gemeente
Haarlemmermeer

De Leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Cluster Projecten en SCC Wonen
Contactpersoon mevrouw M.A. Filius, mevrouw E. van der Schans
Telefoon 0900 1852
Uw brief
Ons kenmerk X.2023.01233
Bijlage(n) 2
Onderwerp Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen 2022 inclusief Bouwmonitor Woningbouw (peildatum 1 januari 2023)

Verzenddatum
26 APR. 2023

Geachte heer, mevrouw,

Vanuit de motie 'BVR wonen, tweemaal per jaar' (juni 2020) informeren wij u elk half jaar over de voortgang van de woningbouw in onze gemeente. Dit doen wij in principe elk voorjaar met de Monitor Woningbouw (Bouwmonitor) en elk najaar met de Bestuurlijke Voorgangsrapportage (BVR) Wonen, waar de Bouwmonitor dan onderdeel van uitmaakt. In december heeft u van ons brief X.2022.07652 ontvangen waarin wij u lieten weten waarom u dat najaar wél een Bouwmonitor ontving, maar geen BVR. Conform onze toezegging in deze brief ontvangt u hierbij de BVR Wonen 2022 waarin de Bouwmonitor (peildatum 1 januari 2023) is opgenomen.

Vanuit de traject van de gemeenteraad en de Duisenbergmethode is het positief om te melden dat we een stap hebben gezet met de aanbevelingen op het gebied van Wonen. Een aantal van deze aanbevelingen zijn verwerkt in de BVR Wonen en de Bouwmonitor. Een van de aanbevelingen voor het Presidium was dat er ook behoefte is aan de organisatie van een raadssessie bij het uitbrengen van de BVR Wonen en de Bouwmonitor. Met deze brief willen wij u hier vriendelijk op attenderen.

Methodiek
In deze brief geven wij een terugblik op de ontwikkelingen in 2022. Deze hebben we getoetst aan de prognoses die in de voorgaande monitor zijn opgenomen. Daarbij stellen we u op de hoogte van eventuele afwijkingen en inzichten. Ook geven we een vooruitblik op 2023 en verder.

Ontwikkelingen woningvoorraad 2022
De woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer is in het afgelopen jaar gestegen met 819 woningen. Deze groei is voor het overgrote deel toe te schrijven aan nieuwbouw.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er in deze collegeperiode (2022-2026) minimaal 3.000 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. De Bouwmonitor laat zien dat dit aantal nog steeds realistisch is. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen was in 2022 ruim 700 woningen. Hiermee is de nieuwbouwproductie afgelopen jaar (2022) hoger uitgevallen dan het jaar daarvoor (+135 woningen).

Het is positief dat er vorig jaar meer woningen zijn opgeleverd dan het jaar daarvoor. Ook voor de komende jaren worden meer opleveringen voorzien. In 2023 en 2024 bedraagt de plancapaciteit ruim 1.000 woningen per jaar en in 2025 zelfs circa 2.700 woningen. Deze planning komt neer op een flink hoger aantal opgeleverde woningen per jaar dan we de afgelopen jaren hebben gezien. Dit is een duidelijke illustratie van de toename van de bouwambitie.

Toch moet hierbij de kanttekening worden gemaakt dat het lastig is voor een langere periode planningen en opleveringen te prognosticeren. De vuistregel bij dit soort planningen is dat 130% plancapaciteit leidt tot circa 100% productie. De realiteit is dat diverse knelpunten die in de Bouwmonitor worden benoemd, vaak leiden tot een lagere woningproductie. Deze kunnen bijdragen aan wijzigingen in de planningen.

De hierboven genoemde verwachte opleveringen maken deel uit van de 105 (deel-) woningbouwprojecten die op dit moment spelen in de gemeente Haarlemmermeer. Lang niet al deze 105 plannen hebben een getekende anterieure overeenkomst, een bestemming die onherroepelijk is (hard plan) en zijn al klaar voor de verlening van een omgevingsvergunning. Voor de periode tot en met 2025 is 57% van de geplande woningen onderdeel van een hard plan en in totaal is 71% van de geplande capaciteit tot en met 2025 onderdeel van een plan waar al een anterieure overeenkomst voor is gesloten.

De fasering in de tijd is in de praktijk lastig te voorspellen door verschillende redenen. Belangrijke gesignaleerde knelpunten zijn op dit moment: tekort aan ambtelijke capaciteit, de afhankelijkheid van particulier initiatief, de financiële haalbaarheid, milieuaspecten (inclusief stikstof), geluid en de aanleg van infrastructuur. Uiteraard kunnen ook tijdens de bouw/uitvoering nog knelpunten ontstaan zoals momenteel een tekort aan personeel in de bouw actueel is en het aansluiten op nutsvoorzieningen.

De Bouwmonitor wordt geactualiseerd om deze knelpunten te signaleren en veranderingen te kunnen blijven monitoren. Ten opzichte van de vorige inventarisatie (peildatum 1 juli 2022) zien we wel verschuivingen in verwachte oplevering maar per saldo vooralsnog nauwelijks afname van de capaciteit voor de periodes tot en met 2029 (-5%).

Betaalbaar wonen

Het realiseren van betaalbare woningen heeft een hoge prioriteit in Haarlemmermeer. Dit is ook als inspanningsverplichting vastgelegd in de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA). Wij hebben in november 2021 in het collegebesluit 'betaalbaar wonen Haarlemmermeer' (2021.0002546) de beleidsdoelstelling vastgelegd om minimaal 50% van de nieuw te bouwen woningvoorraad te laten vallen in de categorie betaalbaar wonen. Betaalbaar wonen is de som van de sociale huur- en of middeldure huur en koopwoningen tot de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens van €355.000. In praktijk is het moeilijk om dit per jaar te kunnen meten, door deelopleveringen van woningbouwprojecten. Het afgelopen jaar kwam het totaal opgeleverde aandeel in de categorie betaalbaar op 44%. Verklaringen daarvoor zijn dat de opgeleverde woningen onderdeel zijn van overeenkomsten die al eerder zijn gesloten (met

daarin een lager percentage betaalbaar als uitgangspunt). In de huidige plannen wordt het aandeel betaalbaar wonen van 50% wel gehaald.

Het is lastig om op jaarbasis het aantal betaalbare woningen te bekijken. Zoals we ook zien in de cijfers van 2022 is het op jaarbasis niet altijd mogelijk de 50% te behalen vanwege (beleids)afspraken in het verleden. Belangrijk hier is om te blijven monitoren en waar mogelijk te sturen op, een gemiddelde van 50% betaalbaar van het totale aantal betaalbare woningen over de volledige periode (2022 tot en met 2029).

Aandachtsgroepen en wonen met zorg
De grote vraag naar sociale huurwoningen vraagt om een zorgvuldige woonruimteverdeling. Wij vinden het belangrijk dat er aanbod is voor de reguliere woningzoekenden, maar ook voor mensen binnen aandachtsgroepen. We hebben het streven om in een gebiedsontwikkeling 4% zelfstandige zorgwoningen en circa 2% een onzelfstandige zorgwoningen te realiseren.
Het percentage zorgwoningen is in de huidige projecten nog niet op het niveau van het beoogde beleidsdoel. In oudere plannen was dit beleid nog niet van toepassing. Binnen projecten wordt nu in de voorbereidingsfase gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw voor aandachtsgroepen (zoals wonen met zorg in verschillende vormen) in de geplande ontwikkeling.
Inmiddels komt de samenwerking met (zorg)partners en corporaties goed op gang. Het is daarom van belang de komende periode te monitoren of dit ook tot resultaat leidt in het aantal te bouwen zorgwoningen in relatie tot de behoefte.

Vervolg
In het najaar maken wij een nieuwe BVR waar de Bouwmonitor (beide met peildatum 1 juli 2023) onderdeel van zal uitmaken.
Daarnaast geven we in overweging mee om de frequentie van de Bouwmonitor terug te brengen naar 1 keer per jaar zoals andere gemeenten doen en in lijn is met de verplichting van het Rijk en de Woondeal. Dit levert bovendien een besparing op binnen de programmakosten.

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

Michiel Ruis P. van der Meulen Marianne Schuurmans-Wijdeven
b.a. C. El Idrissi

Bijlagen:
- Bijlage 1: Bouwmonitor Woningbouw 2023
- Bijlage 2: Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR) Wonen 2022

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Bouwmonitor woningbouw 2023

Voortgang en planning peildatum 1 januari 2023



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Bouwmonitor woningbouw 2023

Voortgang en planning peildatum 1 januari 2023

Opdrachtgever

gemeente Haarlemmermeer

Contactpersonen

Marianne Filius; M.Filius@haarlemmermeer.nl

Martine van Bergen; Bergenm@haarlemmermeer.nl

Projectnummer

P45850

Datum

15 maart 2023

Auteurs/Analyse

Hans van der Reijden; hans.vander.reijden@rigo.nl; 06 20637567

Sander ten Hove; Sander.ten.Hove@rigo.nl

Dennis van Tintelen; D.van.Tintelen@haarlemmermeer.nl

Inhoud

Samenvatting		1
1	Inleiding	2
2	De ontwikkeling van de woningvoorraad	3
3	De planvoorraad	5
4	Planvoorraad naar woningtype	9
5	Knelpunten bij de planontwikkeling en productie	12
Bijlage 1	Planoverzicht, fasering en prijsklasse	15

Samenvatting

Op 1 juli 2022 bestond de gemeentelijke woningvoorraad van Haarlemmermeer uit 66.300 woningen. In de afgelopen twee jaar (2021 en 2022) lag de nieuwbouwproductie op ruim 700 woningen gemiddeld per jaar.

De gemeente Haarlemmermeer kent een omvangrijk bouwprogramma voor de toekomst. In totaal zijn er 105 grote en kleine (deel)bouwplannen. Tellen we al deze plannen op dan zien we voor de periode 2022 tot en met 2029 tussen de 14.800 en 18.200 woningen in de planning. Deze bouwambitie houdt wel in dat de jaarlijkse productie zal gaan toenemen naar rond de 2.200 woningen per jaar.

Voor de periode tot en met 2029 is bijna 80% van de geplande capaciteit onderdeel van een plan dat hard is (25%) of in voorbereiding (55%). Ongeveer 45% van de geplande woningen tot 2030 zijn onderdeel van een plan waarvoor al een anterieure overeenkomst is getekend. Van de woningen die gepland staan voor de komende drie jaar is bijna 67% onderdeel van een plan waarvoor een anterieure overeenkomst is getekend.

De kans van slagen van een toenemende bouwproductie is afhankelijk van tal van factoren. Te zien is dat er in de gemeente Haarlemmermeer in principe voldoende locaties zijn en daarmee (potentiële) plancapaciteit aanwezig is. Dit wil niet zeggen dat er geen knelpunten zijn om te overwinnen om de gestelde ambitie te halen. Aan projectmanagers is gevraagd welke knelpunten er spelen die volgens hun inschatting kunnen leiden tot (ernstige) vertraging. Naarmate plannen verder in de tijd liggen worden er (nog) meer knelpunten per project gezien. Maar ook op de korte termijn spelen knelpunten. Om vertragingen te voorkomen is het zinvol om te focussen op knelpunten waar relatief veel woningen mee gemoeid zijn. Belangrijke knelpunten hierbij zijn: Milieueisen, Stikstof en een tekort aan ambtelijke capaciteit. Andere noemenswaardige knelpunten zijn de financiële haalbaarheid (zoals Rooseveltpark waar de ontwikkelaar nu moeite heeft de businesscase rond te krijgen), geluid (Zoals de geluidsproblematiek Schiphol te Hoofddorp Noord), parkeernormen, aanleg infrastructuur (zoals ook de mogelijke aanpassing Helsinkilaan en de invloed daarvan op de voortgang plan Pionier Bols) en bezwaar omwonenden.

We zien ook een invloed van relatief nieuw type ontwikkelingen zoals een tekort aan personeel en hogere personeelskosten in de bouwsector en problemen aangaande de capaciteit van het energienet. Tevens is de relatief snelle stijging van de hypotheekrente in de afgelopen vier maanden ook een aandachtspunt.

In deze bouwmonitor is extra aandacht besteed aan het zo goed mogelijk inschatten van het bouwprogramma wat betreft prijsklassen. In de plannen is bijna 30% van de woningen sociale huur, 12% middenhuur en 9% ‘betaalbare’ koop tot de NGH-grens. Samen is dit 50%, dat is gelijk aan de gemeentelijke doelstelling van 50% betaalbare woningen.

Samenvatting Projectenlijst (peiling 1-1-2023)					
Aantal (deel) plannen	105	(deel)plannen	Aandeel appartementen	74%	van alle woningen
Aantal woningen in plannen 2023 t/m 2040	27.000 - 36.500	woningen	Zorgwoning zelfstandig	565	woningen
Aantal woningen gepland raadsperiode 2022 tot 2030	14.800 - 18.200	woningen	Zorgwoning onzelfstandig	95	woningen
Aandeel sociaal	29%	van alle woningen	Studentenwoningen	570	woningen
Aandeel betaalbaar (sociale- middenhuur, koop < 355.000)	50%	van alle woningen	Houtbouw	632	woningen

1 Inleiding

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft het college met de motie 'BVR wonen' van 18 juni 2020 verzocht om tweemaal per jaar informatie te geven over de voortgang in de woningbouw en de planning van woningbouwprojecten. Voor u ligt de Bouwmonitor, onderdeel van de Voortgangsrapportage (BVR) woningbouw, met als peildatum 1 januari 2023.

De basis voor deze Bouwmonitor is de zogenaamde gemeentelijke projectenlijst woningbouw. Dit betreft een actueel overzicht van alle woningbouwplannen binnen de gemeente. Er wordt hierbij onder meer gekeken naar de totaal beschikbare woningbouwcapaciteit, de planstatus (zacht/hard), planning, verschillende kenmerken van de woningbouwplannen (wat wordt er gebouwd) en de eventuele knelpunten die spelen bij de voortgang.

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 over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, en voor afspraken met de Provincie en het Rijk. Bovendien wordt de informatie gebruikt door diverse regionale en landelijke partijen (overheid én markt) via de Monitor Plancapaciteit voor hun planning (bijv. Netbeheerder Liander en het waterschap).

