27 februari 2025

Volkshuisvestingsprogramma

Dialoogsessie raad



gemeente Haarlemmermeer

Programma

- Welkom
- Presentatie
- Koffie
- Dialoog
- Afronding





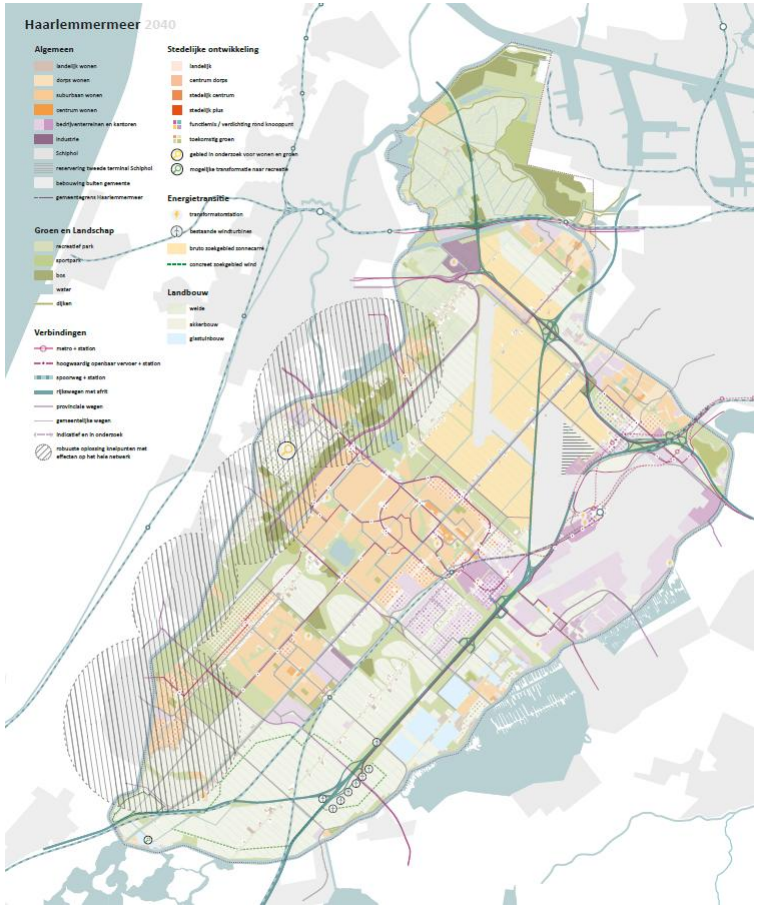
Presentatie

- Relatie met andere trajecten in Haarlemmermeer
- Trends en regelgeving
- Motie Volkshuisvesting voor iedereen
- Sturingsinstrumenten
- Contouren visie

