

Volkshuisvestingsprogramma Haarlemmermeer 2026

Uitvoeringsprogramma van Visie op Wonen en Volkshuisvesting

Voorwoord

De druk op de woningmarkt blijft toenemen, en ook in Haarlemmermeer is dit voelbaar. Wie vandaag een woning zoekt, weet hoe moeilijk dat is. Of je nu starter bent, een gezin hebt, alleen woont of juist een plek zoekt waar je met zorg prettig oud kunt worden. Het vinden van een passende, betaalbare woning is allang niet meer vanzelfsprekend. En dat raakt mij als wethouder woonbeleid maar ook als mens. Want een huis is veel meer dan stenen. Het is de plek waar je thuiskomt, waar je leven vorm krijgt en waar je kunt bouwen aan je toekomst.

De druk op de woningmarkt in Haarlemmermeer ontstaat vooral door een gebrek aan balans in het woningaanbod. Er zijn veel eengezinswoningen, maar te weinig appartementen en relatief weinig betaalbare en sociale huurwoningen. Daardoor is het voor mensen met lagere en middeninkomens en voor kwetsbare groepen lastig om een geschikte woning te vinden. Daarnaast groeit door de vergrijzing de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor alle levensfasen én aan mogelijkheden voor ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen. Deze opgaven vragen om duidelijke keuzes en een duidelijke rol van de gemeente.

Met dit Volkshuisvestingsprogramma zetten we daarom een stap naar een woningmarkt die weer in balans komt. Een woningaanbod dat past bij alle inkomens, bij gezinnen, bij ouderen, bij starters, bij iedereen die hier een thuis zoekt. Dat betekent dat we niet alleen versnellen met bouwen, want alleen bouwen lost het probleem niet op, maar vooral ook zorgen voor meer diversiteit en een passend woningaanbod.

Daarom kijken we ook hoe we de bestaande woningen slimmer kunnen benutten. Denk aan het mogelijk maken van woningsplitsing waar dat passend is, het ruimte geven aan bijvoorbeeld hospitaoverhuur of door met meer mensen één woning te delen. Zo maken we wonen weer toekomstbestendig, bereikbaar én betaalbaar. Ons doel is helder: een Haarlemmermeer waar iedereen zich thuis voelt.

Marjolein Steffens-van de Water
Wethouder Woonbeleid

Inleiding en leeswijzer



“Haarlemmermeer is een geliefde woonplek door haar centrale ligging in de Randstad met veel voorzieningen in de nabijheid. De gemeente is voor de inwoners een warm thuis, een fijne plek om te landen en een uitstekende vestigingsplek voor bedrijven. We wonen er in kleine dorpen in het groen of in grote dorpen, elk met hun eigen sfeer. We koesteren de eigenheid en de sociale samenhang van onze dorpen en de openheid van het landschap. Deze kwaliteiten willen we behouden en tegelijkertijd willen we dat wonen toekomstbestendig, haalbaar en betaalbaar is voor al onze inwoners.”

De druk op de woningmarkt is groot. De groei van de Metropoolregio Amsterdam zorgt voor meer vraag naar woningen en hogere prijzen. In de gemeente wordt op veel plekken gebouwd, zowel in bestaande wijken en dorpen als in stedelijke gebied en op uitbreidingslocaties. Toch sluit de huidige woningvoorraad nog onvoldoende aan bij de behoefte. Er zijn veel eengezinswoningen, maar onvoldoende appartementen en relatief weinig betaalbare woningen en sociale huur. Dat maakt het voor lagere en middeninkomens en voor kwetsbare aandachtsgroepen lastig om een passende woning te vinden. Ook de vergrijzing vraagt om actie: er is meer behoefte aan levensloopbestendige woningen en aan maatregelen die het mogelijk maken dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Met de Woondeal MRA (15 maart 2023) zijn tussen Rijk, provincies en gemeenten afspraken gemaakt over de woningbouw in de regio. Een belangrijke inspanningsverplichting is dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn. Dit is een complexe opgave. De schaarste aan ruimte leidt tot hoge grondwaarden en veel randvoorwaarden voor nieuwbouw – zoals stikstof, netcongestie en betaalbaarheid – liggen bij het Rijk. Daarnaast vraagt gebiedsontwikkeling om een goede mix van woningtypen en doelgroepen en om een omgeving die aansluit bij de behoeften van inwoners, waaronder mensen met een zorgvraag.