Methodiek update gemeentelijke projectenlijst

De informatie voor deze voortgangsrapportage komt 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.
- Ten behoeve van deze inventarisatieronde is een nieuwe invoersysteem ontworpen.
- De projectenlijst is gecontroleerd en bij onduidelijkheden/inconsistenties is er met een aantal projectleiders via de mail contact geweest.

2 De ontwikkeling van de woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer is gegroeid tot ruim 66.660 woningen eind 2022. 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.

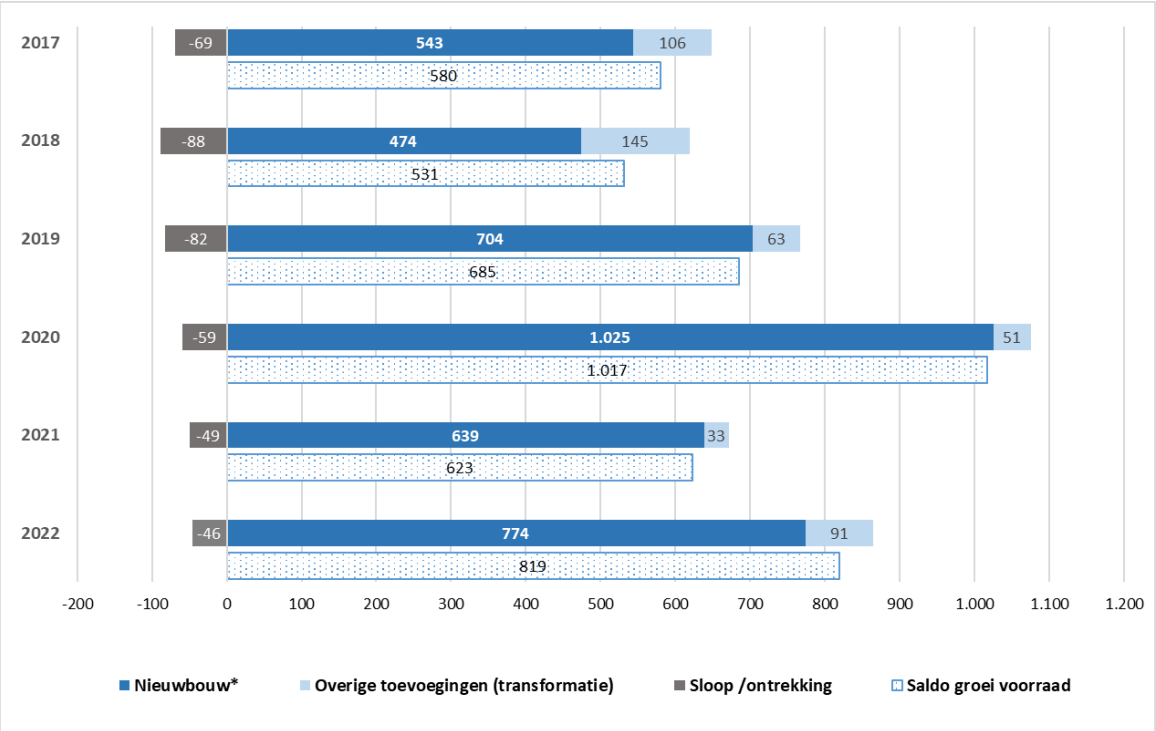
Tabel 1 Ontwikkelingen woningvoorraad naar jaar (CBS*)

Jaar	Vooraad 1 januari	Toevoegingen Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Afname Sloop/ontrekking	Saldo groei	Voorraad einde periode
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

Volgens het CBS bedroeg de nieuwbouw 774 woningen in 2022. Kijken we naar de opgave van de projectmanagers in de bouwmonitor zien we dat er in totaal 708 woningen zijn opgeleverd in 2022. Een verklaring voor het verschil is dat het CBS het aantal in gebruik genomen woningen registreert. De afdeling projecten registreert de datum van oplevering. Op basis van de gegevens van het CBS kunnen we concluderen dat de nieuwbouwproductie afgelopen jaar (2022) hoger is uitgevallen dan het jaar daarvoor (+135 woningen).

Locaties waar het afgelopen jaar relatief veel woningen zijn opgeleverd zijn: Tudorpark (Hoofddorp), Badhoeven Dorp Centrum (Quatrebras B) en Cruquius (Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve). Zie ook tabel 2.

Figuur 1 Ontwikkelingen binnen de woningvoorraad naar jaar

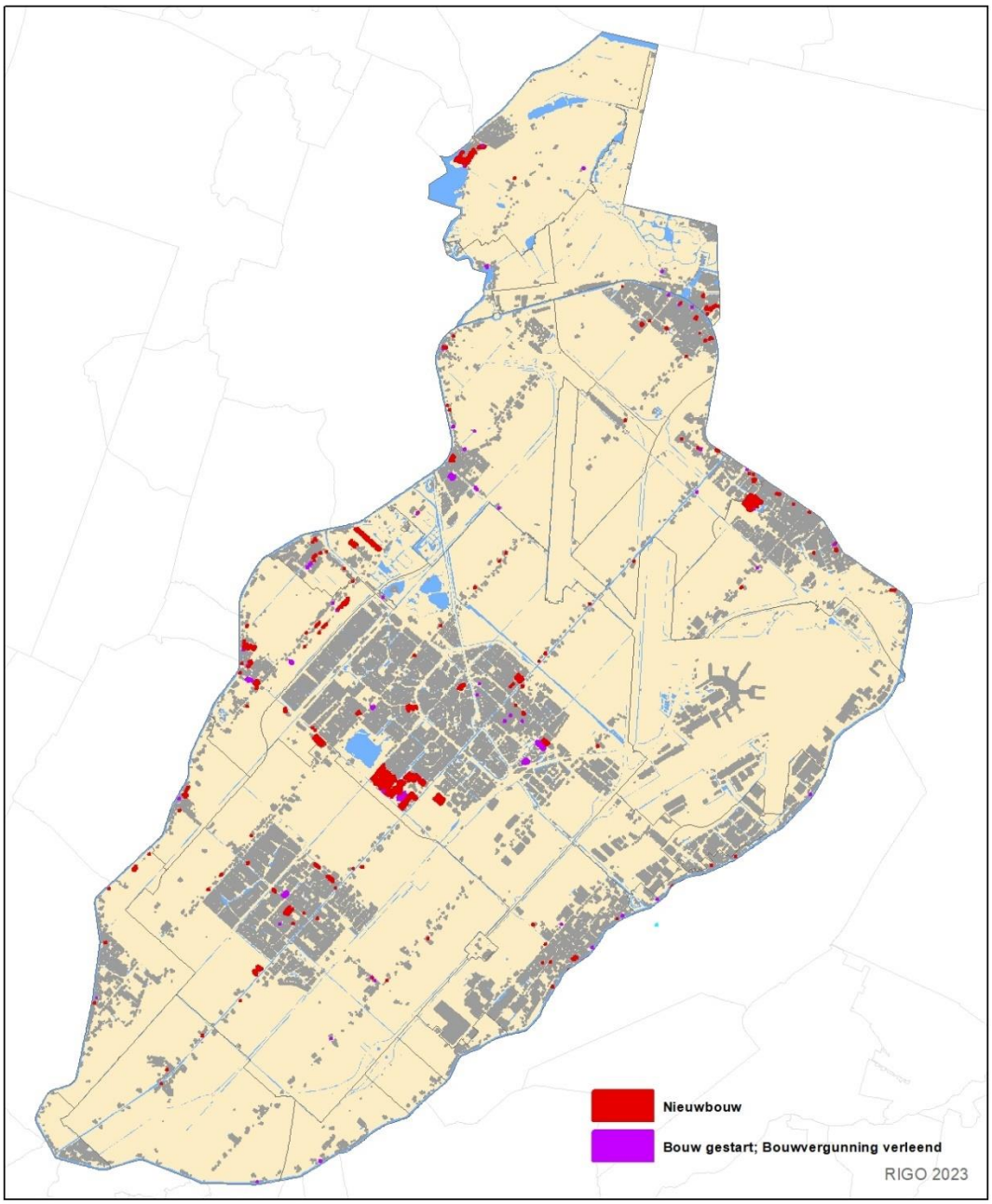


** CBS registreert het aantal in gebruik genomen woningen.*

Tabel 2 Nieuwbouw in 2022 naar (deel) plan

project	plaats	nieuwbouw 2022	
Tudorpark	Hoofddorp	236	
BHD-Centrum, Quatrebras B	Badhoevedorp	163	
Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	Cruquius	62	
Oosterdreef Flexwonen	Nieuw-Vennep	60	
Groeneweg-Woudweg	Vijfhuizen	35	
Tudor Gardens fase N en Z	Hoofddorp	33	
Stationsweg 10, Vestiagebouw	Hoofddorp	32	
Dennenlaan 14-16	Zwanenburg	25	
Sportveldweg 1	Nieuw-Vennep	19	
Hanepoel 61-65	Zwaanshoek	15	
Wilgenlaan	Zwanenburg	8	
BHD-Centrum, Quatrebras A	Badhoevedorp	7	
Hillegommerdijk 359	Beinsdorp	5	
Bennebroekerweg 948A	Zwaanshoek	4	
Spaarne-Buiten, incl waterwoningen	Spaarndam	4	
	Totlaal	708	

Figuur 2 Nieuwbouw 2018 t/m 2022 (Bron BAG)



3 De planvoorraad

Momenteel kent de gemeente Haarlemmermeer 105 (deel-)woningbouwprojecten. Deze zijn opgenomen in de onlangs geactualiseerde projectenlijst. Voor ieder plan wordt een inschatting gemaakt wanneer de woningen worden opgeleverd en hoe het bouwprogramma is opgebouwd (zoals aandeel sociaal/prijsklassen). Deze planning en het bouwprogramma zijn niet altijd zeker. De fasering in de tijd is in de praktijk immers lastig te voorspellen, mede als gevolg van onvoorziene knelpunten (zie ook hoofdstuk 5) en de afhankelijkheid van het initiatief en productiemogelijkheden van de bouwende partijen, marktomstandigheden etc. Ook kunnen er zowel plannen afvallen als plannen bijkomen (zie ook kader 1). De planningslijst wordt dan ook halfjaarlijks geactualiseerd om onder andere deze veranderingen te kunnen blijven monitoren. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van medio 2022 zijn samengevat in kader 1.

3.1 De huidige (potentiële) woningbouwcapaciteit

Wanneer we uitgaan van de opgegeven capaciteit in de geactualiseerde planningslijst zien we dat momenteel een resterende capaciteit wordt geschat op rond de 32.00 woningen tot 2040 (zie de tabellen 3, 4 en 5).

Voor de periode 2022 tot en met 2029 wordt een aantal van tussen de 14.100 en 17.500 woningen geschat (zie tabel 3). Deze planning komt neer op rond de 2.200 opgeleverde woningen gemiddeld per jaar. Dit illustreert de toename van de bouwambitie, aangezien dit aantal aanzienlijk hoger is dan de jaarproductie van de afgelopen twee jaar (rond de 700 woningen per jaar).

Tabel 3 De geschatte (potentiële) capaciteit in plannen naar verwachte periode oplevering (gehele gemeente)

periode (indicatief)	**Bandbreeddte ***		
2023 t/m 2025	3.800	-	4.800
2026 t/m 2029	10.300	-	12.700
2023 t/m 2029	**14.100**	**-**	**17.500**
2030 t/m 2040	12.600	-	17.100
totaal plannen t/m 2040	27.000	-	36.500
periode **2022**-2029	14.800	-	18.200

** Omdat in veel woningbouwplannen veranderingen optreden, worden in tabel 3 afgeronde aantallen* met een bandbreedte gegeven*. Voor de periode tot 2030 komt de bandbreedte neer op een -16% (uitstel/uitval) en +5% (versnelling en nieuwe initiatieven) t.o.v. van de geschatte huidige capaciteit zoals opgenomen in de plannen. Op deze wijze benadrukken we de onzekerheden rondom de planning en maken we voorbehoud op de resultaten.* ***Verderop in deze rapportage laten we deze bandbreedtes achterwege omdat de aantallen gesplitst worden naar prijssegment, per kern en dergelijke. Bandbreedtes maken de cijfers dan te onoverzichtelijk. Wel benadrukken we bij alle overige tabellen dat cijfers schattingen zijn, gelet op de onzekerheden in de woningbouw.***

Kader 1 Belangrijkste veranderingen in deze actualisatie 1-1-2023 t.o.v. 1-7-2022

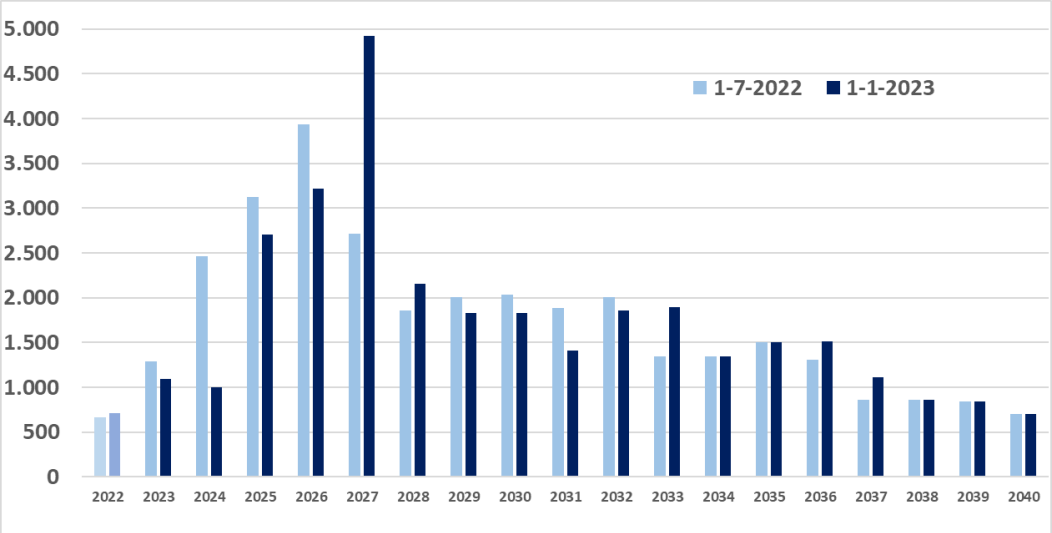
Plannen bijgekomen maar ook afgevallen ten opzichte van 1-7-2022.

nieuwe plannen	aantal	plannen op de lange baan (uitval)	aantal
Hoofdweg 634/640	238	BHD-Centrum, Schuilhoeve	545
Hyde Park VIII blok 30	161	Hoek Kruisweg-Nieuwe weg, Post nl	213
Boslaan/Kruisweg	86	HydePark BLOK 17	100
Dik Trom (Schoolocatie)	30	Tenniscomplex HFD-C (W57151)	77
IJweg 1316	26		
IJweg 1435	17		

De planning schuift iets naar achteren maar (nog) weinig effect op periode 2022 t/m 2029

Voor een aantal projecten is de planning van medio dit jaar (1-7-2022) herzien. Er zijn projecten waarvan de planning naar achteren is geschoven (doorgaans een jaar). Omdat er ook nieuwe planen zijn bijgekomen voor de periode t/m 2029 (de afgevallen plannen betrof de periode daarna) zien we per saldo een afname van de capaciteit voor de raad-periode t/m 2029 (-2,5%). De verschuiving is te zien in onderstaande figuur. Zo is te zien we dat de som van de verwachte opleveringen voor 2024 sterk naar beneden is bijge-steld.

