gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Visie op Wonen en Volkshuisvesting
Portefeuillehouder	Marjolein Steffens-van de Water
Inlichtingen	Xandra van Ginkel
Collegevergadering	16 juni 2025
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	12233598

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de Visie op Wonen en Volkshuisvesting vast te stellen, waarmee we het volgende willen bereiken:
   - we willen een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke wijken en kernen, in woonmilieus waar alle mensen prettig samenleven, met de voorzieningen waar zij behoefte aan hebben;
   - we willen een divers woningaanbod voor de verschillende (toekomstige) inwoners van Haarlemmermeer met voldoende goede en betaalbare woningen, geschikt voor de diverse doelgroepen;
   - voor inwoners die zorg nodig hebben, willen wij dat die zorg geleverd kan worden en dat de woning daarvoor geschikt is of kan worden gemaakt;
   - we willen een toegankelijke woningmarkt voor iedereen: starters en doorstromers, één-, twee- en meerpersoonshuishoudens, (studerende) jongeren, ouderen, aandachtsgroepen en woningzoekenden van binnen en buiten Haarlemmermeer;
   - we willen dat wonen haalbaar en betaalbaar is voor onze lokale woningzoekenden en nemen ons aandeel in de regionale behoefte; en
   - we willen meer woningen in het goedkope en middeldure segment.

2. Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij de Visie op Wonen en Volkshuisvesting ter vaststelling voor aan de raad. Met deze visie willen wij bijdragen aan het verlichten van de woningnood en de maatschappelijke behoefte aan passende en betaalbare woningen. Daarvoor gaan wij de bouw van nieuwe woningen en woonwijken en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad faciliteren en stimuleren. Parallel hieraan werken wij de kaders van deze visie uit in een Volkshuisvestingsprogramma.

28 mei 2024 heeft het college de Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma (10994314) vastgesteld met daarin een toelichting op de actualisatie van het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 - Het verschil maken (2019.0058049). In deze Startnotitie is het proces in beeld gebracht met aandacht voor de rol van de raad en het wetsvoorstel Versterking

regie volkshuisvesting. De ontwikkeling van het nieuwe woonbeleid bestaat uit twee delen: een visiedeel en een programmadeel. De raad heeft deze Startnotitie 12 september 2024 besproken in een sessiedebat. Daarnaast is ter voorbereiding van de ontwerpvisie op 27 februari 2025 een dialoogsessie georganiseerd met de raad. Na vaststelling van de ontwerpvisie door ons college heeft de ontwerpvisie zes weken ter inzage gelegen en is deze door de raad besproken tijdens een sessiedebat op 10 april 2025 met een vervolg op 8 mei 2025. Deze input is verwerkt in dit voorstel.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

De visie borduurt voort op de gekoesterde eigenheid en sociale samenhang van onze kernen en de openheid van het landschap die van Haarlemmermeer een geliefde woonplek maken en een uitstekende vestigingsplek voor bedrijven. Met deze visie spelen we in op de grote druk op de woningmarkt. Daarom maken wij de aanscherpingen ten opzichte van het huidige hoofdstuk Wonen in de omgevingsvisie en het huidige woonbeleid. We onderstrepen het belang en leggen meer nadruk op:

- belang onderstrepen van beschikbare, passende en betaalbare woningen voor onze lokale woningzoekenden en ons aandeel in de regionale behoefte, met doorstroming als een van de middelen om dit te bereiken;
- meer nadruk op het toevoegen van betaalbare woningen (waaronder sociale huur) via nieuwbouw én door het beter benutten van de bestaande voorraad;
- nadrukkelijker verbinding maken tussen wonen en zorg; en
- het belang van samenwerking met maatschappelijke partners.

Met deze visie willen we het volgende bereiken:

- we willen een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke wijken en kernen, in woonmilieus waar alle mensen prettig samenleven, met de voorzieningen waar zij behoefte aan hebben;
- we willen een divers woningaanbod voor de verschillende (toekomstige) inwoners van Haarlemmermeer met voldoende goede en betaalbare woningen, geschikt voor de diverse doelgroepen;
- voor inwoners die zorg nodig hebben, willen wij dat die zorg geleverd kan worden en dat de woning daarvoor geschikt is of kan worden gemaakt;
- we willen een toegankelijke woningmarkt voor iedereen: starters en doorstromers, één-, twee- en meerpersoonshuishoudens, (studerende) jongeren, ouderen, aandachtsgroepen en woningzoekenden van binnen en buiten Haarlemmermeer;
- we willen dat wonen haalbaar en betaalbaar is voor onze lokale woningzoekenden en nemen ons aandeel in de regionale behoefte; en
- we willen meer woningen in het goedkope en middeldure segment.

Wat is de aanleiding, context?

