



**gemeente**  
**Haarlemmermeer**

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250  
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:  
Marktlaan 124  
Hoofddorp  
Telefoon 0900 1852

Cluster Samenleving, Sport en Cultuur  
Inlichtingen Xandra van Ginkel, Els van der Schans  
Telefoon 0900 1852  
Uw brief  
Ons kenmerk XS-25100812.1454  
Bijlage(n) Zie onder  
Onderwerp Bouwmonitor woningbouw juli 2025 en Bestuurlijke Voortgangsrapportage 2024

Verzenddatum

**18 NOV, 2025**

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt de raad de Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2025 en de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2024. Wij informeren de raad conform afspraak (Motie BVR Wonen 18 juni 2020) tweemaal per jaar over de voortgang van de woningbouw in onze gemeente. De monitor met peildatum 1 juli 2025 wordt tegelijkertijd uitgebracht met de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen 2024.

In deze brief geven wij de raad een nadere duiding van de informatie uit de bijgevoegde Bouwmonitor en BVR Wonen. Allereerst blikken we daarin terug op de woningbouwontwikkelingen in de eerste helft van 2025. We stellen de raad op de hoogte van eventuele afwijkingen en inzichten. Daarna volgt een vooruitblik op de tweede helft van 2025 en verder. Met de BVR Wonen 2024 blikken we terug op 2024. We brengen ook de voortgang van de actualisatie van ons woonbeleidsprogramma 2019-2025 'Het verschil maken' in beeld.

#### **Algemeen beeld en woningproductie**

De woningmarkt wordt nog steeds gekenmerkt door een aanhoudend woningtekort en stijgende huizenprijzen. Een van de grootste opgaven in Haarlemmermeer is het bouwen van meer woningen om zo de woningnood tegen te gaan en de doorstroming te bevorderen. De verwachting is dat het gemiddeld aantal opgeleverde woningen vanaf 2026 stijgt naar bijna 1.800 woningen per jaar. In 2025 zijn we gestart met de bouw van 1.773 woningen. In totaal verwachten we voor de periode 2025 tot en met 2030 11.059 opleveringen. 6.503 woningen daarvan (56%) zijn onderdeel van een zogenaamd hard plan. Dat is een plan waarvan de bouw reeds is gestart of dat al planologisch is vastgelegd (bijvoorbeeld in een onherroepelijk omgevingsplan of definitieve omgevingsvergunning). Daarbovenop zijn voor 9% van de tot en met 2030 op te leveren woningen anterieure overeenkomsten gesloten (met medeneming van de na de peildatum van deze monitor gesloten anterieure overeenkomsten voor Lisserbroek-Noord en Lisserbroek Binnen Turfspoor).

### We voldoen aan afspraken uit het coalitieakkoord 2022-2026 en de Woondeal MRA

In de periode 2022 tot en met 2024 zijn 2.225 woningen opgeleverd. Inclusief deze al opgeleverde woningen en met een planvoorraad van 11.059 woningen tot en met 2030 is de totale plancapaciteit 13.284 woningen. Deze totale plancapaciteit ligt net onder de in de MRA Woondeal vastgelegde inspanningsverplichting om 13.400 woningen tot en met 2030 te realiseren. Dit aantal lag eind vorig jaar nog ruim 2.000 woningen hoger. Er is bij veel projecten sprake van een productie die later zal plaatsvinden dan aanvankelijk gedacht. Dit komt voort uit knelpunten als netcongestie en stikstof. Het gevolg is dat een deel van de productie volgens de laatste inzichten niet voor, maar pas (net) na 2030 wordt voorzien.

Deze boeg golf - een verschijnsel dat in alle bouwgemeenten optreedt - zien we in elke update van de Bouwmonitor terug. Uit de actualisatie blijkt dat er vooral sprake is van het doorschuiven van de verwachte productie van al bestaande plannen in de tijd. Per saldo verschuift de verwachte oplevering van 2.182 woningen tot na 2030 ten opzichte van de vorige Bouwmonitor (peildatum 1 januari 2025). Het doorschuiven komt vooral voor bij de (deel)projecten Hyde Park in Hoofddorp (700 woningen), Pionier Bols in Nieuw-Venep (535), Lisserbroek fase 1 (290) en Post van Krayenhoff in Cruquius (375), als gevolg van geactualiseerde plannen.

### Minimaliseren van vertragingen en uitval

Het bouwen van woningen is belangrijk om de woningnood tegen te gaan. Daarom nemen we stappen om vertragingen te voorkomen, dan wel te minimaliseren en zo mogelijk te kunnen versnellen. We bereiden, naast het steeds meer werken met parallel plannen, een lokale versnellingstafel Haarlemmermeer voor. Een versnellingstafel, waarin we onder andere samenwerken met ontwikkelende partijen en woningcorporaties, richt zich op het structureel identificeren en oplossen van knelpunten binnen woningbouwprojecten.

### Voortgang op kernindicatoren

In onderstaande tabel is voor acht kernindicatoren de voortgang opgenomen, waarbij in de laatste kolom met kleur wordt aangegeven of de afspraak op schema ligt (groen), bijsturing nodig is (oranje) of afwijkt (rood).

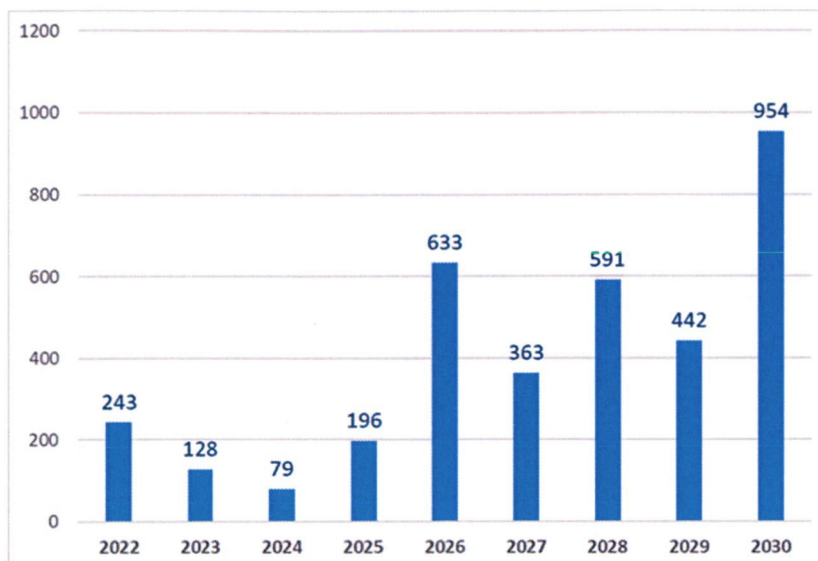
Kernindicator	Afspraken	Voortgang en beheersmaatregelen
Betaalbaarheid	50%	49% in periode 2025-2030 Anterieure overeenkomsten en prestatieafspraken corporaties
Aandeel sociale huur	30%	29% in periode 2025-2030 Prestatieafspraken met de corporaties
Coalitieakkoord	3.000 woningen in coalitieperiode	Vanaf medio 2022 zijn al 2.225 woningen gerealiseerd. Met de geplande oplevering van 735 woningen in 2025 komt het totaal op 2.960.
Woondeal	Wederkerige inspanningsverplichting om 13.400 woningen op te leveren	Inclusief de al opgeleverde woningen is de totale potentiële plancapaciteit tot en met 2030

	in de periode van 2022 tot en met 2030 en te sturen op kritische succesvoorwaarden	13.284 woningen. Dit ligt net onder de opgave. Gezien nog mogelijke vertragingen komt 100% realisatie tot en met 2030 onder druk. Inzetten op sneller koersen op het vergroten van het aantal harde plannen. Inzet parallel plannen. Waar nodig inzet van de bouwambassadeur. Opzet lokale versnellingstafel
Zorgwoningen	4% van de geplande woningen dient een zorgwoning te zijn (gemeentelijk beleid)	5% van de geplande productie betreft zowel zelfstandige als onzelfstandige zorgwoningen
Convenant Houtbouw	Vanaf 2025 is 1 van de 5 nieuwbouwwoningen houtbouw	777 woningen (6,7%) tot en met 2030. Dit aantal moet groeien naar circa 2.300 woningen (20%). Of er sprake kan zijn van houtbouw, is veelal pas in een laat stadium helder.
Natuur-Inclusieve bouw	Motie "Haarlemmermeer gaat voor natuur-inclusief bouwen" van 8 juli 2021	7 projecten met in totaal 1.500 woningen in voorbereiding die natuur-inclusief worden.
Woonwagendstandplaatsen	In het woonwagendbeleid is de ambitie dat er 21 standplaatsen bijkomen en dat het aantal standplaatsen meegroeit met de gemeente.	Er zijn op dit moment 5 plannen in voorbereiding voor 10 nieuwe standplaatsen. Goede aanzet in het eerste jaar na vaststelling, maar we blijven wel de voortgang monitoren om de doelstelling te realiseren.

### Betaalbaarheid

Voor 2025 wordt een stijging verwacht van het aandeel betaalbare woningen naar 34%. Zowel het aandeel als het absolute aantal sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen zal naar verwachting toenemen.

In de planvoorraad 2025 tot 2030 valt 49% in het prijssegment betaalbaar. Binnen het segment betaalbaar is het aandeel sociale huur 29%. Omdat van 8% van de woningen de prijsklasse nog niet bekend is, kunnen we stellen dat we de doelstelling om minimaal 50% betaalbare woningen (30% sociale huur en 20% middencategorie betaalbaar), te bouwen waarschijnlijk halen.



Figuur 1 Verwachte opleveringen sociale huur per jaar (inclusief opleveringen laatste 3 jaar)

In de Woondeal van 2023 hebben we wederkerige afspraken met het Rijk gemaakt om ons in te spannen om via een reëel tijdsplan toe te groeien naar een aandeel van tweederde betaalbaar in de nieuwbouwprogrammering en 30% sociaal in de voorraad. De wederkerigheid van deze Woondealafspraken betreft de randvoorwaardelijke inzet van het Rijk op het gebied van de kritische succesfactoren. De haalbaarheid wordt bepaald door het tijdig wegnemen van diverse knelpunten op het gebied van bijvoorbeeld de financiële haalbaarheid, energie-infrastructuur, stikstof, geluid, luchtkwaliteit, betaalbaarheid en mobiliteit. Hoewel het Rijk op meerdere kritische succesfactoren stappen heeft gezet is op onderdelen aanvullende inzet nodig om de randvoorwaarden volledig te borgen. Het gaat met name (maar niet alleen) om knelpunten op het gebied van financiële haalbaarheid, stikstof en mobiliteit. Daarom blijven we inzetten op nadere samenwerking met het Rijk.

#### Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Rijk is per 1 juli 2025 het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) gestart om de bouw van betaalbare koopwoningen te stimuleren. Dit fonds is bedoeld om ontwikkelaars te ondersteunen bij de realisatie van betaalbare woningen. De raad heeft ons college in een motie 'Deelname aan Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen' (RvO 27) op 13 maart 2025 verzocht om ontwikkelaars en andere relevante partijen actief te wijzen op de NFBK en hen aan te sporen hieraan deel te nemen. De mogelijkheden om dit fonds in te zetten, worden echter sterk ingeperkt door de voorwaarden die eraan zijn verbonden.

Ondanks de beperkende voorwaarden is het wel gelukt om het NFBK te benutten. In het project Het Nieuwe Noord, deelplan Honk Hoofddorp worden 40 woningen via het NFBK verkocht. Zo worden in dit project extra betaalbare woningen gerealiseerd, bovenop de 30% sociale huurwoningen en 20% middenhuurwoningen die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

#### Lokale voorrang

In het voorjaar van 2021 hebben we het besluit genomen om inwoners van Haarlemmermeer die daarvoor in aanmerking komen, voorrang te geven voor vrijkomende sociale huurwoningen in de kleine kernen (2021.0001471). Onder kleine kernen verstaan wij alle kernen met

uitzondering van Hoofddorp en Nieuw-Vennep. In 2024 zijn 173 woningen (23%) met lokale voorrang aangeboden en toegevoerd aan woningzoekende uit Haarlemmermeer.

### **Bijzondere doelgroepen**

De grote vraag naar sociale huurwoningen vraagt om een zorgvuldige woonruimteverdeling. Wij vinden het belangrijk dat er aanbod is voor de reguliere woningzoekenden. Tegelijkertijd vragen diverse kwetsbare mensen uit bijzondere doelgroepen (urgente, uitstromers uit de maatschappelijke opvang en statushouders) om extra hulp. Daarom zijn er in de Prestatieafspraken Haarlemmermeer 2024 tot en met 2027 (10220976) met de woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt over de verdeling van het aanbod. In deze afspraken is een onderverdeling gemaakt naar voorrangsregels en doelgroepen. Circa 23% van de verhuringen in 2024 ging naar bijzondere doelgroepen. Het aandeel blijft daarmee ruim onder de signaalwaarde van 30%. Het aantal aanbiedingen met lokale en regionale voorrang blijft binnen de geldende marges.

### *Statushouders*

Statushouders worden volgens het huidige woonbeleid zodanig gehuisvest dat zij verder kunnen werken aan integratie. In 2024 zijn 89 reguliere corporatiewoningen ingezet voor het plaatsen van gezinnen en het doorstromen van statushouders uit alternatieve huisvesting. In deze 89 corporatiewoningen zijn 239 statushouders (personen) gehuisvest, terwijl de taakstelling in 2024 in totaal 350 was. De achterstand is in 2024 is opgelopen tot 111 statushouders.

### *Flexwonen*

In totaal hebben wij vanaf 2022 samen met de corporaties 92 wooneenheden gerealiseerd. Via transformatie van eigen vastgoed in samenwerking met Flexwonen NH zijn 83 wooneenheden toegevoegd. Op dit moment onderzoeken we samen met Ymere de mogelijkheid tussen de 80 en 90 flexwoningen te realiseren op de voormalige zwembadlocatie in Nieuw-Vennep.

### *Woonwagenebeleid*

In de prestatieafspraken 2024 tot en met 2027 (10220976) is het woonwagenebeleid opgenomen. In dit beleid hebben wij de ambitie uitgesproken om het aantal woonwagenestandplaatsen met 21 stuks uit te breiden. Ymere is bereid om in samenwerking met ons, bij voorkeur op of nabij bestaande woonwagenecentra, de huidige voorraad voor de komende vier jaar met 10 standplaatsen uit te breiden. Aanvullend spannen Ymere, Eigen Haard, Rochdale en onze gemeente zich gezamenlijk in om de overige elf standplaatsen te realiseren. Wij zijn in onderling overleg over de mogelijkheden tot realisatie en het in beheer nemen, met de intentie gaandeweg tot een totale uitbreiding van 21 woonwagenestandplaatsen te komen.

### *Wonen met zorg*

De nota Huisvestingsopgave wonen met zorg (2022.0000403), het Manifest 'Samen leven', wonen en zorgen in Haarlemmermeer' en het onderzoek 'Huisvestingsopgave wonen met zorg' van 2020 zijn nog steeds leidend in gemeente Haarlemmermeer. In 2024 is vooral gefocust op de opgave voor "zelfstandige zorgwoningen". Dit zijn zelfstandige woningen die bestemd en geschikt zijn voor mensen met een in de toekomst ontwikkelende of al aanwezige lichte zorgvraag.

Gezien de opgave is berekend dat 4% van de te ontwikkelen woningen een zelfstandige zorgwoning is en 2% een onzelfstandige zorgwoning. Deze percentages zijn zodanig meegenomen in gebiedsveloppen en afspraken met projectontwikkelaars.

**Nieuwe wetgeving**

Met de invoering van de Wet vaste huurcontracten en de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 zijn belangrijke wijzigingen doorgevoerd in de Nederlandse woningmarkt. Huurcontracten van onbepaalde tijd worden weer de norm en de huurprijzen in het middensegment worden gereguleerd. De verwachting is dat met name particuliere beleggers zich terugtrekken uit de woningmarkt. Dit heeft met name effect voor woningzoekenden die zijn aangewezen op de particuliere huurmarkt, maar biedt ook kansen voor starters op de woningmarkt. Om de mogelijkheden goed te kunnen volgen hebben we een onderzoek naar de particuliere huurmarkt uitgevoerd. In onze gemeente is 10% van de totale woningvoorraad een particuliere huurwoning.

**Nieuw woonbeleid**

Met de op 25 september 2025 door de raad vastgestelde Visie op Wonen en Volkshuisvesting (12233598) anticiperen wij op het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (op 3 juli 2025 aangenomen door de Tweede Kamer, de datum van inwerkingtreding is nog niet bekend). In deze visie leggen we meer nadruk op het toevoegen van betaalbare woningen (waaronder sociale huur) via nieuwbouw en door het beter benutten van de bestaande voorraad. De ontwikkeling van ons nieuwe woonbeleid bestaat uit twee delen: het visiedeel en een Volkshuisvestingsprogramma waarin we de kaders uit de visie uitwerken in concrete voorstellen. Na vaststelling door ons college leggen wij dit programma ter bespreking voor aan de raad.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

Hermineke van Bockxmeer

de burgemeester,

Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlagen:

1. Bouwmonitor woningbouw juli 2025
2. Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2024

rapportage

# Bouwmonitor woningbouw juli 2025

Gemeente Haarlemmermeer



RTO

# Bouwmonitor woningbouw juli 2025

Gemeente Haarlemmermeer



gemeente  
Haarlemmermeer



Datum: aug 2025

Opdrachtgever: Gemeente Haarlemmermeer

Contactpersonen: [Els van der Schans; els.van.der.schans@haarlemmermeer.nl](mailto:els.van.der.schans@haarlemmermeer.nl)  
[Nils Lamme; nils.lamme@haarlemmermeer.nl](mailto:nils.lamme@haarlemmermeer.nl)

Inlichtingen RIGO: Hans van der Reijden; [Hans.vander.Reijden@rigo.nl](mailto:Hans.vander.Reijden@rigo.nl); 06-20637567

Projectnummer RIGO: P50480 v6

Fotografie: Kees van der Veer

Foto voorkant: Badhoevedorp Bonheur-Quatrebras augustus 2024



# INHOUD

## Samenvatting

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2. Opleveringen</b>	<b>3</b>
<b>3. De planvoorraad; plancapaciteit; de opgave, en de planstatus</b>	<b>3</b>
<b>4. Betaalbaarheid</b>	<b>7</b>
<b>5. Knelpunten</b>	<b>9</b>
<b>6. (overige) Kenmerken woningen</b>	<b>10</b>

**Bijlage 1 Toelichting begrippen**

**Bijlage 2 projectenlijst: Planning en prijsklassen**

**Bijlage 3 Verschil met de voorgaande bouwmonitor**

**Bijlage 4 Start bouw naar gebied**

**Bijlage 5 projectenlijst: status en knelpunten**

## Samenvatting en conclusie

De gemeente Haarlemmermeer heeft een omvangrijk bouwprogramma opgesteld voor de komende jaren, bestaande uit zowel grootschalige als kleinschalige (deel)bouwplannen. Uit de Bouwmonitor blijkt dat voor de periode 2025 tot en met 2030 ruim 11.000 nieuwe opleveringen staat gepland. Dit programma betekent dat de jaarlijkse woningproductie vanaf 2026 zal stijgen naar ongeveer 1.800 gemiddeld per jaar. In de afgelopen drie jaar bedroeg dit gemiddelde 740 woningen per jaar.