Geplande opleveringen per jaar; situatie medio 2022 en per 1-1-2023



De plannen voor de komende tijd zorgen voor nieuwbouw in verschillende kernen verspreid over de gemeente, waarbij de verwachte productie vanaf 2023 het grootst zal zijn in de kernen Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Cruquius, Lisserbroek en Badhoevedorp (Centrum) (zie ook tabel 4 en 5). In bijlage 2 is een overzicht gegeven van alle planlocaties.

Tabel 4 De huidige (potentiële) capaciteit in plannen naar verwachte fasering opleveringen naar kern

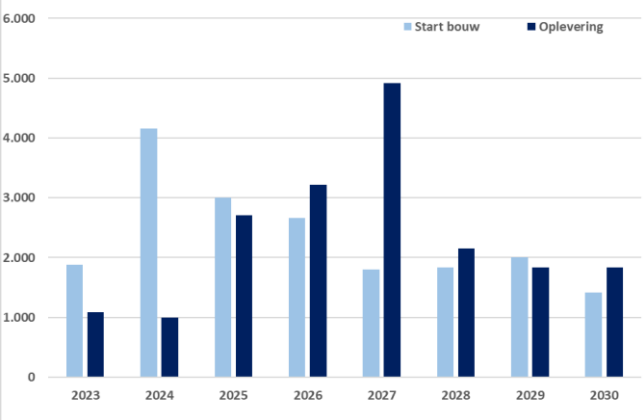
Kern	Aantal (deel) projecten	Gepland aantal woningen vanaf 2023: totaal 2023 t/m 2040	2023 t/m 2029	2030 t/m 2040	periode: **2022** t/m 2029 opgeleverd 2022	**2022 t/m 2029** totaal
Abbenes	1	**7**	7	0	0	7
Badhoevedorp	10	**727**	727	0	170	897
Beinsdorp	1	**1**	1	0	5	6
Cruquius	4	**3.860**	2.210	1.650	62	2.272
Haarlemmerliede	1	**3**	3	0	0	3
Halfweg	2	**59**	59	0	0	59
Hoofddorp	50	**17.804**	10.374	7.430	301	10.675
Lisserbroek	3	**3.490**	1.084	2.406	0	1.084
Nieuw-Vennep	18	**5.627**	2.267	3.360	79	2.346
Niewerbrug	1	**22**	22	0	0	22
Rijsenhout	1	**23**	23	0	0	23
Spaarndam	3	**23**	23	0	4	27
Vijfhuizen	3	**54**	54	0	35	89
Weteringbrug	1	**6**	6	0	0	6
Zwaanshoek	3	**22**	22	0	19	41
Zwanenburg	3	**43**	43	0	33	76
Totaal (afgerond)	**105**	**31.770**	**16.930**	**14.850**	**708**	**17.630**

Tabel 5 De (potentiële) capaciteit in plannen naar verwachte fasering opleveringen naar gebiedsprogramma

Programma	Aantal (deel) projecten	Gepland aantal woningen vanaf 2023: totaal 2023 t/m 2040	2023 t/m 2029	2030 t/m 2040	periode: **2022** t/m 2029 opgeleverd 2022	**2022 t/m 2029** totaal
Hoofddorp Stadscentrum	26	**6.061**	5.891	170	0	5.891
Hoofddorp Stationsgebied	5	**7.730**	1.388	6.342	0	1.388
Versnellingslocaties / Schaalsprong	15	**15.904**	7.795	8.109	331	8.126
Badhoevedorp-centrum	7	**565**	565	0	170	735
Overig	51	**1.511**	1.286	225	207	1.493
Totaal (afgerond)	**105**	**31.770**	**16.930**	**14.850**	**708**	**17.630**

De eerder genoemde ambitie om de bouwproductie te verhogen is ook goed te zien aan de geplande start bouw van de woningen. We zien dat de komende drie jaar een behoorlijke toename wordt verwacht. De opleveringen/ ingebruikname volgt daarop in de tijd.

Figuur 3 Verwachting start bouw en opleveringen naar jaar (opgave bouwmonitor)



3.2 Hoe hard zijn de plannen

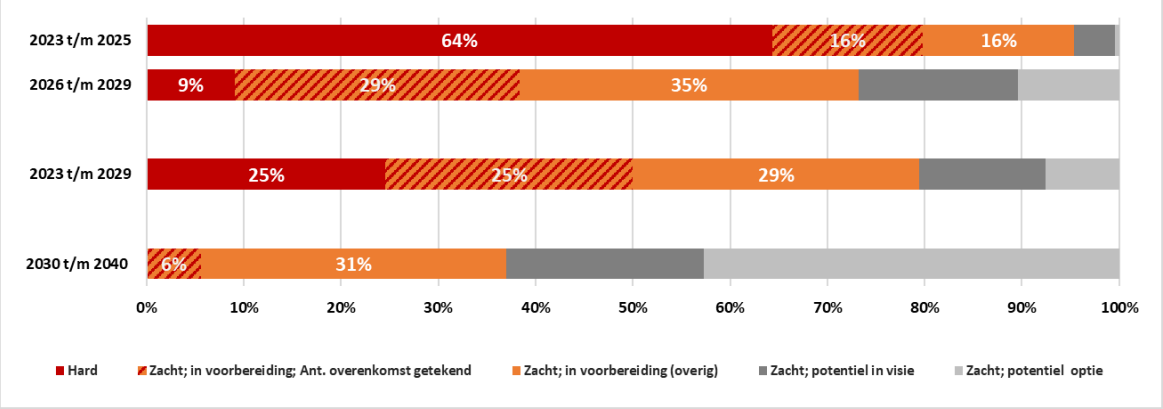
Zeker niet alle plannen die nu op stapel staan zijn reeds onherroepelijk en klaar voor de verlening van een bouwvergunning. We kunnen een indicatie geven van de hardheid van de plannen aan de hand van de juridische status zoals opgenomen in de geactualiseerde planningslijst. Ook is gevraagd of er reeds een anterieure overeenkomst is getekend.

Kijken we naar de komende drie jaar (2023 t/m 2025) dan zien we dat meer dan de helft (64%) van de capaciteit onderdeel is van een hard plan (zie figuur 4). Nagenoeg alle andere woningen met een geplande oplevering tot en met 2025 zijn onderdeel van plannen die reeds in voorbereiding zijn. Voor meer dan de helft van deze plannen in voorbereiding is al een anterieure overeenkomst afgesloten. Totaal is 67% van de geplande capaciteit t/m 2025 onderdeel van een plan waar al een anterieure overeenkomst gesloten.

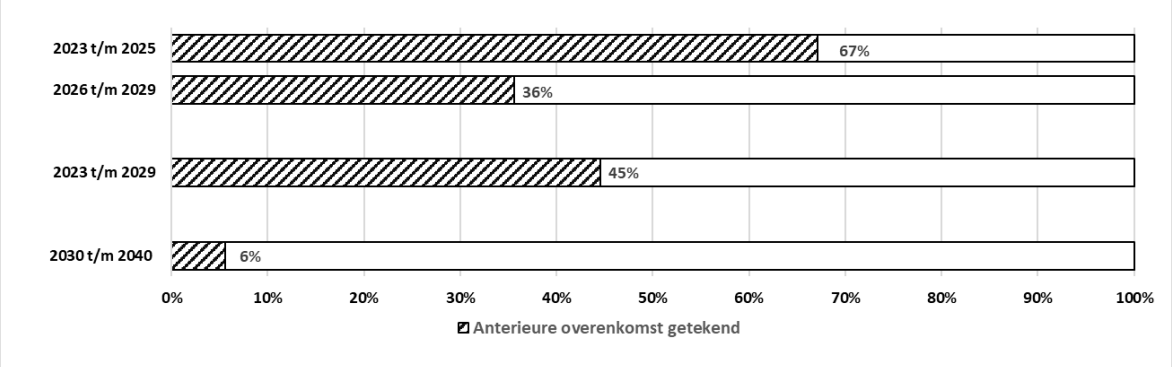
Voor de periode tot en met 2029 is bijna 80% van de geplande capaciteit onderdeel van een plan dat hard is of in voorbereiding. Ongeveer 45% van de gepland woningen tot en met 2029 zijn onderdeel van een plan waarvoor al een anterieure overeenkomst is getekend.

Figuur 4 De status (hardheid) van de (potentiële) capaciteit in plannen naar de verwachte fasering

A: Planstatus als percentage van het aantal geplande woningen



B: Anterieure overeenkomst getekend (als percentage van het aantal geplande woningen)



4 Planvoorraad naar woningtype

4.1 Prijssegmenten in de plannen

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

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

Het afgelopen jaar (2022)

Het afgelopen jaar was van de opgeleverde woningen in de gemeente Haarlemmermeer 39% sociale huur, 2% middenhuur en 2% koop tot 355.000 euro (zie tabel 7).

Tabel 6 De (deel) plannen waar het afgelopen jaar (2022) sociale woningbouw is opgeleverd.

plan	plaats	aandeel sociaal opleveringen 2022
Stationsweg 10, Vestiagebouw	Hoofddorp	100%
Oosterdreef Flexwonen	Nieuw-Vennep	100%
Groeneweg-Woudweg	Vijfhuizen	100%
Tudorpark	Hoofddorp	45%
Tudor Gardens fase N en Z	Hoofddorp	30%

Het aandeel betaalbaar kwam in 2022 op 44% (dat is de som van de sociale huur- en of middeldure huur en koopwoningen tot de NHG grens van 355.000 euro). Het aandeel betaalbare woningen lag dus nog wel lager dan de beleidsdoelstelling. Dit komt mede omdat het bouwprogramma deels een resultaat is van overeenkomsten die al eerder zijn gesloten en waarin lagere percentages waren afgesproken. Tevens was het bij een aantal grote projecten noodzakelijk om af te wijken van het toenmalige beleid. Zo waren de ontwikkelkosten voor Quatrebras (Badhoevedorp) hoog vanwege de omlegging van de A9 en vernieuwing van het verkeersknooppunt Badhoevedorp, wat het financieel noodzakelijk maakte om voornamelijk vrije sectorwoningen te laten bouwen. Voor Hyde Park werden in 2018 eveneens afwijkende criteria gesteld omdat dit een transformatiegebied is: 20% sociale huur, 10% betaalbare koop (tot NHG-grens), 10% middensegment huur en 60% vrije sector woningen.

De plannen voor de toekomst

In de plannen is nagenoeg 30% van de woningen sociale huur, 12% middenhuur en 9% 'betaalbare' koop tot de NHG-grens. Samen is dit 50% en is dus gelijk aan de gemeentelijke doelstelling van minimaal 50% betaalbare woningen.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de afspraken die het Rijk wil gaan maken met de provincies -en die in regionale woondeals moeten gaan landen- uitgegaan wordt van 30%

sociaal en 60% betaalbaar. Tevens streeft het Rijk ernaar dat het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad in iedere gemeente groeit naar 30%.

Tabel 7 Indicatie aandeel woningen naar prijssegment (exclusief woningen waarvan de prijsklassen nog niet bekend is)

	2022	2023*	periode 2023-2040
Huur Sociaal (huur tot €764)	**39%**	**15%**	**29%**
Midden huur laag: vanaf de sociale huurgrens tot €850 per maand	0%	1%	9%
Midden huur hoog: vanaf €850 tot €1.000 per maand	2%	2%	3%
Huur > €1.000 per maand	0%	4%	15%
koop: tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	2%	6%	9%
koop: €355.000 - €450.000	3%	0%	5%
koop: > €450.000	53%	72%	30%
Totaal	100%	100%	100%
Betaalbaar: sociaal + huur tot 1.000 + koop tot 355.000	**44%**	**24%**	**50%**

*Toelichting bij verwachte opleveringen 2023:

De verwachting is dat er 1.091 woningen worden opgeleverd in 2023. De prijsklassen die worden opgeleverd in één jaar is doorgaans geen afspiegeling van het voorgenomen gemeentelijk bouwprogramma. Zeker niet op planniveau. Dit komt omdat in het ene jaar andere plannen of gedeelte van plannen (segmenten) aan bod komen dan bijvoorbeeld het daarop volgende jaar. Er zullen naar verwachting 137 sociale huurwoningen worden opgeleverd in 2023. Het gaat om Tudorpark, 88 woningen; Pionier-Bols (Westerhof, Westerdreef 9, Argo) 21 woningen en Westerhof Sarabande Flexwonen, 28 woningen. (Tegelijkertijd zullen er naar verwachting op enkele kleine locaties plus bijvoorbeeld HydePark en Tudor park ook relatief veel dure koopwoningen worden opgeleverd dit jaar).

