gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852

Verzenddatum
15 OKT. 2024

Cluster	Cluster Samenleving, Sport en Cultuur
Contactpersoon	Els v.d. Schans en Marianne Filius
Telefoon	0900 1852
Uw brief	
Ons kenmerk	XS-24092008.543
Bijlage(n)	Bouwmonitor woningbouwontwikkelingen (peildatum 1 juli 2024) Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2023
Onderwerp	Informatie over Bouwmonitor woningbouwontwikkelingen (peildatum 1 juli 2024)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen 2023 met de nieuwste Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2024. Zoals door de raad verzocht op 18 juni 2020 in de motie 'BVR Wonen, tweemaal per jaar' informeren wij u tweemaal per jaar over de voortgang van de woningbouw in onze gemeente. Per 1 januari en per 1 juli van elk kalenderjaar monitoren wij de woningbouwontwikkelingen. De jaarlijkse monitor van 1 januari is een zelfstandig product en de(ze) monitor van 1 juli bieden wij u tegelijkertijd aan met de Bestuurlijke Voortgangs Rapportage (BVR) Wonen.

Samenvatting
In deze brief geven wij u 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 2024. We stellen u op de hoogte van eventuele afwijkingen en inzichten. Daarna volgt een vooruitblik op de tweede helft van 2024 en verder. Met de BVR Wonen 2023 blikken we terug op 2023 en de eerste helft van 2024 en brengen we de voortgang van ons woonbeleidsprogramma 2019-2025 'Het verschil maken' in beeld.

Het beeld dat uit de BVR Wonen 2023 en de Bouwmonitor 1 juli 2024 komt, is dat het harde werken wordt beloond. In 2024 is de start van de bouw relatief hoog met 2.817 woningen. Het is vrijwel zeker dat het aantal opgeleverde woningen vanaf 2026 zal toenemen naar ruim boven de 2.000 woningen per jaar.

In potentie is er voldoende capaciteit om de doelstelling uit het coalitieakkoord 2022-2026 te halen om 3.000 woningen te bouwen tijdens deze collegeperiode. Ook lijkt het haalbaar om 13.400 woningen te bouwen, zoals we in de Woondeal MRA 2022-2030 hebben afgesproken.

Haarlemmermeer voldoet aan afspraken uit het coalitieakkoord 2022-2026 en Woondeal MRA 2022-2030

In ons coalitieakkoord 'Toekomstbestendig Groeien' is afgesproken dat in deze coalitieperiode meer dan 3.000 woningen gebouwd worden in onze gemeente. Wij verwachten dit aantal te kunnen halen.

In de periode 2022 tot en met 2030 hebben wij een plancapaciteit voor de realisatie van circa 17.250 woningen. Wij gaan er - in verband met planvertraging en uitval - vanuit dat er 130% capaciteit nodig is om 100% productie te halen. Met toepassing van deze correctie verwachten we de oplevering van circa 13.500 woningen tot en met 2030. Dit aantal sluit goed aan bij het aantal woningen (13.400) waarover we in de Woondeal MRA 2022-2030 met de provincie Noord-Holland en het Rijk afspraken hebben gemaakt.

Voor 10.100 woningen is een anterieure overeenkomst getekend of is de omgevingsvergunning al afgegeven of wordt momenteel aan de overeenkomst gewerkt, zogenaamde harde plannen. Dit is 59% van de totale plancapaciteit van circa 17.250 woningen voor 2022 tot en met 2030. Als we hier kijken naar de Woondeal MRA afspraak van 13.400 woningen, dan gaat het om 75% harde plannen.

De bouwmonitor

De Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2024 brengt de meest actuele geprognosticeerde woningproductiecijfers in onze gemeente in beeld. De informatie uit onze Bouwmonitor vormt de basis voor het gesprek binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave en voor afspraken van de MRA-regio met de provincie Noord-Holland en het Rijk in de vorm van de Woondeal MRA 2022-2030. Deze afspraken zijn per regio gemaakt, om ervoor te zorgen dat er voldoende woningbouw plaatsvindt; er is immers sprake van woningnood in de vorm van lange wachttijden en hoge prijzen.
Ook gebruiken diverse regionale en landelijke partijen (onder andere overheden, marktpartijen, nutsbedrijven) de informatie uit de Bouwmonitor. De informatie wordt ook verwerkt in de Provinciale Monitor Plancapaciteit.

Woningprijzen stijgen

Op 31 december 2023 bestond de gemeentelijke woningvoorraad van Haarlemmermeer uit 67.121 woningen. In de afgelopen twee jaar, 2022 en 2023, lag de nieuwbouwproductie gemiddeld op ongeveer 600 woningen per jaar. De verdeling van de bestaande woningvoorraad in koop- en huurwoningen vanaf 2018 tot en met 2023 is nagenoeg gelijk gebleven, namelijk twee derde koop en één derde huur. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen. In 2023 had 46% van alle koopwoningen een WOZ-waarde vanaf € 438.000 euro. De gemiddelde verkoopprijs van alle verkochte woningen in 2023 was € 508.000 euro.

Lage inkomens[1] vormen 34% van de huishoudens in Haarlemmermeer. Terwijl het aandeel sociale huurwoningen 22% van de woningvoorraad uitmaakt. Het aandeel middeninkomens, 19% in de Haarlemmermeer is ook fors hoger dan het aandeel van 5% middeldure voorraad. Vooral deze groepen hebben het moeilijk op de woningmarkt.

Een lichtpuntje voor deze groep is dat uit de Bouwmonitor blijkt dat het aantal verwachte opleveringen van nieuwbouwwoningen stijgt. Het bouwprogramma uit de planvoorraad bestaat

[1] Sociale huurgrens 2023. Eenpersoonshuishouden € 44.035,-. Meerpersoonshuishouden €48.625,-

uit 29% sociaal en het aandeel betaalbaar komt uit op 48%. Dit komt heel dicht bij onze doelstelling uit ons woonbeleid waarbij we streven naar 50% betaalbaar waarvan 30% sociaal.

We zien dat de doorstroom in de sociale huursector in 2023 laag is. Het aantal nieuwe verhuringen dat door opzegging voor nieuwe verhuur is vrijgekomen is met bijna 1% gedaald naar een mutatiegraad van 5%. De wachttijd van de woningzoekenden die in 2023 een sociale huurwoning hebben gehuurd was 14,6 jaar en is daarmee dalende. Van de vrijgekomen woningen is 31% toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Dit percentage is mede door de lage mutatiegraad hoger dan de 27% uit 2022 maar blijft binnen de afspraak van maximaal 35%.

Om de beschikbaarheid van koopwoningen voor inwoners met een laag- en middeninkomen te behouden zijn de starterslening en opkoopbescherming ingezet. De starterslening is 67 keer toegekend en in het kader van de opkoopbescherming is drie keer een verhuurvergunning toegewezen en is éénmaal ontheffing verleend.

Terugblik eerste helft 2024: versnelling woningbouw ingezet
De huidige verwachting is dat er dit jaar (2024) ruim 1.000 woningen kunnen worden opgeleverd. De eerdere verwachting was dat dit er circa 1.100 zouden zijn. Deze verlaging is vooral het gevolg van vertraging, waardoor opleveringen zijn doorgeschoven. Inmiddels zijn er tot 1 juli dit jaar 537 woningen opgeleverd en in gebruik genomen. De bron hiervoor is het CBS. De meeste woningen die tot 1 juli zijn opgeleverd liggen in Hoofddorp Hyde Park, Badhoevedorp Quatrebras, Cruquius Wickevoort en in de kleinschalige locaties verspreid over de gehele gemeente.



Hoofddorp Hydepark

In 2023 is er gestart met de bouw van circa 1.200 woningen. Het grootste gedeelte hiervan bestaat uit appartementen. Deze worden de komende jaren opgeleverd; de bouwtijd hiervan is namelijk twee à drie jaar. Desbetreffende woningbouwprojecten bestaan veelal uit minimaal 50% betaalbare woningen. De komende jaren zien we daar het resultaat van terug in de kernen en de ontwikkelprojecten.



Vijfhuizen Spieringweg

In 2023 zijn in de gemeente 23% sociale huur, 10% middenhuur (< € 1.100) en 9% koop tot € 390.000 opgeleverd. Het aandeel betaalbaar kwam in 2023 neer op 42%. Circa 9% van de woningen gelegen op kleinschalige locaties zijn waarschijnlijk gerealiseerd in de vrije sector.

Vooruitblik: versnelling woningbouw zet verder door; toename start bouw en opleveringen woningen

Op dit moment werken we aan 97 (deel-)woningbouwprojecten. Voor de periode 2022 tot en met 2030 wordt het aantal op te leveren woningen (de plancapaciteit) momenteel geschat op 17.246 opleveringen. Dit komt neer op ruim 2.000 opgeleverde woningen gemiddeld per jaar. De prognose voor 2024, 2025 en 2026 tot en met 2030 is de oplevering van respectievelijk 1033, 780 en vervolgens 2.834 gemiddeld per jaar. Dit illustreert de versnelling van de bouwproductie. Dit aantal vanaf 2026 is immers aanzienlijk hoger dan het aantal opleveringen in de afgelopen twee jaar.

	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	later dan 2040	Periode 2022 t/m 2030	Periode 2022 t/m 2040
Start Bouw	837	1.205	2.817	1.377	12.665	12.434	9.614	18.909	31.343
gemiddeld per jaar			*2.817*	*1.377*	*2.533*	*1.243*	*961*	*2.101*	*1.650*
Oplevering	735	534	**1.033**	**780**	**14.164**	**13.871**	**10.314**	**17.246**	**31.125**
gemiddeld per jaar			*1.033*	*780*	*2.833*	*1.387*	*1.031*	*1.916*	*1.638*

Méér woningen in aanbouw

Het feit dat er veel meer woningen in aanbouw zijn/worden genomen geeft aan dat de prognose van het genoemde aantal opleveringen ook realistisch is. Voor 2024 is de verwachting dat er met de bouw van 2.800 woningen wordt gestart: een ruime verviervoudiging ten opzichte van eerdere jaren.

Zo is/wordt dit jaar begonnen met een aanzienlijk aantal relatief omvangrijke projecten in Hoofddorp Stadscentrum (SEM, Trom, The Concourse), Hoofddorp Hyde Park (5 deelprojecten), Badhoevedorp Centrum (Quatrebas C, Centrumlocaties West en Oost), Cruquius (Wickevoort), Nieuw-Vennep (Pionier Bols) en bijna 350 woningen op merendeels kleinschalige locaties verspreid over de gehele gemeente.



Cruquius Wickevoort

Verwachtingen tot en met 2030

De verwachte productie tot en met 2030 zal het grootst zijn in Hoofddorp, Cruquius, Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en Lisserbroek.
Voor de periode tot en met 2030 zien we een afname van de plancapaciteit van -3,5% ten opzichte van de verwachtingen van een jaar geleden. Dit is vooral een gevolg van een vertraging van opleveringen. Dit heeft vooral te maken met een tegenvallend tempo van de woningbouwproductie op een deel van de locaties dat niet goed van tevoren kan worden voorzien.

Aandeel betaalbaar

Voor 2024 zien we dat er naar verwachting relatief veel vrije sectorwoningen worden opgeleverd. Dit gaat vooral om (deel)projecten in Hydepark (die deels al zijn opgeleverd). Tudorpark en Veldbloemstraat zijn hierop de uitzondering met respectievelijk 50% en 100% sociale huur. In de gehele periode tot en met 2030 zien we dat er bijna 30% sociaal en circa 50% betaalbare woningen in de plannen zitten. In de periode tot en met 2040 zijn deze percentages nagenoeg gelijk.

Met het ondertekenen van de Woondeal MRA hebben wij de ambitie onderschreven om via een reëel tijdpad toe te groeien naar twee derde betaalbaar in de nieuwbouwprogrammering. Het Rijk zal deze doelstelling naar verwachting verankeren in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Wij gaan ervanuit dat deze wetswijziging alleen geldt voor plannen waarover nog geen harde afspraken zijn gemaakt. Deze wijziging is onderdeel van het traject om te komen tot nieuw woonbeleid, zie Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma (10994314). De consequenties hiervan op (het tempo van) de planontwikkeling kunnen we op dit moment nog niet overzien. Wanneer hierover meer duidelijkheid is, informeren wij de raad hierover separaat.

Typen woningen, doelgroepen en duurzaamheid

Als we naar de totale plancapaciteit kijken zien we het volgende:

- 78% van de geplande woningbouw zijn appartementen en 22% grondgebonden woningen;
- vooruitlopend op gemeentelijk vast te stellen beleidsuitgangspunten is op dit moment het uitgangspunt dat totaal 6% van de woningen een zorgwoning is en stimuleren wij dat in projecten ook zorgwoningen worden gerealiseerd. In deze Monitor worden er in negen plannen tot 2030 zelfstandige (564, 3,3%) of onzelfstandige (145, 0,9%) zorgwoningen gepland. Dit is 4,2% van de geplande productie in de periode tot 2030. Daarmee halen we niet de gewenste 6%;
- wij hebben het MRA Houtbouw Convenant 2021-2025 ondertekend. Daarom registreren wij in de Bouwmonitor ook de projecten waarin houtbouw wordt toegepast. Voor zes geplande projecten is aangegeven dat er vooralsnog sprake is van houtbouw. Voor de periode tot en met 2030 staan op dit moment 777 houtbouwwoningen gepland;
- op 8 juli 2021 is de Motie 'Haarlemmermeer gaat voor natuurinclusief bouwen!' aangenomen door de gemeenteraad. Sinds het voorjaar van 2023 adviseren wij ontwikkelaars om bij nieuwe ontwikkelingen natuurinclusieve maatregelen aan te brengen, zoals bijvoorbeeld nestvoorzieningen. In deze Bouwmonitor (peildatum 1 juli 2024) zijn er vijf projecten in voorbereiding, met in totaal 809 woningen, waar sprake is van natuurinclusief bouwen;
- sinds de Bouwmonitor peildatum 1 juli 2023 is een aantal kleinschalige woningbouwprojecten weer opgepakt. Op dit moment lopen er 39 kleinschalige woningbouwprojecten met in totaal 779 woningen waarvan de oplevering wordt verwacht in de periode tot en met 2030. Vaak zijn kleine initiatieven niet al jaren van tevoren bekend. Het is dan ook aannemelijk dat er in de komende tijd nog meer kleine initiatieven zullen bijkomen waarmee de huidige bijdrage aan de totale productie groter zal worden dan de nu geplande 5%.

Planvertraging en uitval

Het is gebruikelijk om een marge te hanteren waarbij we rekening houden met vertraging en uitval. We gaan er bij deze marge – net als de provincie dat doet – vanuit dat er 130% plancapaciteit nodig is om 100% productie te kunnen halen. Passen we deze correctie toe op de genoemde plancapaciteit van 17.246 woningen in de periode 2022 tot en met 2030, dan realiseren we circa 13.500 woningen. Dit gecorrigeerde aantal is hoger dan het aantal van 13.400 dat is afgesproken in de Woondeal MRA 2022-2030, mits zich niet te veel vertragende knelpunten voordoen. In de Investeringsstrategie (7736120) zijn Focus- en Potentiegebieden onderscheiden en is toegelicht hoe we komen tot de woningaantallen die zijn afgesproken met de provincie Noord-Holland en het Rijk (onder andere Woondeal MRA) met toepassing van de correctiesystematiek.

Knelpunten en vertragingen

Bij alle projecten spelen er op enig moment knelpunten die tot vertragingen kunnen leiden. Wanneer we kijken naar de plannen met een planning tot en met 2030, dan zien we dat bij het merendeel van de plannen (78%) er nog één of meer knelpunten in de planontwikkeling worden genoemd die kunnen leiden tot vertraging. Het meest wordt genoemd de afhankelijkheid van het particulier initiatief en de financiële haalbaarheid. Maar ook de stijging van de bouwkosten, tekort aan capaciteit, de parkeernormen en milieuwetgeving hebben relatief veel invloed. Infrastructuur is randvoorwaardelijk voor het al dan niet doorgaan van een ontwikkellocatie. Samen met onze partners (MRA, provincie en Rijk), zetten we ons in om te sturen op het voorkomen van en oplossen van knelpunten, zoals in de vorm van de (landelijke en

(deel)regionale) versnellingstafels. Ook andere aangeboden hulp zoals de inzet van capaciteit en subsidies, blijven wij onderzoeken, overwegen en inzetten.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Cees Vermeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Rapportage

Bouwmonitor woningbouw juli 2024

Gemeente Haarlemmermeer



Woningbouw op locatie Wickevoort

Bouwmonitor woningbouw juli 2024

Gemeente Haarlemmermeer

Datum:	6 sept 2024
Opdrachtgever:	Gemeente Haarlemmermeer
Contactpersonen:	Marianne Filius; m.filius@haarlemmermeer.nl
	Nils Lamme; nils.lamme@haarl;emermeer.nl
Inlichtingen RIGO	Hans van der Reijden; Hans.vander.Reijden@rigo.nl; 06-20637567
Mede auteurs/analyse:	Anna Vrieler; Anna.Vrieler@rigo.nl
	Sander ten Hove; Sander.ten.Hove@rigo.nl
Projectnummer RIGO:	P48360
Fotografie	Kees van der Veer

RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

Inhoud

Inleiding 2

1 De ontwikkeling van de woningvoorraad 3

2 De planvoorraad 4

2.1 De huidige planvoorraad naar periode en programma 5

2.2 De status van de plannen in relatie tot de opgave tot en met 2030 10

2.3 De planning is soms bijgesteld 12

3 De planvoorraad naar woningtype 14

3.1 Prijssegmenten 15

3.2 Appartementen versus grondgebonden 17

3.3 Zorgwoningen 17

3.4 Houtbouw 18

3.5 Natuurinclusief bouwen 18

3.6 Bron voor verwarming 19

4 Knelpunten bij de planontwikkeling en productie 20

Bijlage 1 Projectenlijst; naar jaar oplevering 22

Bijlage 2 Projectenlijst; prijsklassen 24

Samenvatting

Op 1 juli 2024 bestond de gemeentelijke woningvoorraad van Haarlemmermeer uit 67.673 woningen. In de afgelopen twee jaar, 2022 en 2023, lag de nieuwbouwproductie gemiddeld op ongeveer 600 woningen per jaar.