Met de invoering van de Omgevingswet is er een nieuw wettelijk kader dat voorschrijft hoe ruimtelijk beleid in de gemeente wordt uitgewerkt en vastgesteld. De woonvisie uit de Woningwet verdwijnt als zelfstandig beleidsdocument. In plaats daarvan wordt in het kort de visie van de gemeente op woningbouw, volkshuisvesting en wonen met zorg omschreven in deze Visie op Wonen en Volkshuisvesting, als hoofdstuk wonen en volkshuisvesting van de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (11545432). Deze kaders worden vervolgens dit jaar uitgewerkt in een Volkshuisvestingsprogramma om de ambities en de doelen uit de visie te realiseren. Met deze integrale programmatische aanpak anticiperen wij op het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. De Tweede Kamer behandelt het wetsvoorstel Versterking

regie volkshuisvesting op 23 juni 2025. De beoogde inwerkingtredingsdatum van de wet is 1 januari 2026.

Bij het opstellen van deze visie sluiten wij aan bij de vorm en opzet van de omgevingsvisie gericht op de toekomst van Haarlemmermeer.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij actualiseren het hoofdstuk Wonen in de omgevingsvisie (Visie op Wonen en Volkshuisvesting) en parallel daaraan werken wij aan een Volkshuisvestingsprogramma.

Wat zijn de argumenten?

a. Het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma wordt verplicht in de Wet Versterking regie volkshuisvesting

Daarmee komt de verplichting voor gemeenten om op grond van de Woningwet een woonvisie op te stellen te vervallen en wordt deze vervangen door het Volkshuisvestingsprogramma en de omgevingsvisie, zoals opgenomen in de Omgevingswet. Elke gemeente moet een omgevingsvisie opstellen. De raad stelt die visie vast. Vervolgens werkt de gemeente deze visie verplicht uit in het Volkshuisvestingsprogramma. Het college stelt het Volkshuisvestingsprogramma vast. Ook de provincie en het Rijk maken een dergelijk programma, gebaseerd op de nationale (NOVI) of provinciale omgevingsvisie.

b. De raad heeft in zijn sessiedebat aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woningen

Naar aanleiding van de dialoogsessie op 27 februari 2025 heeft de raad op verzoek van de fractie D66 een dialoogsessie gehouden. Deze vond plaats op 10 april 2025 met een vervolg op 8 mei 2025. Tijdens de sessie werd de Ontwerpvisie op Wonen en Volkshuisvesting besproken. Het gesprek in de raad ging over de betaalbaarheid van woningen, de rol van de gemeente in de woningbouw en de procedure voor het vaststellen van de visie en het Volkshuisvestingsprogramma. Er werden diverse ideeën en zorgen geuit, variërend van het bouwen van Tiny Houses tot het verlagen van grondprijzen en het onderzoeken van gemeentelijke woningbouw.

We zien een strijd tussen twee schijnbaar tegenstrijdige belangen: het belang van kwalitatief goede nieuwbouw en het belang van meer betaalbare woningen. Het gesprek heeft niet geleid tot wijzigingen in de visie – waarin beide belangen worden onderschreven – maar zien wij wel als opdracht aan ons college.

De input van de raad nemen wij als volgt mee:

- Wij werken de voor- en nadelen van een vereveningsfonds uit en komen daarvoor terug bij de raad met een onderbouwd voorstel, zoals toegezegd aan de raad bij het debat op 12 september 2024 over het raadsvoorstel Verlenging woonbeleidsprogramma.
- wij onderzoeken welke instrumenten we in kunnen zetten om betaalbare nieuwbouw betaalbaar te houden; en
- wij kijken naar de mogelijkheden van een lokale bouw- of versnellingstafel.

Dit werken wij verder uit in het Volkshuisvestingsprogramma, dat wij dit najaar ter bespreking zullen aanbieden aan de raad.

Daarnaast komen wij binnenkort met een reactie op de motie 'Volkshuisvesting voor iedereen' waarin we de effecten van een aanpassing van beleid naar twee derde betaalbaar bouwen in beeld brengen en scenario's beschrijven.

c. De woningbehoefteraming bevestigt het belang van betaalbare woningen op regionaal niveau

In opdracht van de provincie Noord-Holland heeft RIGO - een adviesbureau op het gebied van wonen - een Woningbehoefteraming opgesteld (zie bijlage). In deze woningbehoefteraming worden trends doorgetrokken naar de toekomst. De basis voor de raming is de recent door starters betrokken woningen. Hierin weerspiegelt zich het verleden. Dus als er weinig sociale huur is, is de behoefte ook laag. Uit de raming blijkt dat tot 2040 in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ongeveer 240.000 nieuwe woningen nodig zijn. Hiervan moet ongeveer een derde sociale huur zijn, nog eens een derde middeldure huur en koop en de rest duurder, zowel huur als koop. In Haarlemmermeer zien wij een groot tekort in de sociale huur en een groeiend aantal thuiswonende kinderen van 25-29 jaar. In Haarlemmermeer worden al decennialang veel woningen gebouwd. De hier opgegroeide kinderen zijn nu toe aan een woning voor zichzelf. Voor wat betreft het type woning zien wij in de MRA vooral een grote behoefte aan huurappartementen.