Het is dus vrijwel zeker dat het aantal opgeleverde woningen de komende jaren zal toenemen. Dit blijkt ook uit de groei van het aantal woningen waarvan de bouw reeds is gestart, binnenkort begint of waarvoor vergunningen zijn verleend.

Voor de periode 2022 tot en met 2030 is, inclusief al gerealiseerde woningen, momenteel een totaal 13.284 opleveringen voorzien. Dit aantal lag eind vorig jaar nog ruim 2.000 woningen hoger. Er is bij veel projecten sprake van opleveringen die later zal plaatsvinden dan aanvankelijk gedacht. Het gevolg is dat een deel van de productie volgens de laatste inzichten niet voor maar pas (net) na 2030 wordt voorzien.

De capaciteit van 13.284 woningen is net niet voldoende om de woondealdoelstelling, die 13.400 woningen omvat, tot en met 2030 te behalen. Er kan daarnaast niet zondermeer van uitgegaan worden dat in de komende vijf jaar geen vertragingen of uitval zal optreden. Veel van de projecten staan gepland voor de laatste drie jaren van de periode tot 2030. Er hoeft maar een plan van enige omvang te vertragen en de doelstellingen van de Woondeal worden deels niet gehaald als gevolg van opleveringen die pas na 2030 plaatsvinden.

Daarnaast speelt dat voor een aanzienlijk deel van de capaciteit nog een (te wijzigen-) omgevingsplan moet worden vastgesteld en omgevingsvergunningen worden verleend. De planning blijft daarnaast onzeker door zowel voorziene als onvoorziene knelpunten, marktomstandigheden en de afhankelijkheid van particulier initiatief.

Ook zijn er specifieke uitdagingen zoals de stikstofproblematiek en aansluiting op het energienet, die de komende jaren mogelijk voor verdere vertraging kunnen zorgen.

Om veel vertragingen en uitval te voorkomen, is het cruciaal om de planprocedures, de verlening van vergunningen, en de onderhandelingen en overeenkomsten (zoals

bouwprogramma's en parkeernormen) alle aandacht te blijven geven en knelpunten tijdig weg te nemen.

In deze bouwmonitor is ook aandacht besteed aan de aard van de te bouwen woningen, waaronder prijsklassen, zorgwoningen, houtbouw, natuurinclusief ontwerp en verwarmingstechnieken. Extra nadruk ligt op de prijsklassen binnen het bouwprogramma. Uit de plannen blijkt 29% procent van de woningen in de categorie sociale huur valt en 49% 'betaalbaar'. Dit is sociaal, middenhuur en koop tot € 405.000. Dit aandeel sluit bijna aan bij de huidige doelstelling van 50 procent betaalbare woningen. Op basis van de nieuwe regiewet verandert de doelstelling voor projecten zonder bestaande overeenkomsten: hier wordt een eis van twee derde betaalbare woningen gehanteerd. Er wordt in aantallen gemeten voor de komende periode een groei van het aantal nieuwe sociale huurwoningen verwacht, waarvan ook al een deel reeds in aanbouw is.

# 1 Inleiding

**Per 1 januari en per 1 juli van elk kalenderjaar monitoren wij de woningbouwontwikkelingen. Voor u ligt de Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2025.**

De basis voor de Bouwmonitor is de gemeentelijke projectenlijst woningbouw. Deze projectenlijst geeft een actueel overzicht van alle woningbouwplannen binnen de gemeente. In de lijst staat onder meer informatie over de totaal beschikbare woningbouwcapaciteit, de planstatus (zacht/ hard), de planning, de verschillende kenmerken van de woningbouwplannen (wat er wordt gebouwd) en of er knelpunten zijn opgelost of bijgekomen. Opgemerkt dient te worden dat de bouwmonitor altijd een momentopname weergeeft. Er kunnen immers ieder moment plannen veranderen, (weer) bijkomen, vertragen of afvallen.

De grote woningbouwopgave op de korte en de (middel)lange termijn en de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een compleet, betrouwbaar beeld van de plancapaciteit voor woningbouw. Deze informatie vormt tevens de basis voor het gesprek binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, en voor afspraken met de Provincie en het Rijk. Het gaat hier onder andere over de Woondeal MRA en de subsidie-afspraken met het Rijk/SPUKS. Bovendien wordt de informatie door diverse regionale en landelijke partijen voor hun planning gebruikt (zoals netbeheerder Liander, het Waterschap en ten behoeve van verkeersmodellen).

## Methodiek update gemeentelijke projectenlijst

De volgende stappen zijn ondernomen om deze lijst actueel te maken:

- De projectmanagers die verantwoordelijk zijn voor de betreffende bouwprojecten controleren met een Exceltool de plangegevens en passen deze zo nodig aan. Waar nodig is er afstemming met de ontwikkelaars en corporaties over de actualiteit van de

plangegevens. Ook de planners voerden tegelijkertijd een controle uit.

- De projectenlijst wordt gecontroleerd en bij onduidelijkheden/ inconsistenties is er met een aantal projectleiders contact geweest. De projectenlijst is relatief goed ingevuld in vergelijking met andere gemeenten in de regio. Dit is onder andere te zien aan het feit dat de verwachte prijssegmenten en knelpunten goed worden ingevoerd.

### Disclaimer

In het kader van het op 26 september 2024 vastgestelde Ontwikkelkader Spoorzone Hoofddorp wordt er gewerkt aan de inschatting van het aantal te bouwen woningen en de fasering daarvan voor 2040. Dit is nog niet (geheel) terug te zien in deze monitor. Het gaat totaal naar verwachting om 6.500 tot 10.000 potentieel te bouwen woningen in Spoorzone Hoofddorp tot 2040. De aantallen voor de volgende twee deelprojecten zijn nog niet opgenomen in deze rapportage:

-Stationskwartier Zuid (omgeving Multimodale Knoop Hoofddorp). Het project staat wel (al) in de planningslijst;

-Locatie Zonneveld (Hoofddorp Stationsgebied) zal niet voor 2040 aan bod komen. Het project staat wel (al) in de planningslijst.

Verder: Voor de Locatie Hoofddorp-Noord 1e fase (restcapaciteit na aanpassen afrit N201) is wegens de onzekerheid in tegenstelling tot de voorgaande monitor nu nog geen aantal woningen meer opgenomen (in de voorgaande monitor betrof dit 100 woningen tot 2030 en 400 daarna).

## 2 De opleveringen

Uit de opgave van de projectmanagers komt naar voren dat het afgelopen jaar (2024) 986 woningen zijn opgeleverd<sup>1</sup>. Het jaar daarvoor (2023) waren dat er 504 en in 2022 ging het om 735 woningen. De afgelopen 3 jaar zijn dus 2.225 woningen opgeleverd (zie ook tabel 1).

Locaties waar het afgelopen drie jaar relatief veel woningen zijn opgeleverd zijn HydePark en Tudorpark (Hoofddorp), Nieuw-Vennep (Pionier-Bols), Badhoevedorp Centrum (Quatrebras B en C) en Wickevoort SEIN Cruquiushoeve. Verder zien we dat de kleinschalige locaties ook relatief veel hebben bijgedragen, met in totaal 283 woningen in de afgelopen 3 jaar (dat is 17% van het totaal aantal opgeleverde woningen in die periode). Zie ook tabel 2 op de volgende pagina in welke gebieden woningen zijn opgeleverd.

## 3 De planvoorraad

### 3.1 Aantal woningen in de planning

#### Toename van de bouwproductie de komende jaren verwacht

De projectmanagers hebben in de planmonitor eind 2024 de verwachte planning naar jaar opgegeven van in totaal 96 projecten. Tellen we het aantal woningen binnen alle plannen op dan zien we dat er momenteel voor de periode 2025 tot en met 2030 totaal 11.059 opleveringen worden verwacht.

Samen met de al opgeleverde woningen in de afgelopen drie jaar zou dit voor de periode 2022 t/m 2030 neer komen op 13.284 mogelijke opleveringen (zie ook tabel 1).

<sup>1</sup> In de voorgaande Bouwmonitor werden er voor 2024 nog 1.063 opleveringen verwacht. Inmiddels is duidelijk dat 77 woningen hiervan pas dit jaar (2025) worden opgeleverd. Dit betreffen de projecten: BHD-Centrum, Quatrebras C (34 woningen) en BHD-Centrum, Quatrebras D (43 woningen).

De huidige planning komt neer op rond de 1.800 opgeleverde woningen gemiddeld per jaar in de periode 2025 t/m 2030. Dit illustreert de toename van het verwacht aantal opleveringen ten opzichte van de afgelopen drie jaar (gemiddeld 740 woningen per jaar). Vanaf 2026 zal volgens de huidige inschattingen het aantal opleveringen ieder jaar substantieel gaan toenemen (zie ook figuur 1). Er zijn afgelopen jaar ook meer woningen in aanbouw zijn genomen (zie tabel 1 en de bijlage 4 “start bouw”).

Tabel 1 De capaciteit in projecten naar verwachte periode oplevering en start bouw

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 t/m na 2040	2022 t/m 2030	
<b>Oplevering</b>	735	504	986	735	1.292	1.800	2.089	2.146	2.997	2.135	2.699	2.220	1.488	1.465	5.185	11.500	13.284
Gemiddeld per jaar															1.037	1.476	
<b>Start Bouw</b>	713	1.102	1.468	1.773	1.983	1.755	3.449	2.009	2.519	1.790	2.135	1.146	1.340	1.140	4.927	10.080	16.771
Gemiddeld per jaar															985	1.863	

#### Totaal aantal opleveringen komende periode lager dan eerder verwacht

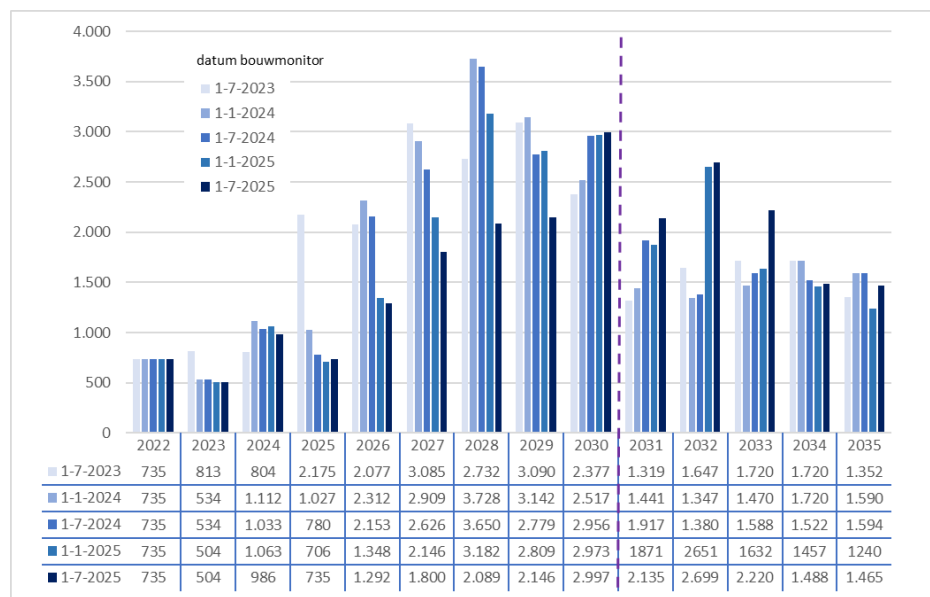
In deze actualisatie van de bouwmonitor zijn er ten opzichte van voorgaand meting enkele projecten bijgekomen, afgevallen, maar er is vooral sprake van het doorschuiven van de verwachte productie in de tijd (Zie tabel 2 en figuur 1). Zo is er bij 38 van de 95 projecten sprake van het opschuiven, doorgaans een jaar later. Voor 13 projecten zorgt dit er voor dat (een deel) van de geplande opleveringen voorzien t/m 2030 doorschuiven naar na 2030.

Tabel 2 Doorschuiven van projecten; Verschil huidige t.o.v. de voorgaande monitor\*

Oorzaak	Projecten	Effect op de periode tot en met 2030:		
<b>Doorschuiven</b>	38	13 projecten met totaal:	-2.288	minder** woningen t/m 2030
Afstel/voorlopig uitstel	1	1 projecten met totaal:	-100	minder woningen t/m 2030
Minder capaciteit	3	2 projecten met totaal:	-7	minder woningen t/m 2030
Meer capaciteit	3	3 projecten met totaal:	53	meer woningen t/m 2030
Nieuw plan	2	2 projecten met totaal:	160	meer woningen t/m 2030
<b>Saldo</b>			-2.182	minder woningen t/m 2030

Per saldo komen we hierdoor op een lager aantal verwachte opleveringen voor de periode tot en met 2030 dan eerder voorzien (2.182 woningen minder). Dit fenomeen zagen we ook ten opzicht van eerdere metingen. Zo zien we dat de verwachting voor de periode 2022 t/m 2030 nu bijvoorbeeld 32% procent lager ligt dan veracht in de Bouwmonitor 2022. In figuur 1 is het doorschuiven in de tijd goed te zien. Dit wordt ook wel de boeggolf genoemd. Een verschijnsel dat in veel bouwgemeenten optreedt.

Figuur 1 Verwachting oplevering naar jaar; deze bouwmonitor en die van voorgaande jaren



De plannen voor de komende jaren zorgen voor nieuwbouw in verschillende kernen verspreid over de gemeente. De verwachte productie vanaf 2025 zal het grootst zijn op de **grotere locaties** in achtereenvolgens Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Lisserbroek en Cruquius Wickevoort. In tabel 3 is een indeling gemaakt naar programma/gebied. In bijlage 2 en 4 is een samenvattend overzicht opgenomen van alle individuele woningbouwprojecten.

Er wordt ook gebouwd op de wat **kleinere locaties** met een totale omvang van 50 of minder woningen. Het gaat vaak om initiatief van derden en projecten die doorgaans een kortere doorlooptijd hebben. De afgelopen drie jaar werden hier gemiddeld 128 woningen per jaar opgeleverd. Voor de komende drie jaar (2025 t/m 2027) worden op de kleinschalige locaties gemiddeld 180 woningen per jaar opgeleverd. Zou als gevolg van nieuwe initiatieven dit aantal ook vanaf 2028 t/m 2030 ongeveer op dit niveau blijven (uitgaande van 150 woningen per jaar) dan

neemt het potentieel aantal opleveringen voor de periode 2022 t/m 2030 toe met 450 woningen naar 13.734 woningen (in plaats van de eerdergenoemde 13.284).

Tabel 3 Opleveringen en verwachting opleveringen naar gebied\*

Oplevering	Opgeleverd:			Gepland aantal opleveringen vanaf 2025:										2036 t/m na 2040	2022 t/m 2030			
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		2035	2040	aantal	%
F: Hoofddorp Stadscentrum	0	0	0	69	0	500	0	280	400	85	0	0	0	0	205	1.249	9,4%	
F: Hoofddorp-Noord (1e fase)	0	0	0	0	0	0	300	300	0	0	0	0	0	0	0	600	4,5%	
F: Hoofddorp Hyde Park	0	0	543	124	969	348	283	441	611	501	463	0	0	0	0	3.319	25,0%	
F: Hoofddorp Parken	269	200	72	0	0	239	476	383	456	378	158	247	247	0	0	2.095	15,8%	
F: Hoofddorp Spoorzone fase 1	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0	330	0	230	230	610	300	2,3%	
F: Hoofddorp Spoorzone fase 1 en 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	450	250	250	1.250	2.500	0,0%	
F: Badhoevedorp-centrum	175	71	42	268	49	10	106	20	20	7	0	0	0	0	0	0	761	5,7%
F: Cruquius Wickevoort	62	8	171	60	114	219	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634	4,8%
F: Lisserbroek fase 1	0	0	0	0	0	0	299	415	491	500	475	200	98	0	0	1.205	9,1%	
F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	0	0	136	0	0	110	98	0	495	314	368	213	153	125	0	0	839	6,3%
F: Overig meer dan 50 woningen	88	5	0	23	6	245	476	239	124	100	425	100	0	0	0	0	1.206	9,1%
F: Overig Kleinschalig (KSW)	141	84	158	191	154	129	51	18	0	0	30	0	0	0	0	0	926	7,0%
<b>Subtotaal Focusgebieden + overig</b>	<b>735</b>	<b>504</b>	<b>986</b>	<b>735</b>	<b>1.292</b>	<b>1.800</b>	<b>2.089</b>	<b>2.096</b>	<b>2.897</b>	<b>1.885</b>	<b>2.349</b>	<b>1.210</b>	<b>978</b>	<b>605</b>	<b>2.065</b>	<b>2.500</b>	<b>13.134</b>	<b>98,9%</b>
P: Hoofddorp Spoorzone Zonneveld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
P: Cruquius Post van Krayenhoff	0	0	0	0	0	0	0	50	100	100	200	200	200	150	0	0	150	1,1%
P: Cruquius Zwaanshoek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	0	2.000	0	0,0%
P: Lisserbroek fase 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160	160	160	620	0	0	0,0%
P: BHD-Centrum, Schuilhoeve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0,0%
P: Nieuw Vennep West	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	300	2.250	600	0	0,0%
P: Hoofddorp Noord (2e fase)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.400	0	0,0%
<b>Subtotaal Potentiegebieden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>350</b>	<b>1.010</b>	<b>510</b>	<b>860</b>	<b>3.120</b>	<b>9.000</b>	<b>150</b>	<b>1,1%</b>
<b>Focus + Potentiegebieden</b>	<b>735</b>	<b>504</b>	<b>986</b>	<b>735</b>	<b>1.292</b>	<b>1.800</b>	<b>2.089</b>	<b>2.146</b>	<b>2.997</b>	<b>2.135</b>	<b>2.699</b>	<b>2.220</b>	<b>1.488</b>	<b>1.465</b>	<b>5.185</b>	<b>11.500</b>	<b>13.284</b>	<b>100,0%</b>

\*Zie ook bijlage 1 "Wat zijn focus en potentiegebieden" en de projectenlijst Bijlage 2 met alle individuele woningbouwprojecten die vallen onder de genoemde gebieden.