4.2 Appartementen versus grondgebonden woningen in de plannen

Ongeveer 74% van de geplande woningbouw is een appartement en daarmee 26% een grondgebonden woning. De plannen in het stadcentrum en stationsgebied bestaan voor 100% uit appartementen.

Gebied	Appartementen	Grondgebonden
Hoofddorp Stadscentrum	100%	0%
Hoofddorp Stationsgebied	100%	0%
Versnellingslocaties / Schaalsprong	52%	48%
Badhoevedorp-centrum	40%	60%
Overig	57%	43%
Totaal	74%	26%

4.3 Houtbouw

In 2025 is één op de vijf nieuwe woningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van hout. Dat is het streven van de Green Deal convenant Houtbouw waar op 21 oktober 2021 meer dan 80 organisaties waaronder de gemeente Haarlemmermeer hun handtekening onder hebben gezet. De gemeente heeft het convenant houtbouw dus medeondertekend.

In de gemeente Haarlemmermeer maakt houtbouw onderdeel uit van de plannen. Aan de projectmanagers wordt gevraagd aan te geven hoeveel van de geplande woningen in houtbouw worden uitgevoerd. Momenteel geldt dat voor vijf projecten. (Zie tabel 8 op de volgende pagina).

Van een op de vijf geplande woningen binnen de totale plancapaciteit is vooralsnog geen sprake. We dienen er echter rekening mee te houden dat het al of niet bouwen in houtbouw

niet voor alle plannen al bekend is of al afgesproken is. Het is daarom van belang om dit in de toekomst beter te gaan monitoren en bijvoorbeeld ook te kijken naar de periode waar we het over hebben.

Tabel 8 Aantal woningen in houtbouw nu reeds bekend naar plan en kern/plaats

plaats	plan	houtbouw	totaal omvang plan
Hoofddorp	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	500	1.583
Lisserbroek	Lisserbroek Noord	100	1.105
Cruquius	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	17	850
Badhoevedorp	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	15	26
Totaal		**632**	

4.4 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". Het beleidsuitgangspunt van de gemeente is dat 4% van de productie een zorgwoning is.

Er zijn momenteel 9 plannen opgenomen in de planningslijst die (deels) bestaan zelfstandige zorgwoningen (totaal 565 woningen). Het is niet altijd duidelijk voor wanneer deze woningen gepland staan. Toch kon dat aardig ingeschat worden aan de hand van de planning zoals opgegeven voor het gehele plan. Het gaat tot 2030 om 8 plannen en 305 zelfstandige zorgwoningen. We komen op basis van deze 8 plannen met oplevering voor 2030 op een percentage van 2% van de geplande productie in de periode 2023 t/m 2029.

plaats	plannaam	planning	Zorgwoning	
			zelfstandig	onzelfstandig
Hoofddorp	Bornholm, Eijkenhove, Herontwikkeling woonzorgcentrum	na 2030	260	-
	Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	voor 2030	50	-
	Ijweg 1031, Dagelijksleven	voor 2030	-	20
	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	voor 2030	-	75
Lisserbroek	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	voor 2030	64	-
	Lisserbroek Noord	voor 2030	59	-
Nieuw-Vennep	Ijweg 1762	voor 2030	35	-
	Pionier-Bols	voor 2030	80	-
Spaarndam	Nijestraat Dokter W.	voor 2030	17	-
Totaal			**565**	**95**

5 Knelpunten bij de planontwikkeling en productie

Bij bijna alle bouwprojecten spelen er op enig moment wel knelpunten die tot vertraging kunnen leiden. Dit is overigens op zich geen verontrustende constatering. De aanpak van knelpunten is 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.

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 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.

Doorgaans meerdere knelpunten te overwinnen

Wanneer we kijken naar alle harde en zachte plannen zien we dat bij het merendeel van de plannen (91%) momenteel een of meer knelpunten in de planvorming worden genoemd die kunnen leiden tot vertraging (tabel 9).

Voor het overgrote deel van de plannen 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. Kijken we naar het aantal woningen, dan zien we bij een relatief groot deel van de geplande capaciteit meerdere knelpunten in de betreffende plannen spelen. Dit komt omdat het vooral de grotere locaties zijn waar momenteel meerdere zaken spelen. De plannen waar geen knelpunten worden genoemd zijn grotendeels al in uitvoering of gaan zeer binnenkort van start (2023 t/m 2025). We dienen er echter rekening mee te houden dat ook tijdens de uitvoering er nog knelpunten kunnen optreden die tot vertraging kunnen leiden. Zo zijn er signalen dat momenteel een personeelstekort in de bouw een belangrijk aandachtspunt is dat wellicht de productie negatief kan beïnvloeden.

Naarmate plannen verder in de tijd liggen worden er meer knelpunten genoemd. Knelpunten die worden voorzien worden verwerkt in de planning of risicoanalyse, afhankelijk van de ingeschatte kans van optreden worden deze knelpunten daadwerkelijk verwerkt in de fasering dan wel genoemd in de risico paragraaf.

Tabel 9 Aantal knelpunten per plan en het aantal woningen dat daarmee gemoeid is.

aantal knelpunten in plan	aantal plannen met genoemnd aantal knelpunten aantal	%	som van aantal woningen binnen genoend aantal plannen waar meerder knelpunten spelen
0	9	9%	976
1	23	22%	729
2	19	18%	5.533
3	24	23%	8.502
4	10	10%	4.624
5	9	9%	3.409
6	4	4%	717
7	4	4%	4.429
8	3	3%	2.902

Veel genoemde knelpunten op dit moment

Het eerste deel van tabel 10 geeft een overzicht van het aantal plannen waarbij een van de genoemde knelpunten speelt. Verreweg het meest, 57 maal (van de 106 plannen), wordt genoemd **de afhankelijkheid van het particuliere initiatief**. Het gaat hier vooral om de wat kleinere(deel) plannen.

Op de tweede en derde plaats komen **Milieueisen, Stikstof en een tekort aan ambtelijke capaciteit**. Andere noemenswaardige knelpunten zijn **de financiële haalbaarheid** (zoals Rooseveltpark waar de ontwikkelaar nu moeite heeft de businesscase rond te krijgen), **geluid** (Zoals de geluidsproblematiek Schiphol te Hoofddorp Noord)**, parkeernormen, aanleg infrastructuur** (zoals ook de mogelijke aanpassing Helsinkilaan en de invloed daarvan op de voortgang plan **Pionier Bols)** en **bezwaar omwonenden**.

We zien ook een invloed van relatief nieuw type ontwikkelingen zoals een **tekort aan personeel en hogere personeelskosten in de bouwsector** en problemen aangaande de capaciteit van **het energienet**. Tevens is de relatief snelle stijging van de hypotheekrente in de afgelopen vier maanden ook een aandachtspunt.

Naast de hoeveelheid plannen met een bepaald knelpunt is het even zo belangrijk of misschien wel belangrijker om te bezien hoeveel woningen er gemoeid zijn per type knelpunt. Daarom hebben we het aantal woningen opgenomen per knelpunt naar geplande periode in onderstaande tabel 6 én figuur 5 en 6 (op de volgende pagina).

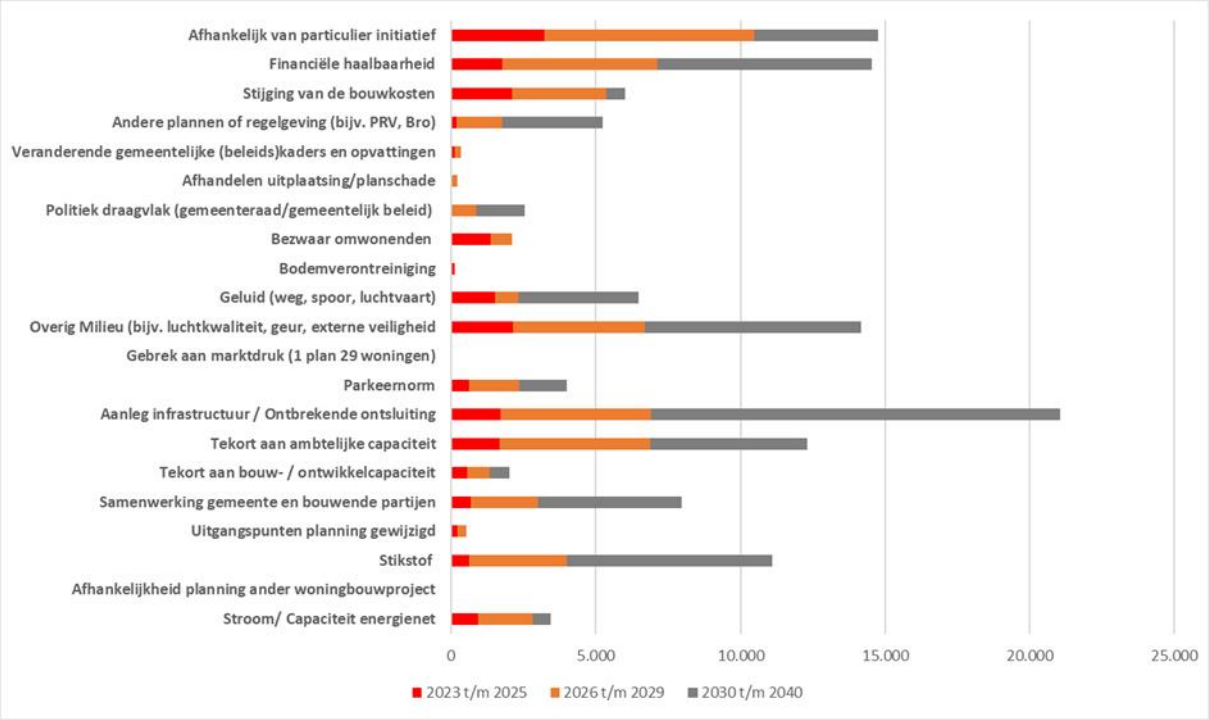
Zo is te zien dat met de knelpunten aangaande milieu (incl. stikstof), financiële haalbaarheid en infrastructurele zaken veel woningen gemoeid zijn. **Infrastructuur** is vooral randvoorwaardelijk voor het al of niet doorgaan van een bouwlocatie (zoals Haarlemmermeer . De allocatie van middelen om deze 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 vooral zit in plannen na 2030. Er is dus nog tijd de knelpunten op te lossen. Andersom is het aan te bevelen om ook 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.

tabel 10 Genoemde actuele knelpunten met een risico voor vertraging in relatie tot aantal plannen en het aantal woningen dat er mee gemoeid is

Type knelpunt	aantal plannen waar knelpunt speelt	aantal woningen binnen de plannen waar het knelpunt speelt:	waarvan gepland voor de periode:		
	n	totaal 2023-2040	2023 t/m 2025	2026 t/m 2029	2030 t/m 2040
Afhankelijk van particulier initiatief	67	14.762	3.215	7.265	4.282
Tekort aan ambtelijke capaciteit	27	12.298	1.664	5.225	5.409
Financiële haalbaarheid	26	14.541	1.757	5.378	7.406
Overig Milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid	26	14.174	2.121	4.581	7.472
Stijging van de bouwkosten	20	6.006	2.092	3.254	660
Bezwaar omwonenden	18	2.089	1.365	724	-
Stikstof	18	11.104	605	3.397	7.102
Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	15	6.463	1.510	811	4.142
Aanleg infrastructuur / Ontbrekende ontsluiting	14	21.060	1.684	5.225	14.151
Andere plannen of regelgeving (bijv. PRV, Bro)	12	5.221	190	1.579	3.452
Samenwerking gemeente en bouwende partijen	10	7.974	684	2.328	4.962
Stroom/ Capaciteit energienet	10	3.421	919	1.909	593
Parkeernorm	8	4.000	620	1.730	1.650
Bodemverontreiniging	6	132	132	-	-
Veranderende gemeentelijkekaders en opvattingen	3	336	110	226	-
Uitgangspunten planning gewijzigd	3	520	204	316	-
Politiek draagvlak (gemeenteraad/gemeentelijk beleid)	2	2.524	-	874	1.650
Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit	2	2.000	540	800	660
Afhandelen uitplaatsing/planschade	1	209	-	209	-
Gebrek aan marktdruk	1	29	-	29	-
Afhankelijkheid planning ander woningbouwproject	0	-	-	-	-

Bron: planningslijst 1-1-2023, analyse en bewerking RIGO

figuur 5 De genoemde actuele knelpunten die tot vertraging kunnen leiden en het aantal woningen dat er mee gemoeid is; (cijfers gelijk aan tabel 10; echter anders gepresenteerd)