De gemeente Haarlemmermeer heeft een omvangrijk bouwprogramma voor de toekomst, bestaande uit zowel grote als kleine (deel)bouwplannen. Voor de periode van 2022 tot en met 2030 staan er ongeveer 17.250 woningen op de planning. Deze bouwambitie betekent dat de jaarlijkse productie zal stijgen naar ongeveer 2.000 woningen per jaar. Volgens de huidige verwachtingen zullen dan ook vanaf 2026 veel meer woningen worden opgeleverd.

Het is vrijwel zeker dat het aantal op te leveren woningen zal toenemen. Dit blijkt uit de toename van het aantal woningen waarvan de bouw is gestart of binnenkort zal beginnen en waarvoor vergunning is verleend. Ook blijkt dit uit de capaciteit van plannen waarvoor al afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars en corporaties. Zo zien we dat 59% van de plancapaciteit gepland voor de periode 2022 t/m 2030 bestaat uit de al gerealiseerde woningen, harde plannen[1] of plannen waar al een anterieure overeenkomst is getekend. Het gaat dan om totaal 10.100 woningen van de eerder genoemde 17.250 woningen t/m 2030. De overige projecten die tot en met 2030 zijn gepland, bevinden zich vaak in de voorbereidende fase en zijn vaak al intentie- of ontwikkelovereenkomsten getekend. Er zijn echter ook plannen die nog in de verkennende fase verkeren wat betreft afspraken met ontwikkelaars en corporaties (zachte plannen). Deze plannen zijn nog niet definitief en er zijn nog stappen te zetten en mogelijk knelpunten te overwinnen.

In potentie is er voldoende capaciteit om de woondealafspraken te halen, die 13.400 woningen tussen 2022 en 2030 omvatten. Voor een deel van de plannen is echter nog onzekerheid en moet er verder gewerkt worden om deze voortgang te realiseren. Belangrijke activiteiten zijn planprocedures, de verlening van bouwvergunningen, onderhandelingen en overeenkomsten (zoals bouwprogramma's en parkeernormen), en het tijdig wegnemen van bekende knelpunten zoals luchtkwaliteit, de Wet geluidhinder, tijdige beschikbaarheid van infrastructuur en een tekort aan ambtelijke capaciteit. Er kunnen zich ook onvoorziene knelpunten voordoen. We blijven altijd afhankelijk van de bouwende partijen en de actuele marktomstandigheden. Elk jaar worden er wel enkele projecten vertraagd. Gezien het aantal opleveringen dat gepland staat voor de laatste drie jaar van de periode tot 2030, is verschuiving van de start bouw en van de oplevering van woningen risicovol. Anderzijds is er veel aandacht voor het versnellen van projecten en lijkt de markt momenteel gunstig. Hoewel gestreefd wordt naar zo realistisch mogelijke planningen, ligt niet alles in handen van de gemeente. Daardoor lijkt het nog te vroeg om definitieve uitspraken te doen over het al dan niet kunnen behalen van de doelstellingen.

In deze bouwmonitor is ook aandacht besteed aan de aard van de woningen die worden gebouwd, zoals prijsklassen, woningtypen, zorgwoningen, houtbouw, natuur-inclusief ontwerp en verwarmingstechnieken. Er is extra aandacht besteed aan het inschatten van het bouwprogramma. In de plannen is 29% van de woningen sociale huur, 11% middenhuur en 9% 'betaalbare' koop tot 390.000 euro. Samen vertegenwoordigt dit 49%, wat bijna gelijk is aan de huidige doelstelling van 50% betaalbare woningen. Zoals bekend, wijzigt de doelstelling voor projecten waar nog geen overeenkomsten voor beschikbaar zijn, op grond van de nieuwe wet naar 2/3e betaalbaar.

[1] Hard: omgevingsplan is goedgekeurd door gemeenteraad

Inleiding

Zoals door de gemeenteraad verzocht op 18 juni 2020 in de motie 'BVR Wonen, tweemaal per jaar' informeren wij u tweemaal per jaar over de voortgang van de woningbouw in onze gemeente. Per 1 januari en per 1 juli van elk kalenderjaar monitoren wij de woningbouwontwikkelingen. De monitor van 1 januari is een zelfstandig product en de monitor van 1 juli is een bijlage van de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen. Voor u ligt de Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2024.

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 de eventuele knelpunten die spelen bij de voortgang. Opgemerkt dient te worden dat de bouwmonitor altijd een momentopname weergeeft. Er kunnen immers ieder moment plannen veranderen, (weer) bijkomen of afvallen (zie ook de disclaimer hieronder).

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 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 o.a. 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).

Disclaimer: In deze bouwmonitor zijn nog niet verdisconteerd :

- Locatie **Rijsenhout** (totaal 400 woningen)

- Locatie Schuilhoeve te Badhoevedorp; potentiegebied van circa 500 woningen na 2030) komt nog niet terug in de tabellen en grafieken (wel in de projectenlijst in de bijlage .

- In het kader van het op 26 september 2024 vastgestelde Ontwikkelkader Spoorzone Hoofddorp zijn er nieuwe inzichten ten aanzien van het aantal te bouwen woningen voor 2040. Dit is nog niet (geheel) terug te zien in deze monitor. Het gaat naar verwachting om 6.500 tot 10.000 nog te bouwen woningen in Spoorzone Hoofddorp tot 2040.

-Locatie Zonneveld zal niet voor 2040 aan bod komen.

Methodiek update gemeentelijke projectenlijst

De informatie in deze rapportage komt voort uit de gemeentelijke projectenlijst woningbouw. De volgende stappen zijn ondernomen om deze lijst actueel te maken:

- De projectmanagers die verantwoordelijk zijn voor de betreffende bouwprojecten dienen middels een Exceltool plangegevens te controleren en zo nodig aan te passen.
- De projectenlijst is gecontroleerd en bij onduidelijkheden/ inconsistenties is er met een aantal projectleiders via de mail en telefonisch contact geweest.
- Ook de planners voren een controle uit.
- De projectenlijst is relatief goed ingevuld in vergelijking met andere gemeenten in de regio. Dit is o.a. te zien aan het feit dat de verwachte prijssegmenten goed worden ingevoerd.

1 De ontwikkeling van de woningvoorraad

De afgelopen twee jaar 2020 en 2024

Uit de opgave van de projectmanagers komt naar voren dat het afgelopen jaar (2023) totaal 534 woningen zijn opgeleverd. Het jaar daarvoor (2022) waren dat er 735. Locaties waar het afgelopen jaar (2023) relatief veel woningen zijn opgeleverd zijn Tudorpark (Hoofddorp), Nieuw-Vennep (Pionier-Bols) en Badhoevedorp Centrum (Quatrebras B en C). Dit is te zien in tabel 1. Verder zien we dat de kleinschalige locaties relatief veel hebben bijgedragen, met in totaal 114 woningen (dat is 21% van het totaal).

Dit jaar 2024

We zien dat voor dit jaar (2024) gestart wordt met de bouw van bijna 2.820 woningen. Niet al deze woningen worden ook dit jaar opgeleverd (doorgaans is dat 1 of 2 jaar na start bouw). De huidige verwachting is dat er dit jaar (2024) **ruim 1.000 woningen** zouden kunnen worden **opgeleverd**. Inmiddels zijn er volgens het CBS tot 1 juli dit jaar al 537 woningen opgeleverd. De woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer is gegroeid tot 67.673 woningen per 1 juli 2024 (bron CBS). De meeste woningen die gedurende 2024 al zijn opgeleverd liggen in HydePark I BLOK 7.8.9 (233 woningen) daarnaast gaat het om HydePark I BLOK 13.16 waar naar verwachting dit jaar in totaal 310 woningen worden opgeleverd. Andere relevante locaties voor dit jaar zijn Tudor Park, Badhoevedorp Centrum, Wickevoort SEIN Cruquiushoeve en ook opleveringen op de kleinschalige locaties (naar verwachting circa 125 woningen dit jaar). In het volgende hoofdstuk gaan we nader in op de planningen vanaf 2024.

*Tabel 1 Opleveringen in 2022, 2023 en de verwachting voor 2024**

			opgeleverd		start bouw	*verwachting oplevering*
Gebied	plaats	Plannaam (vet is actief plan)	2022	2023	2024	2024
F: Hoofddorp Stadscentrum	Hoofddorp	SEM-gebouw 'Aprisco	0	0	280	0
F: Hoofddorp Stadscentrum	Hoofddorp	Trom-gebouw, Dik Tromplein (Deining/V&D)	0	0	136	0
F: Hoofddorp Stadscentrum	Hoofddorp	The Concourse, Concourslaan-Tuinweg	0	0	69	0
F: Hoofddorp Hyde Park	Hoofddorp	HydePark IX BLOK 3.4	0	0	563	0
F: Hoofddorp Hyde Park	Hoofddorp	HydePark II BLOK 29	0	0	406	0
F: Hoofddorp Hyde Park	Hoofddorp	HydePark Va BLOK 22	0	0	283	0
F: Hoofddorp Hyde Park	Hoofddorp	HydePark, van Herk, blok 11.12	0	0	198	0
F: Hoofddorp Hyde Park	Hoofddorp	HydePark, Msolutions blok 21	0	0	150	0
F: Hoofddorp Hyde Park	Hoofddorp	HydePark III BLOK 13.16	0	0	0	310
F: Hoofddorp Hyde Park	Hoofddorp	HydePark I BLOK 7.8.9	0	0	0	233
F: Hoofddorp Parken	Hoofddorp	Tudorpark	236	200	0	72
F: Hoofddorp Parken	Hoofddorp	Tudor Gardens fase N en Z	33	0	0	0
F: Badhoevedorp-centrum	Badhoevedorp	BHD-Centrum, Quatrebras C	0	39	48	76
F: Badhoevedorp-centrum	Badhoevedorp	BHD-Centrum, Quatrebras B	168	32	0	0
F: Badhoevedorp-centrum	Badhoevedorp	BHD-Centrum, Quatrebras A	7	0	0	0
F: Badhoevedorp-centrum	Badhoevedorp	BHD-Centrum, Centrumlocatie-West	0	0	37	0
F: Badhoevedorp-centrum	Badhoevedorp	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	0	0	22	0
F: Badhoevedorp-centrum	Badhoevedorp	BHD-Centrum, Quatrebras D	0	0	0	43
F: Cruquius Wickevoort	Cruquius	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	62	8	171	171
F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	Nieuw-Vennep	Pionier-Bols, Westerdreefkwartier, Westerdree	0	136	0	0
F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	Nieuw-Vennep	Pionier-Bols	0	0	110	0
F: Overig meer dan 50 woningen	Hoofddorp	Boseilanden	24	1	6	0
F: Overig meer dan 50 woningen	Spaarndam	Spaarne-Buiten, incl waterwoningen	4	4	0	0
F: Overig meer dan 50 woningen	Nieuw-Vennep	Ijweg 1762	60	0	0	0
F: Overig meer dan 50 woningen	Hoofddorp	Boslaan / Kruisweg	0	0	84	0
F: Overig Kleinschalig (KSW)		Totaal kleinschalig (KSW)	141	114	254	128
Totaal			735	534	2.817	1.033

**In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op de verwachtingen voor 2024 en later.*



Wickevoort (Cruquius)



Tudorpark (Hoofddorp)

2 De planvoorraad

Momenteel kent de gemeente Haarlemmermeer **97 (deel-)woningbouwprojecten**. Deze zijn alle meegenomen in deze Bouwmonitor en staan in de gemeentelijke projectenlijst woningbouw. Voor ieder plan is door de projectmanagers een inschatting gemaakt wanneer de woningen worden opgeleverd en hoe het bouwprogramma is opgebouwd (zoals het aandeel sociaal, en de overige prijsklassen, zie paragraaf 3.1). Deze planning en het bouwprogramma zijn niet altijd al helemaal zeker. De fasering in de tijd is in de praktijk immers lastig te voorspellen, mede als gevolg van onvoorziene knelpunten, de afhankelijkheid van het particulier initiatief, de productiemogelijkheden van de bouwende partijen en de marktomstandigheden. Ook kunnen er plannen afvallen, vertragen en bijkomen (zie paragraaf 2.2 en hoofdstuk 4). De planningslijst wordt daarom halfjaarlijks geactualiseerd om deze veranderingen te kunnen monitoren.

We presenteren in dit rapport de belangrijkste veranderingen ten opzichte van de situatie begin 2023. We nemen daarbij het onderstaande in acht:

- We kijken naar de periode 2022 tot en met 2030 (MRA Woondeal);
- We kijken ook naar de periode 2022 tot en met 2040 (Coalitieakkoord 2022 - 2026);
- In aansluiting op de provincie en het ministerie van Binnenlandse Zaken presenteren wij hier de cijfers over de planvoorraad als **verwachte opleveringen**. Dit sluit ook aan op de MRA Woondeal waarin de inspanningsverplichting is aangegaan om tot en met 2030, 13.400 woningen op te leveren.
- Aansluitend op de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023 maken we een onderscheid tussen focusgebieden en potentiegebieden (definitie kader 3, pagina 6)

2.1 De huidige planvoorraad naar periode en programma

De gemeente als totaal

Voor de periode 2022 tot en met 2030 wordt het aantal op te leveren woningen momenteel geschat op **17.246 opleveringen** (zie tabel 3). Deze planning komt neer op rond de 2.000 opgeleverde woningen gemiddeld per jaar. Dit illustreert de toename van de verwachte bouwproductie, aangezien dit aantal aanzienlijk hoger is dan het aantal opleveringen in de afgelopen twee jaar. Pas vanaf 2026 zou volgens de huidige inschattingen het aantal opleveringen per jaar substantieel gaan toenemen (zie ook figuur 1).

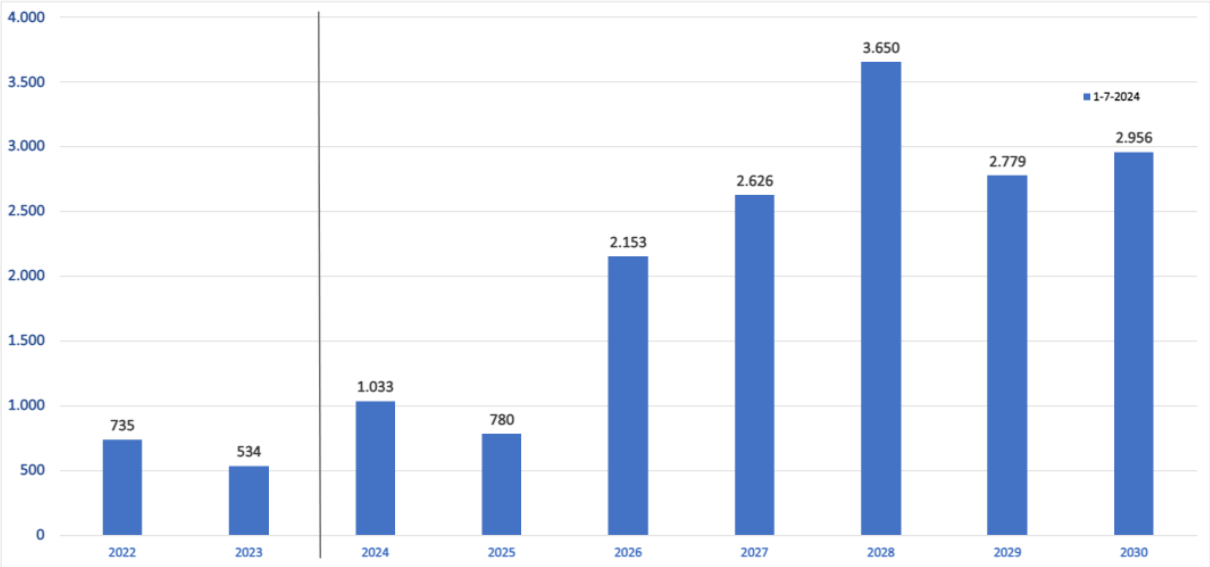
Tabel 2 De geschatte capaciteit in projecten naar verwachte periode oplevering en start bouw

	huidige inschatting								
	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	na 2040	Periode 2022 t/m 2030	Periode 2022 t/m 2040
Oplevering	735	534	**1.033**	**780**	**14.164**	**13.871**	**10.314**	**17.246**	**31.125**
gemiddeld per jaar			*1.033*	*780*	*2.834*	*1.387*	*1.031*	*1.917*	*1.638*
Start Bouw	837	1.205	**2.817**	**1.377**	**12.665**	**12.434**	**9.614**	**18.901**	**31.343**
gemiddeld per jaar			*2.817*	*1.377*	*2.535*	*1.243*	*961*	*2.101*	*1.650*

Kader 1: Start bouw bijna verdubbeld dit jaar

In deze rapportage kijken we naar het aantal opleveringen in aansluiting op de monitoring door de MRA, Provincie en Rijk. Het aantal oplevering volgt uiteraard na start bouw. Noemenswaardig is dat het aantal te starten woningen voor dit jaar (2024) naar verwachting relatief hoog zal zijn met 2.817 woningen (tabel 3). Dit is positief te noemen. We zien dit niet direct terug in opleveringen komend jaar maar wel vanaf het jaar 2026. Het feit dat er veel meer woningen in aanbouw zijn genomen geeft dus duidelijk aan dat de eerder genoemde sterke toename van het aantal opleveringen per jaar vanaf 2026 ook realistisch is.

figuur 1 Verwacht aantal oplevering per jaar in de huidige bouwmonitor



Kader 2 Gecorrigeerd voor vertraging en uitval

Omdat in woningbouwplannen nog veranderingen optreden willen we benadrukken dat door de onzekerheden rondom de planning een voorbehoud gemaakt dient te worden op de getoonde uitkomsten. Het is gebruikelijk om een marge te hanteren waarbij we rekening houden met vertraging en uitval. We gaan er bij deze marge - net als de provincie doet - vanuit dat er 130% capaciteit nodig is ten behoeve van 100% productie.