### 3.1.1 De kwantitatieve opgave en de planning

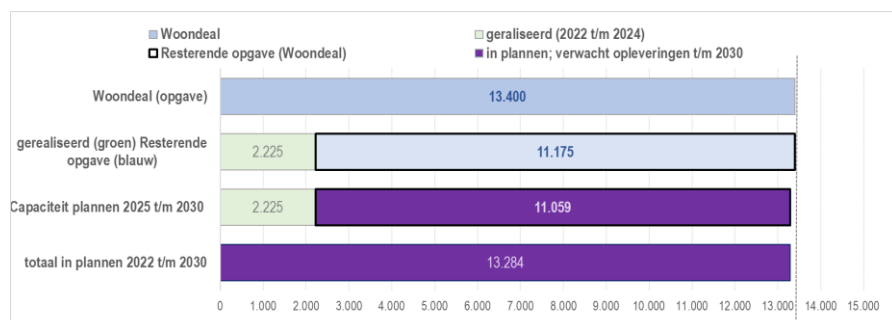
#### MRA Woondeal

In de MRA Woondeal is een inspanningsverplichting vastgelegd om tot en met 2030 13.400 woningen te realiseren. We zagen hiervoor al dat, samen met de opgeleverde woningen, de periode 2022 tot en met 2030 een capaciteit bieden van 13.284 woningen. Dit is iets minder dan de opgave (zie ook figuur 3). De potentiële capaciteit kan weliswaar door nieuwe, doorgaans kleinschalige initiatieven mogelijk nog oplopen. Het is echter niet reëel om te veronderstellen dat de komende zes jaar geen doorschuiven naar na 2030 of uitval zal kunnen optreden bij projecten van enige omvang. De planning blijft immers onzeker door voorziene en onvoorziene knelpunten, marktomstandigheden en de afhankelijkheid van particulier initiatief.

Om de doelstellingen van de Woondeal te behalen, mag er nagenoeg niets van de huidige plancapaciteit, zoals nu opgenomen in de bouwmonitor, verschuiven naar na 2030 of uitvallen (zie figuur 3). Mede gelet op de historische cijfers met betrekking tot uitval en vertraging, die variëren tussen 25% en 30%, lijkt het dan ook goed om het verder opschuiven in de tijd te voorkomen en te werken aan enige overmaat in de capaciteit tot 2030.

Om de haalbaarheid van de woningbouwafspraken te beoordelen, bekijken we in de volgende paragraaf ook naar de status van de plannen. Aansluitend worden de voornaamste knelpunten die nu spelen besproken.

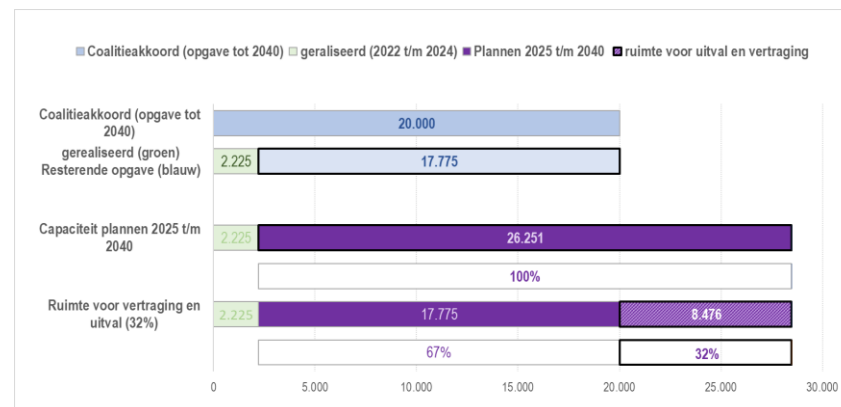
*Figuur 2. De capaciteit tot en met 2030 afgezet tegen de resterend opgave woondeal*



### Coalitieakkoord 2022 - 2026

In het Coalitieakkoord 2022-2026 is uitgegaan van de oplevering van 3.000 woningen gedurende de collegeperiode. Momenteel zijn vanaf half 2022 hiervan al 2.225 woningen gerealiseerd. Met een geplande aantal oplevering van 735 woningen in 2025 komt dit neer op 2.960 tot begin 2026. In 2026 worden er in totaal naar verwachting zo'n 1.292 woningen opgeleverd. De ambitie van 3.000 woningen lijkt dus zeker haalbaar. Dit vergt echter dat er niet te veel verdere uitval of vertraging optreedt. Zoals ieder jaar bestaat er een risico op vertraging, maar op basis van de huidige inzichten lijkt deze komend jaar beperkt te kunnen blijven. Voor nagenoeg alle woningen die in 2025 opgeleverd moeten worden, is immers al een omgevingsvergunning verleend (zie ook Bijlage 5 voor de status per project)

*Figuur 2. De geschatte capaciteit in projecten afgezet tegen de resterend opgave Coalitieakkoord tot 2040*

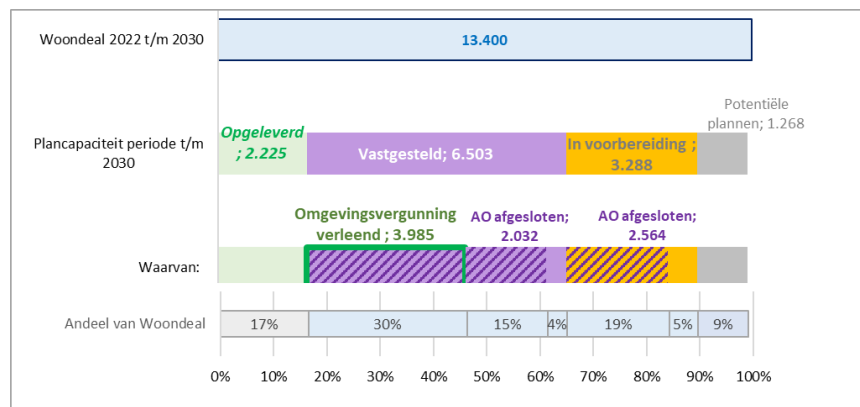


### 3.2 De status van de plannen

Op meerdere locaties is de bouw al in volle gang. Uit de bouwmonitor blijkt dat voor 30 projecten (met een capaciteit van 3.985 woningen) inmiddels een omgevingsvergunning is verleend (zie figuur 4 en tabel 4). De procedures voor het vaststellen van een (te wijzigen-) omgevingsplan en het sluiten van anterieure- of koopovereenkomsten zijn voor deze plannen afgerond. Zie ook bijlage 5 voor de status van alle individuele projecten.

De projecten die gepland staan voor oplevering tot en met 2030 hebben gezamenlijk een capaciteit van 11.059 woningen. Meer dan de helft hiervan (6.503 woningen) valt binnen een vastgesteld omgevingsplan (zie figuur 4 en tabel 4). Inclusief de al opgeleverde woningen beslaat dit 66% van de Woondealopgave 2022 t/m 2030). Voor het merendeel van deze vastgestelde plannen is ook een Anterieure overeenkomst afgesloten.

Figuur 4 De plancapaciteit gepland tot en met 2030 naar planstatus



Dit neemt niet weg dat voor 27% van de opgave geldt dat het gaat om plannen die nog in voorbereiding zijn of nog als potentieel plan zijn aangemerkt (totaal 33 projecten). Voor acht projecten hiervan geldt dat er al een anterieure- of koopovereenkomsten is afgesloten en voor vier al een intentieovereenkomst (zie tabel 4).

Het is voor de voortgang cruciaal dat voor het resterende deel van deze plannen eveneens overeenkomsten worden gesloten. Ook zal de komende tijd voor nog een substantieel deel dus nog een (te wijzigen-) omgevingsplan moeten worden vastgesteld en omgevingsvergunningen verleend. Gezien de beperkte resterende tijd en het feit dat het merendeel van de opleveringen in die projecten gepland staat voor de laatste drie jaar van de periode tot 2030, lijkt verschuiving van de start bouw van woningen risicovol voor het voor het volledig binnen de tijd halen van de Woondeal doelstelling.

Tabel 4 De status van de projecten gepland voor de periode 2022 t/m 2030; aandeel ten opzichte van de woondealopgave

Huidige status project	projecten woningen			cumulatief aantal	cumulatief aandeel	
	aantal	aandeel				
<b>Opgeleverd in 2022-2024</b>	27	2.225	17%	2.225	17%	
Omgevingsplan: <b>Vastgesteld</b>	+ Anterieure overeenkomst + Omg.verg.	30	3.985	30%	6.210	47%
Omgevingsplan: <b>Vastgesteld</b>	+ Anterieure overeenkomst	12	2.032	15%	8.242	62%
Omgevingsplan: <b>Vastgesteld</b> (overig)	nog geen getekende AO	5	486	4%	8.728	66%
Omgevingsplan <b>in voorbereiding</b>	+ Anterieure overeenkomst	8	1.138	9%	9.866	74%
Omgevingsplan <b>in voorbereiding</b>	+ Intentieovereenkomst	4	1.426	11%	11.292	85%
Omgevingsplan <b>in voorbereiding</b> (overig)	nog geen getekende AO of IO	9	724	5%	12.016	90%
<b>Zachte/Potentiële plannen</b>	nog geen getekende AO of IO	12	1.268	10%	13.284	100%
<b>Totaal 2022 t/m 2030</b>		<b>107</b>	<b>13.284</b>	<b>100%</b>		

**Disclaimer:**

De status van een plan kan snel veranderen. De bouwmonitor geeft een momentopname. Er kunnen dus inmiddels alweer enkele plannen zijn vastgesteld en vergunningen verleend.

## 4 Betaalbaarheid

### 4.1 Achtergrond

In het collegebesluit betaalbaar wonen Haarlemmermeer van 23 november 2021 is onder meer opgenomen dat:

- Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar (sociale huur, middenhuur tot €1.000 en koop tot de NHG-grens van €355.000 in 2022);
- Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen een huurprijs heeft die ligt onder de eerste aftoppingsgrens (€633,25 in 2022);
- De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden 135% van de liberalisatiegrens (iets meer dan €1.000 huur per maand) bedraagt;
- De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden de NHG-grens (€355.000 in 2022) bedraagt.

#### Indexatie, Rijksbeleid en sturing

In de Bouwmonitor sluiten we aan bij de destijds door het Rijk, de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de Provincie Noord-Holland gehanteerde definities van 'betaalbaarheid'. Deze luiden als volgt:

- Sociale huur: tot € 880;
- Middenhuur: € 880 - € 1.170 (de liberalisatiegrens);
- Betaalbare koop: tot € 405.000. Deze betaalbare koopgrens wordt door het Rijk vastgesteld in juli.

Bij de planvorming richten we ons doorgaans primair op de gereguleerde segmenten, niet op exacte prijsniveaus. Dit betekent dat we afspraken maken over bijvoorbeeld het aandeel sociale huur binnen een project, zonder directe koppeling aan de huidige actuele huurprijzen. Pas bij oplevering gelden de dan geldende sociale huur- en liberalisatiegrenzen, conform de Wet betaalbare huur en het woningwaarderingstelsel

(WWS). Met ingang van 1 januari 2025 zijn de nieuwe grensbedragen: Sociale huur: tot € 900,07; Middenhuur: €900,07 - €1.184,82

#### 4.1.1 Opgeleverd en in de plannen 2022-2024

Kijken we naar de verdeling in percentages dan zien we het volgende beeld:

In 2022 lag het aandeel sociale huur voor alle opgeleverde woningen samen op 33% (243 woningen) en in 2023 was dit wat lager met 23% (148 woningen);

In 2024 (zie ook tabel 2) was het aandeel sociale huur met 12% relatief laag (79 woningen in totaal). Dit is het gevolg van het feit dat er relatief veel dure koop is opgeleverd. Dit gaat vooral om het deelproject HydePark I BLOK 7.8.9 en Wickevoort, SEIN, Cruquishoeve samen met de wat kleinere locaties. Vorig jaar waren Tudorpark en Veldbloemstraat hierop de uitzondering met respectievelijk 50% en 100% sociale huur.

#### Het aandeel en het aantal betaalbaar in de projecten wordt hoger

Voor de periode 2025-2030 wordt een gemiddeld aandeel sociaal van 29% voorspeld (zie tabel 6). Het totale aandeel betaalbare woningen (sociaal, middenhuur en betaalbare koop samen) zal dan 49% bedragen. Van 8% van de woningen is de prijsklasse nog niet blekend. Het aandeel sociaal is berekend ten opzichte van de totale capaciteit welke ook de kleinschalige woningbouwplannen omvat. In kleinere plannen wordt doorgaans een lager percentage betaalbare woningen gerealiseerd dan in grotere projecten. Het vigerend Woonbeleidsprogramma is ook niet van toepassing op deze kleinere projecten. Als we deze kleinere plannen buiten beschouwing laten, stijgt het aandeel sociale huurwoningen naar 30%, het totale aandeel betaalbare woningen blijft nagenoeg gelijk.

Tabel 6 Verdeling programma naar prijsklassen (totaal gemeente); Zie bijlage 2 voor het programma per project.

	2022	2023	2024	2025	2025-2030
Huur <b>Sociaal</b>	<b>33%</b>	<b>23%</b>	<b>8%</b>	<b>27%</b>	<b>29%</b>
Middenhuur	2%	10%	2%	4%	9%
Markthuur	0%	1%	0%	17%	10%
Koop <405.000	2%	9%	6%	13%	10%
Duur (> 405.000)	51%	48%	84%	40%	33%
<i>onbekend</i>	<i>12%</i>	<i>9%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>8%</i>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Betaalbaar (sociaal, middenhuur, betaalbare</b>	<b>37%</b>	<b>42%</b>	<b>14%</b>	<b>44%</b>	<b>49% *</b>

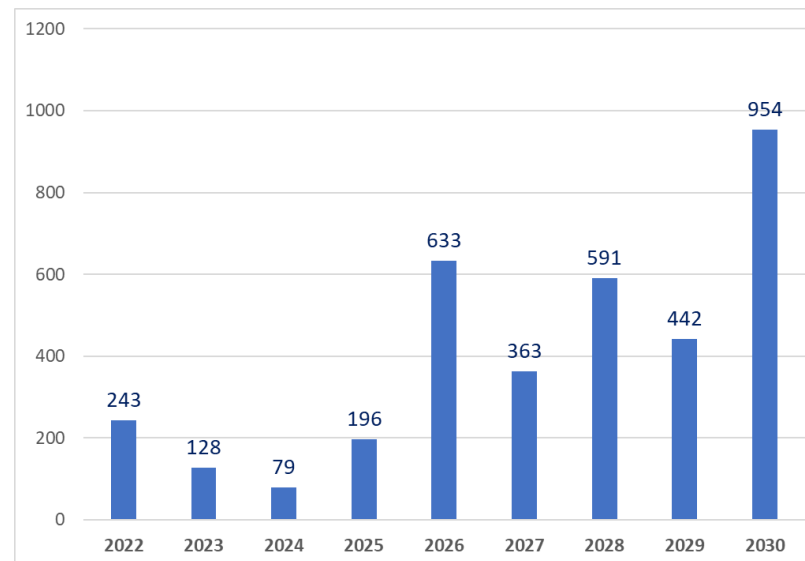
\*Voor een aantal projecten is het programma naar prijsklasse niet of maar deels ingevuld (dat is 8% van de het totaal aantal geplande woningen tot en met 2030). We hebben gevraagd of men in dat geval wel kon aangeven welk aandeel onder de "betaalbaar" zal gaan vallen. Dit is verdisconteerd in het aandeel van 49%.

### Groei aantal sociale huurwoningen

Bij het maken van beleidsafspraken en het sturen op planniveau wordt veelal gewerkt met percentages sociale huur. Het is echter ook belangrijk om niet uit het oog te verliezen dat het absolute aantal woningen bepalend is voor het invullen van de woningbehoefte.

In figuur 5 is daarom het absoluut aantal sociale huur inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat er naar verwachting meer nieuwe sociale huurwoningen per jaar zijn gepland dan in voorgaande jaren. Deze toename zal vooral zichtbaar zijn vanaf 2026. Dit zijn de sociale huurwoningen die momenteel deels al in aanbouw zijn.

Figuur 3 Verwachte opleveringen sociale huur per jaar (enf wat de afgelopen drie jaar is opgeleverd) \*



*\*Toelichting: We vragen in de bouwmonitor het aandeel sociale woningbouw voor het totale plan én voor het komende jaar 2025 afzonderlijk. Om toch ook per jaar een inschatting te geven kijken naar de planning van het plan. Indien een plan over meerder jaren gepland staat gaan we er vanuit dat het aandeel sociaal verspreid over de looptijd zal worden opgeleverd)*

## 5 Knelpunten

Bij bijna alle bouwprojecten spelen er op enig moment knelpunten die tot vertraging kunnen leiden. Dit is op zichzelf geen verontrustende constatering. De aanpak van knelpunten is immers een belangrijk onderdeel binnen het planproces.

Aan de gemeentelijke projectmanagers is per plan gevraagd welke knelpunten er op dit moment spelen, die volgens hun inschatting (kunnen) leiden tot (ernstige) vertraging.

Een belangrijke opmerking vooraf is dat het signaleren van knelpunten die kunnen leiden tot vertraging altijd een momentopname betreft. Knelpunten die tot vertraging leiden zijn zeker niet altijd ver van tevoren in het planproces te voorzien en daarom niet altijd al te benoemen. Knelpunten die voor een project op dit moment spelen zijn sterk afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Naarmate plannen verder in de tijd liggen worden er doorgaans meer knelpunten genoemd. Knelpunten die worden voorzien worden veelal verwerkt in de planning of de risicoanalyse.

### Veel genoemde knelpunten op dit moment

De tabel 7 laat het aantal plannen en het aantal woningen zien waarbij de genoemde knelpunten spelen die kunnen zorgen voor vertraging. In de bijlage 5 is dit per plan weergegeven.

Van alle projecten die gepland staan voor oplevering t/m 2030 is bij 40% één of meer knelpunten genoemd. Voor projecten die vooral na die periode aan bod komen is dat aandeel 68%.

