betaalbaarheid komt voort uit het coalitie-akkoord 2019-2022 van de gemeente Haarlemmermeer. Met betaalbaar wordt hierin de nieuwbouw in de prijssegmenten laag (sociale huur) en midden (huur € 721 tot € 971 en koop tot € 294.000). Beide termen worden in dit woonbeleidsprogramma gebruikt.

Bezoekbare woning

Een woning die voldoet aan het huidige bouwbesluit. Een woning waar de bezoeker in een rolstoel zelfstandig van alle functies gebruik kan maken, die van belang zijn om een woning te bezoeken. Het gaat hier om de deurbreedtes en de route naar de zitplek in de woonkamer en een toilet. Het gaat erom dat deze plekken bereikbaar zijn, er hoeft geen sprake te zijn van aanpassingen in de woning zoals het ophangen van beugels of het weghalen van drempels.

Campuscontracten

Een tijdelijk huurcontract dat woningcorporatie DUWO afsluit met de bij hen hurende studenten. De huur eindigt als de studie wordt afgerond of tussentijds beëindigd.

Contrastdorp

Een oud-dorp met ruimtelijk gescheiden aangroei van nieuwbouw. Het bestaat uit twee sterk van elkaar verschillende componenten: enerzijds oude dorpsgedeelten, ontstaan langs doorgaande polderwegen en langs de Ringdijk, anderzijds moderne wijken met meer compacte bebouwing. Rijsenhout, Spaarndam, Lisserbroek en Vijfhuizen zijn contrastdorpen.

Dure huurwoning

Een woning met een huur van meer dan € 971 voor huishoudens met een inkomen van meer dan 1,5 keer modaal (€ 54.248) (prijspeil 2019).

Dure koopwoning

Een woning met een WOZ-waarde van meer dan € 290.000 (prijsspeil 2019). Dit is de maximale grens die in Nederland geldt voor de starterslening en is ook de Nationale Hypotheekgarantiegrens (NHG-grens). De grens is de gemiddelde woningprijs voor de maanden juni, juli en augustus in Nederland voor koopwoningen. Teneinde een dergelijke woning te kunnen financieren is bij de huidige rentestand een bruto jaarinkomen van minstens anderhalf keer modaal nodig (alleenverdiener in vaste dienst zonder overwaarde uit vorige woning).

Empty-nester

Een ouder waarvan de kinderen zijn opgegroeid en niet langer thuis wonen.

Extramuralisering

Het streven om gelijkwaardige zorg te bieden aan iemand buiten de muren van een zorginstelling, bijvoorbeeld in een eigen woning.

Flexibilisering huur

Het afsluiten van tijdelijke huurcontracten in plaats van vaste huurcontracten.

Geclusterde woonvormen

Dit zijn woonzorgcomplexen, aanleunwoningen of serviceflats. Het is een woonvorm waarbij de woning onderdeel uitmaakt van een grotere hoeveelheid woningen voor ouderen.

Goedkope huurwoning

In de nieuwbouw beschouwen we een woning met een huurprijs onder de € 651 als een goedkope woning omdat voor deze woningen door meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen van € 30.825 huurtoeslag kan worden aangevraagd (prijsspeil 2019).

Goedkope scheefheid

Er is sprake van goedkope scheefheid als een sociale huurwoning wordt bewoond door een huishouden met een te hoog inkomen (meer dan € 38.038; prijsspeil 2019). Momenteel (augustus 2019) wordt een wetswijziging voorbereid door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hierdoor wordt deze inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens met ingang van 2020 mogelijk verhoogd naar € 42.000. Het voornemen is om tegelijkertijd de grens voor eenpersoonshuishoudens te verlagen tot € 35.000.

Historische kern

Veelal gelegen langs de Ringvaart, waardoor bewoners veel gebruik maken van voorzieningen in het 'dubbeldorp' aan de overkant. Langs de doorgaande wegen staan voor Haarlemmermeerse begrippen veel vrijstaande vooroorlogse woningen. Historische kernen worden bewoond door kleine, hechte in de poldergeschiedenis gewortelde gemeenschappen. Abbenes, Beinsdorp, Cruquius, Halfweg, Lijnden en Zwaanshoek zijn de historische kernen met meer dan 750 inwoners.