Bron: planningslijst 1-1-2023, analyse en bewerking RIGO

Bijlage 1 Planoverzicht, fasering en prijsklasse

Programma	plannaam	Totaal vanaf 2023	2023 t/m 2025	2026 t/m 2029	2030 t/m 2040	2041 >	Sociaal	midden-huur	koop tot NHG	markt	*onbekend*
Hoofddorp Stadscentrum	Aprisco	**280**	0	280	0	0	0%	0%	30%	70%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	Binnenweg e.o.	**400**	0	400	0	0	30%	20%	0%	50%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	Boslaan/Kruisweg	**86**	86	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp Stadscentrum	Burgemeester van der Willigenlaan 40-60	**123**	123	0	0	0	30%	21%	0%	49%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	Centrum- en Parkzicht Hoofddorp	**340**	0	340	0	0	30%	20%	0%	50%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	Concourslaan-Tuinweg	**69**	69	0	0	0	0%	0%	51%	0%	49%
Hoofddorp Stadscentrum	Dik Trom (Schoollocatie)	**30**	0	30	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Hoofddorp Stadscentrum	Dik Tromplein (Deining /V&D)	**136**	0	136	0	0	32%	22%	0%	46%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	Emma-locatie	**24**	0	24	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	Hoofdweg 634/640	**238**	100	138	0	0	50%	0%	0%	50%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	Hyde Park VI BLOK 15	**132**	0	132	0	0	30%	20%	50%	0%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	Hyde Park VIII blok x	**161**	0	161	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark I BLOK 7.8.9	**233**	233	0	0	0	0%	0%	2%	98%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark II BLOK 29	**406**	406	0	0	0	0%	0%	45%	55%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark III BLOK 13.16	**311**	311	0	0	0	0%	0%	21%	79%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark IV BLOK 1.5.14	**409**	0	409	0	0	0%	0%	14%	86%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark IX BLOK 3.4	**570**	570	0	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark Va BLOK 22	**340**	0	340	0	0	20%	36%	10%	34%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark Va BLOK 28	**170**	0	0	170	0	20%	20%	0%	60%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark Vb BLOK 27	**125**	0	125	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark VI BLOK 10	**275**	0	275	0	0	15%	35%	0%	50%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark VI BLOK 19	**167**	0	167	0	0	20%	30%	0%	50%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark VII BLOK 18.7.8.9b	**463**	0	463	0	0	0%	0%	50%	50%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark, Msolutions blok 20	**225**	0	225	0	0	30%	20%	0%	50%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark, Msolutions blok 21	**150**	0	150	0	0	20%	20%	0%	60%	0%
Hoofddorp Stadscentrum	HydePark, van Herk, blok 11.12	**198**	0	198	0	0	24%	36%	0%	40%	0%
Hoofddorp Stationsgebied	Graan voor Visch Zuid, Stationskwartier	**5.214**	0	600	2.200	2.414	30%	10%	10%	50%	0%
Hoofddorp Stationsgebied	Hoek Kruisweg/N201, Staionskwartier	**300**	0	200	100	0	30%	10%	10%	50%	0%
Hoofddorp Stationsgebied	Rooseveltpark (De President)	**338**	112	226	0	0	30%	20%	4%	46%	0%
Hoofddorp Stationsgebied	Van Heuven Goedhartlaan, Stationskwartier	**1.400**	0	250	1.150	0	30%	10%	10%	50%	0%
Hoofddorp Stationsgebied	Zonneveld, Stationskwartier	**2.892**	0	0	2.892	0	30%	10%	10%	50%	0%
Versnellingslocatie (Cruquius)	Cruquius - Zwaanshoek	**2.500**	0	850	1.650	0	30%	10%	10%	50%	0%
Versnellingslocatie (Cruquius)	Post van Krayenhoff, Bennebroekerdijk (Cru	**700**	75	625	0	0	30%	20%	0%	50%	0%
Versnellingslocatie (Cruquius)	Wickevoort, SEIN, Cruquiushoeve	**631**	432	199	0	0	30%	13%	33%	23%	0%
Versnellingslocatie (Hoofddorp)	Hoofddorp-Noord	**500**	0	400	100	0	30%	10%	10%	50%	0%
Versnellingslocatie (Hoofddorp)	HFD Noord, AM locatie, Paswerk, Noorderkv	**600**	0	600	0	0	30%	20%	0%	50%	0%
Versnellingslocatie (Hoofddorp)	Lincolnpark, 2e fase (circulair)	**1.583**	198	792	593	0	21%	12%	11%	56%	0%
Versnellingslocatie (Hoofddorp)	Tudorpark	**286**	286	0	0	0	31%	5%	7%	57%	0%
Versnellingslocatie (Hoofddorp)	Zuidrand, Victoriapark Ymere (d10)	**434**	73	361	0	0	40%	29%	0%	30%	0%
Versnellingslocatie (Hoofddorp)	Zuidrand, Zuidtangent, R-net, (d9)	**180**	90	90	0	0	30%	20%	0%	50%	0%
Versnellingslocatie (Lisserbroek)	BinnenTurfspoor gebiedsontwik.	**1.285**	0	583	702	0	30%	10%	10%	50%	0%
Versnellingslocatie (Lisserbroek)	Lisserbroek fase 2	**1.100**	0	0	1.100	0	30%	10%	10%	50%	0%
Versnellingslocatie (Lisserbroek)	Lisserbroek Noord	**1.105**	0	501	604	0	30%	20%	0%	50%	0%
Versnellingslocatie (Nieuw-Vennep)	Nieuw Vennep West	**3.000**	50	450	2.500	0	30%	10%	10%	50%	0%
Versnellingslocatie (Nieuw-Vennep)	Pionier-Bols	**1.864**	204	800	860	0	31%	10%	9%	50%	0%
Versnellingslocatie (Nieuw-Vennep)	Pionier-Bols, Westerhof, Westerdreef, Argo	**136**	136	0	0	0	15%	9%	26%	50%	0%
Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Midden	**64**	0	64	0	0	0%	47%	0%	53%	0%
Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Noord	**67**	20	47	0	0	36%	0%	0%	0%	64%
Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-Oost	**27**	27	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Centrumlocatie-West	**37**	37	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Quatrebras B	**28**	28	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Quatrebras C	**156**	156	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Badhoevedorp-centrum	BHD-Centrum, Quatrebras D	**186**	186	0	0	0	22%	8%	0%	70%	0%

Programma	plannaam	Totaal vanaf 2023	2023 t/m 2025	2026 t/m 2029	2030 t/m 2040	2041 >	Sociaal	midden-huur	koop tot NHG	markt	*onbekend*
Overig (Abbenes)	Dr. Heijelaan Abbenes	**7**	7	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Badhoevedorp)	Jan van Gentstraat	**115**	0	115	0	0	26%	17%	0%	43%	13%
Overig (Badhoevedorp)	Keplerstraat 2	**21**	21	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Badhoevedorp)	Sloterweg 22	**26**	26	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Beinsdorp)	Hillegommerdijk 359	**1**	1	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Cruquius)	Oudekruisweg 33-37 Achterzijde (voorzijde	**29**	29	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Haarlemmerliede)	Penningsveer, 4 d.e.f.	**3**	3	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Halfweg)	Sectorpark	**54**	54	0	0	0	56%	0%	0%	44%	0%
Overig (Hoofddorp)	Benelite / Kwikfit	**24**	24	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Overig (Hoofddorp)	Bornholm, Eijkenhove, Herontwikkeling woc	**225**	0	0	225	0	30%	20%	0%	50%	0%
Overig (Hoofddorp)	Boseilanden	**32**	32	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Hoofddorp)	Hoofdweg 774 (Kerkgebouw)	**9**	9	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Overig (Hoofddorp)	Ijweg 1031, Dagelijksleven	**20**	20	0	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Overig (Hoofddorp)	IJweg naast 1190	**9**	9	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Hoofddorp)	JC Beetslaan 163	**10**	0	10	0	0	0%	0%	50%	50%	0%
Overig (Hoofddorp)	JC Beetslaan 99-133	**40**	40	0	0	0	80%	0%	0%	20%	0%
Overig (Hoofddorp)	Parklaan 2 – Hoofdweg 684	**14**	14	0	0	0	0%	100%	0%	0%	0%
Overig (Hoofddorp)	Woningen PAX Winkelcentrum	**29**	0	29	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Hoofdweg 1243, Zuiderdreef 4a	**25**	25	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Hoofdweg 1410 (naast ijsbaan)	**20**	20	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Overig (Nieuw-Vennep)	Hoofdweg 1428	**17**	17	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Ijweg 1255	**30**	30	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	IJweg 1316	**26**	26	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Overig (Nieuw-Vennep)	IJweg 1435	**17**	17	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Overig (Nieuw-Vennep)	IJweg 1455-1457	**26**	26	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Overig (Nieuw-Vennep)	Ijweg 1762	**35**	35	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Madeliefstraat	**19**	19	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Nieuwe Kom, Kop C1, C2	**70**	0	70	0	0	0%	37%	0%	63%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Nieuwe Kom, Kop C-Rand	**209**	0	209	0	0	40%	28%	0%	32%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Nieuwe Kom, Marktgebouw	**45**	0	45	0	0	0%	44%	0%	56%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Sarabande Flexwonen	**28**	28	0	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Veldbloemstraat	**43**	43	0	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Overig (Nieuw-Vennep)	Venneperweg 383	**17**	17	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Niewerbrug)	Vijfhuizerdijk 204 NWB	**22**	22	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Rijsenhout)	Willem Maarsehof 23 Won RSH	**23**	23	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Spaarndam)	Nijestraat Dokter W.	**17**	0	17	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Spaarndam)	Spaarne-Buiten, incl waterwoningen	**4**	4	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Vijfhuizen)	Spieringweg 468	**30**	30	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Vijfhuizen)	Vijfhuizerdijk 60 Molensloot	**22**	22	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
Overig (Vijfhuizen)	Vijfhuizerweg, naast 805	**2**	2	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Zwaanshoek)	Bennebroekerdijk nabij 37	**2**	2	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Zwaanshoek)	Gerbrant Meussweg/ achter Bennebroekerw	**17**	17	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Zwaanshoek)	Hanepoel 174-196	**3**	3	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Zwanenburg)	Dennelaan 75-77 De Vos	**8**	8	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%
Overig (Zwanenburg)	Hart van-ZWB, Brandweerkazerne	**17**	17	0	0	0	100%	0%	0%	0%	0%
Overig (Zwanenburg)	Hart van-ZWB, Oude MAVO	**18**	18	0	0	0	0%	0%	0%	100%	0%



Luchtfoto Tudor Park, Hoofdorp juni 2021

BVR Wonen 2022

Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2022

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

April 2023

Inhoudsopgave

Inleiding **4**

1. Woonbeleid en woningmarkt **5**
1.1. Ontwikkeling woonbeleid Haarlemmermeer 5
1.2 Ontwikkelingen woonbeleid op het niveau rijk, provincie en Metropool Regio Amsterdam (MRA) 6
1.2.1. Verstedelijkingsstrategie 6
1.3. Woonakkoord Amstelland – Meerlanden 2021-2025 6
1.3.1. Schaalsprong Wonen 6
1.3.2 Landelijke ontwikkelingen 7

2. Omvang Woningvoorraad **8**
2.1 Omvang woningvoorraad Haarlemmermeer 8
2.2. Veranderende koopwoningmarkt 9
2.3. Situatie op de markt van sociale huurwoningen. 10

3. Beschikbaar en betaalbaar **11**
3.2 Lokale voorrang 11
3.3 Meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurders 12
3.4 Vermindering en afschaffing verhuurderheffing 12
3.5 Startersleningen 13
3.6 Opkoopbescherming 13

4. Aandachtsgroepen en wonen met zorg **14**
4.1 Verhuringen aan bijzondere doelgroepen 14
4.4 Pilot flexwonen 15
4.5 Woonwagenbewoners 16
4.6 Wonen met zorg 17

5.Duurzaamheid en energietransitie **18**
5.1 Bestaande bouw 18
5.2 Nieuwbouw 18
5.3 Zon op daken 18
5.6 Geluidadaptatie 19

Inleiding

Met deze Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen 2022 blikken wij terug op de tweede helft van 2021 en 2022. In deze rapportage evalueren wij de voortgang van ons woonbeleidsprogramma 2019 – 2025 “Het verschil maken” (2019-0058049) en gaan wij in op de landelijke en regionale ontwikkelingen.

Een van de grootste opgaven in Haarlemmermeer is het bouwen van meer woningen om de woningnood tegen te gaan en de doorstroming te bevorderen. Heel Nederland wordt geconfronteerd met een groot woningtekort. Haarlemmermeer vormt hierop geen uitzondering. De vraag naar woningen is in onze regio zelfs nog groter dan in de rest van Nederland. In het coalitieakkoord 2022 –2026 is deze opgave vertaald in de volgende ambities voor wonen en ruimtelijke ontwikkeling:

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

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. U wordt over de voortgang in de woningbouw en de planning van woningbouwprojecten afzonderlijk geïnformeerd via de Bouwmonitor die gelijktijdig met deze Bestuurlijke voortgangsrapportage wordt aangeboden.
Deze informatie vormt tevens de basis voor het gesprek binnen de deelregio Amstelland-Meerlanden, de Metropoolregio Amsterdam en voor afspraken met de Provincie en het Rijk. Bovendien wordt de informatie gebruikt voor diverse regionale en landelijke partijen die deze informatie nodig hebben voor hun planning zoals bijvoorbeeld Netwerkbeheerder Liander en het waterschap.

Hieronder treft u een overzicht van de verschillende samenwerkingsvormen. Het betreft hier vooral netwerkstructuren voor grote complexe vraagstukken waarbij het uitwisselen van kennis en het generen en uitwerken van ideeën plaatsvindt. Het gaat hier om vrijwillige maar niet vrijblijvende vormen van samenwerking. Maar wanneer besluitvorming aan de orde is, vindt dit plaats in de afzonderlijke gemeenten.

- De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 30 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. Elke gemeente en deelregio brengt kwaliteiten in die het totaal versterken. De kracht van de MRA is de diversiteit, zowel economisch als stedelijk en landschappelijk. Binnen de MRA werken we samen op het gebied van ruimte, economie en mobiliteit. Vanuit het thema ruimte werken we ook samen aan de woningbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen. Binnen de MRA hebben we onlangs de Woondeal afgesloten.
- De basis van de MRA-samenwerking ligt in zeven deelregio’s. Met de gemeenten Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn, Diemen en Ouder-Amstel vormen wij de deelregio Amstelland-Meerlanden. Daarnaast hebben wij met deze gemeenten in Amstelland-Meerlanden met de provincie Noord-Holland een Woonakkoord afgesloten met afspraken over samenwerking, nieuwbouw, het optimaal benutten van de bestaande voorraad en duurzaam wonen.
- In de RAP-regio (Regio Regionaal Actie Programma Wonen) werken 14 gemeenten en 13 corporaties sinds 2023 met nieuwe regels voor sociale huurwoningen. De nieuwe regels zijn er om mensen die het hardst een nieuwe woning nodig hebben, een betere kans te geven om een woning te vinden. Het gaat vaak om mensen die nu geen kans maken omdat zij niet of te kort staan ingeschreven als woningzoekende. Door de nieuwe regels kunnen deze mensen zelf extra punten gaan opbouwen.
- Voor de taken maatschappelijke opvang en beschermd wonen werken wij met 8 gemeenten samen in Zuid-Kennemerland met Haarlem als centrumgemeente.
- De G40 is een kennisnetwerk van 41 steden. De Fysieke pijler richt zich op belangenbehartiging en kennisontwikkeling en -uitwisseling onder andere op het gebied van wonen.