Deze opgaven vragen om duidelijke gemeentelijke sturing. Haarlemmermeer voert daarom een actief beleid voor wonen en volkshuisvesting. Met dit beleid borgen we de kwaliteit en beschikbaarheid van de woningvoorraad voor onze inwoners en maken we bewuste keuzes in de beperkte ruimte. Dat doen we in samenhang met andere functies en in nauwe samenwerking met maatschappelijke partners, zoals woningcorporaties, zorgorganisaties en marktpartijen. Dit sluit aan bij de bedoeling van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

De Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2040 en bundelt de belangrijkste ruimtelijke keuzes. De Visie op Wonen en Volkshuisvesting (12233598), die de raad op 25 september 2025 heeft vastgesteld, vormt hier een belangrijk onderdeel van en vervangt het hoofdstuk Wonen in de Omgevingsvisie. Met deze visie wil de gemeente de woningnood verlichten en voorzien in de behoefte aan passende en betaalbare woningen. De kaders uit de visie werken we in dit Volkshuisvestingsprogramma verder uit. Daarbij sluiten we aan op de Omgevingswet en het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting. In dit programma geven we aan hoe we de komende jaren concreet werken aan de opgaven op het gebied van woningbouw, wonen en huisvesting.

In dit Volkshuisvestingsprogramma bekijken we de opgave integraal. We besteden aandacht aan woningbouw, woonruimteverdeling, wonen met zorg en leefbaarheid. Het programma geeft richting aan de woningbouwprogrammering en bevat actielijnen voor de komende twee tot drie jaar. Periodiek evalueren en actualiseren we dit Volkshuisvestingsprogramma. Daarmee is het een dynamisch en op uitvoering gericht document dat helpt om te sturen op gewenste ontwikkelingen, zowel in de bestaande woonomgeving als bij nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Wat nemen we mee en zetten we voort?

De Visie op Wonen en Volkshuisvesting en dit Volkshuisvestingsprogramma vervangen samen het **Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 - 'Het verschil maken'** (hierna: Woonbeleidsprogramma) en de **nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties** (hierna: nota Betaalbaar wonen). Het Woonbeleidsprogramma is op 16 januari 2020 door de raad vastgesteld en op 26 september 2024 verlengd tot en met 3 februari 2026. In 2025 is het programma geëvalueerd; de uitkomsten zijn gebruikt als input voor de nieuwe visie op wonen en volkshuisvesting. De nota Betaalbaar wonen is vastgesteld op 23 november 2021 en op 1 april 2025 aangepast aan de landelijke normen. Met de combinatie van visie en Volkshuisvestingsprogramma anticiperen we op de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

In het Woonbeleidsprogramma waren vier beleidslijnen geformuleerd:

- divers aanbod door middel van nieuwbouw,
- vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en dorpen,
- beschikbaarheid van betaalbare woningen,
- goede huisvesting van aandachtsgroepen.

Deze beleidslijnen blijven belangrijk. In dit programma scherpen we ze aan en verbinden we ze expliciet met de regionale afspraken en de nieuwe wettelijke kaders.



Prettig wonen in een groene, waterrijke buurt

We hebben de afgelopen jaren gewerkt aan diversiteit in de nieuwbouw, onder andere door te bouwen in verschillende woonmilieus: van hoogstedelijk in Hyde Park in Hoofddorp tot centrum-dorps in Wickevoort. Deze lijn zetten we voort, met meer aandacht voor de specifieke kenmerken en behoeften van afzonderlijke wijken en dorpen.

Voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad hebben we ingezet op nieuwbouw in bestaande woongebieden en op het mogelijk maken van woningsplitsing en hospitaverhuur. Ook daarmee gaan we door. Daarnaast onderzoeken we hoe we de bestaande voorraad nog beter kunnen benutten, bijvoorbeeld door transformatie van bestaand vastgoed.

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten, hebben wij het aandeel betaalbare woningen in grotere nieuwbouwprojecten verhoogd van 40% naar 50%. Dit heeft veel nieuwe betaalbare woningen opgeleverd. Tegelijkertijd is het totale aanbod betaalbare woningen onder druk komen te staan door prijsstijgingen in de bestaande bouw. Daarom willen we het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw verder verhogen en zoeken we naar manieren om woningen langdurig betaalbaar te houden.

Voor de huisvesting van aandachtsgroepen is beleid gevoerd via de huisvestingsverordening, prestatieafspraken met woningcorporaties en regionale afstemming. De opgave om aandachtsgroepen goed te huisvesten neemt verder toe. Het beperkte aandeel sociale huur in Haarlemmermeer en het tekort aan specifieke woonvormen, bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen, vormen daarbij belangrijke knelpunten. Daarnaast wordt het steeds belangrijker dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woonomgeving. Met dit programma willen we de beschikbaarheid van passende woningen voor deze groepen substantieel vergroten.