Huurtoeslag

Een inkomensafhankelijke bijdrage van de Rijksoverheid (belastingdienst) in de huur van de woning Voor de fiscalisering in 2006 huursubsidie genoemd.

Jongerenwoning

Woningen waarvoor tijdelijke huurcontracten met een looptijd van vijf jaar afgesloten worden voor jongeren tussen 18 en 28 jaar. De woningen worden specifiek voor jongeren bestemd (gelabeld). Voor woningcorporaties bestaat deze mogelijkheid sinds 1 juli 2016.

Laag inkomen

Huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 30.825 (prijspeil 2019). Huishoudens met een laag inkomen die een goedkope huurwoning krijgen toegewezen komen in aanmerking voor huurtoeslag.

Labelen

Het exclusief bestemmen van een deel van de vrijkomende woningvoorraad voor een bepaalde leeftijdsgroep (bijvoorbeeld jongeren of ouderen) zoals toegestaan in de Huisvestingswet.

Levensloopbestendige woning

Een woning met een minimale BKO van 70m². De maatvoering leent zich voor een zinvolle woningplattegrond waarbij een bewoner in een rolstoel zelfstandig van alle onderstaande functies gebruik kan maken en allen zo zelfstandig kan wonen. Het gaat om de functies: toegang woongebouw, verkeersruimte woongebouw (gangen en galerijen), lift, toegang woning, verkeersruimte in de woning, toilet, eetplek, zitplek, slaapkamer, keuken, douche/toilet, buitenruimte (balkon/terras/tuin).

Liberalisatiegrens

De prijsgrens tussen gereguleerde sociale huurwoningen en de vrije sector huur. De grens wordt elk jaar aangepast en bedraagt in 2019 € 720,42.

Middenhuur

Huurwoning met een huur tussen € 651 en € 971 (prijspeil 2019).

Middeninkomen

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 30.825 en € 54.348 (prijspeil 2019).

Mozaïekkern

De mozaïekkern bestaat uit een mix van oud en nieuw: een mengmoes van bebouwing in allerlei stijlen. Stedelijkheid en dorpsheid gaan in deze middelgrote kernen en centrale delen van Hoofddorp en Nieuw-Vennep in elkaar over. Hier vind je ook nieuwer-nieuw en ouder-nieuw. Badhoevedorp, Zwanenburg, Hoofddorp oude kern, Nieuw-Vennep oude kern en Nieuw-Vennep Welgelegen zijn mozaïekkernen.

Ontlabelen

Het niet langer exclusief bestemmen van een deel van de vrijkomende woningvoorraad voor een bepaalde leeftijdsgroep (bijvoorbeeld jongeren of ouderen). De woning is nu voor iedereen beschikbaar ongeacht leeftijd.

Passend toewijzen

De Woningwet 2015 bevat de zogenoemde 'passendheidstoets'. Door passend toe te wijzen, krijgen huurders bij verhuizing een woning waarvan de huurprijs aansluit bij hun inkomen. Per 1 januari 2016 moet per kalenderjaar ten minste 90 % van de toewijzingen aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag een woning worden toegewezen die qua huurprijs passend is.

Plancapaciteit

Het aantal nog te bouwen woningen door middel van nieuwbouw of transformatie van gebieden. Het kan daarbij gaan om harde en zachte aantallen voor gebiedsontwikkelingen en 'eenvoudige' bouwplannen waarin enkel woningen zijn betrokken.

Primaire doelgroep

Meerpersoons huishoudens met een bruto-inkomen tot €30.825 en alleenstaanden met een inkomen tot € 22.700 (beide bedragen prijspeil 2019).

Slaagkansen

Het percentage actief woningzoekenden (de ingeschreven die daadwerkelijk reageren op vrijkomende woningen) dat jaarlijks een woning krijgt toegewezen. De slaagkans hangt af van het aantal aangeboden woningen voor de groep waartoe de woningzoekende behoort en de omvang van de desbetreffende groep woningzoekenden. Omdat alleenstaanden alleen kunnen reageren op kleine woningen en er bij aangepaste woningen een minimumleeftijdsgrens wordt gesteld kunnen niet alle woningzoekenden op dezelfde woningen reageren. Vaak worden de slaagkansen van jongeren, ouderen en gezinnen vergeleken.