De correctie voor uitval en vertraging die we hier laten zien sluit aan op de gehanteerde methode zoals ook gebruikt in de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023. Dit is een redelijk veilige methode om een overschatting van de capaciteit te voorkomen. Op basis van ervaringen in de planningen van de provincie Noord-Holland geldt de vuistregel dat er **minimaal 130 procent plancapaciteit nodig is om vertraging of uitval op te vangen en om tot 100 procent van de productiebehoefte te kunnen komen**. De formule is: Correctie = (capaciteit in plannen /130) x 100. Dit passen we uiteraard alleen toe op de woningen die nog opgeleverd dienen te worden.

Passen we deze correctie toe, dan komen we niet op 17.246 woningen tot en met 2030 maar op 13.559 (zie tabel 3b). Dat is iets meer dan de 13.400 woningen uit de MRA woondeal.

Tabel 3 De potentiële capaciteit in projecten gecorrigeerd voor vertraging en uitval totaal en voor de focusgebieden (zie kader 2).

A: Planning in bouwmonitor	opgeleverd 2022 & 2023	Periode **2024** t/m 2030 (**=130%**)	Periode **2024** t/m 2040 (**=130%**)	**Periode 2022 t/m 2030**	**Periode 2022 t/m 2040**
Focus gebieden	1.269	15.327	5.829	**16.596**	**7.098**
Totaal Focus + Potentiegeb.	1.269	15.977	13.871	**17.246**	**15.140**

B: Correctie voor vertraging en uitval	opgeleverd 2022 & 2023	Periode **2024** t/m 2030 (**=100%**)	Periode **2024** t/m 2040 (**=100%**)	**Periode 2022 t/m 2030**	**Periode 2022 t/m 2040**
Focus gebieden	1.269	11.790	4.484	**13.059**	**5.753**
Totaal Focus + Potentiegeb.	1.269	12.290	10.670	**13.559**	**11.939**

Kader 3: 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. 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.

Waar wordt gebouwd?

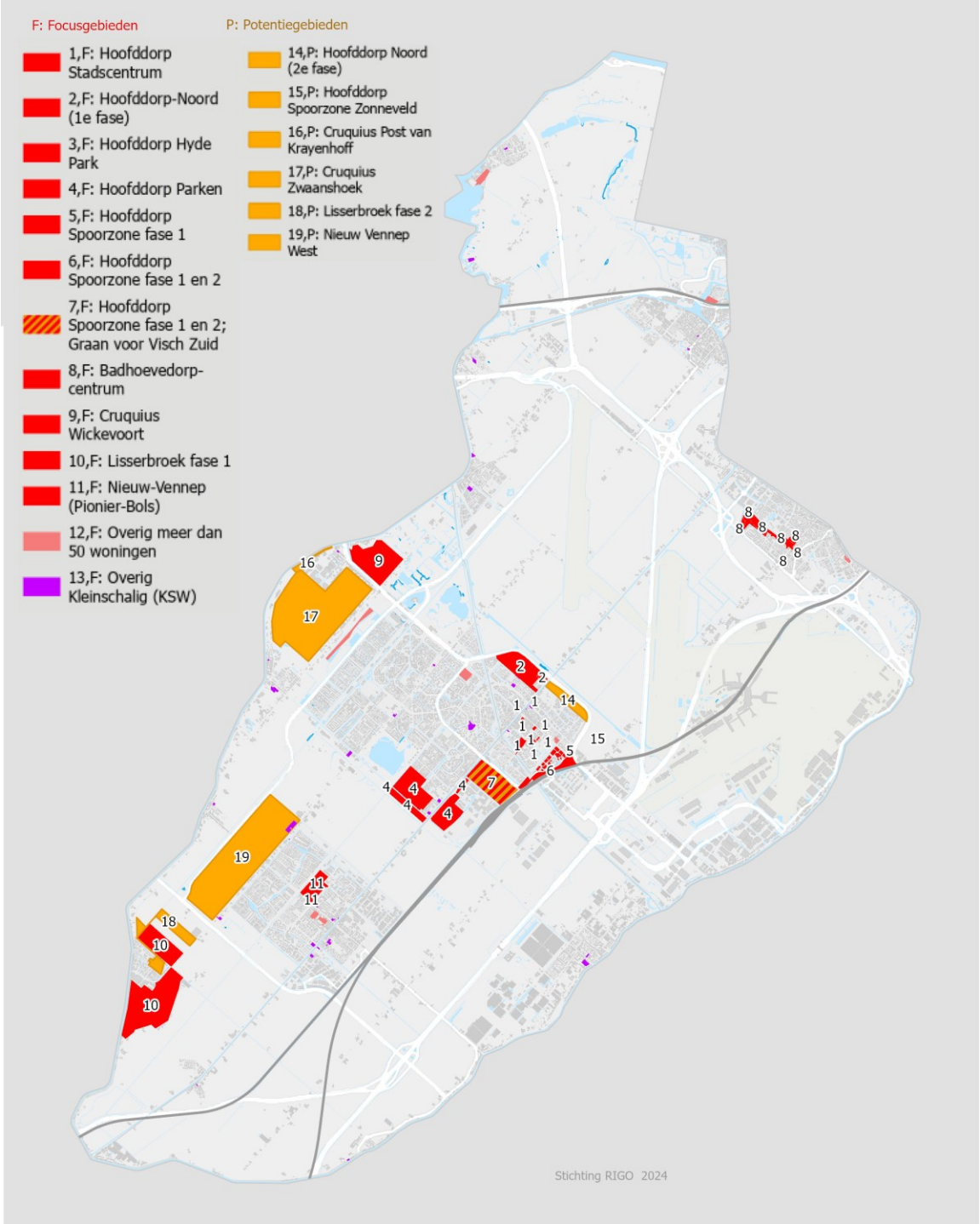
De plannen voor de komende jaren zorgen voor nieuwbouw in verschillende kernen verspreid over de gemeente. De verwachte productie vanaf 2024 zal het grootst zijn in achtereenvolgens Hoofdorp, Nieuw-Vennep, Lisserbroek en Cruquius Wickevoort. Er wordt in tabel 5 een indeling gemaakt naar programma zoals opgenomen in de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen (zie ook kader 3 en de kaart op de volgende pagina). In tabel 5 ziet u de geplande nieuwbouw naar plaats. In bijlage 1 is een samenvattend overzicht opgenomen van alle individuele woningbouwprojecten waar ook de gebiedsnaam is opgenomen.

*Tabel 4 Aantal verwachte opleveringen naar periode; Indeling Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023**

Oplevering	Gepland aantal woningen							Periode 2022 t/m 2030	Periode 2022 t/m 2040
	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	later dan 2040		
F: Hoofddorp Stadscentrum	0	0	0	69	1.471	150	0	1.540	1.690
F: Hoofddorp-Noord (1e fase)	0	0	0	0	700	400	0	700	1.100
F: Hoofddorp Hyde Park	0	0	543	124	3.645	0	0	4.312	4.312
F: Hoofddorp Parken	269	200	72	0	1.820	764	0	2.361	3.125
F: Hoofddorp Spoorzone fase 1	0	0	0	0	300	0	0	300	300
F: Hoofddorp Spoorzone fase 1 en 2	0	0	0	0	1.280	2.920	2.414	1.280	4.200
F: Badhoevedorp-centrum	175	71	119	240	162	7	0	767	774
F: Cruquius Wickevoort	62	8	171	67	274	0	0	582	582
F: Lisserbroek fase 1	0	0	0	0	1.886	592	0	1.886	2.478
F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	0	136	0	0	868	996	0	1.004	2.000
F: Overig meer dan 50 woningen	88	5	0	6	731	0	0	830	830
F: Overig Kleinschalig (KSW)	141	114	128	274	377	0	0	1.034	1.034
Focusgebieden	735	534	1.033	780	13.514	5.829	2.414	16.596	22.425
P: Hoofddorp Noord (2e fase)	0	0	0	0	0	0	6.400	0	0
P: Hoofddorp Spoorzone Zonneveld	0	0	0	0	0	2.892	0	0	2.892
P: Cruquius Post van Krayenhoff	0	0	0	0	450	250	0	450	700
P: Cruquius Zwaanshoek	0	0	0	0	0	1.000	1.500	0	1.000
P: Lisserbroek fase 2	0	0	0	0	0	1.100	0	0	1.100
P: Nieuw Vennep West	0	0	0	0	200	2.800	0	200	3.000
Potentiegebieden	0	0	0	0	650	8.042	7.900	650	8.692
Focus + Potentiegebieden	735	534	1.033	780	14.164	13.871	10.314	17.246	31.117

*De indeling naar focus- en potentiegebieden is toegelicht in kader 3 (pagina 6). De indeling zoals opgenomen in de investeringsstrategie is niet helemaal meer een op een te vergelijken. Zo valt het plan “Rooseveltpark (De President)” tegenwoordig in het gebied “De Parken” en niet meer in “Spoorzone”; Potentiegebied “Hoofddorp Spoorzone fase 2” heet in dit overzicht nu “Hoofddorp Spoorzone Zonneveld” om verwarring te voorkomen met focusgebied hoofddorp Spoorzone fase 1 “Spoorzone.

*figuur 2 Ligging locaties naar gebieden**



*In bijlage 1 is de lijst met projecten naar gebied opgenomen. De indeling naar focus- en potentiegebieden is toegelicht in kader 3 (pagina 6).

De indeling zoals opgenomen in de investeringsstrategie is niet helemaal meer een op een te vergelijken. Zo valt het plan “Rooseveltpark (De President)” tegenwoordig in het gebied “De Parken” en niet meer in “Spoorzone”. Potentiegebied “Hoofddorp Spoorzone fase 2” heet in dit overzicht nu “Hoofddorp Spoorzone Zonneveld” . De locatie Rijsenhout is nog niet te zien.

Tabel 5 Aantal verwachte opleveringen naar periode; Naar plaats

Oplevering	Gepland aantal woningen							Periode 2022 t/m 2030	Periode 2022 t/m 2040
	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	later dan 2040		
Hoofddorp	325	201	660	288	9.592	7.126	8.814	11.066	18.192
Badhoevedorp	175	71	119	240	265	7	0	870	877
Cruquius	64	8	171	67	751	1.250	1.500	1.061	2.311
Lisserbroek	0	0	0	0	1.886	1.692	0	1.886	3.578
Nieuw-Vennep	79	187	60	180	1.481	3.796	0	1.987	5.783
Halfweg	0	0	0	0	56	0	0	56	56
Spaarndam	4	4	0	0	25	0	0	33	33
Weteringbrug	0	0	6	0	0	0	0	6	6
Zwaanshoek	15	0	17	2	0	0	0	34	34
Rijsenhout	0	25	0	0	15	0	0	40	40
Vijfhuizen	35	30	0	0	22	0	0	87	87
Nieuwerbrug	0	0	0	0	22	0	0	22	22
Zwanenburg	33	0	0	0	49	0	0	82	82
Haarlemmerliede	0	0	0	3	0	0	0	3	3
Beinsdorp	5	1	0	0	0	0	0	6	6
Abbenes	0		0	0	0	0	0	7	7
Totaal	735	534	1.033	780	14.164	13.871	10.314	17.246	31.117



Quatrebras (Badhoevedorp)

Kleinschalige projecten ook relevant

Het overgrote deel van de woningbouwcapaciteit zit in de grotere gebiedsontwikkelingslocaties die in de (regionale) bouwopgave zullen voorzien. Dit neemt niet weg dat er ook gebouwd wordt 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 dan ontwikkelingen die met ontwikkelaars en/of corporaties samen worden gedaan.

In tabel 2 in hoofdstuk 1 zagen we al dat afgelopen jaar (2023) op zes van dergelijke kleinere locaties in totaal 114 woningen zijn opgeleverd (21% van de totale productie dat jaar). Voor dit jaar (2024) zal het aandeel op te leveren woningen op kleinschalige locaties naar verwachting neerkomen op 12% van het totaal en voor 2025 zelfs op 35%. Kijken we naar de gehele periode tot en met 2030 zien we dat nog 39 kleine projecten op stapel van in totaal bijna 779 woningen (5% van de productie tot en met 2030). Vaak zijn de kleinere initiatieven niet al jaren te voren bekend. Het is dan ook

aannemelijk dat in de komende tijd er nog meer kleine initiatieven kunnen bijkomen waarmee het aandeel binnen de totale productie tot en met 2030 hoger zal komen te liggen dan de hiervoor genoemde 5%.

Tabel 6 Kleine plannen naar plaats

Plaats	aantal kleine plannen	aantal woningen
Badhoevedorp	2	33
Cruquius	1	27
Haarlemmerliede	1	3
Halfweg	1	2
Hoofddorp	10	193
Nieuwerbrug	1	22
Nieuw-Vennep	13	363
Rijsenhout	1	15
Spaarndam	1	25
Vijfhuizen	1	22
Weteringbrug	1	6
Zwaanshoek	3	19
Zwanenburg	3	49
totaal	39	779

2.2 De status van de plannen in relatie tot de opgave tot en met 2030

Volgens de huidige inzichten (de opgegeven planning) zouden voor de periode 2022 tot en met 2030 in totaal rond de 17.250 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dat is dan inclusief de reeds opgeleverde woningen in afgelopen twee jaar en gaat om alle projecten samen. Dus zowel de grotere (focus) locaties, de kleinschalige locaties en een deel van de potentiegebieden Nieuw Vennep West en Cruquius Post van Krayenhoff. Uiteraard zijn niet al deze plannen definitief en klaar voor de toekenning van een omgevingsvergunning. We kunnen een indicatie geven van de zekerheid van deze plannen door te kijken naar de juridische status (hard = goedgekeurd door de raad), hoe het staat met de omgevingsvergunning en of er reeds een anterieure-/ koopovereenkomst is ondertekend.

Ten eerste zijn er in de eerste twee jaar van deze periode 2022-2030: al **1.270 woningen opgeleverd** (28 projecten).

Voor nog eens 25 projecten met in totaal **2.660 woningen is al een omgevingsvergunning** verleend (Zie ook tabel 7). Hier kan dus in principe ook gebouwd worden (en gebeurt momenteel ook). Bij de helft van deze 25 locaties waarbij de omgevingsvergunning al is verleend gaat het om kleinschalige locaties.

Daarbovenop komen 30 plannen waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend maar waarvoor wel **al een anterieure overeenkomst is gesloten** met ontwikkelaars en corporaties (waarvan eveneens de helft kleinschalige locaties betreft). De procedure ten behoeve van de omgevingsvergunningverlening kan hier gestart worden. (Van een vijftal plannen met in totaal 1.570 woningen is in de bouwmonitor al expliciet aangegeven dat deze procedure nu loopt[2]. Samen met de plannen waarvoor al een omgevingsgunning is verleend (of al is gebouwd) komt dit neer op **8.590 woningen tot en met 2030 waar al een anterieure overeenkomst is getekend.** Dit is 50% van de totale plancapaciteit (de 17.250 woningen) voor 2022 t/m 2030.

[2] Expliciet genoemd: HydePark, van Herk, blok 11.12 ; HydePark VI BLOK 19; Hyde Park VIII BLOK 30; HydePark VII BLOK 18.7.8.9b; HydePark IV BLOK 1.5.14 en BHD-Centrum, Quatrebras D

Kijken we hier niet naar de totale plancapaciteit (zoals in tabel 7) maar naar de woondealafspraak, de 13.400 woningen, gaat het om 64% hiervan waarvoor geldt dat er al een anterieure overeenkomst is gesloten.

Ook de overige projecten waar nog geen definitieve overeenkomst is getekend staan uiteraard niet stil en wordt hard aan gewerkt. Zo zien we dat als het gaat om de harde plannen en de projecten in voorbereiding vaak al een intentie- of ontwikkelovereenkomst is getekend. Er zijn zeven reeds harde omgevingsplannen bestaande uit 1.510 woningen waar nu aan de overeenkomst wordt gewerkt met bouwende partijen. Totaal komt het dan neer op **10.100 woningen waar het omgevingsplan al hard is of de anterieure overeenkomst al is getekend.** Dit is 59% van de totale plancapaciteit (de 17.250 woningen) gepland voor de periode 2022 t/m 2030.

Kijken we hier niet naar de totale plancapaciteit (zoals in tabel 7) maar naar de woondealafspraak, de 13.400 woningen, gaat het om 75% hiervan waar het omgevingsplan al hard is of de anterieure overeenkomst al is getekend.

Er zijn op dit moment ook nog zachte/potentiële locaties waarvan volgens de huidige inzichten ook voor 2031 woningen kunnen worden opgeleverd. Deze plannen zitten momenteel nog in de verkennende fase als het gaat om afspraken met ontwikkelaars en corporaties. Theoretisch zou voor het halen van de woondeal afspraken maar een deel van die 19 projecten nodig zijn (samen voor minimaal 1.000 woningen te realiseren tot en met 2030). Juist voor deze projecten geldt dat er zich nog altijd knelpunten kunnen voortdoen. Het is daarom van belang om hieraan te blijven werken en wellicht extra inspanningen te doen voor de meest kansrijke projecten daarbinnen.

Tabel 7 De status van de projecten gepland voor de periode 2022 t/m 2030; aandeel ten opzichte van totale capaciteit (17.250woningen)

Huidige status project		projecten	woningen	*aandeel*	cumulatief aantal	cumulatief aandeel
Opgeleverd in 2022 en 2023		28	1.270	*7%*	1.270	*7%*
Omgevingsplan Hard	+ Anterieure overeenkomst + Omgevingsvergunning	25	2.660	*15%*	3.930	*23%*
Omgevingsplan Hard	+ Anterieure overeenkomst	10	1.620	*9%*	5.540	*32%*
Omgevingsplan in voorbereiding	+ Anterieure overeenkomst	20	3.050	*18%*	8.590	*50%*
Omgevingsplan Hard (overig)	nog geen getekende (AO)	7	1.510	*9%*	10.100	*59%*
Omgevingsplan in voorbereiding	nog geen getekende (AO)	16	4.130	*24%*	14.230	*83%*
Zachte/Potentiële plannen	nog geen getekende (AO)	19	3.020	*18%*	17.250	*100%*
			17.250	*100%*		

Hard plan: omgevingsplan is goedgekeurd door gemeenteraad.