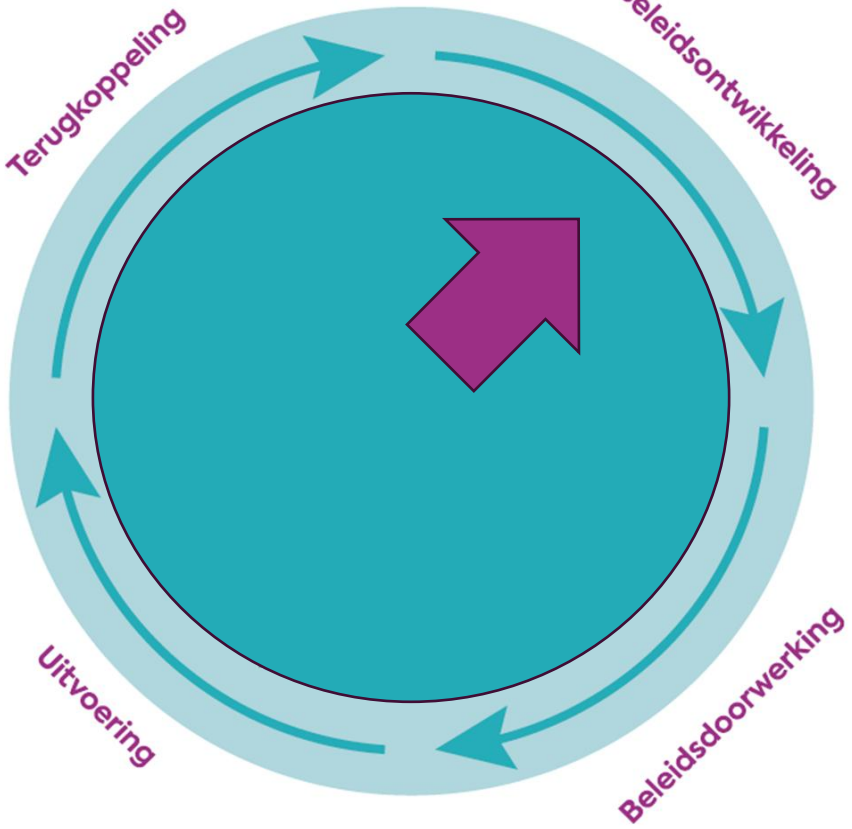
Relatie met andere ontwikkelingen



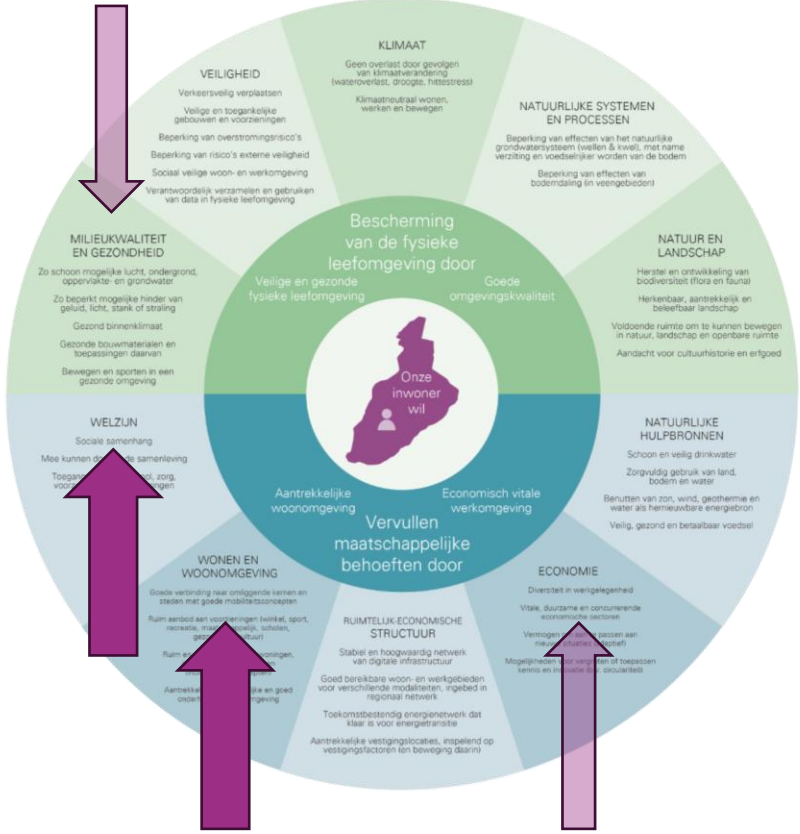
Kader vanwaar uit te werken: omgevingsvisie