Voor de projecten die gepland staan t/m 2030 wordt relatief vaak genoemd **de afhankelijkheid van het particuliere initiatief** (20% van de projecten), **de financiële haalbaarheid** (19%), **regelgeving** (10%), **de capaciteit van het energienet** en **stikstof** (10%).

Naast de hoeveelheid plannen is het even zo belangrijk of misschien wel belangrijker om te bezien hoeveel woningen er gemoeid zijn per type knelpunt.

Zo zien we dat het knelpunt 'bezwaar omwonenden' wel relatief vaak speelt, maar dat dit doorgaans relatief kleinere plannen betreft waar dus minder woningen mee zijn gemoeid.

Van de opgave tot en met 2030 zien we dat er relatief veel woningen betrokken zijn bij de eerdergenoemde knelpunten financiële haalbaarheid, stikstofproblematiek, de capaciteit van het energienet en de afhankelijkheid van het particuliere initiatief. Het tekort aan ambtelijke capaciteit lijkt vooral impact te hebben op plannen na 2030.

Tabel 7 Knelpunten zoals opgegeven in de planmonitor (exclusief waar de bouw al is gestart)

Actueel knelpunt(en) dat zorgt voor vertraging :	2025 t/m 2030:				2031 t/m 2040:			
	Aantal projecten waar knelpunt speelt		Aantal woningen in projecten waar knelpunt speelt	Gemiddelde omvang project	Aantal projecten waar knelpunt speelt		Aantal woningen in projecten waar knelpunt speelt	Gemiddelde omvang project
	projecten	%	won.	won.	projecten	%	won.	won.
Afhankelijk van particulier initiatief	16	20%	1.861	116	11	39%	4.786	435
Financiële haalbaarheid	15	19%	2.597	173	9	32%	2.955	328
Stijging van de bouwkosten	4	5%	374	94	3	11%	467	156
Gebrek aan marktdruk								
Andere plannen of regelgeving	8	10%	1.358	170	5	18%	1.078	216
Veranderende (beleids)kaders en opvattingen	5	6%	766	153	2	7%	365	183
Afhandelen uitplaatsing/planschade								
Politiek draagvlak								
Bezwaar omwonenden	9	11%	477	53	1	4%	7	7
Bodemverontreiniging								
Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	5	6%	526	105	2	7%	681	341
Stikstof	8	10%	2.767	346	9	32%	3.587	399
Overig Milieu (luchtkwaliteit, geur, veiligheid)	4	5%	342	86	1	4%	500	500
Parkeernorm	3	4%	278	93	2	7%	850	425
Aanleg infrastructuur/ Ontbrekende ontsluiting								
Tekort aan ambtelijke capaciteit	7	9%	1.618	231	6	21%	4.723	787
Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit								
Samenwerking gemeente en bouwende partijen	3	4%	353	118	3	11%	468	156
Uitgangspunten planning gewijzigd								
Afhankelijkheid planning ander bouwproject	6	8%	1.367	228	6	21%	1.394	232
Stroom/capaciteit energienet	7	9%	2.417	345	7	25%	2.562	366

De genoemde financiële haalbaarheid heeft doorgaans ook een relatie met het bouwprogramma (zoals het aandeel betaalbaar) en de mogelijke financiële bijdrage aan projecten van gemeente en Rijk.

In Milieuaspecten zoals **stikstof** speelt relatief gezien nu vaker dan eerder het geval was. Actuele veranderingen in de wet- en regelgeving op dit terrein geven reden voor extra aandacht voor de gevolgen hiervan voor deze projecten.

Te zien is dat de capaciteit van het **energienet** bij zeven projecten speelt met een gezamenlijke omvang van 2.500 woningen tot 2030. Momenteel spelen er **capaciteitsproblemen** bij Tennet/Liander die zorgen voor lange doorlooptijden bij aanvragen en aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen. Dit is dus ook een belangrijk (extra) aandachtspunt voor de komende tijd.



Nieuw-Vennep Madeliefstraat juli 2024

## 6 Overige projectkenmerken

### 6.1 Zorgwoningen

In het Manifest ‘Samen leven, wonen en zorgen in Haarlemmermeer’ en het onderzoek Huisvestingopgave wonen met zorg van 2020, wordt onder meer gesproken over de opgave met betrekking tot “zelfstandige zorgwoningen”. Dit zijn zelfstandige woningen die bestemd en geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Het beleidsuitgangspunt van de gemeente is dat 4% van de nieuwbouwproductie een zorgwoning is.

Er zijn momenteel acht plannen opgenomen in de projectenlijst die (deels) bestaan uit zelfstandige of onzelfstandige zorgwoningen (zie tabel 8). Het gaat om 410 zelfstandige zorgwoningen en om 190 onzelfstandige zorgwoningen. Het is niet altijd duidelijk voor wanneer deze woningen gepland staan. Als de zelfstandige zorgwoningen voor 2030 ontwikkeld worden komen we op 4% van de geplande productie in de periode tot 2030. Tellen we daar de onzelfstandige zorgwoningen bij op, dan komen we uit op 5% van de geplande productie in de periode tot 2030.

Tabel 8 Aantal zorgwoningen (indien al bekend) naar plan en kern/plaats

Plaats	Project	Totaal plan			Zorgwoningen		
		totaal	tot 2030	na 2030	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
Hoofddorp	Bornholm, Eijkenhove, Herontwik. Woonzorgcentrum	485	160	325	260	0	260
Lisserbroek	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	1.325	750	575	54	27	81
Lisserbroek	Lisserbroek Noord	1.153	455	698	46	23	69
Hoofddorp	Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	128	128	0	37	0	37
Nieuw-Vennep	Ijweg 1762	35	35	0	35	0	35
Hoofddorp	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	1.632	821	811	0	75	75
Hoofddorp	Zuidrand, Victoriapark Ymere (d10)	434	327	107	0	45	45
Hoofddorp	Ijweg 1031, Dagelijksleven	20	20	0	0	20	20
					432	190	622

### 6.2 Houtbouw

In het Green Deal covenant Houtbouw is het streven opgenomen dat in 2025 één op de vijf nieuwe woningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van hout is. Het covenant Houtbouw is op 21 oktober 2021 door meer dan 80 organisaties ondertekend, waaronder de gemeente Haarlemmermeer.

In de gemeente Haarlemmermeer maakt houtbouw onderdeel uit van de plannen. Momenteel geldt dit volgens de Bouwmonitor voor zes projecten (zie tabel 9).

Voor totaal 777 woningen is vooralsnog sprake van houtbouw. We dienen er echter rekening mee te houden dat dit ook niet voor alle plannen nu al bekend of afgesproken is. Dit kan ook pas in een gevorderd planproces worden besloten.

Tabel 9 Aantal houtbouwwoningen (indien al bekend) naar plan en kern/plaats

Project	Plaats	Totaal plan			Houtbouw	
		totaal	tot 2030	na 2030	aantal	aandeel
Lincolnpark, 2e fase (circulair)	Hoofddorp	1.632	821	811	500	31%
BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	Lisserbroek	1.325	750	575	100	8%
Lisserbroek Noord	Lisserbroek	1.153	455	698	100	9%
Bolle Olifant	Nieuw-Vennep	42	42	0	42	100%
Hart van-ZWB, Oude MAVO	Zwanenburg	18	18	0	18	100%
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius	393	393	0	17	4%
<b>Totaal</b>					<b>777</b>	

### 6.3 Natuurinclusief bouwen

Op 8 juli 2021 is de Motie ‘Haarlemmermeer gaat voor natuurinclusief bouwen!’ aangenomen door de gemeenteraad. Met natuurinclusief bouwen wordt bedoeld dat er bij nieuwbouw aandacht wordt besteed aan biodiversiteit op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving.

Voorbeelden zijn groene daken, nestvoorzieningen of foerageergebieden.

De raad acht dit van belang voor onder andere een gunstiger (micro)klimaat in de gemeente en een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De gemeente Haarlemmermeer heeft momenteel geen (beleids-)kader waaruit verplichtingen voortvloeien in relatie tot natuurinclusief bouwen.

Wel zijn er uitgangspunten of streefbeelden geformuleerd, zoals in de Natuurvisie 2040. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er situaties waarin verplicht natuurinclusief moet worden ontwikkeld of gebouwd omdat er beschermde soorten zijn aangetroffen. In tabel 10 staan de projecten waar sprake is van natuurinclusief bouwen volgens de opgave van de projectmanagers.

Tabel 10 Natuurinclusief bouwen (projecten)

Project	Plaats	Totaal plan (alles voor 2030)
Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	Hoofddorp	122
Hoofdweg 634-640, (vm Cassino)	Hoofddorp	238
Zuidrand, Zuidtangent, R-net, (d9)	Hoofddorp	180
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius	863
Boseilanden	Hoofddorp	56
Hart van-ZWB, Oude MAVO	Zwanenburg	18
Hart van-ZWB, Brandweerkazerne	Zwanenburg	23
<b>Totaal</b>		

\*Men kan in de bouwmonitor kiezen voor Ja of Nee (staat standaard op onbekend). Er is bij zes plannen gekozen voor Ja en twee keer voor Nee. De overige plannen staan (nog) op “Onbekend”.

### 6.4 Warmteoplossing

In overeenstemming met de monitor Plancapaciteit van de MRA en de provincie Noord-Holland wordt vanaf dit jaar ook in de bouwmonitor gevraagd wat de gekozen warmte oplossing is in het betreffend woningbouwproject. Met nadruk melden we hier dat deze vraag nog maar bij een zeer beperkt aantal plannen is beantwoord (zie volgende tabel). Mede voor netwerkbeheerder Liander is dergelijke informatie van belang.

Tabel 11 Warmteoplossingen (projecten)

Project	Plaats	Totaal plan (alles voor 2030)	Warmteoplossing
BHD-Centrum, Centrumlocatie-West	Badhoevedorp	37	Warmtenet op restwarmte zonder individuele bijstook
BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	Badhoevedorp	22	Warmtenet op restwarmte zonder individuele bijstook
Boseilanden	Hoofddorp	56	Warmtenet op restwarmte zonder individuele bijstook
Veldbloemstraat	Nieuw-Vennep	43	Individuele warmtepomp
Trom-gebouw, Dik Tromplein (Deining /V&D)	Hoofddorp	136	Individuele warmtepomp
SEM-gebouw 'Aprisco	Hoofddorp	280	Individuele warmtepomp
Zuidrand, Zuidtangent, R-net, (d9)	Hoofddorp	180	Individuele warmtepomp
Centrumzicht en Parkzicht	Hoofddorp	340	Collectieve warmtepomp (WKO) zonder individuele bijstook
BHD-Centrum, Quatrebras D	Badhoevedorp	186	Collectieve warmtepomp (WKO) zonder individuele bijstook
BHD-Centrum, Quatrebras B	Badhoevedorp	200	Collectieve warmtepomp (WKO) zonder individuele bijstook
BHD-Centrum, Quatrebras C	Badhoevedorp	163	Collectieve warmtepomp (WKO) zonder individuele bijstook
Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	Hoofddorp	122	Collectieve warmtepomp (WKO) zonder individuele bijstook
Hoofdweg 634-640, (vm Cassino)	Hoofddorp	238	Collectieve warmtepomp (WKO) met individuele bijstook
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius	863	Collectieve warmtepomp (WKO) met individuele bijstook
<b>Totaal</b>		<b>2.866</b>	

## 6.5 Woonwagenstandplaatsen

In 2023 heeft de gemeente het woonwagenbeleid opgesteld. De ambitie is dat er in Haarlemmermeer 21 standplaatsen bij komen. Daarna moet het aantal standplaatsen meegroeien met de gemeente. Begin 2025 besloot het college van B en W te kijken naar het uitbreiden van bestaande standplaatsen in Nieuw-Vennep, Badhoevedorp, Abbenes en Hoofddorp. Met deze uitbreidingen hopen we ruimte te maken voor 15 woonwagens. Er zijn momenteel al concrete plannen in voorbereiding voor 10 nieuwe standplaatsen. Deze zijn naar verwachting in 2026 gereed. Momenteel spelen bij al deze projecten echter nog knelpunten ten aanzien van de financiële haalbaarheid en bezwaar van omwonenden.

naam	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Planstatus (juridische status)	Afspraken	eigenaar grond
NVP Zuiderdreef nst 2g	0	3	0	0	0	0	Z; 3 plan/besluit in voorbereiding	In verkennende fase	Gemeente
Bhd Keizerweg nabij 271	0	1	0	0	0	0	Z; 3 plan/besluit in voorbereiding	In verkennende fase	Gemeente
ABB v Voortslaan nst 2a	0	2	0	0	0	0	Z; 3 plan/besluit in voorbereiding	In verkennende fase	Gemeente
Hfd IJweg 1180	0	3	0	0	0	0	Z; 3 plan/besluit in voorbereiding	In verkennende fase	Gemeente
Hfd Gravenbos nabij 79	0	1	0	0	0	0	Z; 3 plan/besluit in voorbereiding	In verkennende fase	Gemeente
10									



## Bijlage 1 Toelichting begrippen

### **Wat zijn focus- en potentiegebieden?**

Focus en potentiegebieden: Het uitgangspunt ten tijde van het opstellen van de investeringsstrategie Schaalsprong Wonen was dat de onrendabele investeringen bij de ontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp volledig gedekt zouden worden uit rijksbijdragen behorend bij het programma Bereikbare Steden. Deze subsidiemogelijkheid is vervangen door Rijksgelden in het kader van de BO MIRT voor mobiliteitsmaatregelen voor zowel de Schaalsprong als Spoorzone Hoofddorp. In november 2022 heeft de voorlopige toekenning hiervan plaatsgevonden (en in 2024 de definitieve toekenning). Deze toekenning en bijhorende voorwaarden voor cofinanciering leidden tot de conclusie dat er onvoldoende middelen zijn voor de benodigde investeringen behorend bij woningbouwontwikkeling in alle gebieden van de Schaalsprong. Daarom heeft de gemeente de opgave van de Investeringsstrategie uit 2021 moeten heroverwegen met als uitgangspunt om binnen de financiële kaders van de Investeringsstrategie van 2021 te blijven. Dit heeft geleid tot de aangepaste focus op een aantal gebiedsontwikkelingen met daarnaast potentiegebieden. Van potentiegebieden moet de haalbaarheid (bijvoorbeeld financieel), nog worden aangetoond.



# Bijlage 2 Planning en prijsklassen

(exclusief projecten die al zijn afgerond)

plaats	nr	Project	Opgeleverd:			Gepland aantal woningen vanaf 2025:										2022 t/m 2030		Prijsklassen vanaf 2025								
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 t/m 2040	aantal	%	Sociaal	Middenhuur	Markthuur	< 405.000	> 405.000	onbekend	huur soc + midden + <
<b>F: Hoofddorp Stadscentrum</b>					69	500	280	400	85							205	1.249	9%								
Hoofddorp	158	Trom-gebouw, Dik Tromplein (Deinir	0	0	0	0	0	136	0	0	0	0	0	0	0	0	136	1%	32%	22%	46%	0%	0%	0%	54%	
Hoofddorp	164	Binnenweg e.o.	0	0	0	0	0	0	152	40	0	0	0	0	0	205	192	1%	30%	20%	50%	0%	0%	0%	50%	
Hoofddorp	165	SEM-gebouw 'Aprisco	0	0	0	0	280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	280	2%	0%	0%	0%	30%	20%	50%	30%	
Hoofddorp	166	Burgemeester van der Willigenlaan 4	0	0	0	0	0	0	128	0	0	0	0	0	0	0	128	1%	29%	21%	50%	0%	0%	0%	50%	
Hoofddorp	171	Centrumzicht en Parkzicht	0	0	0	0	0	0	0	340	0	0	0	0	0	0	340	3%	30%	20%	50%	0%	0%	0%	50%	
Hoofddorp	187	Emmaschoollocatie	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	20	0%	0%	0%	0%	90%	10%	0%	90%	
Hoofddorp	280	The Concourse, Concourse-Tuinw	0	0	0	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69	1%	0%	0%	0%	51%	49%	0%	51%	
Hoofddorp	282	Boslaan / Kruisweg	0	0	0	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84	1%	31%	0%	0%	20%	4%	45%	51%	
Hoofddorp	265	Hoofdweg 740-752 te Hoofddorp	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	
<b>F: Hoofddorp-Noord (1e fase)</b>							300	300								600	5%									
Hoofddorp	102	Hoofddorp-Noord 1e fase (AM locatie	0	0	0	0	0	0	300	300	0	0	0	0	0	0	600	5%	30%	20%	50%	0%	0%	0%	50%	
Hoofddorp	127	Hoofddorp-Noord 1e fase (restcapaci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	
<b>F: Hoofddorp Hyde Park</b>					543	124	969	348	283	441	611	501	463				3.319	25%								
Hoofddorp	125	Hyde Park VI BLOK 15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132	0	0	0	0	0	0%	30%	20%	0%	0%	50%	0%	50%	
Hoofddorp	145	HydePark, van Herk, blok 11.12	0	0	0	0	198	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198	1%	24%	36%	16%	0%	24%	0%	60%	
Hoofddorp	146	HydePark, Msolutions blok 21	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	1%	30%	10%	0%	10%	50%	0%	50%	
Hoofddorp	148	HydePark II BLOK 29	0	0	0	0	406	0	0	0	0	0	0	0	0	0	406	3%	0%	0%	0%	15%	85%	0%	15%	
Hoofddorp	150	HydePark IV BLOK 1.5.14	0	0	0	0	0	0	441	0	0	0	0	0	0	0	441	3%	0%	32%	0%	17%	51%	0%	49%	
Hoofddorp	151	HydePark Va BLOK 22	0	0	0	0	0	283	0	0	0	0	0	0	0	0	283	2%	21%	28%	0%	33%	19%	0%	81%	
Hoofddorp	152	HydePark Vb BLOK 27	0	0	0	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124	1%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
Hoofddorp	154	HydePark, Msolutions blok 20	0	0	0	0	0	0	0	280	0	0	0	0	0	0	280	2%	30%	0%	0%	20%	50%	0%	50%	
Hoofddorp	155	HydePark VI BLOK 19	0	0	0	0	0	0	0	0	136	0	0	0	0	0	0	0%	0%	46%	0%	0%	54%	0%	46%	
Hoofddorp	157	HydePark VII BLOK 18.7.8.9b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	463	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	25%	75%	0%	25%	
Hoofddorp	159	Hyde Park VIII BLOK 30	0	0	0	0	0	0	0	161	0	0	0	0	0	0	161	1%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
Hoofddorp	161	HydePark IX BLOK 3.4	0	0	0	563	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	563	4%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
Hoofddorp	167	HydePark RPD BLOK 10	0	0	0	0	0	0	0	0	233	0	0	0	0	0	0	0%	30%	0%	0%	20%	50%	0%	50%	
Hoofddorp	208	HydePark Va BLOK 28	0	0	0	0	0	0	0	170	0	0	0	0	0	0	170	1%	30%	0%	0%	20%	50%	0%	50%	
Hoofddorp	147	HydePark I BLOK 7.8.9	0	0	233	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233	2%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	
Hoofddorp	149	HydePark III BLOK 13.16	0	0	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	2%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	
<b>F: Hoofddorp Parken</b>					269	200	72	239	476	383	456	378	158	247	247		2.095	16%								
Hoofddorp	202	Rooseveltpark (De President)	0	0	0	0	0	0	112	114	112	0	0	0	0	0	226	2%	30%	20%	9%	4%	37%	0%	54%	
Hoofddorp	232	Zuidrand, Zuidtangent, R-net, (d9)	0	0	0	0	90	90	0	0	0	0	0	0	0	0	180	1%	30%	20%	0%	0%	50%	0%	50%	
Hoofddorp	240	Zuidrand, Victoriapark Ymere (d10)	0	0	0	0	73	105	39	110	107	0	0	0	0	0	327	2%	40%	10%	0%	0%	50%	0%	50%	
Hoofddorp	264	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	0	0	0	0	76	281	232	232	159	158	247	247	0	0	821	6%	24%	10%	0%	11%	55%	0%	45%	
<b>F: Hoofddorp Spoorzone fase 1</b>									300			330		230	230	610	300	2%								
Hoofddorp	111	Stationskwartier Noord	0	0	0	0	0	0	0	300	0	330	0	230	230	610	300	2%	30%	10%	25%	10%	25%	0%	50%	
<b>F: Hoofddorp Spoorzone fase 1 er</b>												100	450	250	250	1.250	2.500									
Hoofddorp	106	Graan voor Visch Zuid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	450	250	250	1.250	2.500	0	0%	33%	11%	27%	11%	27%	0%	54%
Hoofddorp	119	Stationskwartier Zuid (omgeving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	