2.3 De planning is soms bijgesteld

2.3.1 De gemeente als totaal

Begin dit jaar zagen we al dat vergeleken met de inzichten van juli vorig jaar het aantal opleveringen in het afgelopen jaar lager lag dan verwacht. Zo zagen we dat bij nader inzien 233 woningen te HydePark I BLOK 7.8.9 pas dit jaar opgeleverd zijn. Voor dit jaar 2024 is de verwachting bijgesteld van 1.112 woningen naar 1.033. Voor de periode tot en met 2030 zien we een afname van de plancapaciteit ten opzichte van de verwachting van een jaar geleden (-3,5%).

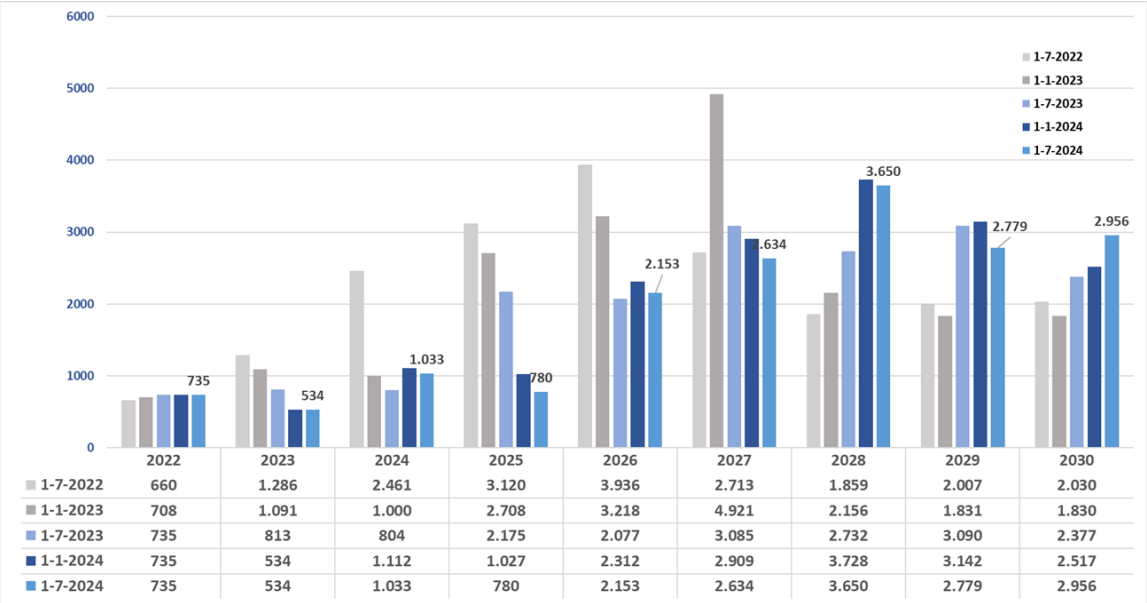
Er is vooral sprake van een verschuiving in de tijd. Ook voor het komend jaar 2025 zien we een afname ten opzichte van de eerdere verwachtingen (naar 780 woningen). Vanaf 2026 zal de productie naar verwachting omhoog gaan maar wel iets lager dan eerder voorspeld (zie ook figuur 3).

Tabel 8 Aantal verwachte opleveringen naar jaar in de laatste drie versies van de bouwmonitor

datum bouwmonitor	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	Periode 2022 t/m 2030	Periode 2022 t/m 2040
per 1 juli 2023	735	813	804	2.175	13.360	12.328	17.887	30.215
per 1 jan 2024*	735	534	1.112	1.027	14.608	13.438	18.016	31.454
per 1 juli 2024	735	534	1.033	780	14.164	13.871	17.246	31.125
verschil nu met 1 jan 2024 (half jaar geleden)			-79	-247	-444	433	-770	-329
verschil nmu met 1 juli 2023 (jaar geleden)		-279	+229	-1.395	+812	+1.543	-641	+910

Van belang is om te realiseren dat het doorschuiven van de verwachte opleveringen verder in de tijd niet alleen het afgelopen halfjaar heeft plaatsgevonden. Dit is bijvoorbeeld ook te zien in figuur 1 (op de volgende pagina) waarin we ook verder in de tijd terugkijken. Dit fenomeen, ook wel “de boeggolf” genoemd, komt in alle (bouw)gemeenten voor. Een kenmerk hiervan is dat de verwachte (grote) toename van de productie doorgaans twee tot vier jaar vanaf nu ligt, maar ieder jaar toch weer wat verder doorschuift. Dit heeft vooral te maken met een tegenvallende productie op een deel van de locaties die niet goed van tevoren kan worden voorzien. Pas op het moment dat dit wel in beeld is kan de planning worden bijgesteld. Dat we hier te maken hebben met een vaker voorkomend fenomeen, neemt niet weg dat er continue aandacht dient te zijn voor de actuele specifieke oorzaken om een zo realistisch mogelijke planning te maken en eventueel bij te stellen.

figuur 3 Verwachting oplevering woningen in voorgaande jaren van de bouwmonitor



	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1-7-2022	660	1.286	2.461	3.120	3.936	2.713	1.859	2.007	2.030
1-1-2023	708	1.091	1.000	2.708	3.218	4.921	2.156	1.831	1.830
1-7-2023	735	813	804	2.175	2.077	3.085	2.732	3.090	2.377
1-1-2024	735	534	1.112	1.027	2.312	2.909	3.728	3.142	2.517
1-7-2024	735	534	1.033	780	2.153	2.634	3.650	2.779	2.956

2.3.2 Vertraging op projectniveau en de oorzaken

Het eerder genoemde doorschuiven van het aantal te verwachte opleveringen is in deze monitor op projectniveau bekeken (zie ook de twee tabellen hierna).

Ten opzichte van een half jaar geleden is voor 26 projecten de plancapaciteit en planning aangepast. Bij 21 projecten is sprake van minder capaciteit en/of het doorschuiven van de planning. Bij 5 projecten is juist sprake van het eerder aan bod komen van de verwachte opleveringen dan eerder voorzien.

Tabel 9 Aantal projecten met wijzigingen plancapaciteit en of planning tussen 1-1-2024 en 1-7-2024

Negatief effect op plancapaciteit en planning	aantal projecten
Project gaat niet door	1
Minder woningen dan voorheen	7
Planning is bijgesteld naar **later** *	20
t/m 2030 **minder** woningen dan voorzien	5

Positief effect op plancapaciteit en planning	aantal projecten
Nieuw project	0
Meer woningen dan voorheen	5
Planning is bijgesteld naar eerder	1
t/m 2030 **meer** woningen dan voorzien	1

De oorzaken van de vertraging zijn af te leiden uit onderstaande tabel 10. Hier staan de knelpunten die genoemd worden bij deze vertragende projecten. Vooral de afhankelijkheid van het particuliere initiatief en de financiële haalbaarheid worden vaak genoemd. Maar ook het bezwaar van omwonenden, tekort aan ambtelijke capaciteit en de stijging van de bouwkosten komen relatief vaak voor bij deze projecten.

Tabel 10 Projecten met wijzigingen capaciteit en planning tussen 1-1-2024 en 1-7-2024)

Negatief effect op plancapaciteit en planning

plaats	Projectnaam	Project gaat niet door	Minder woningen dan voorheen	Planning is bijgesteld naar later	t/m 2030 minder woningen dan voorzien	Huidige knelpunten: Afhankelijk van particulier initiatief	Financiële haalbaarheid	Bezwaar omwonenden	Tekort aan ambtelijke capaciteit	Stijging van de bouwkosten	Aanleg infrastructuur / Ontbrekende	Stroom/ Capaciteit energienet	Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	Milieu (luchtkwaliteit, geur, ext veilig	Andere plannen of regelgeving	Samenwerking gemeente en bouwei	Uitgangspunten planning gewijzigd	Parkeernorm	Stikstof	Afhankelijkheid planning ander won	Veranderende gemeentelijke (beleid:	Bodemverontreiniging	Tekort aan bouw- / ontwikkelcapacit
Zwaanshoek	**Hanepoel 174-196**	Ja				•		•							•								
Hoofddorp	**HydePark Va BLOK 22**		Ja	Ja	Nee	•	•			•			•	•				•		•			
Hoofddorp	**Emma-locatie**		Ja	Ja	Nee	•	•	•				•	•										
Hoofddorp	**Boslaan / Kruisweg**		Ja	Ja	Nee	•		•	•						•				•				
Cruquius	**Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve**		Ja	Ja	Nee			•	•		•												
Hoofddorp	**Boseilanden**		Ja	Ja	Nee	•																	
Badhoevedorp	**BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost**		Ja	Ja	Nee			•				•											
Halfweg	**Sectorpark**		Ja	Ja	Nee		•						•									•	
Hoofddorp	**Rooseveltpark (De President)**		Nee	Ja	Ja	•	•		•	•		•	•	•		•	•						
Nieuw-Vennep	**Pionier-Bols**		Nee	Ja	Ja	•	•		•	•	•			•		•							•
Cruquius	**Post van Krayenhoff, Bennebroekerdijk (Cruquius-Dijl**		Nee	Ja	Ja	•	•																
Lisserbroek	**BinnenTurfspoor gebiedsontwik.**		Nee	Ja	deels	•	•		•		•				•	•			•				
Lisserbroek	**Lisserbroek Noord**		Nee	Ja	deels		•		•		•												
Hoofddorp	**Lincolnpark, 2e fase (circulair)**		Nee	deels	Nee				•		•	•											
Hoofddorp	**JC Beetslaan 99-133**		Nee	Ja	Nee			•															
Hoofddorp	**HydePark IV BLOK 1.5.14**		Nee	Ja	Nee	•	•			•									•		•		
Hoofddorp	**Burgemeester van der Willigenlaan 40-60**		Nee	Ja	Nee	•	•	•		•	•	•		•	•		•				•		
Hoofddorp	**Zuidrand, Victoriapark Ymere (d10)**		Nee	Ja	Nee	•	•	•	•	•		•					•						
Cruquius	**Oudekruisweg 33-37 Achterzijde (voorzijde gereed)**		Nee	Ja	Nee	•		•		•			•	•									
Zwaanshoek	**Bennebroekerdijk nabij 37**		Nee	Ja	Nee	•				•													
Zwanenburg	**Hart van-ZWB, Brandweerkazerne**		Nee	Ja	Nee		•	•	•														
						14	12	10	9	7	6	6	5	5	4	3	3	2	2	2	1	1	1

Positief effect op plancapaciteit en planning

Plaats	Plannaam		Meer woningen dan voorheen	Planning is bijgesteld naar eerder	t/m 2030 meer woningen dan voorzien
Hoofddorp	**Lincolnpark, 2e fase (circulair)**		Ja	Ja	Ja
Hoofddorp	**HydePark VII BLOK 18.7.8.9b**		Ja	Nee	Nee
Badhoevedorp	**BHD-Centrum, Centrumlocatie-Midden**		Ja	Nee	Nee
Badhoevedorp	**Jan van Gentstraat**		Ja	Nee	Nee
Spaarndam	**Nijestraat Dokter W.**		Ja	Nee	Nee



Hydepark (Hoofddorp)

3 De planvoorraad naar woningtype

3.1 Prijssegmenten

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.

De huidige (Rijks-)definitie voor 'betaalbaar' is **huur tot €1.100 euro en koop tot aan €390.000.** Deze grens is ook gehanteerd in de Woondeals. De MRA en Provincie Noord-Holland gebruiken sinds dit jaar dezelfde grenzen.

3.1.1 Het afgelopen jaar (2023) en dit jaar (2024)

Het afgelopen jaar (**2023**) zijn in de gemeente 23% sociale huur, 10% middenhuur (< €1.100) en 9% koop tot €390.000 opgeleverd (tabel11). Het aandeel betaalbaar kwam in 2023 neer op 42% (dat is de som van de sociale huur, middenhuur en de koopwoningen tot 390.000 euro). Van 9% van de woningen gelegen op kleine locaties is geen informatie voorhanden over wat de (koop-) prijs uiteindelijk is geworden (zie tabel 11). Deze projecten vallen ook niet onder het beleidskader wonen. Er wordt daarom aangenomen dat deze woningen niet in de categorie "betaalbaar" vallen.

*Tabel 11 Opgeleverde woningen in **2023** naar prijsklasse*

Project		Woningen 2023	Waarvan: Huur			koop			Betaalbaar
			Sociaal	Middenhuur	Markthuur	koop tot 390.000	koop vanaf 390.000	onbekend	huur soc., midden; koop tot NHG
BHD-Centrum, Quatrebras B	Badhoevedorp-centrum	32	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
BHD-Centrum, Quatrebras C	Badhoevedorp-centrum	39	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius Wickevoort	8	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%
Tudorpark	Hoofddorp Parken	200	30%	5%	0%	7%	58%	0%	42%
Pionier-Bols, Westerdreefkwartier, W.dreef 9, Argo	Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	136	29%	29%	0%	26%	15%	0%	85%
Spaarne-Buiten, incl waterwoningen	Overig meer dan 50 woningen	4	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Boseilanden	Overig meer dan 50 woningen	1	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Hoofdweg 1243, Zuiderdreef 4a	Overig Kleinschalig (KSW)	23	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Hillegommerdijk 359	Overig Kleinschalig (KSW)	1	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Dr. Heijelaan Abbenes	Overig Kleinschalig (KSW)	7	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Willem Maarsehof 23 Won RSH	Overig Kleinschalig (KSW)	25	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Spieringweg 468	Overig Kleinschalig (KSW)	30	0%	0%	17%	0%	83%	0%	0%
Sarabande Flexwonen	Overig Kleinschalig (KSW)	28	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Totaal opgeleverd		534	23%	10%	1%	9%	48%	9%	42%

* Onbekend: Bij deze kleinschalige projecten is geen informatie voorhanden over wat de koopprijs uiteindelijk is geworden. Deze projecten vallen ook niet onder het beleidskader wonen. Er wordt daarom aangenomen dat deze woningen niet in de categorie "betaalbaar" vallen.



Spieringweg 468 (Vijfhuizen; zie ook tabel 11)

Voor dit jaar (**2024**) zien we dat er naar verwachting relatief veel dure koop wordt opgeleverd (tabel 12 volgende pagina) Dit gaat vooral om de genoemde deelprojecten te Hydepark (welke deels al zijn opgeleverd). Tudorpark en Veldbloemstraat zijn hierop de uitzondering met respectievelijk 50% en 100% sociale huur.

*Tabel 12 Geplande woningen in **2024** naar prijsklasse*

Project		Woningen 2024	Waarvan: Huur Sociaal	Middenhuur	Markthuur	koop koop tot 390.000	koop vanaf 390.000	Betaalbaar huur soc., midden; koop tot 390.000
HydePark III BLOK 13.16	F: Hoofddorp Hyde Park	310	0%	0%	0%	10%	90%	10%
HydePark I BLOK 7.8.9	F: Hoofddorp Hyde Park	233	0%	0%	0%	11%	89%	11%
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	F: Cruquius Wickevoort	171	0%	0%	0%	0%	100%	0%
BHD-Centrum, Quatrebras C	F: Badhoevedorp-centrum	76	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Tudorpark	F: Hoofddorp Parken	72	50%	31%	0%	0%	19%	81%
BHD-Centrum, Quatrebras D	F: Badhoevedorp-centrum	43	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Veldbloemstraat	Overig Kleinschalig (KSW)	43	100%	0%	0%	0%	0%	100%
Benelite / Kwikfit	Overig Kleinschalig (KSW)	24	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Hoofdweg 1428	Overig Kleinschalig (KSW)	17	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Gerbrant Meussweg/achter Bennebroekerweg 948A	Overig Kleinschalig (KSW)	17	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Hoofdweg 893	Overig Kleinschalig (KSW)	12	0%	0%	0%	0%	100%	0%
IJweg naast 1190	Overig Kleinschalig (KSW)	9	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Huigsloterdijk 76 en 85	Overig Kleinschalig (KSW)	6	0%	0%	0%	0%	100%	0%
Totaal op te leveren		1.033	8%	2%	0%	6%	85%	15%

3.1.2 De komende periode; De gemeente als totaal

Voor nagenoeg alle projecten is door de projectmanagers aangegeven in welke prijsklassen de geplande woningen vallen. In bijlage 2 is per project het bouwprogramma naar prijsklasse opgenomen.

Correctie onbekenden: Voor enkele projecten is het programma naar prijsklasse (deels) nog niet bekend/ingevuld (8% van het totaal aantal; woningen). Voor deze plannen is ten behoeve van deze rapportage door ons een correctie gehanteerd. We gaan er dan vanuit dat het programma in deze plannen uiteindelijk zal neer komen op 30% sociaal en totaal 50% betaalbaar (betaalbaar = sociaal, middenhuur en koop lager dan 390.000). Deze correctie hebben wij niet toegepast op de kleinschalige projecten gezien deze niet vallen onder het beleidskaderwonen m.b.t. de prijsklassen. Voor de enkele kleinschalige plannen waar nog niets bekend is zijn wij ervan uitgegaan dat er geen sociale of 'betaalbare koop' zal worden gerealiseerd. In bijlage 2 zijn de correcties ook te zien.