Voor een goed inzicht in de kaderstelling te geven we in hoofdstuk 1 op hoofdlijnen inzicht in de het gemeentelijke woonbeleid en de aanvullingen en aanscherpingen. Ook gaan we in op de relevante Regionale, Provinciale en Landelijke samenwerkingen en (beleids)ontwikkelingen op het gebied van wonen.

1. Woonbeleid en woningmarkt

1.1. Ontwikkeling woonbeleid Haarlemmermeer

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

1. Meer variatie in het woningaanbod door middel van nieuwbouw;
2. Beschikbaarheid van betaalbare woningen;
3. Vitale en kwalitatieve goede woningvoorraad in wijken en kernen;
4. Goede huisvesting van aandachtgroepen.

Op deze thema's willen we het volgende bereiken:

- Wij realiseren 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 aardgas loze 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:

1. *Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar.*
2. *Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens.*
3. *De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens.*
4. *De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens.*
5. *De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen.*
6. *Om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren.*
7. *Inwoners van Haarlemmermeer krijgen voorrang op sociale huurwoningen in de kleine kernen van onze gemeente.*
8. *Nieuwe huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd.*
9. *De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%.*
10. *Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar.*
11. *Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m^2 is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens.*
12. *Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m^2 tot 50m^2 is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.*
13. *De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m^2 gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m^2 gebruiksoppervlak.*

14. *Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m^2 zijn bij voorkeur levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.*
15. *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.*
16. *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.*
17. *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.*

1.2 Ontwikkelingen woonbeleid op het niveau rijk, provincie en Metropool Regio Amsterdam (MRA)

1.2.1. Verstedelijkingsstrategie

Het Rijk en de MRA werken samen aan een MRA Verstedelijkingsstrategie waarin de belangrijkste (middellange en lange termijn) systeemkeuzes op het vlak van wonen, werken en bereikbaarheid gemaakt worden. In de verstedelijkingsstrategie spelen de beleidsvelden landschap, ecologie, water, energie en sociaal ook een grote rol. Met de Verstedelijkingsstrategie bepalen de MRA en het Rijk samen de koers voor de ontwikkeling van de MRA op de middellange (2030) en lange termijn (2050). De strategie brengt keuzes op verschillende gebieden bij elkaar: van wonen, werken, mobiliteit en leefkwaliteit tot landschap, energie, water, klimaatadaptatie en ecologie. Bovendien integreert de strategie het beleid van de afzonderlijke gemeenten, de provincies, de waterschappen en het Rijk met eerder gemaakte afspraken. Zo wijst de Verstedelijkingsstrategie de weg naar een metropoolregio van wereldklasse met een menselijke maat, die duurzaam is, en sociaal en economisch sterk.

De MRA is actief betrokken bij de regionale woningbouwopgave en is aanjager van de versnelling van de woningbouw. Daarvoor levert zij input aan het Rijk voor de verstedelijkingsstrategie en draagt zij bij aan de uitvoering met subsidies voor extra capaciteit. Voor de MRA is Haarlemmermeer een actieve deelnemer en gesprekspartner.
De Haarlemmermeerse woningbouwplannen vragen grote investeringen voor bovenplanse opgaven. Investeringen die Haarlemmermeer, gelet op de financiële situatie, niet alleen kan dragen. Zowel de MRA als het Rijk onderkennen dit probleem. Er zijn ook extra middelen en instrumenten nodig om de woningbouwopgave zelf te kunnen uitvoeren. Voor het Pionier-Bolsterrein is een aanvraag voor een bijdrage uit de tweede ronde van de Woningbouwimpuls aangevraagd en toegekend. Voor Lisserbroek is een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit de derde ronde, deze aanvraag is eind 2021 afgewezen

1.3. 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. 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.

1.3.1. Schaalsprong Wonen

In 2018 is de Nota Schaalsprong Wonen opgesteld naar aanleiding van de resultaten van het Rekenkameronderzoek “ruimte voor verbetering”. Er was behoefte aan het vertalen van de regionale ontwikkelingen en beleidsdoelen naar de lokale situatie in Haarlemmermeer op basis van de woningbehoefte naar doelgroep en woningtype. Met de nota is dit inzichtelijk gemaakt en zijn er kaders opgesteld waarbinnen de gemeente zich ontwikkelt op het gebied van de Woningbouw.

In het Coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie uitgesproken om tot 2040 minimaal 20.000 woningen te bouwen in grote gebiedsontwikkelingen. Omdat Hoofddorp wordt aangesloten op de OV-verbinding tussen Amsterdam en Haarlemmermeer, kunnen hierdoor circa 10.000 woningen extra worden ontwikkeld in het Stationsgebied. In de MRA Woondeal is een inspanningsverplichting voor de realisatie van 13.400 woningen (prijspeil 2022) tot 2030 overeengekomen. Met de bouw van extra woningen moeten er ook bovenplanse voorzieningen worden aangelegd, zoals infrastructuur, groen en maatschappelijke voorzieningen. De consequenties worden in beeld gebracht in de Investeringsstrategie en Investeringsanalyse.

In augustus 2020 is het Verkennend Onderzoek Uitvoeringsstrategie Schaalsprong uitgevoerd om een eerste inzicht te geven in de opgaven die komen kijken bij het realiseren van 20.000 woningen. Om richting te geven aan deze schaalsprong is in januari 2022 voor het eerst een tweejaarlijks te actualiseren investeringsstrategie Schaalsprong Wonen met bijbehorende investeringsanalyse door de gemeenteraad vastgesteld (RV 2021.0002603). De investeringsstrategie beschrijft de strategie van de gemeente Haarlemmermeer om de ambitie van ca. 20.000 woningen te verwezenlijken. De investeringsstrategie dient als instrument om alle opgaven die bij de schaalsprong horen binnen de gemeente integraal te kunnen begeleiden en de analyse geeft inzicht in de financiële consequenties. Het streven is om de actualisatie van de Investeringsstrategie en Investeringsanalyse Schaalsprong wonen in Q2 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

In november 2022 heeft de gemeente een subsidie (BO Mirt) gekregen voor de bereikbaarheidsmaatregelen voor de woningbouwopgave van €113,5 mln. in plaats van de gevraagde € 345 mln. onder voorwaarde van 50% cofinanciering en is besloten de verkenning te starten voor het verlengen van de Noord/Zuidlijn naar Hoofddorp.

1.3.2 Landelijke ontwikkelingen

Als land, maar ook als regio en gemeente staan we voor grote ruimtelijke opgaven, met name in de woningbouw. Het Rijk zet daarom met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA), die in maart 2022 is gepresenteerd, in op meer regie op het woonbeleid en de woningbouwopgave.

Woondeal
De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's, waaronder het programma Woningbouw. Doel van dit programma is een groei van de landelijke bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Specifiek gaat het om 171.000 woningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en 13.400 in onze gemeente in de periode 2022 tot en met 2030. Om dit doel te bereiken, werken het Rijk, provincie, MRA en de gemeenten aan een (nieuwe) MRA Woondeal. In de Woondeal maken de partijen aan wederkerige afspraken over de woningbouwopgave, de samenwerking, sturing en de kritische randvoorwaarden.
De woondeal is een inspanningsverplichting die zich niet alleen richt op de kwantitatieve woningbouwopgave, maar ook op de kwalitatieve opgave. De volgende beleidsvoorstellen raken ons gemeentelijk woningbeleid: het streven dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn en het toegroeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Het Rijk bereid nieuwe wetgeving voor om meer regie te nemen in deze opgave. Als MRA willen wij een grote bijdrage leveren aan de nationale woningbouwopgave. Of dit gaat lukken, hangt niet alleen af van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, de provincies en andere stakeholders af, maar ook van de kader stellende, faciliterende, stimulerende en financierende rol die het Rijk kan nemen. Kritische succesvoorwaarden die buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen zijn bijvoorbeeld de bouwkosten, capaciteit, stikstof, elektriciteitsnetwerk, geluid en mobiliteit.

Uit bijgaande Bouwmonitor blijkt dat de geschatte (potentiële) capaciteit in plannen tot 2030 tussen de 15.400 en 18.500 woningen uitkomt (tabel 3 BM). Daarmee voldoet de planvoorraad in kwantitatief opzicht aan de verwachte taakstelling voor onze gemeente. Wat betreft de planvoorraad naar woningtype tot 2040 (tabel 7 BM) blijkt dat 50% van de woningen in de categorie betaalbaar valt. Dit is gelijk aan de gemeentelijke doelstelling van 50% betaalbare woningen maar wijkt af van de afspraken die het Rijk wil maken.

2. Omvang Woningvoorraad

2.1 Omvang woningvoorraad Haarlemmermeer

De woningvoorraad van de gemeente Haarlemmermeer is in de jaren 2021 en 2022 met respectievelijk 623 en 819 gestegen naar 66.659. De groei van de voorraad is voor het overgrote deel toe te schrijven aan nieuwbouw.
Tabel 1 geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad weer voor de periode 2018 tot en met november 2022. Daarin is goed te zien dat de 'overige toevoegingen' een belangrijk aandeel hadden in de groei van de voorraad in de periode tot 2018. 'Overige toevoegingen' zijn woningen die worden gerealiseerd in bestaand gebouwen zoals kantoren en winkels. Figuur 3 laat het aandeel van de 'overige toevoegingen' goed zien. Pas in 2019 neemt dit aandeel substantieel af. Het is dan weer aantrekkelijk om nieuwbouwwoningen te bouwen.

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

Tabel 1 Woningproductie Haarlemmermeer 2018- 2022 (Bron: CBS)

Bron: CBS, incl. Haarlemmerliede en Spaarnwoude

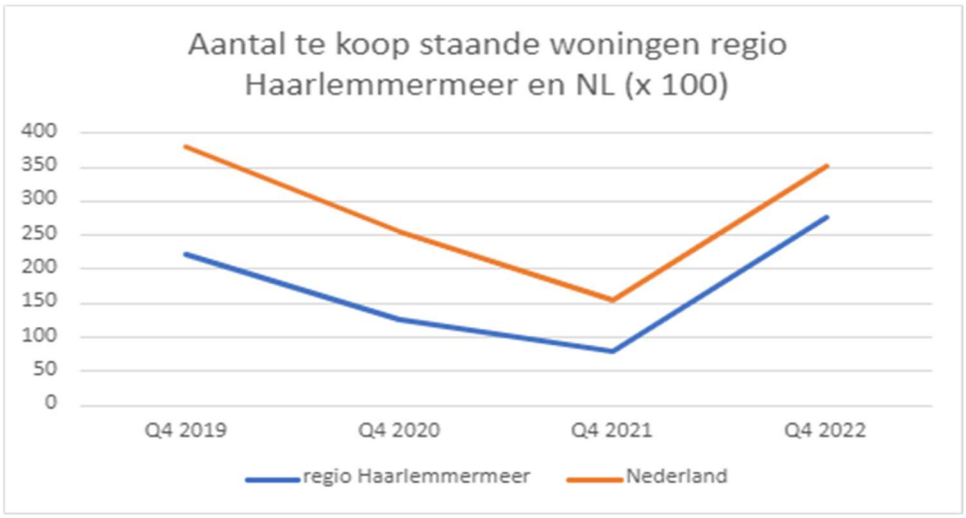
Volgens het CBS bedroeg de nieuwbouw 774 woningen in2022. De nieuwbouwproductie is daarmee in 2022 met 135 woningen toegenomen ten opzichte van 2021.
Kijken we naar de opgave van de projectmanagers in de bouwmonitor zien we dat er in totaal 708 woningen in 2022 zijn opgeleverd. Een verklaring voor het verschil is dat het CBS het aantal in gebruik genomen woningen registreert. De afdeling projecten registreert de datum van oplevering. 44% van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2022 valt in de categorie betaalbaar. Dat is iets onder het streven van 50%.

Aandeel opgeleverde woningen 2022 naar prijssegment	
Huur sociaal (huur tot €764)	39%
Midden huur laag: vanaf sociale huurgrens tot €850 per maand	0%
Midden huur hoog: vanaf €850 tot €1.000 per maand	2%
Huur > €1.000 per maand	0%
Koop: tot aan NHG grens (€355.000) in plannen	2%
Koop: €350.000 €450.000	3%
Koop: > € 450.000	53%
Totaal	**100%**
Betaalbaar (sociaal+huur tot 1.000 + koop tot 355.000	**44%**

Tabel 2 (bron bouwmonitor)

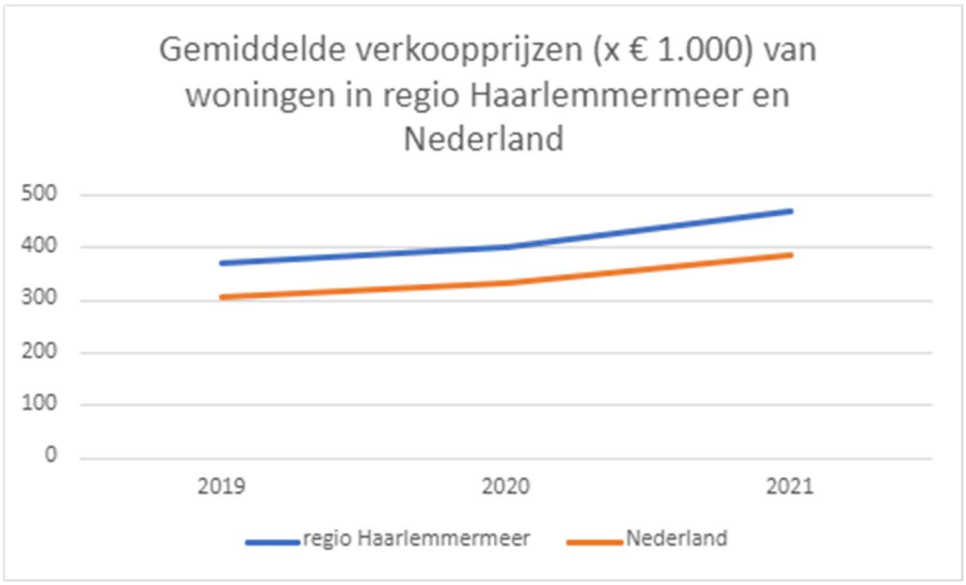
2.2. Veranderende koopwoningmarkt

De oorlog in Oekraïne, de stijgende energieprijzen en inflatie, de oplopende rente en de algemene economische ontwikkelingen zorgen voor onrust bij de consument en hebben invloed op de koopwoningmarkt. Dit vertaalt zich tot minder kijkers en minder biedingen per woning. Het aanbod van woningen neemt toe (zie grafiek 1). Het gaat hier om verkopers die nog willen profiteren van de huidige hoge prijzen, nieuwbouwkopers die eerst willen verkopen en dan pas een nieuwe woning willen kopen.