Tabel loopt door op volgende pagina

plaats	nr	Project	Opgeleverd:			Gepland aantal woningen vanaf 2025:												2022 t/m 2030		Prijsklassen vanaf 2025								
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 t/m na 2040		aantal	%	Sociaal	Middenhu	Markthu	< 405.000	> 405.000	onbekend	uur soc + midden + <	
<b>F: Badhoevedorp-centrum</b>			175	71	42	268	49	10	106	20	20	7						761	6%									
Badhoevedo	839	BHD-Centrum, Quatrebras D	0	0	0	186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186	1%									
Badhoevedo	841	BHD-Centrum, Centrumlocatie-West	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	0%									
Badhoevedo	843	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	0	0	0	0	12	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0%									
Badhoevedo	845	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Noor	0	0	0	0	0	0	20	20	20	7	0	0	0	0	0	60	0%									
Badhoevedo	863	BHD-Centrum, Quatrebras C	0	39	42	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163	1%									
Badhoevedo	842	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Midd	0	0	0	0	0	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0	86	1%									
<b>F: Cruquius Wickevoort</b>			62	8	171	60	114	219						634	5%													
Cruquius	424	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	62	8	171	60	114	219	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634	5%									
<b>F: Lisserbroek fase 1</b>									299	415	491	500	475	200	98						1.205	9%						
Lisserbroek	520	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	0	0	0	0	0	0	200	250	300	300	275	0	0	0	0	750	6%									
Lisserbroek	530	Lisserbroek Noord	0	0	0	0	0	0	99	165	191	200	200	200	98	0	0	455	3%									
<b>F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)</b>			136			110			98	495	314	368	213	153	125						839	6%						
Nieuw-Venne	382	Pionier Blok A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	107	64	0	0	0	56	0%									
Nieuw-Venne	383	Pionier Blok B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131	0	49	0	0	0	0%									
Nieuw-Venne	384	Pionier Blok CE	0	0	0	0	0	0	0	0	125	91	90	0	0	0	0	125	1%									
Nieuw-Venne	385	Pionier Blok D	0	0	0	0	0	0	0	0	172	57	0	59	0	0	0	172	1%									
Nieuw-Venne	394	Bolskwartier	0	0	0	0	0	110	98	0	142	59	83	154	104	125	0	350	3%									
<b>F: Overig meer dan 50 woningen</b>			88	5		23	6	245	476	239	124	100	425	100						1.206	9%							
Hoofddorp	205	Hoofdweg 634-640, (vm Cassino)	0	0	0	0	0	0	238	0	0	0	0	0	0	0	0	238	2%									
Hoofddorp	211	Bornholm, Eijkenhove, Herontwikkel	0	0	0	0	0	0	160	0	0	0	325	0	0	0	0	160	1%									
Zwaanshoek	428	Boseilanden	24	1	0	23	6	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	0%									
Hoofddorp	217	Woningen PAX Winkelcentrum	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0%									
Badhoevedo	875	Jan van Gentstraat	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	0	78	1%									
Nieuw-Venne	332	Nieuwe Kom, Marktgebouw	0	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0%									
Nieuw-Venne	334	Nieuwe Kom Mercator	0	0	0	0	0	0	81	0	0	0	0	0	0	0	0	81	1%									
Nieuw-Venne	337	Nieuwe Kom Middengebied	0	0	0	0	0	0	0	209	0	0	0	0	0	0	0	209	2%									
Nieuw-Venne	348	Flexwoningen oude zwembadlocatie	0	0	0	0	0	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	1%									
Halfweg	907	Sectorpark	0	0	0	0	0	0	0	30	24	0	0	0	0	0	0	54	0%									
Rijsenhout	650	Rijsenhout	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100	100	0	0	0	100	1%									

Tabel loopt door op volgende pagina

Opgeleverd:			Gepland aantal woningen vanaf 2025:														2022 t/m 2030		Prijsklassen vanaf 2025														
plaats	nr	Project	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 t/m	na 2040	aantal	%	Sociaal	Middenhu	Markthu	< 405.000	> 405.000	onbekend	uur soc +	midden + <					
<b>F: Overig Kleinschalig (KSW)</b>			141	84	158	191	154	129	51	18											30	926	7%										
Hoofddorp	105	Ijweg 1031, Dagelijksleven	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%				
Hoofddorp	120	JC Beetslaan 99-133	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0%	80%	0%	0%	0%	20%	0%	0%	80%					
Hoofddorp	175	Dik Trom Nieuwb. Projectm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%					
Hoofddorp	203	Parklaan 2 – Hoofdweg 684	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%					
Hoofddorp	267	Hoofdweg 774 (Kerkgebouw)	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Hoofddorp	271	Hoofdweg 875	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%						
Nieuw-Venne	306	Madeliefstraat	0	0	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%						
Nieuw-Venne	308	Venneperweg 383	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%						
Nieuw-Venne	310	Hoofdweg 1410 (naast ijsbaan)	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Nieuw-Venne	358	Hoofdweg 1157 Nieuw-Vennep	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%						
Nieuw-Venne	359	Ijweg 1762	0	0	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%						
Nieuw-Venne	364	Ijweg 1255	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%						
Nieuw-Venne	365	Ijweg 1455-1457	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Nieuw-Venne	369	Bolle Olifant	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%						
Nieuw-Venne	371	Ijweg 1435 Elisabeth Hoeve	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Nieuw-Venne	372	Ijweg 1316 Hoek Ijweg-Bennebroekr	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%						
Badhoevedo	823	Sloterweg 22	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Badhoevedo	992	Jan van Gentstraat 54a te Badhoevec	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Nieuwerbrug	714	Vijfhuizerdijk 204 NWB	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%						
Vijfhuizen	705	Vijfhuizerdijk 60 Molensloot	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Cruquius	419	Oudekruisweg 33-37 Achterzijde (voc	2	0	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%						
Spaarndam	901	Nijestraat Dokter W.	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%					
Haarlemmer	991	Penningsveer, 4 d.e.f.	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%						
Halfweg	916	Houtrakkerweg 39	0	0	0	0	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Zwaanshoek	628	Bennebroekerdijk nabij 37	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Zwanenburg	715	Wilgenlaan 5	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Zwanenburg	723	Hart van-ZWB, Oude MAVO	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Zwanenburg	727	Dennelaan 75-77 De Vos	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Zwanenburg	729	Hart van-ZWB, Brandweerkazerne	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%					
<b>Totaal Focusgebieden</b>			735	504	986	735	1.292	1.800	2.089	2.096	2.897	1.885	2.349	1.210	978	605	2.065	2.500	13.134	99%													
Hoofddorp	109	Zonneveld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt					
Hoofddorp	401	Werkwartier	0	0	0	0	0	0	0	0	75	75	125	25	0	0	0	0	75	1%													
Cruquius	402	Post van Krayenhoff, Bennebroekerd	0	0	0	0	0	0	50	25	25	75	175	200	150	0	0	0	75	1%	30%	20%	50%	0%	0%	0%	50%						
Cruquius	404	Cruquius - Zwaanshoek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250	250	2.000	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%						
Lisserbroek	535	Lisserbroek fase 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160	160	160	620	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%						
Badhoevedo	844	BHD-Centrum, Schuilhoeve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%						
Nieuw-Venne	351	Nieuw Vennep West	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	300	2.250	600	0	0%	24%	8%	20%	8%	20%	20%	40%						
Hoofddorp	104	Hoofddorp-Noord 2e fase (na verleg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.400	0	0%	33%	16%	0%	23%	28%	0%	72%						
<b>Totaal Potentiegebieden</b>			0	0	0	0	0	0	0	50	100	250	350	1.010	510	860	3.120	9.000	150	1%													
<b>Focus + Potentiegebieden</b>			735	504	986	735	1.292	1.800	2.089	2.146	2.997	2.135	2.699	2.220	1.488	1.465	5.185	11.500	13.284	100%													



## Bijlage 4 Start bouw naar gebied

Start bouw	Gestart:		Gepland aantal start bouw							2031 t/m 2040	later dan 2040	2022 t/m 2030	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			aantal	aandeel
F: Hoofddorp Stadscentrum	0	0	69	416	234	128	440	105	0	147	0	1.392	8%
F: Hoofddorp-Noord (1e fase)	0	0	0	0	300	300	0	0	0	0	0	600	4%
F: Hoofddorp Hyde Park	0	667	969	631	441	0	980	463	132	0	0	4.283	26%
F: Hoofddorp Parken	272	0	0	76	444	427	383	383	377	494	0	2.362	14%
F: Hoofddorp Spoorzone fase 1	0	0	0	0	0	0	300	0	330	1.070	0	630	4%
F: Hoofddorp Spoorzone fase 1 en 2	0	0	0	0	0	0	0	0	100	2.700	2.000	100	1%
F: Badhoevedorp-centrum	132	201	48	59	0	106	20	20	7	0	0	593	4%
F: Cruquius Wickevoort	8	62	171	174	144	75	0	0	0	0	0	634	4%
F: Lisserbroek fase 1	0	0	0	0	0	348	424	500	500	706	0	1.772	11%
F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	136	0	0	110	98	0	495	314	368	491	0	1.521	9%
F: Overig meer dan 50 woningen	100	0	6	163	241	323	339	124	425	100	0	1.721	10%
F: Overig Kleinschalig (KSW)	65	172	205	144	81	48	18	0	30	0	0	763	5%
<b>Subtotaal Focusgebieden + overig</b>	<b>713</b>	<b>1.102</b>	<b>1.468</b>	<b>1.773</b>	<b>1.983</b>	<b>1.755</b>	<b>3.399</b>	<b>1.909</b>	<b>2.269</b>	<b>5.708</b>	<b>2.000</b>	<b>16.371</b>	<b>98%</b>
P: Hoofddorp Spoorzone Zonneveld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
P: Cruquius Post van Krayenhoff	0	0	0	0	0	0	50	100	100	750	0	250	1%
P: Cruquius Zwaanshoek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	2.000	0	0%
P: Lisserbroek fase 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.100	0	0	0%
P: BHD-Centrum, Schuilhoeve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0%
P: Nieuw Vennep West	0	0	0	0	0	0	0	0	150	3.000	600	150	0,9%
P: Hoofddorp Noord (2e fase)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	6.000	0	0%
<b>Subtotaal Potentiegebieden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>6.250</b>	<b>8.600</b>	<b>400</b>	<b>2%</b>
<b>Focus + Potentiegebieden</b>	<b>713</b>	<b>1.102</b>	<b>1.468</b>	<b>1.773</b>	<b>1.983</b>	<b>1.755</b>	<b>3.449</b>	<b>2.009</b>	<b>2.519</b>	<b>11.958</b>	<b>10.600</b>	<b>16.771</b>	<b>100%</b>









Luchtfoto TudorPark, Hoofddorp, juni 2021

## Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2024

# Colofon

## **Tekst, vormgeving en drukwerk**

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp Telefoon

0900 1852

E-mail [info@haarlemmermeer.nl](mailto:info@haarlemmermeer.nl)

Internet [www.haarlemmermeer.nl](http://www.haarlemmermeer.nl)

## **Fotografie**

Kees van der Veer

**September 2025**

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Omvang Woningvoorraad</b> .....	<b>5</b>
1.1 Groei bestaande woningvoorraad .....	5
<b>2. Woonbeleid</b> .....	<b>7</b>
2.1. Huidig gemeentelijk woonbeleid .....	7
2.1.1. Actualiseren gemeentelijk woonbeleid .....	8
2.2. Ontwikkelingen woonbeleid op het niveau rijk, provincie en Metropool Regio Amsterdam (MRA) .....	9
2.2.4. Schaalsprong Wonen .....	10
<b>3. Voortgang Woningbouw</b> .....	<b>11</b>
3.1. Planvoorraad .....	11
3.2. Planvoorraad naar prijssegment .....	12
3.3. Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) .....	12
<b>4. Beschikbaar en betaalbaar</b> .....	<b>13</b>
4.1 Woonruimteverdeelsysteem .....	13
4.2 Lokale voorrang .....	14
4.3 Meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurders .....	15
4.4 Startersleningen .....	16
4.5 Opkoopbescherming .....	16
<b>5. Bijzondere doelgroepen en wonen met zorg</b> .....	<b>17</b>
5.1 Verhuringen aan bijzondere doelgroepen .....	17
5.2 Huisvesting Statushouders .....	18
5.3 Opvang Asielzoekers en vluchtelingen uit Oekraïne .....	18
5.4 Flexwonen .....	18
5.5 Woonwagenbeleid .....	19
5.6 Wonen met zorg .....	19

# Inleiding

Met deze Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2024 blikken wij terug op 2024. In deze rapportage brengen wij de voortgang in 2024 in beeld van ons woonbeleidsprogramma 2019 – 2025 “Het verschil maken” (2019-0058049) en gaan wij in op de landelijke en regionale ontwikkelingen.

## **Op het gebied van Wonen gebeurt veel**

De woningmarkt wordt nog steeds gekenmerkt door een aanhoudend woningtekort en stijgende huizenprijzen. Hoewel de woningvoorraad in 2004 met 1.004 woningen is toegenomen blijft de markt krap en hebben vooral starters, mensen met een laag of middeninkomen en alleenstaanden het moeilijk.

Per 1 juli 2024 zijn belangrijke wijzigingen doorgevoerd in de Nederlandse woningmarkt. Met de invoering van de Wet vaste huurcontracten, die directe huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm maakt. En de Wet betaalbare huur, waardoor ook de huurprijzen in het middensegment worden gereguleerd, is de verwachting dat met name particuliere beleggers op deze wetgeving reageren. De effecten zijn niet direct zichtbaar in de cijfers, dit komt ook omdat de meest recente CBS gegevens over de verdeling van de huurvoorraad per 1 januari 2024 zijn. Om meer inzicht te krijgen, en mogelijke effecten te kunnen duiden, zijn we een onderzoek gestart naar de particuliere huurmarkt. Verder hebben we ter voorbereiding op het wetsvoortel Versterking Regie Volkshuisvesting het Woonbeleidsprogramma 2019 – 2025 ‘Het verschil maken’ (2019.0058049) en de nota ‘Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties’ (2021.0002546) geëvalueerd. De evaluaties zijn een terugblik op de periode 2019 tot en met 2024 en vormen daarmee één van de bouwstenen voor het nieuwe volkshuisvestingsprogramma.

## **Een van de grootste opgaven in Haarlemmermeer is het bouwen van meer woningen**

We willen de woningnood tegengaan en de doorstroming bevorderen door nieuwe woningen te bouwen. Heel Nederland wordt geconfronteerd met een groot woningtekort. De grote woningbouwopgave op de korte en de (middel)lange termijn en de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een compleet, betrouwbaar en vergelijkbaar beeld. We informeren u tweemaal per jaar over de voortgang in de woningbouw en de planning van woningbouwprojecten via de Bouwmonitor. De Bouwmonitor per 1 januari is een zelfstandig product en de Bouwmonitor per 1 juli bieden wij u gelijktijdig aan met de BVR Wonen.

## **Deze informatie is een belangrijke basis**

De gegevens gebruiken we voor het gesprek binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden, de Metropoolregio Amsterdam en voor de afspraken met de Provincie en het Rijk. Bovendien is de informatie van belang voor diverse regionale en landelijke partijen die deze informatie nodig hebben voor hun planning, zoals bijvoorbeeld netwerkbeheerder Liander en het waterschap.

# 1. Omvang Woningvoorraad

## 1.1 Groei bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer is in 2024 met 1.004 gestegen naar 68.125. De groei van de voorraad is voor het overgrote deel toe te schrijven aan nieuwbouw. Daarnaast groeit de voorraad ook als gevolg van zogeheten overige toevoegingen zoals transformatie van bestaande bebouwing. Er worden ook woningen onttrokken aan de voorraad door onder andere sloop. Tabel 1 geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad weer voor de periode 2019 tot en met 2024.