Tabel 13 Aandeel woningen naar prijsklasse na correctie aandeel onbekend

		2022	2023	2024	periode 2024 t/m **2030**	periode 2024 t/m **2040**
Huur	**Sociaal**	**33%**	**23%**	**8%**	29%	29%
	Middenhuur	2%	10%	2%	11%	11%
	Markthuur	0%	1%	0%	17%	18%
Koop	tot 390.000	2%	9%	6%	9%	9%
	vanaf 390.000	51%	48%	85%	35%	33%
onbekend		12%	9%	0%	0%	0%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%
Betaalbaar (sociaal + middenhr + koop tot 390.000)		**37%**	**42%**	**15%**	**48%**	**49%**

We zien dat voor de periode tot en met 2030 voor de gemeente als totaal in 29% sociaal in de plannen zit en 48% 'betaalbaar' (tabel 13). In de kleinschalige plannen zit minder betaalbaar dan in de groter plannen (28% 'betaalbaar' in kleinschalige plannen). Rekenen we deze kleinschalige plannen niet mee dan gaat het om en 49% 'betaalbaar' in de plannen met oplevering tot en met 2030.

Belangrijk is te beseffen dat wat er gedurende één jaar wordt opgeleverd, of in de planning zit, doorgaans geen afspiegeling is van het voorgenomen gemeentelijk bouwprogramma. Dit komt omdat in het ene jaar andere plannen of gedeelten van plannen (segmenten) aan bod komen dan bijvoorbeeld het daaropvolgende jaar.

3.2 Appartementen versus grondgebonden

Ongeveer 78% van de geplande woningbouw is een appartement en 22% een grondgebonden woning. De plannen in het stadcentrum en stationsgebied bestaan voor 100% uit appartementen (zie tabel 14).

Tabel 14 Aandeel woningen naar type per programma

Programma	grondgebonden	appartementen	(nog) onbekend
F: Badhoevedorp-centrum	49%	51%	
F: Cruquius Wickevoort	45%	55%	
F: Hoofddorp Hyde Park	0%	100%	
F: Hoofddorp Parken	28%	72%	
F: Hoofddorp Spoorzone fase 1	0%	100%	
F: Hoofddorp Spoorzone fase 1 en 2	0%	100%	
F: Hoofddorp Stadscentrum	1%	99%	
F: Hoofddorp-Noord (1e fase)	0%	100%	
F: Lisserbroek fase 1	68%	32%	
F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	25%	75%	
F: Overig Kleinschalig (KSW)	57%	43%	
F: Overig meer dan 50 woningen	20%	80%	
P: Cruquius Post van Krayenhoff			100%
P: Cruquius Zwaanshoek	100%	0%	
P: Hoofddorp Noord (2e fase)	0%	100%	
P: Hoofddorp Spoorzone fase 2	0%	100%	
P: Lisserbroek fase 2			100%
P: Nieuw Vennep West	67%	33%	
	22%	**78%**	

3.3 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 negen plannen opgenomen in de projectenlijst die (deels) bestaan uit zelfstandige of onzelfstandige zorgwoningen (zie tabel 15). Het gaat om 564 zelfstandige zorgwoningen en om 145 onzelfstandige zorgwoningen. Het is niet altijd duidelijk voor wanneer deze woningen gepland staan. Indien de zelfstandige zorgwoningen voor 2030 ontwikkeld worden komen we op 3,3% van de geplande productie in de periode tot 2030. Tellen we daar de onzelfstandige zorgwoningen bij op, dan komen we uit op 4,2% van de geplande productie in de periode tot 2030.

Tabel 15 Aantal zorgwoningen (indien al bekend) naar plan en kern/plaats

Projectnaam	Plaats	Zorgwoningen		
		zelfstandig	onzelfstandig	Totaal
Tudorpark	Hoofddorp	22	-	22
Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	Hoofddorp	50	-	50
Bornholm, Eijkenhove, Herontwikkeling woonzorgcentrum	Hoofddorp	260	-	260
Lincolnpark, 2e fase (circulair)	Hoofddorp	-	75	75
Ijweg 1031, Dagelijksleven	Hoofddorp	-	20	20
Lisserbroek Noord	Lisserbroek	46	23	69
BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	Lisserbroek	54	27	81
Ijweg 1762	Nieuw-Vennep	35	-	35
Pionier-Bols	Nieuw-Vennep	80	-	80
Nijestraat Dokter W.	Spaarndam	17	-	17
totaal		564	145	709

3.4 Houtbouw

In het Green Deal convenant Houtbouw is het streven opgenomen dat in 2025 één op de vijf nieuwe woningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van hout is. Het convenant 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. Aan de projectmanagers is gevraagd aan te geven hoeveel van de geplande woningen in houtbouw worden uitgevoerd. Momenteel geldt dit voor zes projecten (zie tabel 16).

Van 5% van de geplande woningen tot en met 2030 is vooralsnog sprake van houtbouw. We dienen er echter rekening mee te houden dat dit ook niet voor alle plannen al bekend of afgesproken is. Vooral dat laatste kan pas in een gevorderd planproces.

Tabel 16 Aantal houtbouwwoningen (indien al bekend) naar plan en kern/plaats

Project	Plaats	Houtbouw	Aandeel binnen plan
Lincolnpark, 2e fase (circulair)	Hoofddorp	500	32%
BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	Lisserbroek	100	7%
Lisserbroek Noord	Lisserbroek	100	7%
Bolle Olifant	Nieuw-Vennep	42	100%
Hart van-ZWB, Oude MAVO	Zwanenburg	18	100%
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius	17	2%
Totaal		777	

3.5 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 17 staan de projecten waar sprake is van natuurinclusief bouwen volgens de opgave van de projectmanagers.

*Tabel 17 De projecten waar sprake is van natuurinclusief bouwen volgens de opgave van de projectmanagers**

Projectnaam	Plaats	woningen vanaf 2024
Hoofdweg 634-640, (vm Cassino)	Hoofddorp	238
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius	498
Boseilanden	Hoofddorp	32
Hart van-ZWB, Oude MAVO	Zwanenburg	18
Hart van-ZWB, Brandweerkazerne	Zwanenburg	23
totaal		809

**Men kan in de bouwmonitor kiezen voor Ja of Nee (staat standaard op onbekend). Er is bij vijf plannen gekozen voor Ja en drie keer voor Nee. De overige plannen staan (nog) op "Onbekend".*

Bij natuurinclusief bouwen spelen knelpunten, zoals de financiële haalbaarheid ervan. De uitgangspunten voor groen kunnen sneuvelen om de exploitatie van een project rond te kunnen krijgen. Omdat er geen verplicht beleid ligt, komt de medewerking voor natuurinclusief bouwen terug op de bereidheid van de ontwikkelende partij. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt sinds het voorjaar van 2023 geadviseerd en gestimuleerd om groenvoorzieningen aan te brengen, zoals nestvoorzieningen.

3.6 Bron voor verwarming

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 onderstaande tabel). Mede voor netwerkbeheerder Liander is dergelijke informatie van belang. De projecten waar de warmteoplossing voor de woningen is opgegeven in de bouwmonitor

Tabel 18 De projecten waar de warmteoplossing voor de woningen is opgegeven in de bouwmonitor

Warmte-oplossing	Project		Woningen
Collectieve warmtepomp (WKO) zonder individuele bijstook	Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	Hoofddorp	122
Collectieve warmtepomp (WKO) zonder individuele bijstook	Centrumzicht en Parkzicht	Hoofddorp	340
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	BHD-Centrum, Quatrebras D	Badhoevedorp	186
Collectieve warmtepomp (WKO) met individuele bijstook	Hoofdweg 634-640, (vm Cassino)	Hoofddorp	238
Collectieve warmtepomp (WKO) met individuele bijstook	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius	863
Individuele warmtepomp	Trom-gebouw, Dik Tromplein (Deining /V&D)	Hoofddorp	136
Individuele warmtepomp	SEM-gebouw 'Aprisco	Hoofddorp	280
Individuele warmtepomp	Veldbloemstraat	Nieuw-Vennep	43
			2.571

4 Knelpunten bij de planontwikkeling en productie

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 meer knelpunten genoemd. Knelpunten die worden voorzien worden verwerkt in de planning of de risicoanalyse. Afhankelijk van de ingeschatte kans van het optreden van deze knelpunten, worden de knelpunten daadwerkelijk verwerkt in de fasering dan wel genoemd in de risicoparagraaf van het project.

Doorgaans nog meerdere knelpunten te overwinnen

Wanneer we kijken naar de plannen met een geplande oplevering tot en met 2030, zien we dat bij het merendeel van de plannen (78%) momenteel nog een of meer knelpunten in de planvorming worden genoemd die eventueel kunnen leiden tot vertraging (zie Tabel 19). Bij 22% van de plannen speelt geen knelpunt (meer).

Voor bijna de helft geldt dat er 1 tot 3 knelpunten worden genoemd die volgens de huidige inzichten tot vertraging kunnen leiden. Het zijn vooral de wat kleinere (deel)plannen waar maar 1 of 2 knelpunten spelen.

Tabel 19 Aantal projecten naar aantal genoemde knelpunten met een risico voor vertraging (periode 2024 t/m 2030)

		Aantal projecten	Aandeel	Cumulatief (projecten met knelpunten)
Geen knelpunten		26	22%	
Knelpunten	1 knelpunt in project	13	11%	11%
	2 of 3 knelpunten	38	33%	44%
	4 of 5 knelpunten	23	20%	64%
	6 of meer knelpunten	16	14%	78%
Totaal		116	100%	

Veel genoemde knelpunten op dit moment

Onderstaande tabel 20 laat het aantal plannen en het aantal woningen zien waarbij de genoemde knelpunten spelen die kunnen zorgen voor vertraging. Verreweg het meest worden de **afhankelijkheid van het particuliere initiatief** en de **financiële haalbaarheid genoemd bij de plannen die gepland staan tot en met 2030**.

Naast de hoeveelheid plannen met een bepaald knelpunt(en) is het even zo belangrijk of misschien wel belangrijker om te bezien hoeveel woningen er gemoeid zijn per type knelpunt (tabel 20). Zo zien we dat het knelpunt ‘bezwaar omwonenden’ wel vaak speelt, maar dat dit doorgaans relatief kleinere plannen betreft waar niet veel woningen mee zijn gemoeid.

*Tabel 20 Genoemde actuele knelpunten met een risico voor vertraging; aantal plannen en het aantal woningen dat er mee gemoeid is (er kunnen meerdere knelpunten spelen in een project) **

	2024 t/m 2030 Aantal projecten waar knelpunt (nog) speelt	Som van het aantal woningen in de plannen waar knelpunt (nog) speelt	2031 t/m 2040 Aantal projecten waar knelpunt (nog) speelt	Som van het aantal woningen in de plannen waar knelpunt (nog) speelt
Afhankelijk van particulier initiatief	56	10.617	11	7.104
Financiële haalbaarheid	41	10.970	11	7.127
Stijging van de bouwkosten	24	6.362	3	1.258
Andere plannen of regelgeving (bijvoorbeeld: Provinciale ruimtelijke verordening, Besluit ruimtelijke ordening)	14	3.054	4	3.189
Veranderende gemeentelijke (beleids)kaders en opvattingen	6	1.759	3	2.070
Afhandelen uitplaatsing/planschade	1	209	0	0
Politiek draagvlak (gemeenteraad/gemeentelijk beleid)	0	0	1	1.000
Bezwaar omwonenden	28	3.824	5	4.077
Bodemverontreiniging	6	118	0	0
Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	20	4.399	5	6.324
Overig Milieu (bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	16	4.431	7	10.120
Gebrek aan marktdruk	1	29	0	0
Parkeernorm	22	5.538	4	3.157
Aanleg infrastructuur / Ontbrekende ontsluiting	15	7.477	11	13.352
Tekort aan ambtelijke capaciteit	22	7.376	9	7.372
Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit	1	868	1	996
Samenwerking gemeente en bouwende partijen	10	4.130	8	9.097
Uitgangspunten planning gewijzigd	7	1.482	2	262
Stikstof	7	2.237	6	6.389
Afhankelijkheid planning ander woningbouwproject	9	2.646	1	1.000
Stroom/ Capaciteit energienet	13	3.482	3	1.684

**Opmerking bij capaciteit energienet: Na goed overleg met Liander is aangegeven dat bij alle woningbouwplannen in Haarlemmermeer (focus en potentie) die in de planning staan een aansluiting in principe geen probleem vormt. Capaciteitsproblemen bij Liander zorgen wel voor lange doorlooptijden bij aanvragen en aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen.*

Van de opgave tot en met 2030 zien we dat er relatief veel woningen zijn bij de eerdergenoemde knelpunten financiële haalbaarheid en de afhankelijkheid van het particuliere initiatief. Maar ook **de aanleg van infrastructuur/ontbrekende ontsluiting, een tekort aan ambtelijke capaciteit, de stijging van de bouwkosten en de parkeernorm** hebben relatief veel invloed. Infrastructuur is vooral rand-voorwaardelijk voor het al of niet doorgaan van een bouwlocatie. De allocatie van middelen om deze knelpunten en randvoorwaarden (tijdig) op te lossen hebben relatief veel impact op het voorkomen van vertraging in kwantitatieve zin.

Ook is het van belang om bij prioritering te bezien welke knelpunten vooral de productie op korte of lange termijn beïnvloeden. Te zien is dat bijvoorbeeld het hoge aandeel woningen dat gemoeid is met infrastructurele knelpunten grotendeels zit in plannen na 2030. Er is dus nog tijd om die knelpunten op te lossen. Andersom is het aan te bevelen om goed te kijken naar de knelpunten die spelen voor woningen die op korte termijn gepland staan. Er is immers minder tijd over om deze knelpunten aan te pakken.

Juist de bouwkosten en daarmee samenhangend de financiële haalbaarheid zien we op dit moment ook terug bij projecten die voor de komende jaren gepland staan (zie ook kader 2 pagina 2 m.b.t. tot realisme planning).

Bijlage 1 Projectenlijst; naar jaar oplevering

			Opleveringen naar jaar								Start bouw
num	F: (focus) P: Potentie	Plannaam (vet is actief plan)	Totaal vanaf 2024	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041>	2022 t/m2030	2022 t/m2030
158	F: Hoofddorp Stadscentrum	Trom-gebouw, Dik Tromplein (Deining /V&D)	136	0	0	0	0	136	0	0	136	136
164	F: Hoofddorp Stadscentrum	Binnenweg e.o.	400	0	0	0	0	250	150	0	250	250
165	F: Hoofddorp Stadscentrum	SEM-gebouw 'Aprisco	280	0	0	0	0	280	0	0	280	280
166	F: Hoofddorp Stadscentrum	Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	122	0	0	0	0	122	0	0	122	122
171	F: Hoofddorp Stadscentrum	Centrumzicht en Parkzicht	340	0	0	0	0	340	0	0	340	340
187	F: Hoofddorp Stadscentrum	Emma-locatie	20	0	0	0	0	20	0	0	20	20
205	F: Hoofddorp Stadscentrum	Hoofdweg 634-640, (vm Cassino)	238	0	0	0	0	238	0	0	238	238
280	F: Hoofddorp Stadscentrum	The Concourse, Concourslaan-Tuinweg	69	0	0	0	69	0	0	0	69	69
993	F: Hoofddorp Stadscentrum	Hoofdweg 740-752 te Hoofddorp	85	0	0	0	0	85	0	0	85	85
102	F: Hoofddorp-Noord (1e fase)	Hoofddorp-Noord 1e fase (AM locatie, Hoofdweg 581-583)	600	0	0	0	0	600	0	0	600	600
127	F: Hoofddorp-Noord (1e fase)	Hoofddorp-Noord 1e fase (restcap aanpas afrit N201	500	0	0	0	0	100	400	0	100	200
125	F: Hoofddorp Hyde Park	Hyde Park VI BLOK 15	132	0	0	0	0	132	0	0	132	132
145	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark, van Herk, blok 11.12	198	0	0	0	0	198	0	0	198	198
146	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark, Msolutions blok 21	150	0	0	0	0	150	0	0	150	150
147	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark I BLOK 7.8.9	233	0	0	233	0	0	0	0	233	233
148	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark II BLOK 29	406	0	0	0	0	406	0	0	406	406
149	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark III BLOK 13.16	310	0	0	310	0	0	0	0	310	310
150	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark IV BLOK 1.5.14	411	0	0	0	0	411	0	0	411	411
151	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark Va BLOK 22	283	0	0	0	0	283	0	0	283	283
152	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark Vb BLOK 27	124	0	0	0	124	0	0	0	124	124
154	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark, Msolutions blok 20	280	0	0	0	0	280	0	0	280	280
155	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark VI BLOK 19	136	0	0	0	0	136	0	0	136	136
157	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark VII BLOK 18.7.8.9b	480	0	0	0	0	480	0	0	480	480
159	F: Hoofddorp Hyde Park	Hyde Park VIII BLOK 30	161	0	0	0	0	161	0	0	161	161
161	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark IX BLOK 3.4	563	0	0	0	0	563	0	0	563	563
167	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark RPD BLOK 10	275	0	0	0	0	275	0	0	275	275
208	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark Va BLOK 28	170	0	0	0	0	170	0	0	170	170
202	F: Hoofddorp Parken	Rooseveltpark (De President)	338	0	0	0	0	226	112	0	226	338
232	F: Hoofddorp Parken	Zuidrand, Zuidtangent, R-net, (d9)	180	0	0	0	0	180	0	0	180	180
240	F: Hoofddorp Parken	Zuidrand, Victoriapark Ymere (d10)	434	0	0	0	0	434	0	0	434	434
244	F: Hoofddorp Parken	Tudorpark	72	236	200	72	0	0	0	0	508	272
264	F: Hoofddorp Parken	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	1.632	0	0	0	0	980	652	0	980	1.138
111	F: Hoofddorp Spoorzone fase 1	Hoek Kruisweg/N201	300	0	0	0	0	300	0	0	300	300
106	F: Hoofddorp Spoorzone fase 1 en 2	Graan voor Visch Zuid	5.214	0	0	0	0	800	2.000	2.414	800	1.000
119	F: Hoofddorp spoorzone fase 1 en 2	Van Heuven Goedhartlaan	1.400	0	0	0	0	480	920	0	480	710
839	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Quatrebras D	186	0	0	43	143	0	0	0	186	186
841	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-West	37	0	0	0	37	0	0	0	37	37
843	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	22	0	0	0	12	10	0	0	22	22
845	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Noord	67	0	0	0	0	60	7	0	60	67
863	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Quatrebras C	124	0	39	76	48	0	0	0	163	163
842	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Midden	92	0	0	0	0	92	0	0	92	92
424	F: Cruquius Wickevoort	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	512	62	8	171	67	274	0	0	582	694
520	F: Lisserbroek fase 1	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	1.325	0	0	0	0	1.156	169	0	1.156	1.325
530	F: Lisserbroek fase 1	Lisserbroek Noord	1.153	0	0	0	0	730	423	0	730	1.001
302	F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	Pionier-Bols	1.864	0	0	0	0	868	996	0	868	1.308
875	F: Overig meer dan 50 woningen	Jan van Gentstraat	70	0	0	0	0	70	0	0	70	70
907	F: Overig meer dan 50 woningen	Sectorpark	54	0	0	0	0	54	0	0	54	54
211	F: Overig meer dan 50 woningen	Bornholm, Eijkenhove, Herontwikkeling woonzorgcentrum	225	0	0	0	0	225	0	0	225	225
282	F: Overig meer dan 50 woningen	Boslaan / Kruisweg	83	0	0	0	0	83	0	0	83	84
428	F: Overig meer dan 50 woningen	Boseilanden	15	24	1	0	6	9	0	0	40	47
334	F: Overig meer dan 50 woningen	Nieuwe Kom, Kop C1, C2	81	0	0	0	0	81	0	0	81	81
337	F: Overig meer dan 50 woningen	Nieuwe Kom, Kop C-Rand	209	0	0	0	0	209	0	0	209	209