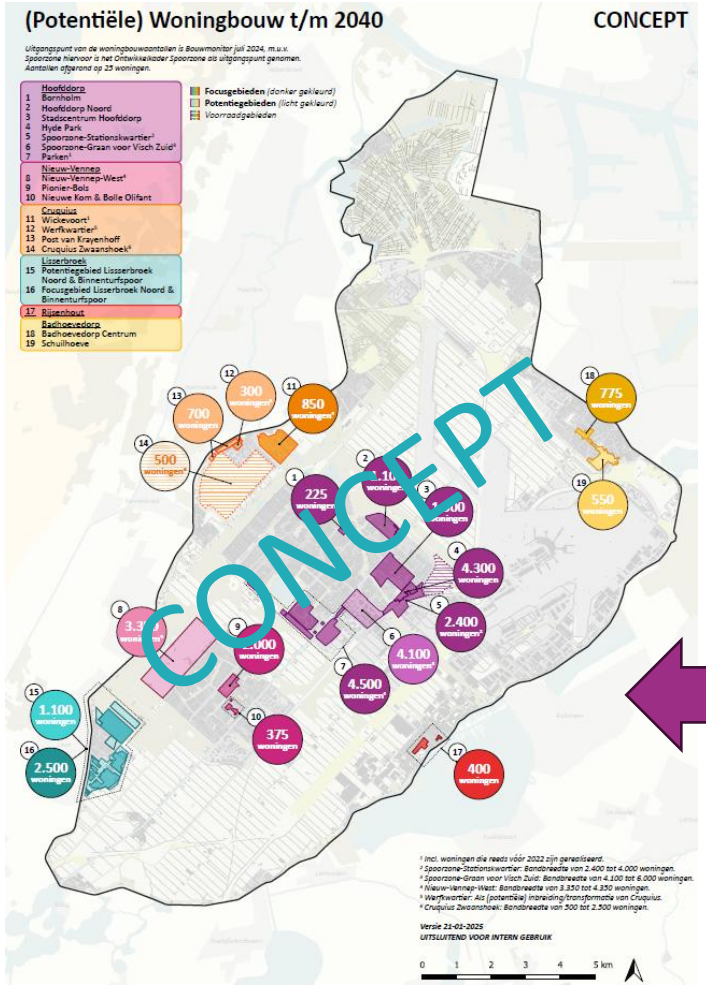
Plek in beleidscyclus: beleidsontwikkeling



Thema's o.a.: wonen, welzijn woonomgeving



Relatie: programma's en projecten



Relatie: actualisatie + keuzes investeringsstrategie



Relatie: inwoners, ondernemers, organisaties e.a.