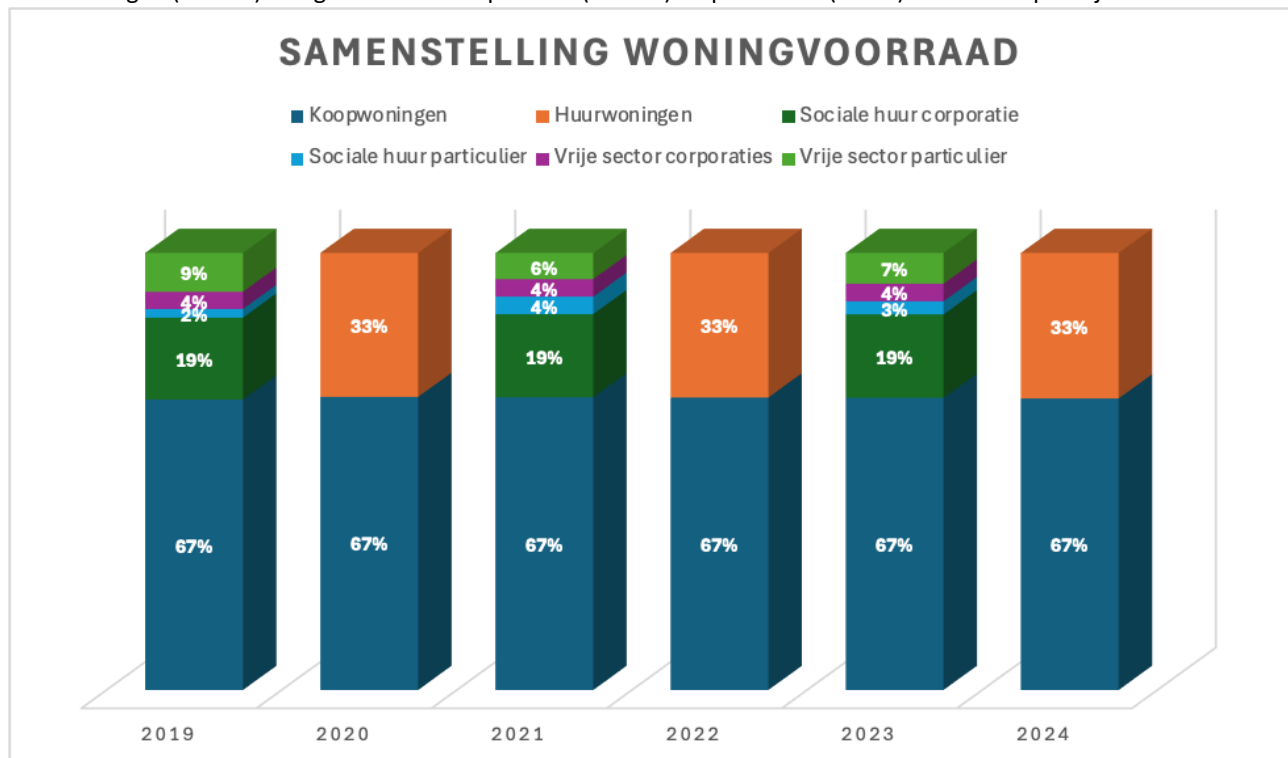
Omvang woningvoorraad Haarlemmermeer						
jaar	Voorraad 1 januari	Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Afname sloop/ onttrekking	Saldo	Voorraad 31 december
2019	63.511	704	63	-82	685	64.195
2020	64.195	1.025	51	-59	1.017	65.214
2021	65.214	639	33	-49	623	65.840
2022	65.840	774	91	-46	819	66.659
2023	66.659	457	47	-41	463	67.121
2024	67.121	965	64	-25	1.004	68.125

Tabel 1 Woningproductie Haarlemmermeer 2019- 2024 (Bron: CBS)

Volgens het CBS bedroeg de nieuwbouw 965 woningen in 2024.

Kijken we naar de opgave in de bijgevoegde bouwmonitor, dan zien we in tabel 1 dat er in totaal 986 woningen nieuwbouwwoningen in 2024 zijn opgeleverd. Een verklaring voor het verschil is dat het CBS het aantal in gebruik genomen woningen registreert. Wij registreren de datum van oplevering. In de bouwmonitor richten wij ons op de opgeleverde nieuwbouwwoningen en wordt geen rekening gehouden met overige toevoegingen en onttrekkingen.

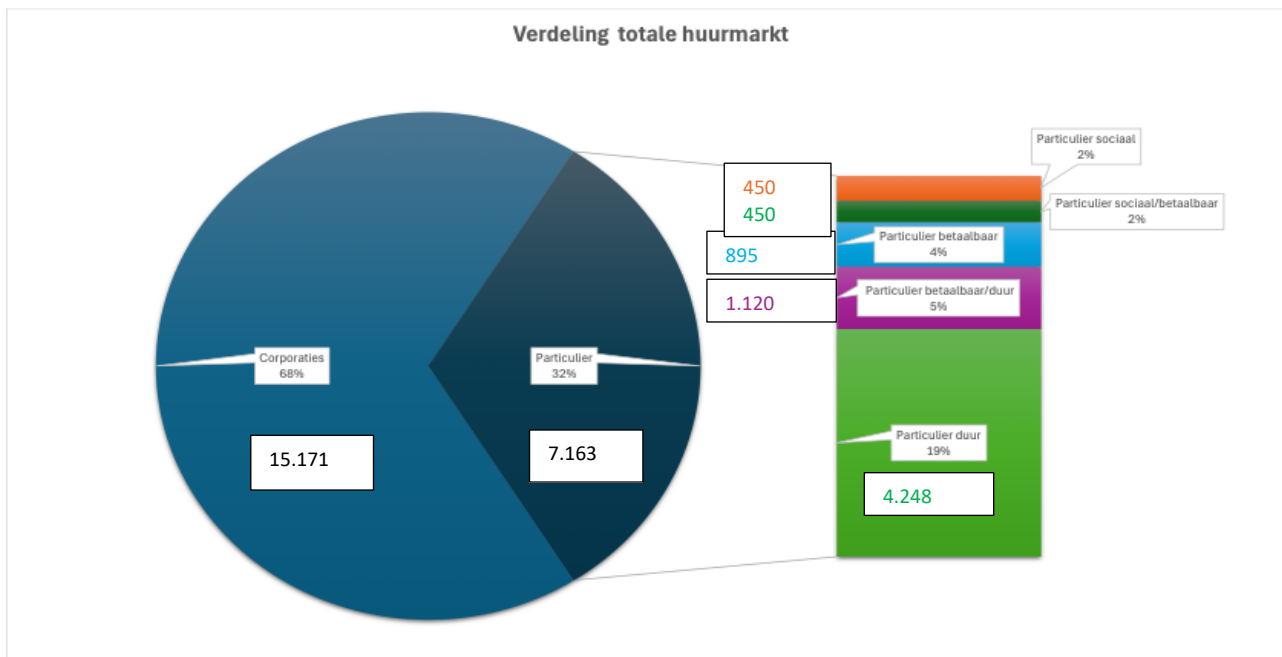
De verdeling van de bestaande woningvoorraad in koop- en huurwoningen vanaf 2019 tot en met 2024 is nagenoeg gelijk gebleven; twee derde koop en één derde huur. (Bron CBS). Informatie over de verdeling van het totaal aantal huurwoningen (22.334) in eigendom van corporaties (15.171) en particulier (7.163) is de stand per 1 januari van 2024.



Grafiek 1 verdeling koop- en huurwoningen (bron CBS) met twee jaarlijks de onderverdeling naar sector en prijsklasse (bron WimRA 2023)

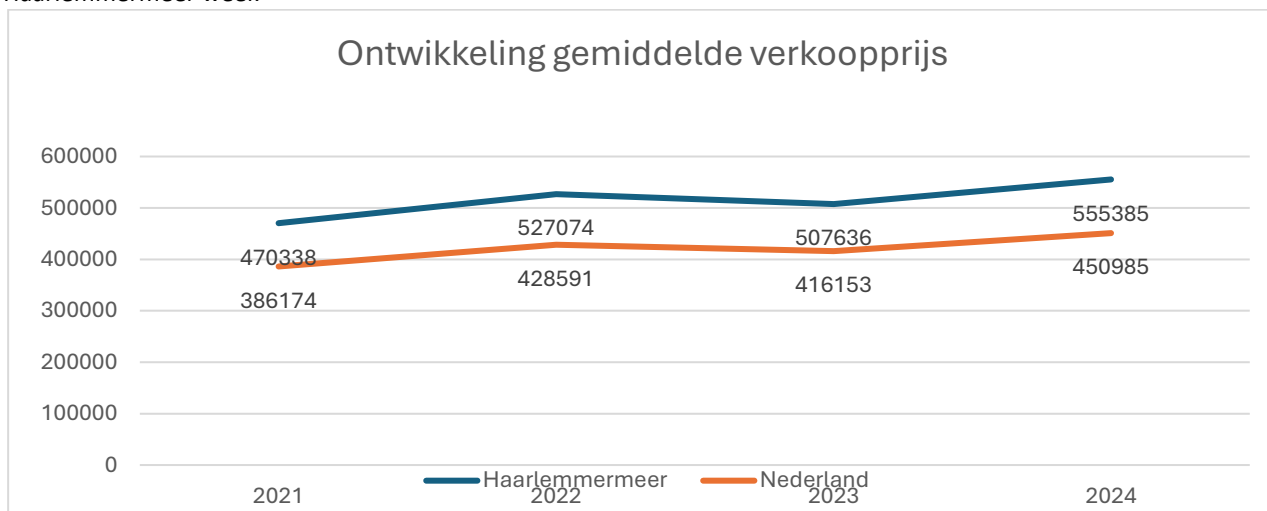
Meer gedetailleerde informatie over de verdeling van de huurvoorraad komt uit het tweejaarlijks onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) uit 2023. Het WiMRA onderzoek 2025 is opgestart, over de resultaten wordt in 2026 gerapporteerd.

Er is dus onvoldoende zicht op de particuliere huurmarkt en dan met name de verdeling en de prijsklasse. Door aangepaste wet- en regelgeving zoals de Wet Betaalbare Huur en de Wet Vaste Huurcontacten die in 2024 zijn ingevoerd, is het nog belangrijker om de ontwikkelingen op deze markt goed te volgen. Daarom hebben wij hier nader onderzoek naar gedaan. De onderzoeksresultaten zijn met de raad gedeeld (XS-2562011.1189). In grafiek 2 wordt de verdeling van de huurmarkt op basis van het onderzoeksrapport weergegeven. Het betreft hier de procentuele verdeling van de 22.334 huurwoningen per 1 januari 2024. Van de woningen die in de categorie sociaal/betaalbaar en betaalbaar/duur vallen is op basis van de beschikbare informatie niet met zekerheid te zeggen in welke categorie de woning valt.



Grafiek 2 verdeling totale huurmarkt (bron CBS en Realstats onderzoek Inzicht in de Particuliere Huurmarkt)

De woningprijzen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. In 2024 lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Haarlemmermeer 9,4% hoger dan in 2023. De stijging van de gemiddelde verkoopprijs in Nederland in 2024 was 8,4% ten opzichte van het jaar ervoor. In 2023 week de stijging van verkoopprijzen wel enigszins af. De oorlog in Oekraïne, de stijgende energieprijzen, inflatie en de oplopende rente veroorzaakten begin 2023 nog onzekerheid op de koopwoningmarkt, maar dit heeft zich snel hersteld. Grafiek 3 geeft de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in Haarlemmermeer weer.



Grafiek 3 Ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande woningen in Haarlemmermeer ten opzichte van Nederland, 2020-2023. Bron CBS

# 2. Woonbeleid

Op 26 september 2024 heeft de raad het voorstel van het college van 28 mei 2024 (10994323), om het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 met maximaal één jaar te verlengen tot en met 3 februari 2026, overgenomen. Dit was noodzakelijk omdat in artikel 42 van de in 2022 gewijzigde Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een woonvisie moet vaststellen, waarin het gemeentelijke volkshuivestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. Voor deze nieuwe bepaling is geen overgangsrecht vastgesteld.

Het verlengen van het woonbeleidsprogramma was noodzakelijk zodat we een basis houden voor prestatieafspraken met woningcorporaties, voorwaarden aan woningbouwprojecten en regels voor woonruimteverdeling en daarnaast voldoende tijd krijgen om nieuw beleid op te stellen waarbij we goed in kunnen spelen op het nieuwe beleid en de nieuwe wetgeving van het Rijk.

In het Coalitieakkoord 2022-2026 'Toekomstbestendig groeien' is aangegeven dat een van de grootste uitdagingen voor Haarlemmermeer het realiseren van een meer divers woningenbestand is, waarvoor meer betaalbare woningen nodig zijn. Tot 2040 willen wij minimaal 20.000 woningen bouwen. Wij geven prioriteit aan betaalbare en sociale huur- en koopwoningen voor starters en jonge gezinnen, zodat de doorstroming bevorderd wordt. We bouwen met een dorps- en landelijk karakter bij de kernen en stedelijke woonmilieus in Hoofddorp en in het centrum van Nieuw-Vennep.

## 2.1. Huidig gemeentelijk woonbeleid

In januari 2020 heeft de raad het woonbeleidsprogramma 2019-2025 'Het verschil maken' (2019.0058049) vastgesteld. Het woonbeleidsprogramma heeft vier thema's:

- meer variatie in het woningaanbod door middel van nieuwbouw;
- beschikbaarheid van betaalbare woningen;
- vitale en kwalitatieve goede woningvoorraad in wijken en kernen;
- goede huisvesting van aandachtsgroepen.

Op deze thema's willen we het volgende bereiken:

- wij realiseren circa 20.000 woningen in de periode 2019-2040;
- wij voegen woonmilieus toe die passen bij de locatie en die aansluiten bij de huidige en toekomstige woningbehoeften;
- elk bouwplan kent een gevarieerd aanbod waarbij de helft van de woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd;
- wij spannen ons in voor de lagere en de middeninkomens. Dat zijn de huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal;
- om de kans op een sociale huurwoning te vergroten wordt een substantieel deel van het betaalbare segment gebouwd als sociale huurwoning. We proberen de slaagkans voor een sociale huurwoning te verhogen voor actief woningzoekenden;
- we streven naar gemengde, leefbare wijken. Ouderen wonen zo lang mogelijk zelfstandig. We begeleiden de mensen die uitstromen uit een maatschappelijke instelling;
- we werken aan een energiezuinige en aardgasloze woningvoorraad.

In november 2021 heeft het college de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (2021.0002546) vastgesteld. Deze eisen zijn aanvullend op het Woonbeleidsprogramma. Wij nemen deze eisen op in aanbestedingsstukken en anterieure overeenkomsten. In de nota was bepaald dat de bovengrens voor middenhuur 135% van de liberalisatiegrens is. Door de Wet betaalbare huur die op 1 juli 2024 in werking trad, heeft het begrip 'liberalisatiegrens' een andere waarde gekregen. De liberalisatiegrens was de grens tussen sociale huur en middenhuur (€ 879,66 in 2024). Sinds de wetswijziging is de liberalisatiegrens gelijk aan de bovengrens voor middenhuur die het Rijk hanteert (€ 1.157,96 in 2024). Onze bovengrens voor middenhuur is daardoor onbruikbaar geworden. Het was daarom van belang om een nieuwe bovengrens vast te stellen. Daarom hebben we in 2024 de nota Betaalbaar Wonen in Haarlemmermeer geëvalueerd en gewijzigd. Het wijzigen bood de mogelijkheid om ook enkele andere, minder urgente verbeteringen door te voeren. Ondanks dat de evaluatie en eerste wijziging van de nota Betaalbaar wonen,

instrumenten en acties (11949723) per 1 april 2025 zijn vastgesteld. De meest actuele eisen en voorwaarden die wij stellen aan woningbouwprojecten groter dan 30 woningen worden hieronder opgesomd:

- minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar; dat wil zeggen sociale huur, huur in het middensegment en koop in het middensegment;
- minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
- de maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden is de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, exclusief nieuwbouwtoeslag;
- de maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens;
- de gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden is de maximale prijs voor betaalbare koopwoningen die door de rijksoverheid is vastgesteld;
- De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 87% van de bovengrens; de gemiddelde prijzen van nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 95% van de bovengrens;
- om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren;
- inwoners van Haarlemmermeer krijgen voorrang op sociale huurwoningen in de kleine kernen van onze gemeente;
- nieuwe sociale huurwoningen worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd; nieuwe huurwoningen in het middensegment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd;
- de maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%; tenzij de rijksoverheid hiervoor andere regels voorstelt;
- voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar;
- voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m<sup>2</sup> is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
- voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m<sup>2</sup> tot 50m<sup>2</sup> is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens, tenzij de sociale huurwoningen worden ondergebracht bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt;
- de te bouwen woningen in het middensegment hebben een oppervlak van minimaal 50m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak;
- gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m<sup>2</sup> zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket;
- voor projecten met een omvang vanaf 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar;
- voor projecten met een omvang van 60 tot 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de betaalbare woningen onder te brengen bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar;
- voor projecten met een omvang van 31 tot 60 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij één van de woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken hebben gemaakt.

### 2.1.1. Actualiseren gemeentelijk woonbeleid

Op dit moment zijn gemeentes nog verplicht om elke vijf jaar een nieuwe woonvisie vast te stellen op basis van de Woningwet. Dit verandert met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Bij het actualiseren van het woonbeleidsprogramma anticiperen we op dit wetsvoorstel. We hebben breed ingezet op het informeren en betrekken van de raad, stakeholders en medewerkers over de aanpak en het opstellen van een Visie op volkshuisvesting en het Volkshuisvestingsprogramma. Het resultaat hiervan is de op 28 mei 2024 vastgestelde startnotitie Volkshuisvestingsprogramma (10994314) met daarin een toelichting op de geplande actualisatie van het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2029-2025 'Het verschil maken' (2019.0058049). De ontwikkeling van het

nieuwe woonbeleid bestaat uit twee delen: een visiedeel en een programmadeel. We actualiseren het hoofdstuk Wonen in de omgevingsvisie en parallel daaraan werken we aan een Volkshuisvestingsprogramma. In 2024 is het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 'Het verschil maken' geëvalueerd. Doel van de evaluatie is in beeld te brengen of en hoe de uitvoeringspunten, zoals verwoord in het Woonbeleidsprogramma, gerealiseerd zijn. Deze evaluatie vormt daarmee een van de bouwstenen voor het nieuwe volkshuisvestingsprogramma. De evaluatie is als bijlage 2 opgenomen bij de collegenota Ontwerpvisie op wonen en volkshuisvesting (het visiedeel) van 25 maart 2025 (11954513). In de evaluatie blikken we terug op de periode 2019 tot en met 2024. Deze Bestuurlijke Voortgangsrapportage richt zich vooral op het jaar 2024.