Tabel gaat verder op volgende pagina

num	F: (focus) P: Potentie	Plannaam (vet is actief plan)	Totaal vanaf 2024	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041>	2022 t/m2030	Start bouw 2022 t/m2030
823	F: Overig Kleinschalig (KSW) Badhoevedorp	**Sloterweg 22**	26	0	0	0	0	**26**	0	0	26	26
992	F: Overig Kleinschalig (KSW) Badhoevedorp	**Jan van Gentstraat 54a te Badhoevedorp**	7	0	0	0	0	**7**	0	0	7	7
419	F: Overig Kleinschalig (KSW) Cruquius	**Oudekruisweg 33-37 Achterzijde (voorzijde gereed)**	27	2	0	0	0	**27**	0	0	29	29
991	F: Overig Kleinschalig (KSW) Haarlemmerliede	**Penningsveer, 4 d.e.f.**	3	0	0	0	**3**	0	0	0	3	3
916	F: Overig Kleinschalig (KSW) Halfweg	**Houtrakkerweg 39**	2	0	0	0	0	**2**	0	0	2	4
217	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**Woningen PAX Winkelcentrum**	29	0	0	0	0	**29**	0	0	29	29
105	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**Ijweg 1031, Dagelijksleven**	20	0	0	0	**20**	0	0	0	20	20
120	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**JC Beetslaan 99-133**	40	0	0	0	**40**	0	0	0	40	80
175	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**Dik Trom Nieuwb. Projectmn**	30	0	0	0	0	**30**	0	0	30	30
203	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**Parklaan 2 – Hoofdweg 684**	14	0	0	0	**14**	0	0	0	14	14
213	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**IJweg naast 1190**	9	0	0	**9**	0	0	0	0	9	9
259	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**Benelite / Kwikfit**	24	0	0	**24**	0	0	0	0	24	24
267	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**Hoofdweg 774 (Kerkgebouw)**	9	0	0	0	**9**	0	0	0	9	9
271	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**Hoofdweg 875**	6	0	0	0	**6**	0	0	0	6	6
272	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	**Hoofdweg 893**	12	0	0	**12**	0	0	0	0	12	12
714	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuwerbrug	**Vijfhuizerdijk 204 NWB**	22	0	0	0	0	**22**	0	0	22	22
332	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Nieuwe Kom, Marktgebouw**	47	0	0	0	0	**47**	0	0	47	47
306	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Madeliefstraat**	19	0	0	0	**19**	0	0	0	19	19
308	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Venneperweg 383**	17	0	0	0	**17**	0	0	0	17	17
310	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Hoofdweg 1410 (naast ijsbaan)**	20	0	0	0	**20**	0	0	0	20	20
342	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Veldbloemstraat**	43	0	0	**43**	0	0	0	0	43	43
347	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Hoofdweg 1428**	17	0	0	**17**	0	0	0	0	17	17
358	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Hoofdweg 1157 Nieuw-Vennep**	24	0	0	0	0	**24**	0	0	24	24
359	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Ijweg 1762**	35	0	0	0	**35**	0	0	0	35	35
364	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Ijweg 1255**	30	0	0	0	**30**	0	0	0	30	30
365	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**IJweg 1455-1457**	26	0	0	0	0	**26**	0	0	26	26
369	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**Bolle Olifant**	42	0	0	0	**42**	0	0	0	42	42
371	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**IJweg 1435 Elisabeth Hoeve**	17	0	0	0	**17**	0	0	0	17	17
372	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	**IJweg 1316 Hoek Ijweg-Bennebroekreweg**	26	0	0	0	0	**26**	0	0	26	26
631	F: Overig Kleinschalig (KSW) Rijsenhout	**Bennebroekerweg 19 Rijsenhout**	15	0	0	0	0	**15**	0	0	15	15
901	F: Overig Kleinschalig (KSW) Spaarndam	**Nijestraat Dokter W.**	25	0	0	0	0	**25**	0	0	25	25
705	F: Overig Kleinschalig (KSW) Vijfhuizen	**Vijfhuizerdijk 60 Molensloot**	22	0	0	0	0	**22**	0	0	22	22
514	F: Overig Kleinschalig (KSW) Weteringbrug	**Huigsloterdijk 76 en 85**	6	0	0	**6**	0	0	0	0	6	6
627	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwaanshoek	**Gerbrant Meussweg/ achter Bennebroekerweg 948A**	17	0	0	**17**	0	0	0	0	17	17
628	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwaanshoek	**Bennebroekerdijk nabij 37**	2	0	0	0	**2**	0	0	0	2	2
723	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwanenburg	**Hart van-ZWB, Oude MAVO**	18	0	0	0	0	**18**	0	0	18	18
727	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwanenburg	**Dennelaan 75-77 De Vos**	8	0	0	0	0	**8**	0	0	8	8
729	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwanenburg	**Hart van-ZWB, Brandweerkazerne**	23	0	0	0	0	**23**	0	0	23	23
104	P: Hoofddorp Noord (2e fase)	**Hoofddorp-Noord 2e fase (na verleggen N201)**	6.400	0	0	0	0	0	0	**6.400**	0	0
109	P: Hoofddorp Spoorzone Zonneveld	**Zonneveld**	2.892	0	0	0	0	0	**2.892**	0	0	0
402	P: Cruquius Post van Krayenhoff	**Post van Krayenhoff, Bennebroekerdijk (Cruquius-Dijk)**	700	0	0	0	0	**450**	**250**	0	450	650
404	P: Cruquius Zwaanshoek	**Cruquius - Zwaanshoek**	2.500	0	0	0	0	0	**1.000**	**1.500**	0	100
535	P: Lisserbroek fase 2	**Lisserbroek fase 2**	1.100	0	0	0	0	0	**1.100**	0	0	0
844	P: BHD-Centrum, Schuilhoeve	**BHD-Centrum, Schuilhoeve**	545	0	0	0	0	0	**545**	0	0	0
351	P: Nieuw Vennep West	**Nieuw Vennep West**	3.000	0	0	0	0	**200**	**2.800**	0	200	350

Bijlage 2 Projectenlijst; prijsklassen

Voor enkele projecten is het programma naar prijsklasse (deels) nog niet bekend/ingevuld (8% van het totaal aantal; woningen). Voor deze plannen is door ons een correctie toegepast (de paarse cijfers):. We gaan er dan vanuit dat het programma in deze plannen uiteindelijk zal neer komen op 30% sociaal en totaal 50% betaalbaar (betaalbaar = sociaal, middenhuur en koopprijs lager dan 390.000). Deze correctie hebben wij niet toegepast op de kleinschalige projecten gezien deze niet vallen onder het beleidskaderwonen m.b.t. de prijsklassen. Voor de enkele kleinschalige plannen waar nog niets bekend is zijn wij ervan uitgegaan dat er geen sociale of 'betaalbare koop' zal worden gerealiseerd maar dure koop.

				Prijsklassen totaal op te leveren vanaf 1-1-2024					
				Huur			koop		Betaalbaar
num	F: (focus) P: Potentie	Plannaam (vet is actief plan)	Totaal vanaf 2024	Sociaal	Middenhuur	Markthuur	koop < NHG	Koop > NHG	huur soc., midden; koop tot NHG
158	F: Hoofddorp Stadscentrum	Trom-gebouw, Dik Tromplein (Deining /V&D)	136	32%	22%	46%	0%	0%	54%
164	F: Hoofddorp Stadscentrum	Binnenweg e.o.	400	30%	20%	50%	0%	0%	50%
165	F: Hoofddorp Stadscentrum	SEM-gebouw 'Aprisco	280	10%	10%	30%	30%	20%	50%
166	F: Hoofddorp Stadscentrum	Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	122	30%	20%	49%	0%	0%	51%
171	F: Hoofddorp Stadscentrum	Centrumzicht en Parkzicht	340	30%	20%	50%	0%	0%	50%
187	F: Hoofddorp Stadscentrum	Emma-locatie	20	0%	0%	0%	90%	10%	90%
205	F: Hoofddorp Stadscentrum	Hoofdweg 634-640, (vm Cassino)	238	50%	0%	50%	0%	0%	50%
280	F: Hoofddorp Stadscentrum	The Concourse, Concourslaan-Tuinweg	69	0%	0%	0%	51%	49%	51%
993	F: Hoofddorp Stadscentrum	Hoofdweg 740-752 te Hoofddorp	85	30%	10%	10%	10%	40%	50%
102	F: Hoofddorp-Noord (1e fase)	Hoofddorp-Noord 1e fase (AM locatie, Hoofdweg 581-583)	600	30%	20%	50%	0%	0%	50%
127	F: Hoofddorp-Noord (1e fase)	Hoofddorp-Noord 1e fase (restcap aanpas afrit N201	500	30%	10%	0%	10%	50%	50%
125	F: Hoofddorp Hyde Park	Hyde Park VI BLOK 15	132	30%	10%	10%	10%	40%	50%
145	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark, van Herk, blok 11.12	198	24%	36%	16%	0%	24%	60%
146	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark, Msolutions blok 21	150	30%	0%	0%	20%	50%	50%
147	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark I BLOK 7.8.9	233	0%	0%	0%	11%	89%	11%
148	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark II BLOK 29	406	0%	0%	33%	0%	67%	0%
149	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark III BLOK 13.16	310	0%	0%	0%	10%	90%	10%
150	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark IV BLOK 1.5.14	411	0%	34%	24%	2%	40%	36%
151	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark Va BLOK 22	283	21%	28%	16%	10%	25%	59%
152	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark Vb BLOK 27	124	100%	0%	0%	0%	0%	100%
154	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark, Msolutions blok 20	280	30%	10%	10%	10%	40%	50%
155	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark VI BLOK 19	136	30%	9%	0%	9%	52%	48%
157	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark VII BLOK 18.7.8.9b	480	0%	0%	38%	25%	38%	25%
159	F: Hoofddorp Hyde Park	Hyde Park VIII BLOK 30	161	100%	0%	0%	0%	0%	100%
161	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark IX BLOK 3.4	563	100%	0%	0%	0%	0%	100%
167	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark RPD BLOK 10	275	30%	10%	10%	10%	40%	50%
208	F: Hoofddorp Hyde Park	HydePark Va BLOK 28	170	20%	20%	60%	0%	0%	40%
202	F: Hoofddorp Parken	Rooseveltpark (De President)	338	30%	20%	9%	4%	37%	54%
232	F: Hoofddorp Parken	Zuidrand, Zuidtangent, R-net, (d9)	180	30%	20%	0%	0%	50%	50%
240	F: Hoofddorp Parken	Zuidrand, Victoriapark Ymere (d10)	434	40%	21%	0%	0%	39%	61%
244	F: Hoofddorp Parken	Tudorpark	72	50%	31%	0%	0%	19%	81%
264	F: Hoofddorp Parken	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	1.632	24%	10%	0%	11%	55%	45%
111	F: Hoofddorp Spoorzone fase 1	Hoek Kruisweg/N201	300	30%	10%	25%	10%	25%	50%
106	F: Hoofddorp Spoorzone fase 1 en 2	Graan voor Visch Zuid	5.214	30%	10%	25%	10%	25%	50%
119	F: Hoofddorp spoorzone fase 1 en 2	Van Heuven Goedhartlaan	1.400	30%	10%	25%	10%	25%	50%
839	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Quatrebras D	186	22%	8%	47%	0%	23%	30%
841	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-West	37	0%	0%	0%	0%	100%	0%
843	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	22	0%	0%	0%	0%	100%	0%
845	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Noord	67	36%	0%	0%	0%	64%	36%
863	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Quatrebras C	124	0%	0%	0%	0%	100%	0%
842	F: Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Midden	92	30%	10%	10%	10%	40%	50%
424	F: Cruquius Wickevoort	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	512	29%	13%	0%	32%	26%	74%
520	F: Lisserbroek fase 1	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	1.325	30%	0%	0%	20%	50%	50%
530	F: Lisserbroek fase 1	Lisserbroek Noord	1.153	30%	20%	0%	0%	50%	50%
302	F: Nieuw-Vennep (Pionier-Bols)	Pionier-Bols	1.864	30%	6%	15%	8%	41%	44%
875	F: Overig meer dan 50 woningen	Jan van Gentstraat	70	0%	0%	0%	57%	43%	57%
907	F: Overig meer dan 50 woningen	Sectorpark	54	56%	0%	0%	0%	44%	56%
211	F: Overig meer dan 50 woningen	Bornholm, Eijkenhove, Herontwikkeling woonzorgcentrum	225	30%	20%	50%	0%	0%	50%
282	F: Overig meer dan 50 woningen	Boslaan / Kruisweg	83	31%	0%	20%	20%	29%	52%
428	F: Overig meer dan 50 woningen	Boseilanden	15	0%	0%	0%	0%	100%	0%
334	F: Overig meer dan 50 woningen	Nieuwe Kom, Kop C1, C2	81	0%	13%	0%	37%	50%	50%
337	F: Overig meer dan 50 woningen	Nieuwe Kom, Kop C-Rand	209	40%	28%	32%	0%	0%	68%

Tabel gaat verder op volgende pagina

num	F: (focus) P: Potentie	Plannaam (vet is actief plan)	Totaal vanaf 2024	Prijsklassen totaal op te leveren vanaf 1-1-2024					
				Huur			koop		Betaalbaar
				Sociaal	Middenhuur	Markthuur	koop < NHG	Koop > NHG	huur soc., midden; koop tot NHG
823	F: Overig Kleinschalig (KSW) Badhoevedorp	Sloterweg 22	26	0%	0%	100%	0%	0%	0%
992	F: Overig Kleinschalig (KSW) Badhoevedorp	Jan van Gentstraat 54a te Badhoevedorp	7	0%	0%	0%	0%	100%	0%
419	F: Overig Kleinschalig (KSW) Cruquius	Oudekruisweg 33-37 Achterzijde (voorzijde gereed)	27	0%	0%	0%	0%	100%	0%
991	F: Overig Kleinschalig (KSW) Haarlemmerliede	Penningsveer, 4 d.e.f.	3	0%	0%	0%	0%	100%	0%
916	F: Overig Kleinschalig (KSW) Halfweg	Houtrakkerweg 39	2	0%	0%	0%	0%	100%	0%
217	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	Woningen PAX Winkelcentrum	29	0%	0%	0%	0%	100%	0%
105	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	Ijweg 1031, Dagelijksleven	20	100%	0%	0%	0%	0%	100%
120	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	JC Beetslaan 99-133	40	80%	0%	0%	0%	20%	80%
175	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	Dik Trom Nieuwb. Projectmn	30	0%	0%	0%	0%	100%	0%
203	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	Parklaan 2 – Hoofdweg 684	14	0%	100%	0%	0%	0%	100%
213	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	IJweg naast 1190	9	0%	0%	0%	0%	100%	0%
259	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	Benelite / Kwikfit	24	0%	0%	0%	0%	100%	0%
267	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	Hoofdweg 774 (Kerkgebouw)	9	0%	0%	0%	0%	100%	0%
271	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	Hoofdweg 875	6	0%	0%	0%	0%	100%	0%
272	F: Overig Kleinschalig (KSW) Hoofddorp	Hoofdweg 893	12	0%	0%	0%	0%	100%	0%
714	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuwerbrug	Vijfhuizerdijk 204 NWB	22	0%	0%	0%	0%	100%	0%
332	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Nieuwe Kom, Marktgebouw	47	0%	43%	0%	0%	57%	43%
306	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Madeliefstraat	19	0%	0%	0%	0%	100%	0%
308	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Venneperweg 383	17	0%	0%	0%	0%	100%	0%
310	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Hoofdweg 1410 (naast ijsbaan)	20	0%	0%	0%	0%	100%	0%
342	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Veldbloemstraat	43	100%	0%	0%	0%	0%	100%
347	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Hoofdweg 1428	17	0%	0%	0%	0%	100%	0%
358	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Hoofdweg 1157 Nieuw-Vennep	24	0%	0%	0%	0%	100%	0%
359	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Ijweg 1762	35	0%	0%	100%	0%	0%	0%
364	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Ijweg 1255	30	0%	0%	0%	0%	100%	0%
365	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	IJweg 1455-1457	26	0%	0%	0%	0%	100%	0%
369	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	Bolle Olifant	42	0%	0%	0%	100%	0%	100%
371	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	IJweg 1435 Elisabeth Hoeve	17	0%	0%	0%	0%	100%	0%
372	F: Overig Kleinschalig (KSW) Nieuw-Vennep	IJweg 1316 Hoek Ijweg-Bennebroekreweg	26	0%	0%	0%	0%	100%	0%
631	F: Overig Kleinschalig (KSW) Rijsenhout	Bennebroekerweg 19 Rijsenhout	15	0%	0%	0%	0%	100%	0%
901	F: Overig Kleinschalig (KSW) Spaarndam	Nijestraat Dokter W.	25	100%	0%	0%	0%	0%	100%
705	F: Overig Kleinschalig (KSW) Vijfhuizen	Vijfhuizerdijk 60 Molensloot	22	0%	0%	0%	0%	100%	0%
514	F: Overig Kleinschalig (KSW) Weteringbrug	Huigsloterdijk 76 en 85	6	0%	0%	0%	0%	100%	0%
627	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwaanshoek	Gerbrant Meussweg/ achter Bennebroekerweg 948A	17	0%	0%	0%	0%	100%	0%
628	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwaanshoek	Bennebroekerdijk nabij 37	2	0%	0%	0%	0%	100%	0%
723	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwanenburg	Hart van-ZWB, Oude MAVO	18	0%	0%	0%	0%	100%	0%
727	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwanenburg	Dennelaan 75-77 De Vos	8	0%	0%	0%	0%	100%	0%
729	F: Overig Kleinschalig (KSW) Zwanenburg	Hart van-ZWB, Brandweerkazerne	23	100%	0%	0%	0%	0%	100%
104	P: Hoofddorp Noord (2e fase)	Hoofddorp-Noord 2e fase (na verleggen N201)	6.400	33%	16%	0%	23%	28%	72%
109	P: Hoofddorp Spoorzone Zonneveld	Zonneveld	2.892	30%	10%	25%	10%	25%	50%
402	P: Cruquius Post van Krayenhoff	Post van Krayenhoff, Bennebroekerdijk (Cruquius-Dijk)	700	30%	20%	50%	0%	0%	50%
404	P: Cruquius Zwaanshoek	Cruquius - Zwaanshoek	2.500	30%	10%	10%	10%	40%	50%
535	P: Lisserbroek fase 2	Lisserbroek fase 2	1.100	30%	10%	10%	10%	40%	50%
844	P: BHD-Centrum, Schuilhoeve	BHD-Centrum, Schuilhoeve	545	0%	0%	0%	0%	100%	0%
351	P: Nieuw Vennep West	Nieuw Vennep West	3.000	30%	10%	25%	10%	25%	50%