Grafiek 1) aantal aan het eind van Q4 te koop staande woningen in de regio Haarlemmermeer ten opzichte te Nederland (x100)
(bron: lokale makelaar omdat regionale NVM- informatie niet meer openbaar beschikbaar is).

Grafiek 2 geeft inzicht in de gemiddelde verkoopprijzen van woningen in Haarlemmermeer ten opzichte van Nederland. Het betreft hier de CBS-gegevens tot en met 2021. De gegevens over 2022 zijn nog niet beschikbaar.



(Grafiek 2) met gemiddelde verkoopprijzen woningen in de regio Haarlemmermeer bron CBS)

Navraag bij een lokale makelaar geeft aan dat in het derde en vierde kwartaal van 2022 de toename van het aanbod tot een behoorlijke prijsdaling voor alle woningentypen geleidt. We zitten nog maar aan het begin van deze veranderende woningmarkt en het is daarom te vroeg om hier al een duidelijk patroon uit te halen. Het is wel zaak om deze ontwikkelingen goed en intensief te blijven volgen.

2.3. Situatie op de markt van sociale huurwoningen.

De ontwikkelingen op de markt voor sociale huurwoningen zijn zichtbaar gemaakt in de onderstaande tabel 3 en 4. Informatie vanuit het woonruimteverdeelsysteem.. Uit de onderstaande tabel 3 blijkt uit opgave van de corporaties dat het aantal sociale huurwoningen in 2021 en 2022 is toegenomen met respectievelijk 128 en 174 woningen. De vraag naar sociale huurwoningen zo blijkt uit het aantal actief woningzoekenden neemt zowel in de Woningnetregio als Haarlemmermeer ook behoorlijk toe. De dalende trend van de wachttijd in jaren voor actief woningzoekenden uit Haarlemmermeer die vanaf 2018 is ingezet zet zich verder door.

Sociale verhuringen en woningzoekenden Haarlemmermeer				
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Sociale verhuringen	699	698	741	756
Inschrijfduur Haarlemmermeer (wachttijd jaar)	22,2	18,7	17,5	16,7
Inschrijfduur Woningnetregio (wachttijd jaar)	15,5	14,7	13,9	13,9
Actief woningzoekenden Haarlemmermeer	4.093	4.170	4.797	4.778
Actief woningzoekenden Woningnetregio	89.761	84.561	89.769	97.113

Tabel 3: Bron PWNR jaarbericht 2022 (muv sociale verhuringen; bron is opgave corporaties)

Overzicht sociale huurwoningen/verhuureenheden	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022
Ymere	12.091	12.164	12223
Woonzorg Nederland	445	445	445
DUWO	584	584	584
Eigen Haard	170	225	340
Totaal	13.290	13.418	13.592

Tabel 4: Opgave corporaties cijfers 2022

3. Beschikbaar en betaalbaar

3.1 Nieuw woonruimteverdeelsysteem

Sinds 2018 werken 14 gemeenten en 14 woningcorporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland samen aan nieuwe afspraken voor de woonruimteverdeling. De raad van de gemeente Haarlemmermeer heeft op 18 maart 2021 het beleidsvoorstel 'een sociale huurwoning zoeken verandert' (2021.0000184) aangenomen, op basis waarvan het woonruimteverdeelsysteeem is aangepast. Om deze grote verandering voor woningzoekenden, corporaties en gemeenten mogelijk te maken, hebben de regio, de gemeenten en de corporaties het beleid in 2021 en 2022 uitgewerkt in overeenkomsten, convenanten, communicatie en werkafspraken. Het beleidsvoorstel is verwerkt in de Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022 (2022.000004), die de raad in maart 2022 heeft vastgesteld. Op 22december 2022 heeft de raad besloten tot enkele technische wijzigingen in deze verordening (2022.0000580). Zowel het nieuwe woonruimteverdeelsysteem als de Huisvestingsverordening is op 16 januari 2023 in werking getreden.

Iedereen die ingeschreven staat bij WoningNet Stadsregio Amsterdam krijgt hiermee te maken. Met het nieuwe systeem kunnen woningzoekenden zelf punten scoren. In de huidige situatie zijn wachtpunten, oftewel de inschrijfduur, bepalend. Een woningzoekende kan nog steeds urgentie aanvragen, bijvoorbeeld na een woningbrand of om sociaal-medische redenen. Dit verandert niet.

In het nieuwe systeem blijven wachtpunten (1) en urgentie een belangrijke rol spelen maar er komen zoekpunten (2) en situatiepunten (3) bij. 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. Daarnaast loopt er een experiment met startpunten voor jongeren met een jongerencontract. Dit geldt alleen voor jongeren die in Amsterdam of Zaanstad wonen.

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. 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.

Het nieuwe puntensysteem is geen oplossing voor het woningtekort. Wel zorgt het nieuwe systeem ervoor dat een groep woningzoekenden die nu niet aan bod komt, de kans krijgt om eerder een woning te vinden. Voor degenen die een woning huren maar die niet écht op zoek zijn, verandert er weinig. Hun inschrijftijd is straks omgezet in wachtpunten.

3.2 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. Onder kleine kernen verstaan wij alle kernen met uitzondering van Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Dit besluit is genomen in overleg met de corporaties. Sinds 1 september 2021 is deze voorrangsregeling van kracht.

Tot en met 2021 was het toegestaan om bij 25% van de sociale huurwoningen voorrang te geven aan woningzoekenden uit de eigen gemeente. Per 1 januari 2022 is dit verhoogd naar 30%, door een wijziging in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze verruiming hebben wij verwerkt in de Tijdelijke huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer (2021.0002499) die 23 december 2021 door de raad is vastgesteld en op 1 januari 2022 in werking trad.

3.3 Meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurders

In december 2020 zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt met Ymere, Vereniging Huurders Haarlemmermeer, Eigen Haard, Alert, DUWO, DuWoners en Woonzorg Nederland. Deze prestatieafspraken lopen tot en met 2023. Van de woningcorporatie die actief zijn in Haarlemmermeer heeft Ymere veruit het grootste bezit.
De prestatieafspraken zijn opgebouwd rond de thema's uit het woonbeleid

- We zetten in op het uitbreiden van het aanbod van passende en betaalbare woningen in de sociale woningvoorraad. Ymere en Eigen Haard zullen in de periode 2021-2023 samen ruim 700 sociale huurwoningen realiseren. DUWO is bereid om minimaal 200 studentenwoningen te laten bouwen.
- Er is een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Hetzelfde geldt voor geclusterde woon(zorg)vormen. Op het gebied van de huisvestingsopgave voor Wonen met Zorg worden jaarlijks afspraken gemaakt over de bijdragen van de verschillende corporaties. De corporaties blijven de doorstroming stimuleren, vanuit de sociale huurwoningen. Dat doen zij samen met de gemeente op basis van de regeling van Groot naar Beter (2020.0003087).
- De woningcorporaties dragen bij aan goede huisvesting voor de aandachtsgroepen zoals uitstromers uit maatschappelijke organisaties, vergunninghouders en urgenten. Om te waarborgen dat er voor de regulier woningzoekenden voldoende aanbod beschikbaar blijft, is met de corporaties afgesproken dat maximaal 35% van het sociale woningaanbod bij voorrang wordt toegewezen aan aandachtsgroepen.
- Corporaties hebben een belangrijke rol bij verduurzaming en de energietransitie. We realiseren een verdere vermindering van CO2-uitstoot van sociale huurwoningen, zowel door technische ingrepen als bewustwording van huurders.

In de nieuwe prestatieafspraken vanaf 2024 wordt rekening gehouden met de financiële consequenties van de afschaffing van de verhuurderheffing.
Woningcorporatie Rochdale zet de eerste stappen in Haarlemmermeer. De corporatie gaat circa 160 appartementen realiseren op de ontwikkellocatie Hyde Park in Hoofddorp.

Het realiseren van betaalbare woningen is topprioriteit in Haarlemmermeer. We willen de zoektijd naar sociale huurwoningen terugdringen. We gaan daarom een substantieel deel van de betaalbare productie als sociale huurwoning bouwen om slaagkansen van actief woningzoekenden te verbeteren. Met de inzet van corporaties willen we dat de sociale woningvoorraad in Haarlemmermeer groeit.

Voorgenomen sociale woningbouw in Haarlemmermeer 2021-2023				
Woningcorporatie	**Voorgenomen**	**Gerealiseerd**		
		2021	**2022**	**2023**
Ymere	300	75	180	
Eigenhaard	416	55	115	
DUWO	200 *			

* Duwo heeft aangegeven 200 VHE toe te voegen gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zonder tijdpad.

Tabel 5 Voorgenomen sociale woningbouw 2021-2023 (bron Prestatieafspraken)

Binnen het thema betaalbaarheid is passend toewijzen leidend. Om dit te bereiken toetst de corporatie bij toewijzing van een woning of de huurprijs past bij het inkomen waarbij ook rekening gehouden wordt met de huishoudgrootte.

3.4 Vermindering en afschaffing verhuurderheffing

De woningcorporaties krijgen extra middelen beschikbaar als gevolg van de korting op en de afschaffing van de verhuurderheffing. Naast de afschaffing worden we ook geconfronteerd met oplopende bouwkosten en inflatie. Ymere zal de extra middelen vooral inzetten voor extra onderhoud, huurmatiging en om woningen met een E, F en G-energielabel versneld energetisch te verbeteren. Ymere heeft in Haarlemmermeer nog 563 woningen met een E, F of G-label. 288 van deze woningen stonden al gepland om de komende jaren aangepakt te worden, de overige 275 woningen komen daar nu versneld bij. Daarnaast ligt de focus van Ymere in Haarlemmermeer op nieuwbouw, inclusief flex- en middeldure huurwoningen.

3.5 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 60 en in 2022 zijn er 66 startersleningen toegewezen.

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

Tabel 6 startersleningen (bron Stimuleringsfonds Volkshuisvesting)

3.6 Opkoopbescherming

Vanaf 1 januari 2022 hebben gemeenten de mogelijkheid om opkoopbescherming in te voeren, als dit noodzakelijk is in verband met negatieve effecten van schaarste op de woningmarkt. Gemeenten kunnen bepalen dat het verhuren van een goedkope of middeldure koopwoning binnen vier jaar na aankoop uitsluitend is toegestaan met een vergunning.
Op 25 november 2021 heeft de raad de motie Uitvoering opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht (hierna: de motie) aangenomen. Daarmee verzoekt de raad om opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht in regelgeving op te nemen. Op 15 februari 2022 hebben leden van negen fracties ons in een gezamenlijke brief verzocht een versnelde inspraakprocedure toe te passen, om opkoopbescherming zo snel mogelijk in te kunnen voeren.

Wij hebben conceptregels voor opkoopbescherming opgesteld. Wij hebben deze op 2 mei 2022 gepubliceerd op de gemeentelijke website en de gelegenheid geboden om binnen twee weken een zienswijze in te dienen. Wij hebben twaalf zienswijzen ontvangen. In een sessie op donderdag 1 december 2022 heeft de raad gesproken over opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht. In deze sessie heeft de raad enkele aanvullende wensen uitgesproken. Ingediende zienswijzen en de uitkomsten van de sessie zijn verwerkt in een wijziging van de Huisvestingsverordening. Deze Huisvestingsverorderning is 23 maart 2023 door de Raad vastgesteld.

4. Aandachtsgroepen en wonen met zorg

4.1 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 7 geeft inzicht in de toewijzing van sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen in de periode 2018 – 2022. De tabel laat zien dat het aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen ruim binnen het afgesproken maximum van 35% van alle sociale verhuringen van Ymere en Eigen Haard blijft.

Vrijkomende woningen sociale huurwoningen van Ymere en Eigen Haard	2018	2019	2020	2021	2022
a. Aparte afspraken					
- Vrije ruimte	10	16	15	18	23
- Stadsvernieuwingskandidaten	4	12	0	11	4
- Van Groot naar Beter					25
b. Bijzondere doelgroepen					
- Uitstroom maatschappelijke organisaties	38	57	38	39	24
- Statushouders	94	54	42	52	86
- Urgenten	39	40	72	73	83
- WMO/terstond					17
Totaal	**185**	**179**	**167**	**193**	**210**
Percentage t.o.v. reguliere verhuringen	26%	26%	23%	29%	27%

Tabel 7 Aantal verhuurde woningen aan bijzondere doelgroepen, bron: corporaties

In tabel 7 staan de vrijkomende sociale huurwoningen van Eigen Haard en Ymere. Tot en met 2021 zijn de aparte afspraken (vrije ruimte en stadsvernieuwingskandidaten) meegenomen in het percentage bijzondere doelgroepen. Het aantal ingezette corporatiewoningen voor statushouders bestaat uit 41 flexwoningen (Trackx en Oosterdreef) en 45 reguliere corporatiewoningen.

4.2 Huisvesting Statushouders

Asielzoekers worden statushouders zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Ze gaan dan deel uitmaken van de onze lokale samenleving. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) koppelt deze statushouders aan gemeenten. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders als taakstelling moet huisvesten. Voor Haarlemmermeer is dat circa 1% van de landelijke opgave.

In de onderstaande tabel 8 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	191*
Totaal = beginstand + taakstelling	**124**	**107**	**209**	**222**	**398**
Gehuisveste statushouders	122	116	183	206	
HotelArrangementregeling			14		
Resultaat (Totaal – gehuisveste statushouders)	2	-9	12	16	

* Taakstelling 2de helft 2023 is een inschatting
Tabel 8 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. Voor 2022 zijn 46 reguliere corporatiewoningen, 41 corporatie en eigen flexwoningen en/of Hotel- en accommodatie plaatsen ingezet.