## 2.2. Ontwikkelingen woonbeleid op het niveau rijk, provincie en Metropool Regio Amsterdam (MRA)

### 2.2.1. Woondeal MRA

De Woondeal MRA uit 2019 is in 2023 opgevolgd door een nieuwe Woondeal MRA in het kader van de aangescherpte ambities uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. De nieuwe Woondeal MRA tussen het Rijk en de provincies en gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is gericht op een langdurige samenwerking tot en met 2030. In de Woondeal wordt ingezet op de realisatie van 171.200 woningen in de MRA in de periode 2022 tot en met 2030, waarvan 66% betaalbaar en daarbinnen 30% sociale huur, in de woningvoorraad. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van € 1.170 en koop tot aan € 405.000 (prijspeil 2024).

In de Woondeal MRA (7398219) is de inspanningsverplichting afgesproken dat er tot en met 2030, 13.400 woningen worden opgeleverd in de gemeente Haarlemmermeer, waarbij de richtinggevende opgave voor sociale huurwoningen 4.020 woningen is en de richtinggevende opgave voor het middensegment 4.824 woningen is.

Alle gemeenten in de MRA dragen bij aan de doelstellingen om 66% betaalbaar te bouwen en het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de voorraad. Gemeenten (zoals Haarlemmermeer) die nu een sociale huurvoorraad hebben die met 22% ruim onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt, zetten betekenisvolle stappen om hiernaar toe te groeien door binnen de twee derde betaalbaarheid in de nieuwbouwprogrammering een van aandeel van 30% sociale huur op te nemen. Deze hoge productie en betaalbaarheidsopgave is alleen haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren/randvoorwaarden wordt voorzien door het Rijk. Kritische succesfactoren zijn onder andere de elektriciteit, stikstof, geluid, betaalbaarheid, mobiliteit en capaciteit.

### 2.2.2 Ontwikkeling landelijke wetgeving

Het Rijk gaat meer sturen op de doelstellingen en heeft hiertoe de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in voorbereiding. Daarnaast wordt een aantal (proces)afspraken vastgelegd die moeten waarborgen dat Rijk en regio de grote woningbouw- en betaalbaarheidsambities met elkaar kunnen oppakken. Door het ondertekenen van de Woondeal MRA blijft de regio rechtstreeks en intensief in gesprek met het Rijk over de inzet die we als regio nodig hebben van het Rijk om de woningbouwdoelstellingen te bereiken, zoals (financiële) middelen, maatregelen en (wettelijk) instrumentarium.

De afspraken zijn wederkerig, waarbij is vastgelegd dat het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van de knelpunten voor woningbouw. Met de ondertekende Woondeal geven we de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) mee wat nodig is om de benodigde hulp van andere ministeries te krijgen om in de randvoorwaarden te kunnen voorzien.

Het huidige woonbeleid en het coalitieakkoord geven ruimte om zwaarder in te zetten op de bouw van betaalbare woningen in projecten waarvoor wij een uitkering woningbouwimpuls krijgen, waarbij het streven in de Woondeal wel verder gaat dan het huidige uitgangspunt van ons woonbeleid van minimaal 50% betaalbaar. De voortgang van de woningbouwopgave wordt besproken op landelijk en (deel-)regionale versnellingsafspraken.

### 2.2.3 Verstedelijkingsstrategie NOVEX

NOVEX staat voor Nationale Omgevingsvisie Extra. NOVEX geeft uitvoering aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Onderdeel van de NOVI is de aanwijzing van NOVEX-gebieden.

In 2022 is de Haarlemmermeer als onderdeel van MRA West aangewezen als één van de zeventien grootschalige NOVEX-verstedelijkingsgebieden. Deze gebieden vragen grote ruimtelijke transitie. De NOVEX is ook gelinkt aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

De woningbouwopgave is historisch in omvang en gaat gepaard met de benodigde transitie op het gebied van mobiliteit, economie, energie, klimaat en water. Dit betekent dat niet alles kan.

Hiervoor is de gezamenlijke inzet nodig van zowel de regio als het Rijk. De keuzes van het Rijk op het gebied van grote systeemwijzigingen, zoals voor energie en water, raken de ruimtelijke mogelijkheden van de regio. Hierbij kan eveneens gebruik worden gemaakt van elkaars capaciteit en expertise.

Met de Verstedelijkingsstrategie zorgen we voor een optimale afstemming van ruimtelijke vraagstukken.

#### **2.2.4. Schaalsprong Wonen**

De gemeente Haarlemmermeer heeft in het Coalitieakkoord 2022 – 2026 de ambitie uitgesproken om tot 2040 minimaal 20.000 woningen te bouwen. Daarvan is in de nieuwste MRA Woondeal, getekend op 15 maart 2023, de inspanningsverplichting afgesproken dat er tot en met 2030, 13.400 woningen worden opgeleverd. Dit betekent dat er ten opzichte van de huidige woonvoorraad er tot en met 2030 ongeveer twintig procent wordt bijgebouwd. Naast woningen moeten er daardoor ook (bovenplanse) voorzieningen worden gerealiseerd zoals verkeersinfrastructuur, groen en maatschappelijke voorzieningen. Dit alles bij elkaar betekent een schaalsprong voor de gemeente.

Wij bouwen deze woningen niet zelf, dat doen ontwikkelaars, beleggers en corporaties. Om in beeld te brengen wat deze schaalsprong betekent voor de gemeente en welke investeringen wanneer noodzakelijk zijn, is een investeringsstrategie met bijbehorende investeringsanalyse opgesteld. Met de investeringsstrategie, die we elke 2 jaar actualiseren, hebben we een instrument in handen om deze ambitie binnen de gemeente integraal te kunnen begeleiden en realiseren. In 2023 is de Investeringsstrategie en Investeringsanalyse Schaalsprong Wonen 2023 (7736120) geactualiseerd. De actualisatie 2025 is gaande, en richt zich op raadsbesluitvorming begin 2026.

# 3. Voortgang Woningbouw

Tweemaal per jaar informeren wij u in de Bouwmonitor over de voortgang van de woningbouw in onze gemeente, per 1 januari en per 1 juli van elk kalenderjaar. De Bouwmonitor van 1 januari is een zelfstandig product en de monitor van 1 juli maakt deel uit van de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen. De Bouwmonitor per 1 juli 2025 wordt voor de continuïteit en mate van detailinformatie intergraal als bijlage aangeboden. Hieronder is de samenvatting en conclusie opgenomen.

Wij hebben een omvangrijk bouwprogramma opgesteld voor de komende jaren, bestaande uit zowel grootschalige als kleinschalige (deel)bouwplannen. Uit de Bouwmonitor blijkt dat voor de periode 2025 tot en met 2030 iets meer dan 11.059 nieuwe woningen zijn gepland. Dit betekent dat de jaarlijkse woningproductie naar verwachting vanaf 2026 zal stijgen naar ongeveer 2.000 woningen per jaar. In de afgelopen drie jaar bedroeg dit gemiddelde 740 woningen per jaar. Het is vrijwel zeker dat het aantal opgeleverde woningen de komende jaren zal toenemen. Dit blijkt ook uit de groei van het aantal woningen waarvan de bouw reeds is gestart, binnenkort begint of waarvoor vergunningen zijn verleend.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 t/m 2040	na 2040	2022 t/m 2030
<b>Oplevering</b>	735	504	986	735	1.292	1.800	2.089	2.146	2.997	2.135	2.699	2.220	1.488	1.465	5.185	11.500	13.284
Gemiddeld per jaar															1.037		1.476
<b>Start Bouw</b>	713	1.102	1.468	1.773	1.983	1.755	3.449	2.009	2.519	1.790	2.135	1.146	1.340	1.140	4.927	10.080	16.771
Gemiddeld per jaar															985		1.863

Tabel 2 De capaciteit in projecten naar verwachte periode oplevering en start bouw bron: Bouwmonitor 1 juli 2025

## 3.1. Planvoorraad

In de periode 2022 tot en met 2030 is, inclusief het aantal opgeleverde woningen, een totale potentiële plancapaciteit van 13.284 woningen beschikbaar. Dit aantal lag bij de Bouwmonitor van 1 januari 2025 nog 2.000 hoger. Er is bij veel projecten sprake van een productie die later zal plaatsvinden dan aanvankelijk gedacht. Het gevolg is dat een deel van de productie volgens de laatste inzichten niet voor of in, maar (net) na 2030 wordt voorzien. De capaciteit van 13.284 woningen ligt net onder de inspanningsverplichting uit de woondealdoelstelling, die 13.400 woningen omvat, tot en met 2030 te halen, maar deze afspraak staat onder druk. We kunnen er immers niet vanuit gaan dat in de komende jaren geen vertraging en beperkte uitval zal optreden. Dit heeft ook met de hardheid van de plannen te maken.

Als we kijken naar de hardheid van de projecten met de potentiële plancapaciteit van 13.284 woningen tot en met 2030 blijkt dat:

- 17% is opgeleverd in de periode 2022 – 2024;
- 49% heeft een vastgesteld omgevingsplan;
- 53% heeft een getekende anterieure overeenkomst;
- 11% heeft een getekende intentie overeenkomst;
- 30% heeft een omgevingsvergunning;
- 16% heeft nog geen anterieure– of intentie overeenkomst en is of in voorbereiding of nog zacht/potentieel.

Naast de voorziene en onvoorziene knelpunten, marktomstandigheden en de afhankelijkheid van particulier initiatief zijn er specifieke uitdagingen zoals stikstofproblematiek en aansluiting op het energienet, die de komende jaren mogelijk voor verdere vertraging zorgen. Veel van de projecten staan gepland voor de laatste drie jaren van de periode 2030. Het is belangrijk om te realiseren dat we met deze planvoorraad de woningen wel realiseren maar waarschijnlijk niet allemaal tot en met 2030.

Om veel vertragingen en uitval te voorkomen, is het cruciaal om te blijven inzetten op de planprocedures, de verlening van vergunningen en de onderhandelingen en overeenkomsten alle aandacht te blijven geven en knelpunten tijdig weg te nemen, maar we hebben dus niet alles zelf in de hand.

Er staan 96 plannen op de gemeentelijke projectenlijst woningbouw. Op basis van de geactualiseerde projectenlijst is de inschatting dat de capaciteit uitkomt op 26.251 woningen tot en met 2040, wat voldoende is om de resterende opgave uit het Coalitieakkoord van totaal 20.000 woningen tot en met 2040 te realiseren.

### 3.2. Planvoorraad naar prijssegment

In november 2021 hebben wij de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (2021.0002546) vastgesteld (zie ook onder 2.1). Deze eisen zijn aanvullend op het Woonbeleidsprogramma. Wij nemen deze eisen op in aanbestedingsstukken en anterieure overeenkomsten. In 2024 is het prijspeil voor betaalbaar huur € 1.170 en koop € 405.000. Deze grens is ook gehanteerd in de woondeals. De MRA en Provincie Noord-Holland gebruiken ook dezelfde grenzen.

In 2024 is van alle opgeleverde nieuwbouwwoningen in dat jaar, 8% sociale huur, 2% middenhuur (tot € 1.170) en 6% koop tot € 405.000. Voor de periode 2025-2030 wordt een gemiddeld sociaal aandeel van 29% voorspeld. Het totale aandeel betaalbare woningen (sociaal, middenhuur en betaalbare koop) zal dan 49% bedragen.

### 3.3. Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK)

Het Rijk is per 1 juli 2025 het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) gestart om de bouw van betaalbare koopwoningen te stimuleren. Dit fonds is bedoeld om ontwikkelaars te ondersteunen bij de realisatie van betaalbare woningen. Op 13 maart 2025 heeft de raad het college in een motie verzocht:

1. Ontwikkelaars en andere relevante partijen actief te wijzen op de mogelijkheden van het NFBK en hen aan te sporen hieraan deel te nemen;
2. In de eerstvolgende woningbouwrapportage aan de raad te rapporteren of ontwikkelaars in Haarlemmermeer dit fonds willen benutten.

De mogelijkheden om dit fonds in te zetten, worden sterk ingeperkt door twee van de voorwaarden die eraan zijn verbonden:

- De getaxeerde marktwaarde van de woning mag niet hoger zijn dan € 405.000.
- De gemeente mag geen verkoopregulerende bepalingen opleggen.

Ons beleid is om verkoopregulerende bepalingen op te leggen bij de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen, namelijk zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding voor een periode van vijf jaar.

Ondanks genoemde voorwaarden is er een project waar het NFBK wordt ingezet, te weten Het Nieuwe Noord, deelplan Honk Hoofddorp. In dit project hebben 40 woningen in het vrije segment een marktwaarde van maximaal € 405.000. Deze woningen worden via het NFBK verkocht. Zo worden in dit project extra betaalbare woningen gerealiseerd, bovenop de 30% sociale huurwoningen en 20% middenhuurwoningen die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

# 4. Beschikbaar en betaalbaar

## 4.1 Woonruimteverdeelsysteem

Met de gemeenten in de voormalige stadsregio Amsterdam hebben we een puntensysteem ontwikkeld voor het toekennen van de vrijkomende sociale huurwoningen van de woningcorporaties. In 2023 hebben wij deze nieuwe regels ingevoerd. Iedereen die ingeschreven staat bij DAK/WoningNet Regio Amsterdam heeft hiermee te maken.

Het puntensysteem is geen oplossing voor het woningtekort. Wel moet het nieuwe systeem ervoor zorgen dat starters en andere woningzoekenden met weinig inschrijftijd, die wel dringend op zoek zijn naar een woning meer kans maken om eerder een woning te vinden. Een woningzoekende kan daarnaast nog steeds urgentie aanvragen, bijvoorbeeld na een woningbrand of om sociaalmedische redenen. Dit is niet veranderd.

In het nieuwe systeem hebben wachtpunten (inschrijftijd) (1) en urgentie nog altijd een belangrijke rol, maar er zijn zoekpunten (2) en situatiepunten (3) bijgekomen. Dat biedt kansen aan vooral diegenen die dringend op zoek zijn naar een woning maar die nog nauwelijks of geen inschrijftijd hebben opgebouwd.

1. Wachtpunten zijn er voor iedereen en staan voor de inschrijftijd bij WoningNet. Elk jaar komt er een wachtpunt bij. Wachtpunten vervallen pas als de woningzoekende een nieuwe woning accepteert. Dan gaat de teller terug naar nul.
2. Zoekpunten zijn er voor iedereen. Iedereen kan ze zelf opbouwen door regelmatig te reageren. Voor vier of meer reacties per maand, wordt één zoekpunt bijgeschreven.
3. De situatiepunten zijn bedoeld voor mensen die dringend een woning nodig hebben omdat zij uit elkaar gaan en kinderen hebben of bij een ander gezin inwonen en dus geen eigen woning hebben. Situatiepunten zijn er ook voor pleegjongeren of voor degenen met een Wmo-ondersteuning.

Of deze wijziging inderdaad effect heeft voor mensen die écht actief op zoek zijn naar een woning, kunnen we op dit moment nog niet vaststellen. De resultaten zijn pas na drie jaar meetbaar. Dan hebben mensen voldoende punten opgebouwd om daadwerkelijk meer kans te maken op een woning. In 2026 wordt het nieuwe woonverdeelsysteem geëvalueerd.

Om een beeld te geven van de situatie op de sociale huurmarkt geeft onderstaande tabel 2 inzicht in de totale voorraad sociale huurwoning in bezit van woningcorporaties. Tabel 3 geeft inzicht in het aantal nieuwe verhuringen in dat jaar. Nieuwe verhuringen zijn mogelijk door het toevoegen aan de voorraad, bijvoorbeeld door nieuwbouw en/of transformatie en door verhuisbewegingen. Tot slot geven wij in tabel 4 aan hoe lang de nieuwe bewoners moeten wachten op een passende sociale huurwoning.

De totale voorraad sociale huurwoningen in corporatiebezit

Overzicht sociale huurwoningen	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024
<b>Ymere</b>	12.223	12.437	12.515
<b>Woonzorg Nederland</b>	445	405	405
<b>DUWO</b>	584	575	575
<b>Eigen Haard</b>	340	340	340
<b>Totaal</b>	13.592	13.757	13.835

Tabel 3 bron: Prestatieafspraken 2024-2027

Het aantal sociale huurwoningen dat voor nieuwe verhuur is vrijgekomen.

Aantal nieuwe verhuringen sociale huurwoningen	2022	2023	2024
<b>Totaal aantal verhuringen</b>	801	694	762
<b>In % van totale voorraad = mutatiegraad</b>	5,9%	5,0%	5,5%

Tabel 4 Bron: Jaartabellen woningnet

Voor de wachttijden van woningzoekende voor corporatiewoningen meten we drie indicatoren:

- Inschrijftijd is de tijd tussen inschrijving en toewijzing;
- Wachttijd is de inschrijftijd inclusief eventueel extra inschrijftijd op basis van overgangsregelingen. Deze wachttijd was tot 2023 bepalend voor wie als eerste aan de beurt komt. Bij de introductie van het puntensysteem is dit vertaald in wachtpunten;
- Zoektijd is de tijd tussen eerste reactie en toewijzing.

In de onderstaande tabel staat de gemiddelde inschrijftijd, wachttijd en zoektijd in jaren van de woningzoekende die in 2024 via het puntensysteem een sociale huurwoning van een corporatie heeft gehuurd.