Relatie: andere (beleids)-ontwikkelingen

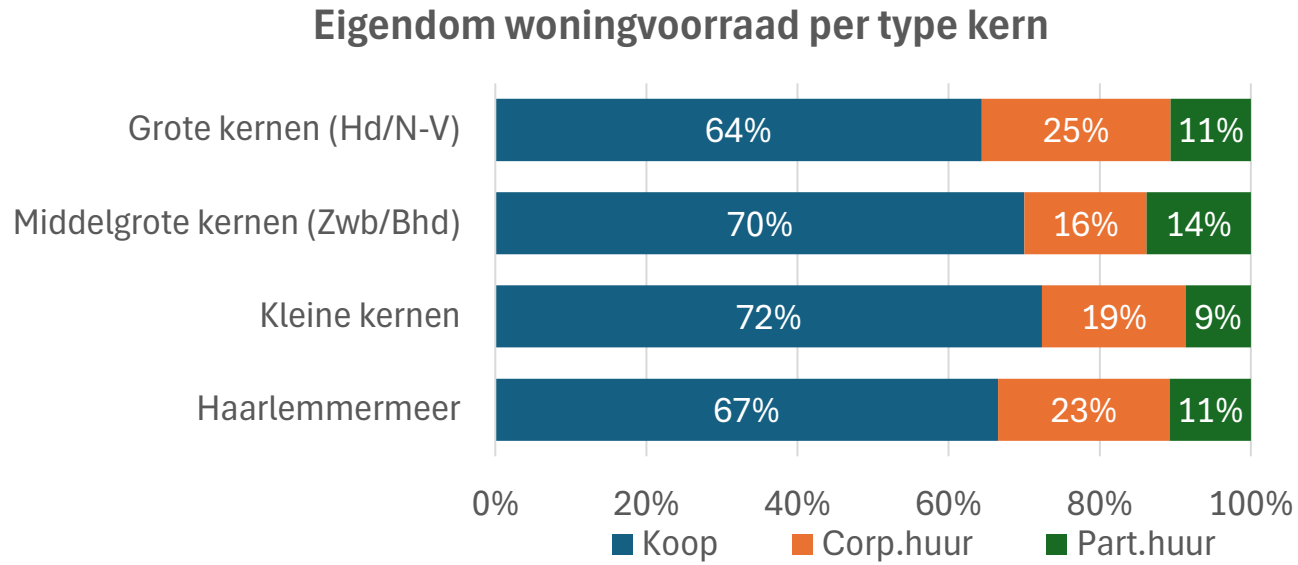


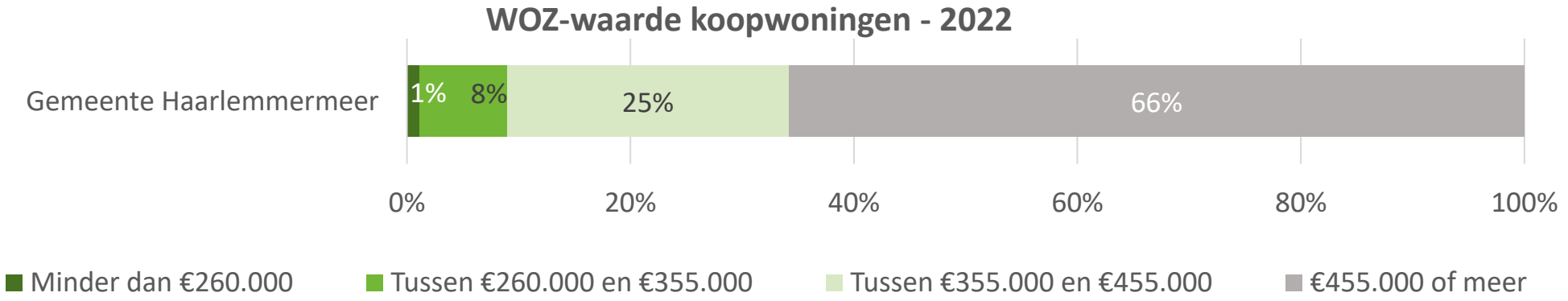
Trends en regelgeving

- Woningmarkt
- Knelpunten nieuwbouw en ruimtelijke ontwikkeling
- Rijksbeleid rond wonen
- Veranderende wetgeving

Woningmarkt

- Eenzijdigheid woningvoorraad
- Krapte op de woningmarkt
- Lange wachtlijst voor sociale huur
- Stijgende huizenprijzen
- Jongeren langer thuis
- Tekorten in het middensegment





Knelpunten nieuwbouw en ruimtelijke ontwikkeling

Knelpunten nieuwbouw

- Financiële haalbaarheid
  - Betaalbaarheidsopgave
  - Bereikbaarheid
  - Stijgende bouwkosten
- Afhankelijkheid particulier initiatief
- Procedures
- Ambtelijke capaciteit
- Geluid
- Parkeernorm
- Luchtkwaliteit
- Stikstof
- Netcongestie

Rijkskaders rond wonen

- Rijksprogramma's: w.o. 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'
- Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (voorzien 2025)
  - Regie op hoeveelheid woningen en locaties
  - Regie op betaalbaarheid
  - Versnellen procedures
  - Regie evenredige verdeling
  - Versteviging van lokale prestatieafspraken
- Omgevingswet (per 2024)

Woonbeleidsprogramma ≠ Volkshuisvestingsprogramma

- Visie en ambitie
- Beleidsagenda
- Uitvoeringsagenda
- Vaststellen door Raad



- Sturen van de uitvoering
- ‘Hoe’ - operationeel
- Invullen NL en prov. kaders
- Vaststellen door College

- beleidsmatig werken

- programmatisch werken

Visiedeel VHV-programma als Hoofdstuk Wonen in Omgevingsvisie (vaststelling door Raad)