RĪGA



Luchtfoto TudorPark, Hoofddorp juni 2021, BVR Wonen 2023

Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2023

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk
Gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
E-mail info@haarlemmermeer.nl
Internet www.haarlemmermeer.nl
Fotografie
Kees van der Veer

September 2024

Inhoudsopgave

Inleiding **4**

1. Omvang Woningvoorraad **5**
1.1 Omvang bestaande woningvoorraad Haarlemmermeer 5

2. Woonbeleid en woningmarkt **7**
2.1. Woonbeleid Haarlemmermeer 7
2.2. Ontwikkelingen woonbeleid op het niveau rijk, provincie en Metropool Regio Amsterdam (MRA) 8
2.2.3. Schaalsprong Wonen 9
2.3. Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021-2025 9

3. Voortgang Woningbouw **10**
3.1. Planvoorraad 11
3.2. Planvoorraad naar prijssegment 11

4. Beschikbaar en betaalbaar **12**
4.1 Nieuw woonruimteverdeelsysteem 12
4.2 Lokale voorrang 13
4.3 Meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurders 14
4.4 Startersleningen 14
4.5 Opkoopbescherming 15

5. Aandachtsgroepen en wonen met zorg **16**
5.1 Verhuringen aan bijzondere doelgroepen 16
5.2 Huisvesting Statushouders 17
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 2023 blikken wij terug op 2023. In deze rapportage brengen wij de voortgang in 2023 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 is veel gebeurd
Zo is in 2023 de Woondeal WRA vernieuwd, hebben wij nieuwe Prestatieafspraken Haarlemmermeer 2024 tot en met 2027 (10220976) met de woningcorporaties en huurdersorganisaties gemaakt, is het tweejaarlijks onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (XS-24070909.408) gehouden, is de tweejaarlijkse actualisatie van de Investeringsstrategie en Investeringsanalyse Schaalsprong Wonen 2023 uitgevoerd en is het Woonwagenbeleid Haarlemmermeer vastgesteld. Ook zijn de nieuwe regels voor het woonruimteverdeelsysteem ingevoerd.
Het effect van deze acties is in deze Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen 2023 verwerkt.

Een van de grootste opgaven in Haarlemmermeer is het bouwen van meer woningen
We willen de woningnood tegengaan en de doorstroming bevorderen. 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 BVRWonen.

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. Tot slot is deze informatie input voor het nieuw op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

1. Omvang Woningvoorraad

1.1 Omvang bestaande woningvoorraad Haarlemmermeer

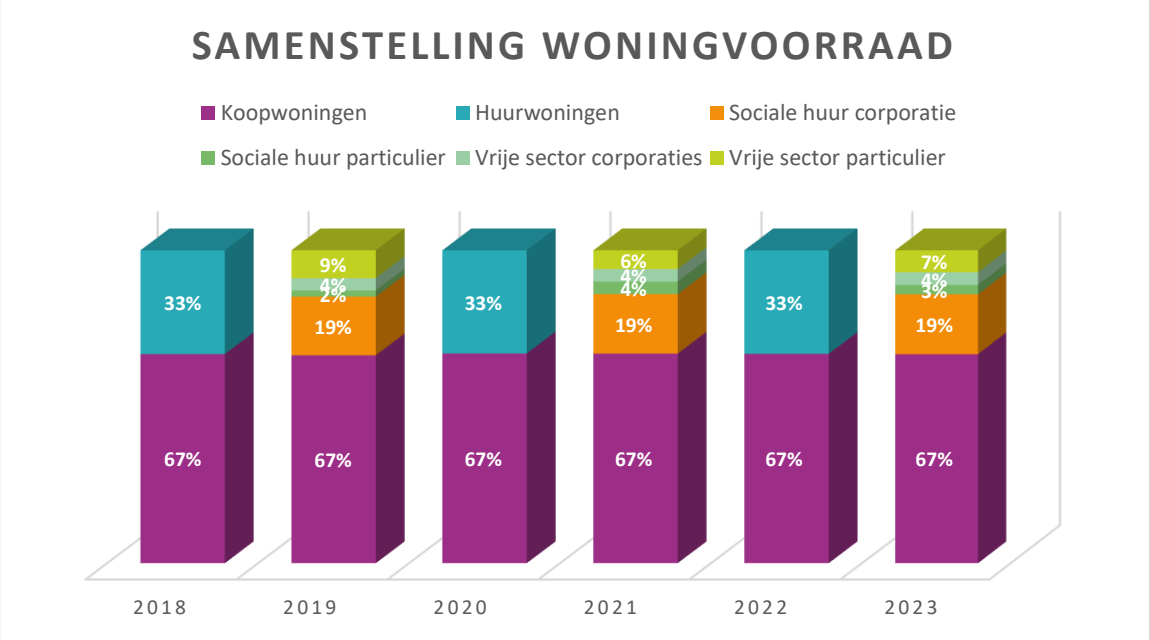
De woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer is in 2023 met 463 gestegen naar 67.121. De groei van de voorraad is voor het overgrote deel toe te schrijven aan nieuwbouw. Daarnaast groeit de voorraad ook als gevolg van zogeheten overige toevoegingen zoals transformatie van bestaande bebouwing. Er worden ook woningen onttrokken aan de voorraad door onder andere sloop. Tabel 1 geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad weer voor de periode 2018 tot en met 31 december 2023.

Omvang woningvoorraad Haarlemmermeer						
jaar	Voorraad 1 januari	Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Afname sloop/ onttrekking	Saldo	Voorraad 31 december
2018	62.979	474	145	-88	531	63.511
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

Tabel 1 Woningproductie Haarlemmermeer 2018- 2023 (Bron: CBS)

Volgens het CBS bedroeg de nieuwbouw 457 woningen in 2023.
Kijken we naar de opgave in de bijgevoegde bouwmonitor, dan zien we in tabel 2 dat er in totaal 534 woningen in 2023 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.

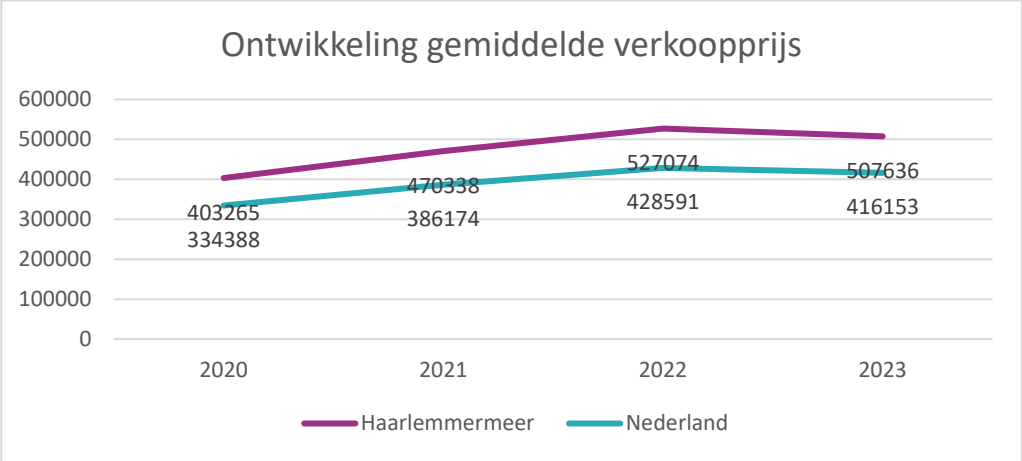
De verdeling van de bestaande woningvoorraad in koop- en huurwoningen vanaf 2018 tot en met 2023 is nagenoeg gelijk gebleven twee derde koop en één derde huur. (Bron CBS).



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). In 2023 heeft dit onderzoek plaatsgevonden. In Haarlemmermeer hebben 1.491 respondenten meegedaan aan de enquête over hun woonsituatie, woonlasten en verhuiswensen. Met raadsbrief (XS-24070909.408) bent u over de resultaten geïnformeerd.

Een niet onverwachte, maar wel duidelijke conclusie uit het WiMRA-onderzoek is dat het betaalbare woningaanbod nog meer onder druk is komen te staan. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. 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 2 geeft de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs in Haarlemmermeer weer. Uit het WiMRA-onderzoek komt dat in 2023 46% van alle woningen een koopwoning is met een WOZ-waarde vanaf € 438.000 euro. Huishoudens hebben een inkomen van minstens € 88.000 nodig om een hypotheek voor dit bedrag te krijgen.



Grafiek 2 Ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande woningen in Haarlemmermeer ten opzichte van Nederland, 2020-2023. Bron CBS

Lage inkomens vormen 34% van de huishoudens in Haarlemmermeer. Slechts 22% van de woningen is voor hen betaalbaar. Ook de betaalbare woningvoorraad voor middeninkomens (19% in Haarlemmermeer) is kleiner dan het aantal huishoudens in deze categorie. Het aandeel van de middeldure voorraad is gekrompen van 14% in 2021 (4% middenhuur en 8% betaalbare koop) naar 5% in Haarlemmermeer (4% middenhuur en 1% betaalbare koop). Vooral deze groepen hebben het moeilijk op de woningmarkt.

2. Woonbeleid en woningmarkt

In het Coalitieakkoord 2022-2026 ‘Toekomstbestendig groeien’ is aangegeven dat een van de grootste uitdagingen voor Haarlemmermeer het realiseren van een meer divers woningenbestand en het bouwen van betaalbare woningen is. 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 het centrum van Nieuw-Vennep.

2.1. Woonbeleid Haarlemmermeer

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 aandachtgroepen.

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 extra 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 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 deze nota is vastgelegd dat wij de volgende eisen en voorwaarden stellen aan woningbouwprojecten groter dan 30 woningen:

- Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar;
- Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens;
- De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens;
- 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, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen;
- 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 huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd;
- De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%;
- Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar;
- Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m² is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens;
- Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m² tot 50m² is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens;

- De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m² gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m² gebruiksoppervlak;
- Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m² zijn bij voorkeur levensloopbestendig 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 een corporatie uit onze woningmarktregio. 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 een corporatie uit onze woningmarktregio. 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 een corporatie in onze woningmarktregio.

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 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 twee derde 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 € 1.100 en koop tot aan € 390.000 (prijspeil 2023).

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 twee derde betaalbaar te bouwen en het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de voorraad. Gemeenten kunnen niet in één keer van de kelder naar de zolder. 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 hoger aandeel 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.

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 brengen we de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) in positie 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, 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 versnellingstafels.

2.2.2. Verstedelijkingsstrategie

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 transities. 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 transities 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.

2.2.3. 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.

2.3. Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021-2025

Het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (2021.0000905) is een bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de AM-regio (Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn). Een belangrijke ambitie is het versnellen van woningbouw. Het Woonakkoord draagt bij aan een betere samenwerking, waaronder het benutten van subsidies van de provincie.

De provincie en AM-gemeenten stellen in het Woonakkoord de volgende prioriteiten:

- Partijen committeren zich aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- Partijen willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- Partijen maken knelpunten in de samenwerking bespreekbaar en werken gezamenlijk aan een oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken partijen als partners op;

Binnen AM en de MRA en naar het Rijk treden partijen op vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid. De AM-gemeenten bereiden gezamenlijk de bestuurlijke overleggen in de MRA voor.

3. Voortgang Woningbouw

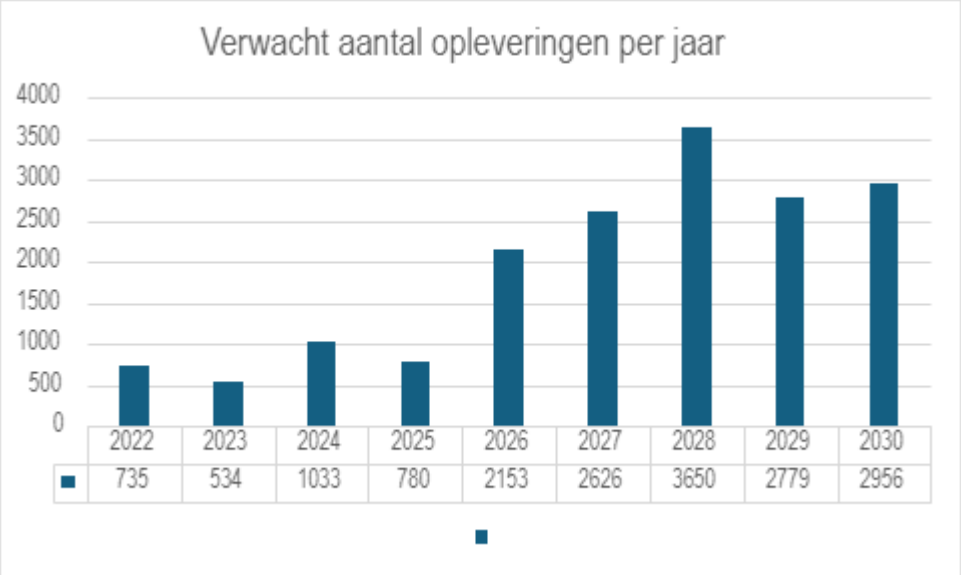
Tweemaal per jaar informeren wij u in de Bouwmonitor over de voortgang van de woningbouw in onze gemeente, per 1 januari en per 1 juli van elk kalenderjaar. De Bouwmonitor van 1 januari is een zelfstandig product en de monitor van 1 juli maakt deel uit van de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen. Hieronder wordt een samenvatting van de nieuwste Bouwmonitor met peildatum 1 juli 2024 opgenomen.

Omdat in de Bouwmonitor, veel detailinformatie bevat en ingaat op de belangrijkste veranderingen ten opzichte van de Bouwmonitor per 1 januari 2024 nemen we de volledige Bouwmonitor per 1 juli 2024 integraal als bijlage op.
Bij de opbouw en presentatie van de Bouwmonitor wordt ook rekening gehouden met:

- de periode 2022 tot en met 2030 (met het oog op MRA Woondeal);
- de periode 2022 tot en met 2030 (met het oog op Coalitieakkoord 2022-2026);
- de planvoorraad als verwachte opleveringen. Dit in aansluiting op de provincie en het ministerie van Binnenlandse Zaken;
- het onderscheid tussen focus en potentiegebieden, aansluitend op de Investeringsstrategie Schaalsprong Wonen 2023.

In tabel 1 onder 1.1 van deze BVR staat de ontwikkeling van de woningvoorraad vanaf 2018 tot en met 2023 volgens de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gemeentelijke woningvoorraad per 31 december 2023 volgens het CBS komt uit op 67.121. Zoals hiervoor is aangegeven komen de cijfers van het CBS niet volledig overeen met de cijfers over de woningvoorraad en nieuwbouwproductie in de Bouwmonitor. Een verklaring voor het verschil is dat het CBS uitgaat van het totaal aan toevoegingen (nieuwbouw, transformatie en bijvoorbeeld woningsplitsing) en het aantal onttrekkingen (sloop en andere bestemming) op het moment van gebruik. Ons projectenoverzicht gaat uit van de datum van oplevering van alleen de nieuwbouwwoningen.

Op basis van de planning worden er totaal 1.033 woningen in 2024 opgeleverd. Inmiddels zijn er al 430 woningen opgeleverd. Dit aantal is ruim hoger ten opzichte van 2022 en 2023. Het aantal opleveringen volgt uiteraard na start bouw. In 2024 is de start bouw met 2.817 relatief hoog. In de onderstaande grafiek wordt de verwachte opleveringen per jaar volgens de huidige bouwmonitor weergegeven.