Sociale huurwoning

Huurwoning met een huurprijs van maximaal € 720,42 (prijspeil 2019). Deze grens wordt de huurtoeslaggrens genoemd, omdat boven deze huurprijs geen huurtoeslag wordt verstrekt.

Suburbaan

Woonmilieu waarbij rustig en ruim wonen in een groene omgeving wordt gecombineerd met de invloedssfeer van de stad. Het naoorlogse woonmilieu waarin wonen strikt van andere functies is gescheiden en het eengezinsrijtjeshuis domineert. De wijken kennen afhankelijk van de bouwperiode een dichtheid van circa 25 tot 35 woningen per hectare.

Transformatie

Transformatie van de woningvoorraad is het aanbrengen van wijzigingen in die woningvoorraad om de beschikbare woningen te laten aansluiten bij de gewenste woningen, ofwel het in evenwicht brengen van aanbod en vraag. Dat kan door nieuwbouw, woningverbetering, aan- en verkoop, sloop en herstructurering. In Haarlemmermeer wordt ook over transformatiegebieden gesproken als een kantorenwijk of industrieterrein verouderd en er gesloopt wordt om plaats te maken voor woningen en andere voorzieningen in een centrum stedelijk woonmilieu.

Tijdelijke woning

Woningen waarvoor tijdelijke huurcontracten met een looptijd van vijf jaar afgesloten worden voor jongeren tussen 18 en 28 jaar. De woningen worden specifiek voor jongeren bestemd (gelabeld). Voor woningcorporaties bestaat deze mogelijkheid sinds 1 juli 2016.

Verhuisketen

Het aantal binnengemeentelijke vervolghuizingen ('treintje') dat door een verhuizing ontstaat. Een verhuisketen start bij nieuwbouw, als een huishouden de gemeente verlaat of indien er, als gevolg van overlijden of verhuizing naar een onzelfstandige wooneenheid, een woning vrijkomt. Er ontstaat een keten als de nieuwe bewoner een woning leeg achterlaat. Die woning wordt weer opgevuld door een andere woningzoekende enzovoort. Een keten stopt als het huishouden dat een woning betreft starter op de lokale woningmarkt is (expat, migrant uit een andere gemeente, inwonende die zelfstandig gaat wonen of uitstromer uit onzelfstandige woonvorm (b.v. instelling of gevangenis) is. Omdat er bij echtscheiding geen woning leegkomt is de verhuisketen ook 0. Als er een langere keten ontstaat binnen de gemeente en soms binnen het eigen dorp is er meer dynamiek en kunnen meerdere woonwensen vervuld worden.

Verhuurdersheffing

Sinds 2014 wordt over elke sociale huurwoning een belasting van 0,561 % (2019) van de WOZ-waarde geheven door het Rijk. In 2018 ging het in Nederland in totaal om € 2 miljard wat gelijk staat

aan € 725 per jaar per huurwoning. Als gevolg van deze heffing is de investeringscapaciteit van woningcorporaties in verduurzaming, nieuwbouw en onderhoud achteruitgegaan.

Vrije sector huurwoning (geliberaliseerde huur)

Huurwoning met een huurprijs bij toewijzing hoger dan € 720,42 (prijspeil 2019).

Woonlasten

Alle kosten die direct samenhangen met het wonen. Dit is de huur (evt. verminderd met huurtoeslag), hypotheeklasten (verminderd met renteaftrek), gas, water en licht, eventuele servicekosten, onderhoudskosten, OZB en opstalverzekering.

Zorggeschikte woning

Een woning waarin voldoende ruimte is voor 'transfers', al dan niet met een tillift om in de slaapkamer hulp te verlenen, en voldoende ruimte voor de thuiszorg om te helpen met transfers in en uit de stoel, of zorg te verlenen in de douche en in de toiletruimte (Voor meer details en eisen, zie *Woonkeur Nieuwbouwwoningen Pluspakket Wonen met zorg*).