Volkshuisvestingsprogramma

- Woningvoorraad
- Woonbehoefte inclusief aandachtsgroepen
- Woningbouwprogramma
- Ontwikkeling bestaande voorraad
- Stedelijke vernieuwing: leefbaarheid, sociale samenhang en bereikbaarheid
- Onderzoek en monitoring
- Woonzorganalyse, -visie en programma (zorg en ondersteuning)

Motie Volkshuisvesting voor iedereen

- Normbedrag betaalbaar: Aansluiten bij de norm van het Rijk: € 405.000
- Effecten 2/3de betaalbaar bouwen

Kansen	Mogelijke risico's
Meer betaalbare woningen	Lagere grondopbrengst 1 – 1½ ton/woning
Kansen voor starters	Haalbaarheid van projecten
Realisatiestimulans per betaalbare woning	Onderhandeling over kwaliteitseisen: woninggrootte, woningtype, aantal won./ha, woonmilieu, beeldkwaliteit, inrichting openbare ruimte, parkeren.
Meer doorstroming	Lagere bijdrage ruimtelijke investeringen (RIH)
	Vertraging / projecten die niet doorgaan

- Scenario's: waar komt de knip tussen oud beleid en nieuw beleid?
  - anterieure overeenkomst / masterplan / rijkssubsidie
- Mogelijkheden om "betaalbare" woningen betaalbaar te houden

Vragers betaalbaar wonen

(Koop) Starters
Thuiswoners
Alleenstaande huurders
Jonge stellen

Doorstromers
(Jonge) stellen/ - gezinnen
Vitale ouderen
Oudere alleenstaanden op hoge leeftijd

