gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Verzenddatum

23 DEC. 2021

Cluster	Samenleving, Sport en Cultuur
Contactpersoon	de heer B. Kessels
Doorkiesnummer	+31235673565
Uw brief	20 december 2021
Ons kenmerk	X.2021.08838
Bijlage(n)	Geen
Onderwerp	Beantwoording informatieve vragen van de fractie van de VVD over BVR Wonen 2021

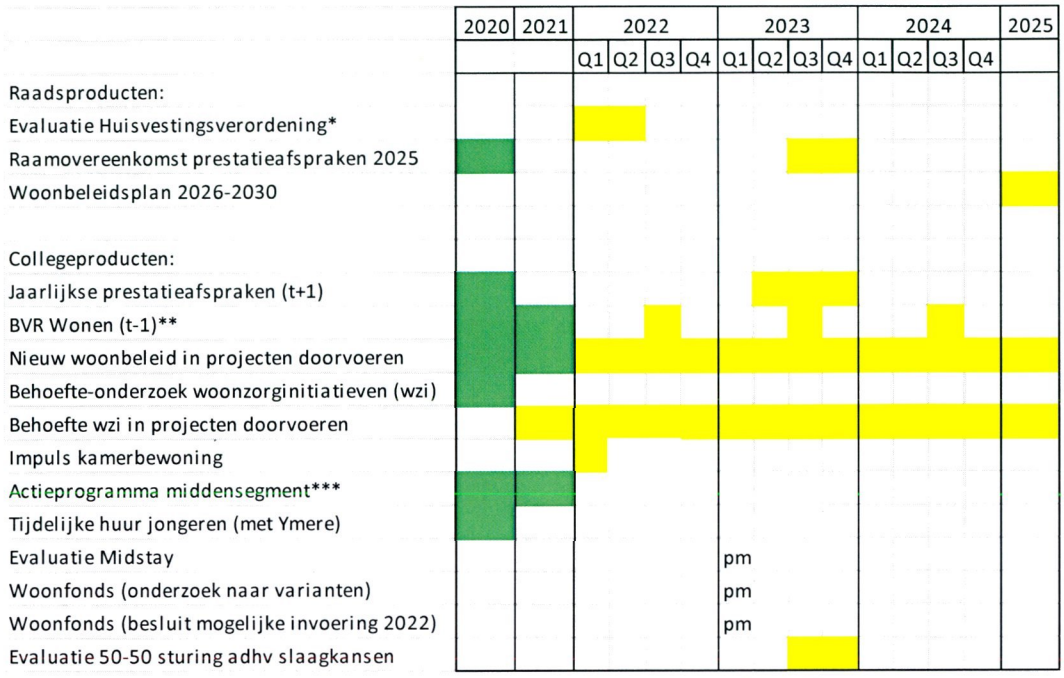
Geachte heer, mevrouw,

Op 20 december 2021 ontvingen wij informatieve vragen van de fractie van de VVD over de BVR Wonen 2021. Onderstaand treft u de beantwoording aan.

Vraag 1
Op p. 29 van raadsvoorstel 20190058049; Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: "Het verschil maken", staat een overzicht van de planning van het uitvoeringsprogramma met o.a. voorgenomen evaluaties (zie bijgevoegde afbeelding). Graag ontvangt de VVD een actualisatie van dit overzicht. Wij willen inzicht hebben in welke voorgenomen acties zijn behaald/volgens planning zijn verlopen & welke voorgenomen acties (nog) niet volgens planning zijn uitgevoerd met de reden van vertraging/niet uitvoeren inclusief de links naar de stukken die wel volgens de planning zijn aangeleverd/uitgevoerd.

Antwoord:
Op uw verzoek hebben wij het overzicht geactualiseerd in onderstaande tabel. In de tabel kunt u zien wanneer raadsproducten en collegeproducten zijn opgeleverd (groen) of wanneer ze zijn gepland (geel). Ook is de categorie 'pm' opgenomen. Voor deze onderwerpen geldt dat deze worden uitgevoerd wanneer dat aan de orde is.

In de afgelopen twee jaar hebben wij op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen onze planning aangepast. Per onderwerp hebben wij onze keuze onderbouwd. Door gewijzigde omstandigheden en nieuwe inzichten zijn een aantal acties niet meer actueel (Evaluatie Huisvestingsverordening, Raamovereenkomst prestatieafspraken, Actieprogramma Middensegment). Verder is de motivatie voor een Evaluatie Midstay niet meer te achterhalen, er zijn geen signalen of ontwikkelingen die deze evaluatie noodzakelijk maken.