Grafiek 3 Bron: Bouwmonitor 1 juli 2024

3.1. Planvoorraad

Er staan 97 plannen op de gemeentelijke projectenlijst woningbouw. Op basis van de geactualiseerde projectenlijst is de inschatting dat de capaciteit uitkomt op 31.125 woningen tot 2040. Voor de periode 2022 tot en met 2030 wordt het aantal op te leveren woningen geschat op 17.246. Om overschatting van de capaciteit te voorkomen is het gebruikelijk om een marge te hanteren waarbij we rekening houden met vertraging en uitval. De correctie voor uitval en vertraging wordt ook gebruikt in de Investeringsstrategie Schaalsprong Wonen 2023 en sluit aan bij de methode die wordt toegepast door de provincie Noord-Holland. We gaan ervan uit dat er 130% capaciteit nodig is om 100% productie te realiseren. Uitgaande van deze marge is de productie 13.556 woningopleveringen tot en met 2030. Dit sluit goed aan bij de 13.400 woningen uit de MRA Woondeal.

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 2023 is het prijspeil voor betaalbaar huur € 1.100 en koop € 390.000. Deze grens is ook gehanteerd in de woondeals. De MRA en Provincie Noord-Holland gebruiken ook dezelfde grenzen.

In 2023 is in onze gemeente 24% sociale huur, 11% middenhuur (tot € 1.100) en 9% koop tot € 390.000 opgeleverd. Voor 8% van het totaal aantal woningen is het programma naar prijsklasse nog niet bekend. Bij de berekening wordt een correctie toegepast en zijn we uitgegaan van een bouwprogramma van 50% betaalbaar, waarvan 30% sociaal. Deze correctie hebben we niet toegepast op de kleinschalige plannen. Na deze correctie blijkt uit tabel 13 in de bouwmonitor dat in de planvoorraad met een oplevering tot 2030 het aandeel sociaal op 29% en het aandeel betaalbaar op 48% uitkomt. Voor de periode tot 2040 zijn deze percentages, sociaal 29% en betaalbaar 49%.

4. Beschikbaar en betaalbaar

4.1 Nieuw woonruimteverdeelsysteem

Met de gemeenten in de voormalige stadsregio Amsterdam hebben we een nieuw 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 WoningNet Stadsregio Amsterdam heeft hiermee te maken. In 2026 wordt het puntensysteem in de regio geëvalueerd.

Het nieuwe puntensysteem is geen oplossing voor het woningtekort. Wel zorgt het nieuwe systeem ervoor dat een groep woningzoekenden die nu niet aan bod kwam, de kans krijgt om eerder een woning te vinden. Met het nieuwe systeem kunnen woningzoekenden zelf punten scoren. In de vorige situatie was inschrijfduur, oftewel wachtpunten, bepalend. Een woningzoekende kan nog steeds urgentie aanvragen, bijvoorbeeld na een woningbrand of om sociaal-medische redenen. Dit is niet veranderd.

In het nieuwe systeem hebben wachtpunten (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 op hun naam hebben en dus ook weinig of geen wachtpunten.

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.

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/verhuureenheden	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023
Ymere	12.164	12.223	12.437
Woonzorg Nederland	445	445	405
DUWO	584	584	575
Eigen Haard	225	340	340
Totaal	13.418	13.592	13.757

Tabel 2 bron: Prestatieafspraken 2024-2027

Het aantal sociale huurwoningen wat door opzegging voor nieuwe verhuur is vrijgekomen.

Aantal nieuwe verhuringen sociale Huurwoningen	2021	2022	2023
Totaal aantal verhuringen	756	801	694
In % van totale voorraad = mutatiegraad	5,6%	5,9%	5%

Tabel 3 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 bepaalt in het aanbodmodel wie als eerste aan de beurt komt;
- 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 2023 een sociale huurwoning van een corporatie heeft gehuurd.

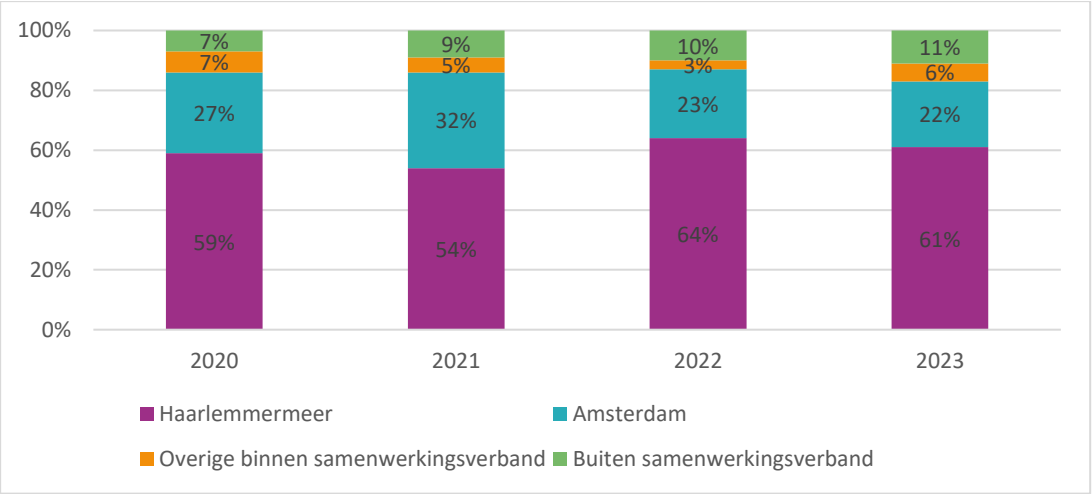
Indicatoren in jaren	2021	2022	2023*
Inschrijftijd	11,1	10,8	10,8
Wachttijd	16,3	14,3	14,6
Zoektijd	6,9	6,8	6,7

Tabel 4 Bron: PWNR Jaarrapportage 2022 (*2023 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.

In de onderstaande grafiek 3 wordt de herkomst van de woningzoekende weergegeven die in dat jaar een sociale huurwoning in Haarlemmermeer is toegewezen. Dus ook van de woningen zonder lokale voorrang.



Grafiek 4 bron jaartabellen 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). Op hoofdlijnen zijn de afspraken gemaakt over:

- Uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Partijen spannen zich in om de totale sociale woningvoorraad met minimaal 1.042 woningen toe te laten nemen in de periode tot 31 december 2027. Aanvullend daarop spannen de partijen zich in voor de realisatie van de afspraak uit de Woondeal MRA om 4.020 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen in de periode van 2022 tot en met 2030.
- Terughoudend te zijn met verkoop van corporatiewoningen, in het bijzonder in de kleine kernen. Verkoop vindt alleen plaats wanneer dat noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering, een gebalanceerd voorraadbeleid en het verbeteren van de leefbaarheid.
- Gezamenlijk invulling geven aan de ambitie uit het Woonwagenbeleid Haarlemmermeer (2023.8414029) om het aantal woonwagenstandplaatsen met 21 uit te breiden.
- Beter benutten van bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld door de inzet van verhuiscoaches en de verhuiskostenregeling van ‘Groot naar Beter’ de doorstroming van senioren bevorderen. Ymere, de grootste corporatie van de vijf, heeft als enige woningen met een energielabel E, F of G. Het streven is voor eind 2027 al deze woningen te verbeteren naar minimaal label D. Voorwaarde is wel dat per project minstens 70 procent van de bewoners hiermee instemt.

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. Vanaf 2020 zien we een stijging van het aantal aanvragen. In 2020 zijn er 50 startersleningen verleend. In 2021 is dit aantal toegenomen tot 79 en in 2022 zijn er 51 startersleningen toegewezen en in 2023 was dit aantal 67.

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

Tabel 5 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. 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 2023 zijn drie verhuurvergunningen opkoopbescherming en één ontheffing van de opkoopbescherming verleend. Er zijn geen aanvragen geweigerd.

5. Aandachtsgroepen 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 voorrangsgroepen, waaronder diverse kwetsbare/bijzondere doelgroepen om extra hulp. Met de corporaties en de huurdersverenigingen is afgesproken dat maximaal 35% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in Haarlemmermeer beschikbaar komt voor bijzondere doelgroepen. Daarmee blijft een groot deel van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar voor aparte afspraken en reguliere woningzoekenden.

Tabel 6 geeft inzicht in de toewijzing van sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen in de periode 2020 – 2023. De tabel laat zien dat het aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen met 31% ruim binnen het afgesproken maximum van 35% van alle sociale verhuringen van Ymere en Eigen Haard is gebleven.

Vrijkomende woningen sociale huurwoningen van Ymere en Eigen Haard	2020	2021	2022	2023
a. Aparte afspraken				
- Vrije ruimte	15	18	23	15
- Stadsvernieuwingskandidaten	0	11	4	4
- Van Groot naar Beter			25	23
b. Bijzondere doelgroepen				
- Uitstroom maatschappelijke organisaties	38	39	24	27
- Statushouders	42	52	86	89
- Urgenten	72	73	83	86
- WMO/terstond			17	12
Totaal	**167**	**193**	**210**	**214**
Percentage t.o.v. reguliere verhuringen	23%	29%	27%	31%

Tabel 6 Aantal verhuurde woningen aan bijzondere doelgroepen, bron: woningnet

In tabel 3 onder 4.1 staan de voor verhuur vrijgekomen sociale huurwoningen van Eigen Haard en Ymere (totaal 694). Vanaf 2022 zijn de aparte afspraken (vrije ruimte en stadsvernieuwingskandidaten en Van Groot naar Beter) niet meegenomen in het percentage bijzondere doelgroepen. In principe zijn dit geen bijzondere doelgroepen maar reguliere voorrangsregelingen. Omdat de mutatiegraad (zie tabel 3 onder 3.1) in 2023 bijna 1% lager is dan in 2022 zijn er minder nieuw te verhuren woningen vrijgekomen. Gedurende het jaar hebben we, samen met de corporaties, de verdeling over de verschillende doelgroepen dan ook steeds moeten bijstellen.

In de prestatieafspraken Haarlemmermeer 2024 tot en met 2027 met de woningcorporaties en huurdersorganisaties (10220976) hebben we eenduidige afspraken gemaakt over de definities van bijzondere doelgroepen en reguliere (voorrangs)regels. Daarbij is ook rekening gehouden met de afspraak dat we de wettelijke mogelijkheden om inwoners van Haarlemmermeer voorrang te geven op sociale huurwoningen en nieuwbouwprojecten maximaal benutten. Voor de toewijzing van vrijkomende corporatieswoningen aan bijzondere doelgroepen is een bandbreedte van 30% tot 35% afgesproken, waarbij 30% als signaalwaarde geldt.

Vanaf de BVR 2024 zullen we wat betreft de toewijzing aan bijzondere doelgroepen de bovenstaande tabel vervangen door de onderstaande opzet.

	Regionale en lokale ruimte (max. 50%)		Overige (min. 50%)
	Lokale ruimte (max. 30%)	**Regionale ruimte (20 – 50%)**	
Bijzondere doelgroepen	Urgentie: - Midstay/Estafette - WMO/terstond/WIBO	- Urgentie: Sociaal-Medisch - Uitstroom uit instellingen	Urgentie - Mantelzorgers - Relationeel geweld (uitstroom blijf-van-mijn-lijf-huizen) - Statushouders
Reguliere (voorrangs-) Regels	- Voorrang voor ingezetenen - Tweede c.q. laatste kans - Van Groot naar Beter - 5% maatwerk corporaties	- Stadvernieuwingskandidaten o Lokaal o Regionaal	- Studentenwoningen - Rolstoelwoningen - Jongeren < 28 jaar - Senioren vanaf 65 jaar - Woningruil - Reguliere toewijzingen

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.

Via raadsbrieven (X.2023.04156 en X.2024.00756) wordt u geïnformeerd 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 de onderstaande tabel 7 staat het verloop van deze taakstelling voor onze gemeente vanaf 2019 tot en met de eerste helft van 2023.

Taakstelling	2019	2020	2021	2022	2023
Beginstand per 1 januari	20	2	-9	12	16
Taakstelling (jan/juni)	52	48	120	89	191
Taakstelling (juli/dec)	52	57	98	121	158
Totaal = beginstand + taakstelling	**124**	**107**	**209**	**222**	**365**
Gehuisveste statshouders	122	116	197	206	339
Resultaat (Totaal – gehuisveste statushouders)	2	-9	12	16	26

Tabel 7 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. Gezinnen voornamelijk in corporatiewoningen. In 2023 zijn in totaal 89 reguliere corporatiewoningen ingezet voor het plaatsen van gezinnen en het doorstromen van statushouders uit alternatieve huisvesting. Daarnaast hebben wij alleengaande statushouders gehuisvest en opgevangen. Alleengaanden zijn alleenstaanden die wachten op nareizigers via gezinshereniging. Wij huisvestten 49 van hen in flexwoningen. Ook zijn 61 alleengaanden via de Hotel- en Accommodatieregeling (HAR) op de Planeetbaan opgevangen.

5.3 Opvang Asielzoekers en vluchtelingen uit Oekraïne

Naast het huisvesten van statushouders zijn er ook opvanglocaties geopend voor asielzoekers en Oekraïners. Ruim 900 asielzoekers werden door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) opgevangen op twee noodopvanglocaties, circa 700 Oekraïners kregen tijdelijk onderdak op vier opvanglocaties. Ook werden 470 Oekraïners in huis opgevangen door particulieren in de gemeente.

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 bijvoorbeeld starters of jongeren. Hierdoor blijven reguliere sociale huurwoningen beschikbaar voor gezinnen of gescheiden ouders met kinderen.

Vanuit deze pilot is in samenwerking met woningcorporatie Eigen Haard het project TrackX gerealiseerd.
Eigen Haard heeft het voormalige kantoorpand van Vestia in Hoofddorp getransformeerd naar een jongerencomplex met 32 woningen. Ymere heeft aan de Oosterdreef in Nieuw-Vennep 60 flexwoningen gerealiseerd. Beide projecten worden in 2024 geëvalueerd.

Vanuit de ambitie dat we verschillende woonvormen blijven stimuleren heeft de gemeente ook eigen vastgoed ingezet voor flexwoningen, zoals op de Etta Palmstraat en Lutulistraat. In 2024 is de transformatie van het tijdelijke noodgebouw van basisschool ’t Venne aan de Sarabande in Nieuw-Vennep in gebruik genomen. Het gebouw is omgebouwd tot 28 onzelfstandige woonunits.



Sarabande na transformatie Foto: FlexWonen NH

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.

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 met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ondertekend. Wij hebben toegezegd ons in te spannen voor de realisatie van 156-230 flexwoningen in de Realisatieovereenkomst flex- en transformatieprojecten (7340655).

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. Hieronder staan de belangrijkste uitgangspunten uit het woonwagenbeleid:

- Opstellen van een transparante wachtlijst met toewijzingsafspraken, zodat nieuwe of vrijkomende standplaatsen met voorrang toegewezen worden aan woonwagenbewoners met een binding met Haarlemmermeer;
- Uitvoeren van locatieonderzoek naar de uitbreiding van standplaatsen en (sociale) huurwoonwagens op de huidige woonwagenlocaties en nieuwe locaties;
- Uitbreiden van het aantal standplaatsen met 21 (op basis van onderzoek 'Woonwagenstandplaatsen in Nederland'), waarvan minimaal 5 standplaatsen met sociale huurwoonwagens;
- Maken van nadere afspraken met de woningcorporaties over de verschillende onderdelen van het woonwagenbeleid in de prestatieafspraken;
- Ymere verzoeken een inzichtelijk en voorspelbaar jaarlijks onderhouds- en beheerplan op te stellen, evenals een eenmalige actie om de achterstanden op te heffen;
- Monitoren van de behoefte, deze ambities en het aantal standplaatsen en (sociale) huur woonwagens in de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen;
- Dit woonwagenbeleid integraal opnemen bij de actualisatie van 'Woonbeleidsprogramma 2029-2025 Het verschil Maken'

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

In 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, wordt gesproken over verschillende woonvormen voor senioren, verstandelijk beperkten en uitstromers (ook jeugd) uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. De opgave voor "zelfstandige zorgwoningen" voor ouderen is het grootst. Dit zijn zelfstandige woningen die bestemd en geschikt zijn voor mensen met een in de toekomst ontwikkelende of al aanwezige lichte zorgvraag. Vooruitlopend op gemeentelijk vast te stellen beleidsuitgangspunten is op dit moment het uitgangspunt dat totaal 6% van de woningen een zorgwoning is en stimuleren wij dat in projecten ook zorgwoningen worden gerealiseerd.

In de Bouwmonitor 1 juli 2024 worden er tot en met 2030 in negen plannen zelfstandige (564, 3,3%) of onzelfstandige (145, 0,9%) zorgwoningen gedacht. Dit is 4,2% van de geplande productie in de periode tot en met 2030. Daarmee halen we niet de gewenste 6%. Dit gaat mogelijk betekenen dat het te realiseren percentage in de plannen voor na 2030 hoger zal moeten zijn.

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties is opgenomen dat de partijen het goed huisvesten en ondersteunen van aandachtsgroepen als een grote opgave zien en hier een stevige bijdrage aan willen leveren. Daarbij zorgen zij voor een goede balans met de huisvesting van reguliere woningzoekenden en voor voldoende draagkracht in buurten en complexen. Daarom is afgesproken dat bij nieuwbouwontwikkelingen maximaal 5% gereserveerd wordt voor bijzondere woonvormen.

Daarnaast is een samenwerking gestart met andere ondertekenaars van het manifest om in beeld te brengen welke kenmerken een 'woningmatje' minimaal moet hebben om geschikt te zijn voor een zo breed mogelijke doelgroep. Inclusief mensen met een lichte zorgvraag, zodat die zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiermee willen we duiding geven aan wat wij onder levensloopbestendig verstaan.