Indicatoren in jaren	2022	2023	2024*
<b>Inschrijftijd</b>	10,8	10,8	9,8
<b>Wachttijd</b>	14,3	14,6	12,8
<b>Zoektijd</b>	6,8	6,7	6,4

Tabel 5 Bron: PWNR Jaarrapportage 2023 en \*2024 (voorlopige cijfers)

## 4.2 Lokale voorrang

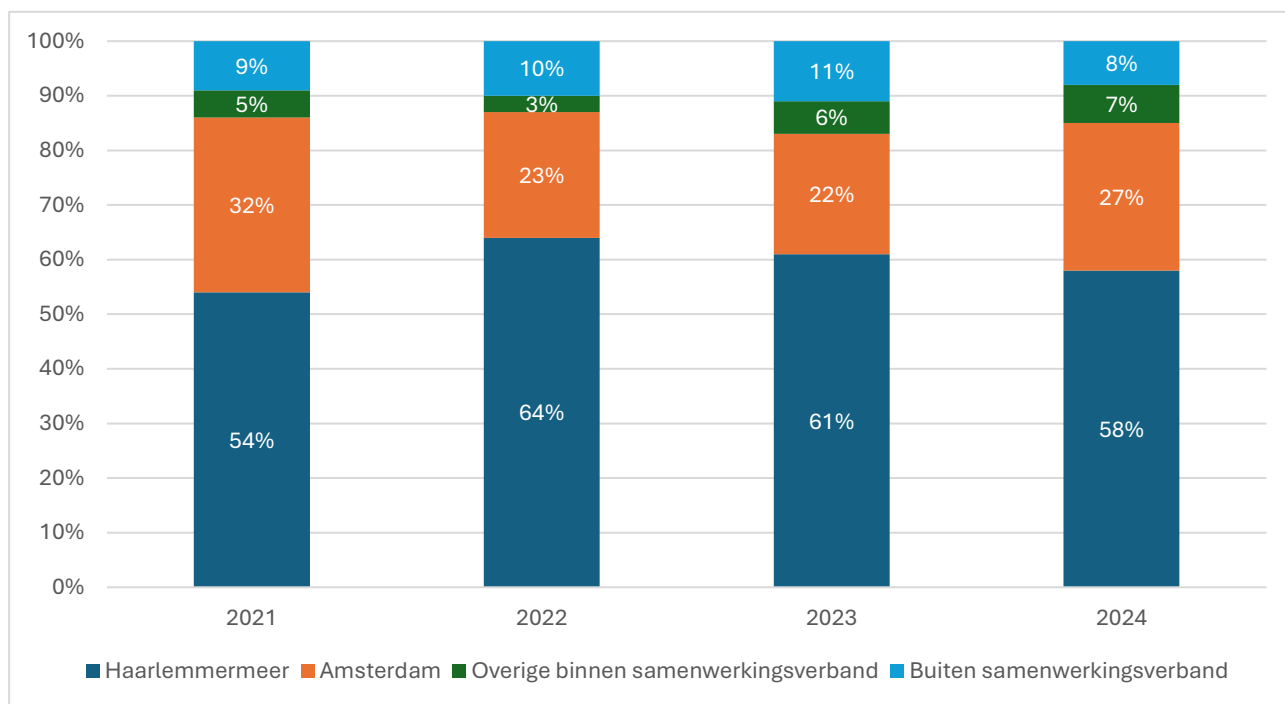
De woningmarkt is gebaat bij open grenzen en de mogelijkheid tot vrije vestiging. Tegelijkertijd zijn wachttijden voor sociale huurwoningen nog steeds erg lang. Wij vinden het belangrijk om binnen de mogelijkheden die er zijn, voorrang te verlenen aan onze eigen inwoners. In het woonbeleidsprogramma 2019-2025 hebben we aangekondigd dat we de inwoners van Haarlemmermeer meer kansen willen bieden op onze lokale woningmarkt. De raad heeft daarbij aandacht gevraagd voor de kleine kernen. In het voorjaar van 2021 hebben we het besluit genomen om inwoners van Haarlemmermeer die daarvoor in aanmerking komen, voorrang te geven voor vrijkomende sociale huurwoningen in de kleine kernen (2021.0001471). Onder kleine kernen verstaan wij alle kernen met uitzondering van Hoofddorp en Nieuw-Vennep. De voorrang aan woningzoekenden uit de eigen gemeente geldt voor maximum 30% van de sociale huurwoningen. Tot en met 2021 was het toegestaan om bij 25% voorrang te verlenen. Dit aandeel is verruimd tot 30% door een wijziging in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze verruiming hebben wij verwerkt in dit besluit. Dit besluit is genomen in overleg met de corporaties. Sinds 1 september 2021 is deze voorrangsregeling van kracht.

Jaren	Met voorrang verhuurd aan wz uit H'meer		Verhuurd aan wz uit H'meer		Totaal aantal verhuringen
2021	146	19%	411	54%	756
2022	132	11%	510	64%	801
2023	193	28%	424	61%	694
2024	173	23%	436	58%	762

Tabel 6 Bron: Jaarrapportage Woningnet

In 2024 zijn 173 woningen (23%) met lokale voorrang aangeboden en toegevoerd aan woningzoekende uit Haarlemmermeer. Echter een groot deel van de woningen wordt ook zonder lokaal maatwerk aan woningzoekenden uit Haarlemmermeer toegewezen.

In de onderstaande grafiek 4 wordt de herkomst van de woningzoekende weergegeven die in dat jaar een sociale huurwoning in Haarlemmermeer is toegewezen.



Grafiek 4: Bron: Jaarrapportage Woningnet

### 4.3 Meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurders

In 2023 hebben wij met de corporaties en huurdersorganisaties uitvoering gegeven aan de prestatieafspraken 2021-2023. Zo hebben de woningcorporaties hun woningen zoveel mogelijk beschikbaar en betaalbaar gehouden voor de doelgroep. Wij hebben ontwikkelaars dringend verzocht om nieuwbouw van sociale huurwoningen onder te brengen bij woningcorporaties.

Daarnaast zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt met alle corporaties en de betrokken huurdersorganisaties die in Haarlemmermeer actief zijn. Voor het eerst hebben wij één set afspraken gemaakt voor alle corporaties die in Haarlemmermeer actief zijn. Deze Prestatieafspraken Haarlemmermeer 2024 tot en met 2027 (10220976) zijn te beschouwen als kaderafspraken voor een periode van vier jaar, die op onderdelen jaarlijks geconcretiseerd worden door een set werkafspraken. Via deze gezamenlijke afspraken geven wij met de andere partijen vanuit een gedeeld perspectief concreet invulling aan de gemeentelijke woonambities, zoals onder andere verwoord in het coalitieakkoord Haarlemmermeer 2022-2026 'Toekomstbestendig groeien' en het woonbeleidsprogramma 2019-2025 'Het verschil maken' (2019.0058049) en dragen in belangrijke mate bij aan de opgave zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA).

## 4.4 Startersleningen

Het is voor starters op de woningmarkt al jarenlang moeilijk om een koopwoning te verkrijgen. Om het starters makkelijker te maken kunnen zij een starterslening aanvragen. We zien in 2024 een duidelijke stijging van het aantal verstrekte startersleningen, het hoogste aantal in de afgelopen vijf jaar.

Toegekende startersleningen naar bestaande en nieuwbouw			
Aantal toegewezen per jaar	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Totaal
2020	48	2	50
2021	73	6	79
2022	42	9	51
2023	67	0	67
2024	86	12	98

Tabel 7 startersleningen (bron Stimuleringsfonds Volkshuisvesting)

## 4.5 Opkoopbescherming

Sinds 1 april 2023 geldt opkoopbescherming in Haarlemmeer. Opkoopbescherming is het verbod om, binnen vier jaar na aankoop, een goedkope of middeldure koopwoning te verhuren zonder vergunning. Doel van de regeling is het beschikbaar houden van goedkope en middeldure koopwoningen voor woningzoekenden die er zelf in willen gaan wonen.

Met een wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022 (7366751) heeft de raad deze regeling ingevoerd. De opkoopbescherming gold in 2023 voor alle bestaande en nieuwe koopwoningen met een waarde op basis van de Wet onroerende zaken (WOZ-waarde) van € 504.000 of lager. In 2024 is deze grens aangepast aan de hand van het prijsindexcijfer voor bestaande koopwoningen. De grens is daardoor verlaagd naar € 499.000. Vanaf 1 januari 2024 geldt de opkoopbescherming nog uitsluitend voor bestaande koopwoningen, als gevolg van een wijziging van de Huisvestingswet. Een vergunning wordt uitsluitend verleend in de volgende situaties:

- De eigenaar verhuurt de woning met een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal twaalf maanden na er eerst zelf minstens twaalf maanden in te hebben gewoond;
- De woning is alleen bereikbaar via winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
- De eigenaar verhuurt de woning aan familie in de eerste of tweede graad;
- De voorlopige koopovereenkomst werd gesloten voordat de regeling inging.

In 2024 zijn drie verhuurvergunningen en twee ontheffingen van de opkoopbescherming verleend.

# 5. Bijzondere doelgroepen en wonen met zorg

## 5.1 Verhuringen aan bijzondere doelgroepen

De grote vraag naar sociale huurwoningen vraagt om een zorgvuldige woonruimteverdeling. De gemeente Haarlemmermeer vindt het belangrijk dat er aanbod is voor de reguliere woningzoekenden. Tegelijkertijd vragen diverse kwetsbare mensen uit bijzondere doelgroepen (urgenten, uitstromers uit de maatschappelijke opvang en statushouders) om extra hulp. Daarom zijn er in de Prestatieafspraken Haarlemmermeer 2024 tot en met 2027 (10220976) met de woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt over de verdeling van het aanbod. Er is afgesproken om de wettelijke mogelijkheden om inwoners van Haarlemmermeer voorrang te geven op sociale huurwoningen en nieuwbouwprojecten maximaal te benutten. Voor de toewijzing van vrijkomende corporatieswoningen aan bijzondere doelgroepen is een bandbreedte van 30% tot 35% afgesproken, waarbij 30% van de toewijzingen als signaalwaarde geldt. Daarmee blijft een groot deel van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor aparte afspraken en reguliere woningzoekenden.

In de Prestatieafspraken 2024-2027 is een onderverdeling gemaakt naar voorangsregels en doelgroepen (tabel 8). Circa 23% van de verhuringen in 2024 ging naar bijzondere doelgroepen. Het aandeel blijft daarmee ruim onder de signaalwaarde van 30%. Het aantal aanbiedingen met lokale en regionale voorrang blijft binnen de geldende marges. Het hogere aantal verhuurde woningen in tabel 8 wordt verklaard doordat ook woningen van DUWO en Woonzorg Nederland meetellen in deze afspraken. Deze verhuringen verlopen niet via Woningnet.

	Regionale en lokale ruimte (max. 50%)		Overige (min. 50%)				
	Lokale ruimte (max. 30%)		Regionale ruimte (20 – 50%)				
Bijzondere doelgroepen	Urgentie: - Midstay/Ruggesteun (Estafette)	17	- Urgentie: sociaal- medisch	56	Urgentie	23%	
	- WMO-terstond/WIBO	7	- Uitstroom uit maats. instellingen	41	- Mantelzorgers - Relatieel geweld (uit Blijf-huis) Statushouders		1 89
Reguliere (voorrangs-) regels	Voorrang voor ingezetenen	94	- Stadvernieuwingskandidaten (lokaal, regionaal)	12	- Jongeren en studenten	311	
	Tweede of laatste kans	49			- Rolstoelwoningen	2	
	Van Groot naar Beter maatwerk corporaties (max. 5%)	18			- Senioren	173	
					- Woningruil	11	
					- Woongroep	2	
					- overig	18	
<b>totaal aandeel</b>		<b>185</b> <b>21%</b>		<b>109</b> <b>12%</b>		<b>607</b> <b>67%</b>	<b>901</b> <b>100%</b>

Tabel 8 Aantal verhuurde woningen naar voorangsregels en bijzondere doelgroepen, bron: Woningnet en opgave verhuringen DUWO en Woonzorg Nederland i.k.v. prestatieafspraken 2024-2027

## 5.2 Huisvesting Statushouders

Asielzoekers worden statushouders zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) koppelt deze statushouders aan gemeenten. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders iedere gemeente volgens de taakstelling moet huisvesten. Voor Haarlemmermeer is dat circa 1% van de landelijke opgave.

De raadsbrieven (X.2023.04156 en X.2024.00756) geven informatie over de voortgang huisvesting van statushouders en de toegewezen taakstelling (X.2023.07913). Kenmerkend voor 2023 is dat de taakstelling voor de tweede helft van 2023 naar beneden is bijgesteld. Reden voor de bijstelling was de langere doorlooptijd van aanvragen bij de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) en niet zozeer een verminderde instroom. In 2023 was de (bijgestelde) taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders 365. Voor 339 van deze personen is voor het einde van 2023 een nieuw thuis gevonden. Dit betekent dat we 2024 begonnen met een kleine achterstand van 26. In 2024 was de taakstelling 350 statushouders (aantal personen) hiervan zijn er 239 gehuisvest waardoor de achterstand verder is opgelopen tot 111 statushouders per 1 januari 2025. Een verklaring voor het verder oplopen van de achterstand is dat wij statushouders die eerder in een tijdelijke zijn geplaatst, zoals bijvoorbeeld via de H(otel) Accommodatie Regeling (HAR), ook geplaatst moeten worden naar een permanente woning.

In de onderstaande tabel 9 staat het verloop van deze taakstelling statushouders (aantal personen) voor onze gemeente vanaf 2019 tot en met 2024.

Stand van zaken en Taakstelling	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beginstand per 1 januari	20	2	-9	12	16	26
Taakstelling (jan/juni)	52	48	120	89	191	170
Taakstelling (juli/dec)	52	57	98	121	158	154
<b>Totaal = beginstand + taakstelling</b>	<b>124</b>	<b>107</b>	<b>209</b>	<b>222</b>	<b>365</b>	<b>350</b>
Gehuisveste statshouders	122	116	197	206	339	239
<b>Resultaat (Totaal – gehuisveste statushouders)</b>	<b>2</b>	<b>-9</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>111</b>

Tabel 9 bron opgave Haarlemmermeer

Statushouders worden volgens het huidige woonbeleid zodanig gehuisvest dat zij verder kunnen werken aan integratie. Alleenstaande statushouders worden zoveel mogelijk in alternatieve huisvesting geplaatst, zoals bijvoorbeeld flexwoningen. Gezinnen voornamelijk in corporatiewoningen. In 2024 zijn in totaal 89 reguliere corporatiewoningen ingezet voor het plaatsen van gezinnen en het doorstromen van statushouders uit alternatieve huisvesting.

## 5.3 Opvang Asielzoekers en vluchtelingen uit Oekraïne

Naast het huisvesten van statushouders zijn er ook opvanglocaties geopend voor asielzoekers en Oekraïners. Er zijn 965 opvangplekken gerealiseerd over vier locaties en 480 Oekraïners verbleven in de particuliere opvang.

## 5.4 Flexwonen

Vanuit de ambitie om verschillende woonvormen te stimuleren heeft Haarlemmermeer in 2019 deelgenomen aan de pilot flexwonen. In de pilot bieden de flexwoningen ruimte aan maximaal 50% statushouders, aan spoedzoekers en aan bijvoorbeeld starters of jongeren. Hierdoor blijven reguliere sociale huurwoningen beschikbaar voor gezinnen of gescheiden ouders met kinderen.

In navolging op deze pilotperiode is door zeven gemeenten in de MRA, waaronder Haarlemmermeer en de provincies Noord-Holland en Flevoland, in 2023 een 'Realisatieovereenkomst' voor de bouw van ongeveer 5.000 flexwoningen ondertekend met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Wij hebben toegezegd ons in te spannen voor de realisatie van 156-230 flexwoningen in de Realisatieovereenkomst flex- en transformatieprojecten (7340655).

In totaal hebben wij vanaf 2022 samen met de corporaties 92 wooneenheden gerealiseerd. Via transformatie van eigen vastgoed in samenwerking met Flexwonen NH zijn 83 wooneenheden toegevoegd. Het beheer en de exploitatie van deze locaties is ondergebracht bij Flexwonen NH.

Op dit moment onderzoeken we samen met Ymere de mogelijkheid tussen de 80 en 90 flexwoningen te realiseren op de zwembadlocatie in Nieuw-Vennep.



Sarabande na transformatie Foto: FlexWonen NH

## 5.5 Woonwagenbeleid

Het Woonwagenbeleid Haarlemmermeer (2023.8414029) is in 2023 vernieuwd en vastgesteld. Het beleid gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, de toewijzingssystematiek en de ruimtelijke kaders waaraan nieuwe standplaatsen moeten voldoen.

In de prestatieafspraken 2024 tot en met 2027 (10220976) is het woonwagenbeleid opgenomen. In dit beleid hebben wij de ambitie uitgesproken om het aantal woonwagenstandplaatsen met 21 stuks uit te breiden. Ymere is bereid om in samenwerking met ons, bij voorkeur op of nabij bestaande woonwagencentra, de huidige voorraad voor de komende vier jaar met 10 standplaatsen uit te breiden. Het uitgangspunt is een businesscase die na de ontwikkeling en exploitatie kostendekkend is en in verhouding staat tot de ontwikkeling en exploitatie van een reguliere sociale huurwoning. Ymere verzorgt de vergunningsaanvraag, onze gemeente en Ymere zijn samen verantwoordelijk voor het participatietraject.

Aanvullend spannen Ymere, Eigen Haard, Rochdale en onze gemeente zich gezamenlijk in om de overige elf standplaatsen te realiseren. Zij gaan in onderling overleg over de mogelijkheden tot realisatie en het in beheer nemen, met de intentie gaandeweg tot een totale uitbreiding van 21 woonwagenstandplaatsen te komen.

## 5.6 Wonen met zorg

De nota Huisvestingsopgave wonen met zorg (2022.0000403), het Manifest 'Samen leven', wonen en zorgen in Haarlemmermeer' en het onderzoek 'Huisvestingsopgave wonen met zorg' van 2020 zijn nog steeds leidend in gemeente Haarlemmermeer. In 2024 is vooral gefocust op de opgave voor "zelfstandige zorgwoningen". Dit zijn zelfstandige woningen die bestemd en geschikt zijn voor mensen met een in de toekomst ontwikkelende of al aanwezige lichte zorgvraag.

Gezien de opgave is berekend dat 4% van de te ontwikkelen woningen een zelfstandige zorgwoning is en 2% een onzelfstandige zorgwoning. Deze percentages zijn zodanig meegenomen in gebiedsenveloppen en afspraken met

projectontwikkelaars.

In 2024 heeft het Rijk een prognose laten opstellen door ABF voor ouderenhuisvesting tot 2030, uitgesplitst naar alle gemeenten in Nederland. Een belangrijk verschil daarin ten opzichte van de 'Huisvestingsopgave wonen met zorg' van 2020 is dat er door het Rijk vanuit wordt uitgegaan dat niet alle ouderen met een Wet langdurige zorg (wlz)-indicatie ook een zorggeschikte woning nodig hebben. Vanwege de te verwachten (dubbele) vergrijzing in gemeente Haarlemmermeer in de periode tussen 2030 en 2040, zijn we toch blijven focussen op het beleidsuitgangspunt van 4% toe te voegen zelfstandige zorgwoningen.

Landelijk wordt het belang van geclusterde woonvormen steeds meer benadrukt. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er is sprake van een ontmoetingsruimte inpandig of op circa 100 meter loopafstand. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. De verwachting is dat dergelijke woonvormen ervoor zorgen dat ook professionele zorg en welzijn efficiënter kunnen worden geleverd. Ymere, Amstelring, Meerwaarde en gemeente Haarlemmermeer zijn daarom in 2024 een verkenning gestart om ook in Haarlemmermeer een nieuwe geclusterde woonvorm, namelijk een 'Lang Leven Thuis-flat' te realiseren.