Tabel Overzicht raadsproducten en collegeproducten uit Woonbeleidsprogramma 2019-2025

Raadsproducten

Evaluatie huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening Haarlemmermeer beperkt zich tot regels over de woonruimteverdeling. Sinds 2018 werken gemeenten en corporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland (RAP-regio) samen aan een beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling. In het voorjaar van 2020 heeft de raad ingestemd met de voorgenomen wijziging van de woonruimteverdeling (2021.0000184). Daarmee is een evaluatie van de Haarlemmermeerse huisvestingsverordening achterhaalt.

Raamovereenkomst prestatieafspraken 2025

Per 1 januari 2021 liep de toenmalige raamovereenkomst met Ymere af. Op basis van der ervaringen van de Raamovereenkomst Haarlemmermeer 2016-2020 hebben gemeente, Ymere en VHH in overleg met de andere corporaties en huurderverenigingen, besloten om over te stappen op de systematiek van meerjarige prestatieafspraken. Zie ook 'Jaarlijkse prestatieafspraken'.

Woonbeleidsplan 2026-2030

De voorbereiding op een nieuwe woonbeleidsplan is voorzien in 2025.

Collegeproducten

Jaarlijkse prestatieafspraken

Voor de periode 2021-2023 zijn meerjarige prestatieafspraken afgesloten met Ymere, Eigen Haard, DUWO, Woonzorg Nederland en de huurdersverenigingen. De raad heeft op basis van de B&W-nota 2020.0001977 op 24 september 2020 de inzet voor deze prestatieafspraken besproken.

Per 1 januari 2021 zijn met Ymere, Eigen Haard, DUWO en Woonzorg Nederland en de huurdersverenigingen prestatieafspraken gemaakt voor een periode van drie jaar (B&Wnota 2020.0003201). In 2023 zullen de huidige afspraken worden geëvalueerd en zullen nieuwe afspraken worden gemaakt.

BVR Wonen
Sinds het vaststellen van het woonbeleidsprogramma zijn de BVR Wonen 2020 (2020.0001988) en BVR Wonen 2021 (2021.002550)verschenen.

Nieuw woonbeleid in projecten doorvoeren
Vanaf het moment dat het woonbeleidsprogramma is vastgesteld door het college is uitvoering gegeven aan het doorvoeren van dit beleid in de projecten. De ambities uit het woonbeleidsprogramma zijn vertaald naar afspraken met ontwikkelaars in anterieure overeenkomst. Hiervoor is eerst een interne handreiking opgesteld. Op basis van de praktijkervaringen zijn de kaders en instrumenten geformaliseerd in de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (2021.0002546). In deze nota is ook de actie 'actieprogramma middensegment' verwerkt.
Het doorvoeren van het woonbeleid in projecten is inmiddels een doorlopende activiteit.

Behoefteonderzoek woonzorginitiatieven
In 2020 is een onderzoek in opdracht van de gemeente afgerond naar de huisvestingsbehoefte voor wonen met zorg voor verschillende doelgroepen. Bij dit onderzoek zijn ook vertegenwoordigers van cliënten, zorgaanbieders, zorgkantoor en woningbouwcorporaties betrokken. Het onderzoek is in december 2020 ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd.

Behoeften woonzorginitiatieven doorvoeren in projecten
In 2021 is verkend hoe partijen gezamenlijk invulling kunnen geven aan de opgave.
De gemeenteraad wordt uiterlijk in Q1 2022 geïnformeerd over de wijze waarop de gemeente en haar partners de tekorten willen terugdringen en nieuwe woonconcepten mogelijk willen maken.

Impuls kamerbewoning
Om kamerbewoning mogelijk te maken is een aanpassing nodig van de bestemmingsplannen. Het Parapluplan wonen voorziet daarin. Dit komt in januari 2022 in de raad voor vaststelling.

Actieprogramma middensegment
Het 'actieprogramma middensegment' blijkt grote overlap te hebben met het 'doorvoeren van het nieuwe woonbeleid in projecten'. Daarin wordt gestuurd op een aandeel van 50% betaalbare woningen. We slagen erin om hierover goede afspraken te maken met ontwikkelaars. Daardoor is de noodzaak voor een apart actieprogramma middensegment vervallen. De eerder genoemde nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties geeft de kaders om onze ambities in het middensegment waar te maken.

Tijdelijke huur jongeren (met Ymere)
De gemaakte afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken met Ymere.

Evaluatie midstay
Er is continu aandacht voor het gebruik van en de ontwikkelingen bij de midstay Estafette. Wij kunnen de motieven om nu een evaluatie uit te voeren niet achterhalen. Dit neemt niet weg dat wij een evaluatie uit zullen voeren indien dat nodig mocht zijn.

Woonfonds
We hebben een studie naar een Woonfonds (compensatiefonds voor sociale huurwoningen) uitgesteld omdat we er in slagen om onze ambities op het gebied van betaalbaar wonen te realiseren. Indien nodig dit onder druk komt te staan, zullen wij de mogelijkheden van een Woonfonds weer bestuderen.