De uitkomsten van het onderzoek zijn beeldvormend voor de regio. Voor gemeenten zijn de uitkomsten geen blauwdruk, maar een spiegel. Gezien het belang dat wij als gemeente hechten aan een toegankelijke woningmarkt voor iedereen, kiezen wij ervoor om meer betaalbaar aanbod te creëren voor starters en doorstromers, één-, twee- en meerpersoonshuishoudens, (studerende) jongeren, ouderen, aandachtsgroepen en woningzoekenden van binnen en buiten Haarlemmermeer. De provincie Noord-Holland gebruikt de uitkomsten van het onderzoek om te beoordelen wat voor woningen er moeten worden gebouwd in de MRA. Zoals de prijsklasse, of het huur of koop moet zijn en het type woning. Voor de provincie zijn daarbij de afspraken in de MRA Woondeal en het toekomstig wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting het uitgangspunt. In de MRA Woondeal staat dat gemeenten zich inspannen om toe te groeien naar 30% sociale huur in de voorraad en twee derde betaalbaar in de nieuwbouw. Dit standpunt is terug te vinden in de provinciale subsidieregeling 'Woondeals Noord-Holland 2025' die gericht is op het uitvoeren van activiteiten die aansluiten bij de afspraken in de Woondeals. Daarnaast hecht ook de provincie er belang aan dat de wachttijden in de sociale huur worden teruggedrongen.

d. Op basis van de ontvangen zienswijzen hebben wij enkele wijzigingen verwerkt in de visie.

Wij hebben vier zienswijzen ontvangen op de ontwerpvisie. Deze zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording, zie bijlage. Als gevolg daarvan hebben wij enkele wijzigingen doorgevoerd, welke inhouden dat wij meer aandacht besteden aan studenten als doelgroep en de zorg en begeleiding van kwetsbare inwoners.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Het voorliggende document is een visie. In het Volkshuisvestingsprogramma worden de kaders van de visie verder uitgewerkt in concrete voorstellen, waarbij ook de financiële en personele consequenties en knelpunten in beeld worden gebracht.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel. De uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma, dat op basis van deze visie wordt opgesteld, kan ertoe leiden dat prioriteiten moeten worden gesteld over financiële en personele inzet.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Het college is verantwoordelijk voor de voorbereiding van beleid. De portefeuillehouder woonbeleid is het eerste aanspreekpunt binnen het college. De raad is verantwoordelijk voor de vaststelling van de Visie op Wonen en Volkshuisvesting.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
a. Inwonersenquête
In april 2025 is met een enquête aan inwoners gevraagd welke aspecten van het wonen zij belangrijk vinden. 422 inwoners hebben deelgenomen aan de enquête. Belangrijke uitkomsten zijn:

- verreweg de meeste respondenten zijn tevreden tot zeer tevreden over hun woonsituatie;
- bij 45,1% voldoet de woning aan alle eisen, 20,4% vindt de woning te groot, 7,7% te klein;
- de belangrijkste redenen om te verhuizen zijn zelfstandig willen wonen;
- levensloopbestendig willen wonen en het achteruitgaan van de leefbaarheid;
- kwaliteiten die behouden moeten blijven zijn het groen, het dorpse karakter, parkeergelegenheid en winkels en voorzieningen in dorpen en wijken; en
- typen woningen waar vooral behoefte aan is, zijn compacte betaalbare woningen, specifieke woonvormen voor ouderen en koopwoningen voor stellen die voor het eerst kopen.

Wij zien de uitkomsten als een bevestiging van de accenten die in de voorgestelde Visie op Wonen en Volkshuisvesting zijn aangebracht.

b. Stakeholdersbijeenkomsten 13 maart en 26 mei 2025
Wij zijn in gesprek gegaan over de actualisatie van het woonbeleid met diverse betrokken partijen, zoals corporaties, zorgpartijen, Liander, ontwikkelaars en Vereniging Huurders Haarlemmermeer. Er was breed herkenning van de opgave en het belang van samenwerking om die het hoofd te bieden stond centraal. Een aantal aandachtspunten sprong eruit tijdens het eerste gesprek, die zijn meegenomen in de ontwerpvisie:

- het belang van samen werken aan de woon-ambities, ieder vanuit zijn eigen rol, belang en invloedssfeer;
- kritisch en in samenhang kijken naar de eisen die wij stellen aan de nieuwbouw; en
- flexibel bouwen voor verschillende doelgroepen, met ruimte om in de toekomst te kiezen voor een andere indeling, zowel fysiek als bij de toewijzing.

Tijdens het vervolggesprek op 26 mei 2025 heeft een verdieping plaatsgevonden.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
De kaders van de visie werken wij uit in een Volkshuisvestingsprogramma. Na vaststelling door ons college leggen wij dit programma ter bespreking aan de raad voor.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

In de MRA hebben wij in de Woondeal met de provincie en het Rijk afspraken gemaakt over de woningbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit is een wederzijdse inspanningsverplichting, waarbij inzet van het Rijk op diverse kritische succesfactoren essentieel is.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

1. Visie op Wonen en Volkshuisvesting
2. Nota van beantwoording Ontwerpvisie op Wonen en Volkshuisvesting
3. Onderzoek woningbehoefte 2024-2040 (woningbehoefteraming)