Als onderdeel van de crisisnoodopvang heeft de gemeente Haarlemmermeer in 2022 ook 475 asielzoekers opgevangen.

Daarnaast zijn er in diverse hotels/semi permanent 650 en bij particulieren 350 Oekraïense vluchtelingen opgevangen.

4.4 Pilot flexwonen

Vanuit de ambitie om verschillende woonvormen te stimuleren heeft Haarlemmermeer in 2019 deelgenomen aan de pilot flexwonen. Dit is een initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om flexibele schillen van woningen te creëren. 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.

Wij willen dat corporaties blijven bijdragen aan flexwonen oplossingen voor spoedzoekers - mensen met een urgente woonvraag. Hiervan is de Estafette in Hoofddorp een goed voorbeeld. Vanwege de grote krapte aan betaalbare woningen zien wij graag dat corporaties de komende jaren verdere oplossingen ontwikkelen voor spoedzoekers en vergunninghouders, bijvoorbeeld door het realiseren van flexwoningen. Wij zien dat zowel Ymere als Eigen Haard hier een rol willen spelen en snel tot realisatie zijn overgaan zoals bij het project Trackx en Oostertuin.

Vanuit de ambitie dat we verschillende woonvormen blijven stimuleren zet de gemeente ook eigen vastgoed als Etta Palmstraat en Lutulistraat in als flexproject en wordt de locatie Sarabande ontwikkeld tot nieuwe flexlocatie.

4.4.1. TrackX

Een bijzondere vorm van flexwonen is het project TrackX in het voormalige Vestia-kantoor. Dit project is gerealiseerd door Eigen Haard en is in 2022 opgeleverd. Het gebouw is bedoeld voor jongeren tot 28 jaar met een tijdelijk wooncontract. De bewoners zijn een mix van jonge statushouders en jongeren uit Haarlemmermeer. Het concept is aangewezen als experiment. Daardoor is het mogelijk om Haarlemmermeerse jongeren die meewerken voorrang te geven voor een woning in TrackX.
Binnen twee jaar na woningtoewijzing wordt geëvalueerd in hoeverre deze uitwerking van woningtoewijzing in TrackX bijgedragen heeft aan een prettige manier van samenwonen van jongeren met statushouders.


Voormalig Vestia kantoor Fotograaf: Margo Oosterveen

4.4.2. Oosterdreef

Aan de Oosterdreef in Nieuw-Vennep heeft Ymere in 2022 60 flexwoningen gerealiseerd. Sinds eind vorig jaar bieden flexappartementen een thuis aan mensen met een achterstand op de woningmarkt, waaronder starters, statushouders en spoedzoekers.
Naast de keuze voor materiaal is ook het productieproces van de flexwoningen relatief duurzaam.
Doordat de woningen in de fabriek worden gemaakt hoeven ze op locatie alleen nog maar te worden gemonteerd. Dit heeft een reductie in stikstofuitstoot tot gevolg en versnelt het bouwproces. In maart 2022 werd de eerste paal geslagen en voor de kerst konden de eerste bewoners zich al vestigen.
De gevels zijn uitgevoerd uit bamboe, een sterk materiaal dat resistent is tegen insecten en schimmels. Bovendien voldoet bamboe ook aan brandklasse B, het neemt veel CO2 op en is bovendien de snelst groeiende plant op aarde.

4.5 Woonwagenbewoners

In de afgelopen jaren is de aandacht voor woonwagenstandplaatsen toegenomen. Mede naar aanleiding van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman, heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in juli 2018 een beleidskader ‘Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid’ uitgebracht. Doel van dit beleidskader is om de culturele identiteit en woonwensen van woonwagenbewoners op een goede manier in het woonbeleid te integreren. De gemeente Haarlemmermeer heeft naar aanleiding hiervan toegezegd om zich in te spannen voor nieuwe standplaatsen. Gezien de complexiteit van het dossier en het tekort aan capaciteit heeft dat nog niet geleid tot uitbreiding van het aantal standplaatsen. Wel hebben de gemeente en Ymere – die eigenaar is van bijna alle standplaatsen – in de Prestatieafspraken 2021-2023 de intentie uitgesproken om de bestaande woonwagenplaatsen met een beperkt aantal uit te breiden

In 2022 is in het coalitieakkoord afgesproken om beleid voor woonwagenbewoners op te stellen. Vervolgens is bij de vaststelling van de Strategische Agenda van de Raad bij de Programmabegroting besloten dit beleid in het tweede kwartaal van 2023 aan de raad voor te leggen. Eind 2022 was een informatieve bijeenkomst voor de raad en een raadsessie. Bij de raadsessie is een motie aangenomen om actief de verbinding te zoeken met de woonwagengemeenschap om samen tot oplossingen te komen, in 2023 minimaal een concrete locatie aan te wijzen waar een woonwagencentrum gerealiseerd kan worden en zijn kaders vastgesteld voor het op te stellen beleid.

4.6 Wonen met zorg

In 2020 is een onderzoek in opdracht van de gemeente afgerond naar de huisvestingsbehoefte voor wonen met zorg voor verschillende doelgroepen. In vervolg daarop is een projectleider huisvestingsopgave wonen met zorg aangesteld die in opdracht van de gemeente, zorgaanbieders, zorgkantoor en corporaties heeft verkend hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan deze opgave. De ondertekening van het manifest 'Samen leven, wonen en zorgen in Haarlemmermeer, vanuit de nota Huisvestingsopgave wonen met zorg (2022.0000403), in maart 2022 was de officiële start voor samenwerking op de vier actielijnen:

- Ontwikkelen van een gezonde balans tussen vraag en aanbod voor wonen en zorg & ondersteuning
- Voldoende betaalbaar wonen/ huisvesting voor mensen die een vorm van begeleiding nodig hebben (alle doelgroepen)
- Bevorderen van doorstroming onder ouderen naar passende woningen of woonvormen
- Verbetering woonomgeving en zorginfrastructuur

Een regieteam met een vertegenwoordiging van de betrokken partners werkt aan de uitwerking en invulling van de actielijnen.

In respectievelijk mei en juli 2022 zijn ook de Rijksprogramma's ‘Een thuis voor iedereen’ en ‘Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen’ opgeleverd. De MRA heeft zich als koploperregio aangemeld voor het programma ‘Een thuis voor iedereen’. Haarlemmermeer neemt actief deel aan het Programmateam huisvesting aandachtsgroepen. De actielijnen vanuit het manifest sluiten goed aan bij de actielijnen uit de Rijksprogramma's. In 2023 zal, zowel binnen MRA- als het hiervoor genoemde samenwerkingsverband, aan gewerkt worden.

Daarnaast wordt met Projecten gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw voor aandachtsgroepen binnen de geplande ontwikkelingen.

De pilot Blijven wonen in je wijk in de wijk Bornholm is inmiddels afgerond. Onderlinge afstemming met de betrokken partners Ymere en Amstelring is geborgd in bestaande overlegvormen. De pilot heeft erin geresulteerd dat een mooie nieuwe ontmoetingsplek is gerealiseerd in de Holmtuin. Daar treffen ouderen en gezinnen met kinderen elkaar bij allerlei activiteiten. En bij het herstraten van de wijk is de toegankelijkheid een belangrijk aandachtspunt.

5.Duurzaamheid en energietransitie

Naast de beschikbaarheid en betaalbaarheid is ook de kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad van belang. In het nationale Klimaatakkoord zijn er onder andere afspraken gemaakt over de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Met name de verduurzaming van de woningvoorraad is een belangrijk onderdeel. Om de CO2 doelstellingen te halen is meer isolatie nodig, zullen we meer duurzame elektriciteit moeten opwekken en zullen woningen op termijn op een andere manier dan met aardgas van warmte moeten worden voorzien. De gemeente heeft de regierol gekregen om deze transitie te begeleiden. Om hier invulling aan te geven zijn verschillende beleidsstukken opgesteld en projecten opgezet. Hierover wordt uitgebreider gerapporteerd in de Klimaat en Energiemonitor '20-'21 (2022.08179)

5.1 Bestaande bouw

In het klimaatakkoord is afgesproken dat ook bestaande bouw op termijn op een andere wijze van warmte moet worden voorzien dan met aardgas. Hiervoor is de Warmtevisie Haarlemmermeer 2030 (2021.0002134) opgesteld. Daarin staat op hoofdlijnen wanneer welke wijken aan de beurt zijn in Haarlemmermeer om over te stappen van aardgas op een alternatieve vorm van verwarming en welk alternatief daarvoor kansrijk is.

Dit is een proces waarin participatie een belangrijke rol speelt. In het traject Warm Rijsenhout lopen twee inwonersinitiatieven, eentje voor een buurtbatterij en een om met behulp van aquathermie uit de ringvaart woningen in Rijsenhout te verwarmen. Daarnaast ondersteunt het Energieloket Haarlemmermeer alle inwoners en gebouweigenaren in Haarlemmermeer bij energiebesparing.

5.2 Nieuwbouw

In 2018 is al vastgelegd dat nieuwbouwwoningen niet meer worden aangesloten op aardgas. Daarnaast zorgen steeds scherpere landelijke duurzaamheidseisen ervoor dat nieuwbouw bijna energieneutraal gebouwd wordt en de materialen die gebruikt mogen worden steeds duurzamer moeten zijn. Bij kleinschalige woningbouw wordt dit doorgaans door de ontwikkelaar opgepakt. Bij grote gebiedsontwikkelingen (bv stadscentrum en stationsgebied) wordt onderzocht op welke wijze de nieuwbouw het best op duurzame wijze verwarmt kan worden. Uitdagingen hierbij zijn de grote warmtevraag binnen een gebied en het combineren van verschillende opgaves zoals aardgasvrij verwarmen, bijna energieneutraal bouwen, klimaatadaptatie en groen.

5.3 Zon op daken

De belangstelling voor zonnepanelen op daken blijft groeien.
Sinds 2021 ligt er op rum 22% van de daken zonnepanelen. In 2019 was dat nog circa 15% en in 2018 nog maar circa 11%.



Zonnepaneel op dak, fotograaf Danny Fotografie

5.4 Betaalbare energierekening

Afgelopen jaar hebben de energieprijzen erg geschommeld. Ze zijn nog steeds relatief hoog en blijven dat waarschijnlijk ook nog een tijd. Ook in onze gemeente is hierdoor de energierekening voor grote groepen steeds minder betaalbaar. Samen met de Energiebank Haarlemmermeer en het Energieloket Haarlemmermeer proberen wij huishoudens met energiearmoede te helpen met het beter betaalbaar maken van de energierekening.

5.5 Klimaatadaptatie

Naast de maatregelen die worden genomen om klimaatverandering te beperken (mitigatie) wordt er ook nagedacht over het voorkomen of beperken van de gevolgen van klimaatverandering (adaptatie). Deze gevolgen zijn hitte, droogte, wateroverlast en overstroming. Het beter isoleren van nieuwe woningen, toepassen van groene daken of het kruipruimteloos bouwen zijn voorbeelden van adaptieve maatregelen die genomen kunnen worden in en om de woning. Daarnaast wordt er met name gezocht naar maatregelen die de openbare ruimte beter bestand maakt tegen meer regenwater of meer droogte en hitte. Als Haarlemmermeer hebben we hiervoor basisveiligheidsniveaus opgesteld. Dit zijn minimale eisen om woon- en werkomgevingen klimaatbestendig in te richten. Het gaat in deze eisen bijvoorbeeld over het realiseren van voldoende koelteplekken, afkoppelen van gemengde riolering en het vasthouden van regenwater. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals in Lisserbroek en Nieuw-Vennep West worden deze integraal meegenomen in de planontwikkeling. Voor bestaande woonomgevingen is er een standaard klimaatbestendige inrichting beschikbaar. Deze wordt toegepast bij onderhoudsingrepen in de openbare ruimte. Hierin wordt een aantal maatregelen uitgewerkt om bestaande straten beter klimaatadaptief in te richten bijvoorbeeld met wadi’s en het toepassen van holle wegen. Bij reconstructies van de openbare ruimte en grootschalig onderhoud wordt zowel klimaatadaptatie als de energietransitie integraal meegenomen in een plan voor de openbare ruimte. De eerste gebieden die nu aangepakt worden zijn Zwanenburg-Oost en Rijsenhout-Dorp. In bestaande woonwijken kunnen bewoners zelf ook een bijdrage leveren aan een klimaatbestendig Haarlemmermeer door het verminderen van verharding in de tuin, of het hergebruik van regenwater.

5.6 Geluidadaptatie

Gemeente Haarlemmermeer in samenwerking met het Rijk en de Stichting Leefomgeving Schiphol laat door TU/Delft en AMS Institute onderzoek doen naar geluidadaptief bouwen. We verkennen de mogelijkheden om de geluidsbelasting door vliegtuigen in nieuwe en bestaande woonwijken te beperken. Positionering, hoogte, vormgeving en materiaalgebruik van woningen maar ook de inrichting van de publieke ruimte en tuinen in de woonomgeving blijken van grote invloed op de beleving va geluid. Dit kan de kwaliteit van de bestaande leefomgeving verbeteren en biedt tevens kansen voor woningbouw. In de nieuwe luchtvaartnota (december 2020) staat geluidadaptief bouwen genoemd als kansrijke innovatie. Het onderzoek is gestart in de zomer van 2021 met de bouw van het fieldlab geluidadaptief bouwen, waar een woonwijk is gesimuleerd. Doel is om de kennis opgedaan tijdens de promotie naar dit ontwerp te toetsen en de onderzoeksresultaten te valideren. Het fieldlab zal tot eind 2023 blijven staan om metingen te doen. We willen de bevindingen toepasbaar maken voor nieuwe maar ook bestaande woningen in de omgeving van de luchthaven en daarmee de kwaliteit van leven te verbeteren. Daarvoor wordt nu onderzocht of het mogelijk is als vervolgonderzoek een living lab te maken met echte woningen.