'Instromers'
Bijzondere aandachtsgroepen
Expats
Statushouders
Arbeidsmigranten

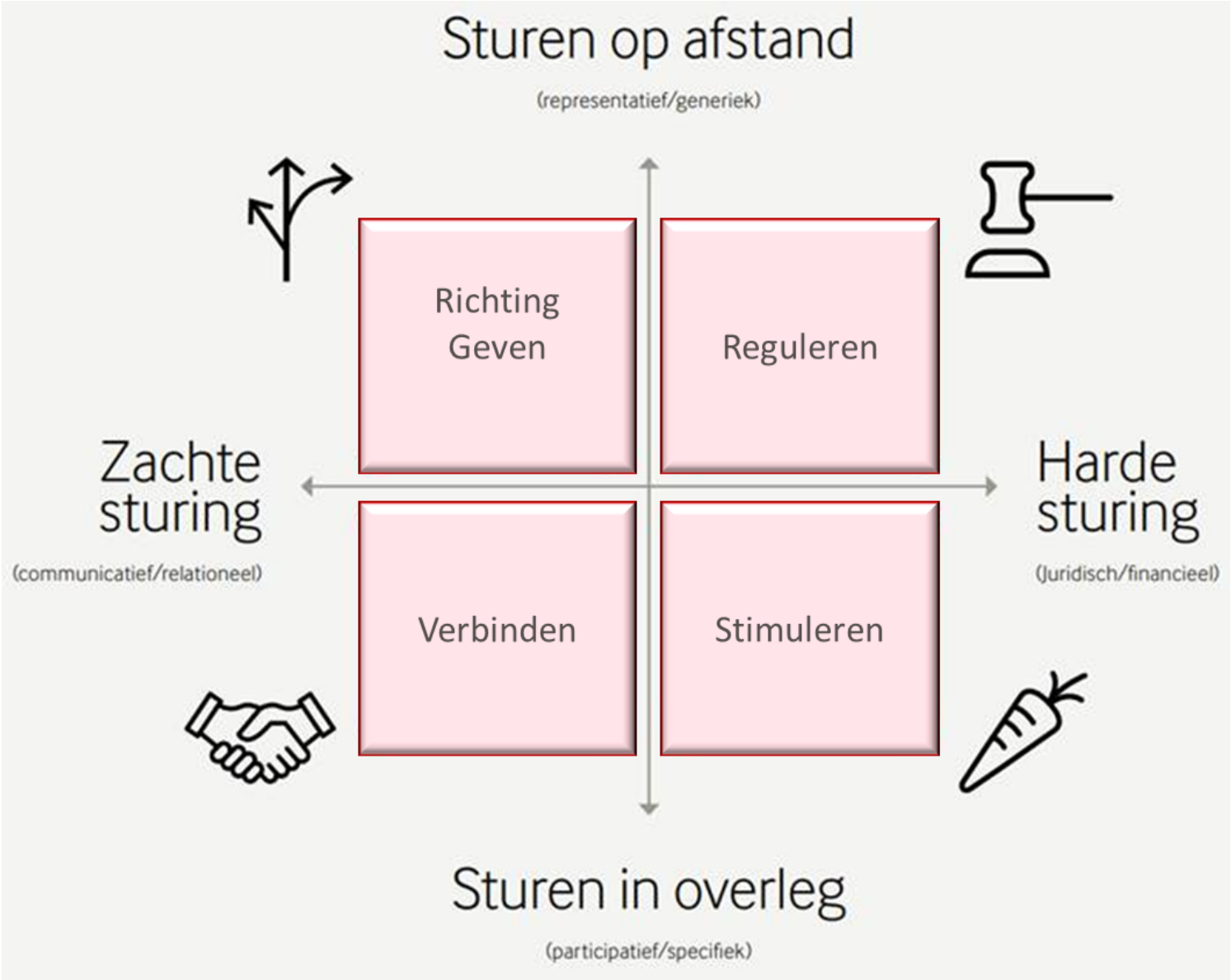
→ *Doelgroepen zijn divers*

→ *Kernwensen per doelgroep verschillend*

→ *Betaalbaar is voor elke groep anders*

Sturen op betaalbare woningbouw

- Ruimte voor goedkopere ontwikkeling
  - Kwaliteitsnormen, conceptueel bouwen, verdichten)
- Betaalbare woningen betaalbaar houden
  - Instandhoudingstermijn (vastleggen definities in Omgevingsplan)
  - Koopproduct (MGE, KOOPstart) – uitgesteld rendement èn gedeeld rendement
  - Anti-speculatiebeding
- Financieringsinstrumenten
  - Vereveningsfonds
- Beter benutten bestaande voorraad
  - Splitsen
  - Woningdelen
  - Bouwen op eigen erf
  - Aanbouw wooneenheden
  - Optoppen wooncomplexen (woonlaag erop)



Contouren visie



Uitgangspunten

Coalitieakkoord: ambities wonen en ruimtelijke ontwikkeling

- Tot 2040 minimaal 20.000 nieuwe appartementen en woningen
- Voor iedereen een passende woning
- Meer sociale en betaalbare woningen
- Behoud dorpse karakter in kleine kernen, verdichting in Nieuw-Vennep, verstedelijking in Hoofddorp

Haarlemmermeer

- geliefde woonplek
- uitstekende vestigingsplek
- kleine dorpen in het groen en grote kernen
- sociale samenhang
- openheid

Wat willen we bereiken

- kwalitatief goede woningvoorraad
- aantrekkelijke wijken en kernen
- voldoende voorzieningen
- wonen met zorg
- haalbaar en betaalbaar voor lokale woningzoekenden
- aandeel in de regionale behoefte
- meer woningen in het goedkope en middeldure segment

Wat is daarvoor nodig?

- meer betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering
- inzet bestaande voorraad optimaliseren
- betaalbare woningen betaalbaar houden
- integrale afweging van belangen
- innovatie en conceptuele bouwvormen
- inzet op oud worden in de eigen leefomgeving



Vragen?

Pauze

Dialoog



Dialoog

Vragen

- Wat zijn de belangrijkste thema’s en opgaven?
- Wat kunnen we zelf en wat hebben we nodig van anderen?

Groep 1

- Bouwen bouwen verbouwen
- Aandachtsgroepen

Groep 2

- Toekomstbestendige leefomgeving
- Wonen met zorg



Afronding

Korte terugkoppeling gespreksleiders

Aanvullingen en nabranders