Evaluatie 50-50 sturing aan de hand van slaagkansen
Het is nog te vroeg om de effecten van de 50-50 verdeling uit het woonbeleidsprogramma terug te zien in opgeleverde woningen. Daardoor kunnen we ook geen effect zien van ons woonbeleid op de slaagkans. De eerste woningen die worden gebouwd onder het regime van het woonbeleidsprogramma zullen pas in 2023 worden opgeleverd. Pas daarna is het mogelijk een effect zichtbaar op de slaagkans.

Vraag 2
In de BVR is te lezen dat voor 2023 en 2024 meer dan 50% van de plancapaciteit zacht is. In 2025 en verder is zelfs het overgrote deel van de capaciteit zacht. De VVD wil graag inzicht hebben in de belemmeringen om die zachte plancapaciteit te transformeren naar "harde" plannen. Zodoende krijgen wij als raad ook zicht op eventuele wijzigingen, aanpassingen die vanuit de raad mogelijk zijn om de "harde" plancapaciteit te vergroten en daarmee de bouw van meer woningen mogelijk te maken. We lezen wel over de oorzaken van de vertraging van opleveringen, maar niet over de belemmeringen om tot meer "harde" plancapaciteit te komen;

Antwoord:
De voortgang van een ruimtelijk project voor woningbouw is afhankelijk van heel veel variabelen: grondpositie, onderhandelingspositie, contractvorming, financiële haalbaarheid, kostenverhaal, bestaande rechten, duidelijkheid over het programma, milieuzonering door bedrijven, geluid (Wgh), natuurwetgeving, stikstof, infrastructuur en bereikbaarheid, parkeernorm enzovoort, enzovoort. Pas als alle variabelen onderzocht en onderbouwd zijn en vaststaat dat het plan uitvoerbaar is, kan en mag een bestemmingsplan pas worden vastgesteld (dan ontstaat harde plancapaciteit). Daarnaast kunnen er belanghebbenden zijn die tegen een specifiek woningbouwproject zijn en daartegen zienswijzen indienen en doorprocederen bij de Raad van State. Er kan daarom niet specifiek voor alle plannen de generieke belemmering worden aangegeven. Elk project kent zijn eigen voortgang en de daarop van invloed zijnde specifieke variabelen. Bij het ene project kan het bijvoorbeeld de investering in de infrastructuur het belangrijkste aspect zijn, bij het andere project het versnippert grondeigendom en weer bij een ander project de Wet geluidhinder. Meestal is het een combinatie van de verschillende aspecten.

Vraag 3
In de BVR lezen we dat de LIB5 wijziging die in 2018 is doorgevoerd en waar we als Haarlemmermeer stevig op hebben ingezet, meer mogelijkheden biedt voor lokale afwegingen. Graag krijgt de VVD een overzicht van de concrete resultaten die zijn geboekt door het ontstaan van de genoemde mogelijkheden. Welke woningbouw is hiermee gerealiseerd?

Antwoord:
LIB 5 is een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. Naast de bij vraag 2 aangegeven variabelen heeft de gemeente dus in een LIB5 gebied een extra motiveringsplicht. In LIB5 gebieden is het mogelijk om woningen te bouwen, maar gemeenten moeten bij het bouwen dus rekening houden met de geluidsproductie en het risico die vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen. Er mag alleen niet buiten bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. De provinciale omgevingsverordening kent eenzelfde uitgangspunt. Het aantal bouwplannen binnen LIB5 wordt niet gemonitord, maar LIB5 levert in de praktijk geen onoverkomelijke problemen op. Er zijn sinds 2018 geen woningbouwprojecten binnen het bestaand stedelijk gebied die zijn geweigerd vanwege het LIB5. Het ontwerp-bestemmingsplan Lincolnpark (1800 woningen) ligt bijvoorbeeld voor een deel binnen in de LIB 5 contour waardoor een nadere onderbouwing noodzakelijk was. LIB5 geeft geen belemmeringen voor deze woningbouwontwikkeling. Andere voorbeelden waarbij plannen liggend in LIB5 en waar LIB5 geen belemmering was of zal zijn: Tudorgardens Zuid, Zwanenburg Dennenlaan 135, Zwanenburg Olmenlaan tegenover 141, Abbenes Dr. Heijelaan 23A t/m 35A, Nieuw-Vennep IJweg achter 1255, Nieuw-Vennep Hoofdweg 1428, Nieuw-Vennep Hoofdweg 1410.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,

Fouad Sidali
Wethouder Zorg, Woonbeleid,
Volksgezondheid, Welzijn en Sport

Jurgen Nobel
wethouder Financiën, Luchthavenzaken,
Bouwen & Energietransitie