In de nota Betaalbaar wonen zijn eisen en voorwaarden vastgelegd voor woningbouwprojecten met meer dan 30 woningen. Het gaat onder meer om maximale huur- en koopprijzen, minimale oppervlakten, eisen aan levensloopbestendigheid, afspraken over het onderbrengen van sociale huurwoningen bij woningcorporaties, instandhoudingstermijnen, een antispeculatiebeding en een zelfbewoningsplicht. Deze eisen nemen we, met enkele aanpassingen, over in het Volkshuisvestingsprogramma. Met die aanpassingen willen we:

- de kans vergroten dat sociale huurwoningen bij woningcorporaties worden ondergebracht,
- ruimte bieden om eisen lokaal bij te stellen als de behoefte of de kenmerken van een dorp of wijk daarom vragen,

- ook in projecten met 2 tot en met 30 woningen waarvoor nog geen Globaal Haalbaarheidsonderzoek is gestart een aandeel betaalbare woningen verplicht stellen.

Daarnaast leggen we in de Visie op Wonen en Volkshuisvesting en in dit programma nadrukkelijk de verbinding tussen wonen en zorg. Daarmee sluiten we aan op het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting, die bepaalt dat de woonzorgvisie onderdeel wordt van het gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma. In het vorige beleid was de belangrijkste actie om de toekomstige woonbehoefte van een aantal zorgdoelgroepen te onderzoeken. Dit onderzoek is uitgewerkt in de nota 'Huisvestingsopgave wonen met zorg (2022.0000403)'. Daarnaast is de samenwerking met maatschappelijke partners vormgegeven met het Manifest - Samen leven, wonen en zorgen in Haarlemmermeer. Hier borduren we in het programma op voort, waarbij inhoudelijk de nadruk verschuift van levensloopbestendig naar woonzorgvormen. Tot slot zijn de uitgangspunten uit het Woonwagenebeleid Haarlemmermeer verwerkt in dit programma.

Context

Dit Volkshuisvestingsprogramma (VHP) loopt vooruit op de vaststelling en inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (datum volgt). Zodra de wet in werking treedt, wordt een Volkshuisvestingsprogramma een wettelijke verplichting onder de Omgevingswet. Het programma valt dan onder de Omgevingsvisie. Op grond van de Omgevingswet wordt op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau een Volkshuisvestingsprogramma opgesteld. Elk programma sluit inhoudelijk aan op het programma van de hogere bestuurslaag. Dit VHP volgt de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting en houdt rekening met andere relevante wetgeving, zoals de Huisvestingswet, de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap.

De woningnood heeft ertoe geleid dat het Rijk meer regie neemt in de woningbouw. In 2022 stelde het kabinet de Nationale Woon- en Bouwagenda vast. In 2024 volgde het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv). Dit wetsvoorstel geeft gemeenten, provincies en Rijk meer mogelijkheden om de bouw van voldoende en betaalbare woningen gericht te sturen. Landelijk zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen per provincie. In 2023 zijn deze afspraken uitgewerkt in regionale woondeals met concrete aantallen en locaties. De woondeals bevatten wederkerige afspraken tussen Rijk en regio. Doel is dat minimaal 30% van de bestaande voorraad uit sociale huur bestaat en dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is. Gemeenten leggen in hun Volkshuisvestingsprogramma's vast hoeveel woningen waar en voor wie worden gebouwd en welke maatregelen zij daarvoor inzetten. Provincies coördineren dit proces in woningbouwregio's, leggen afspraken vast in hun omgevingsverordening en ondersteunen bij knelpunten, bijvoorbeeld rond netcongestie.

Tijdens de Woontop van december 2024 zijn de vernieuwde Nationale Prestatieafspraken voor de periode 2025–2035 ondertekend. Centraal staat het verhogen en versnellen van de woningproductie naar 100.000 nieuwe woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar voor lagere en middeninkomens. Deze afspraken zijn gemaakt tussen het Rijk, Aedes (de vereniging van woningcorporaties) en de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en richten zich op vier thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Ze vormen de basis voor lokale prestatieafspraken. In Haarlemmermeer lopen de huidige prestatieafspraken op basis van het Woonbeleidsprogramma tot en met 2027. Op basis van het Volkshuisvestingsprogramma worden in 2028 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties.

Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA), een samenwerkingsverband van 30 gemeenten en 2 provincies en Vervoerregio Amsterdam. Binnen de MRA behoort Haarlemmermeer tot de deelregio Amstelland-Meerlanden. De deelnemers werken samen aan economie, bereikbaarheid en aantrekkelijke woon- en werkomgevingen. De MRA Agenda vormt hiervoor het kader en richt zich op innovatie, duurzaamheid en brede welvaart. In dit verband worden onder andere onderzoeken uitgevoerd, zoals het tweejaarlijkse woonwensenonderzoek Wonen in de MRA (WiMRA), en wordt samengewerkt aan de huisvesting van aandachtsgroepen.

Haarlemmermeer heeft daarnaast convenanten ondertekend, zoals het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (initiatief van MRA en provincie Utrecht) en het Convenant Houtbouw MRA 2021-2025. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen helpt om duurzaamheidsambities eenvoudiger en betaalbaarder in de woningbouw te integreren. Het Convenant Houtbouw heeft als doel dat vanaf 2025 20% van de woningen in de MRA met hout en andere biobased materialen wordt gebouwd, om sneller en duurzamer te kunnen bouwen.

In de Woondeal 2023 hebben het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de MRA-gemeenten afgesproken de woningbouw te versnellen als bijdrage aan de nationale en provinciale opgave. Partijen streven ernaar om tot 2030 meer dan 170.000 woningen toe te voegen, waarvan ongeveer 113.000 in het betaalbare segment. Ze werken toe naar minimaal 30% sociale huur in de bestaande voorraad en

twee derde betaalbare nieuwbouw. In (deel)regionale versnellingstafels bespreken gemeenten, marktpartijen, corporaties en waterschappen de voortgang en worden afspraken uit de woondeals regelmatig bijgesteld.

Leeswijzer

Het Volkshuisvestingsprogramma begint met een samenvattend overzicht van hoofdonderwerpen, doelen en actielijnen. Daarna volgen de inhoudelijke hoofdstukken, elk rond één thema. Elk hoofdstuk begint met de koers uit de Visie op Wonen en Volkshuisvesting, herkenbaar aan een gekleurd vlak met icoon (). Vervolgens werken we uit wat we de komende jaren willen bereiken: welke doelen we stellen, welke kaders en normen gelden en welke principes we hanteren in het volkshuisvestelijk beleid. Daarna beschrijven we met welke actielijnen en maatregelen we die doelen willen realiseren en met welke partners we dat doen.

De inhoudelijke hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 - **Bouwen en verbouwen**: doelen, sturing en inzet rond woningbouw en een betaalbare, evenwichtige woningvoorraad.
- Hoofdstuk 2 - **Wonen met zorg**: de opgave en aanpak voor passende woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag, en de samenwerking met ontwikkelaars, verhuurders en zorgaanbieders.
- Hoofdstuk 3 - **Toegankelijke woningmarkt**: hoe we ervoor zorgen dat uiteenlopende doelgroepen tijdig een passende woning kunnen vinden en hoe we de bestaande voorraad beter benutten.
- Hoofdstuk 4 - **Aantrekkelijke wijken en dorpen**: wat nodig is voor toekomstbestendigheid, leefbaarheid en sociale kracht van wijken en dorpen. Dit hoofdstuk is nog agenderend en wordt in de komende periode verder uitgewerkt.
- Hoofdstuk 5 **Monitoring en evaluatie**: welke producten we inzetten om de uitvoering van het programma te volgen, te evalueren en zo nodig bij te sturen.

In de bijlagen is als achtergrondinformatie een analyse van de woningmarkt opgenomen. Deze analyse is leidend voor de keuzes in het programma. Daarnaast staan hier lijsten met definities, projecten en de actielijnen met prioritering.

Samenvatting

Bouwen en verbouwen



“We willen een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke wijken en dorpen, in woonmilieus waar alle mensen prettig samenleven, met de voorzieningen waar zij behoefte aan hebben. We willen een divers woningaanbod voor de verschillende (toekomstige) inwoners van Haarlemmermeer met voldoende goede en betaalbare woningen, geschikt voor de diverse doelgroepen. Voor inwoners die zorg nodig hebben, willen wij dat die zorg geleverd kan worden en dat de woning daarvoor geschikt is of kan worden gemaakt. We willen dat wonen haalbaar en betaalbaar is voor onze lokale woningzoekenden en nemen ons aandeel in de regionale behoefte. We willen meer woningen in het goedkope en middeldure segment om meer balans in de woningvoorraad te krijgen en de knelpunten op de woningmarkt terug te dringen.”



Actielijn 1: werken aan aantrekkelijke dorpen en wijken

- Sturen op woningbouwprogramma met gebiedsprogramma's en -enveloppen
- Woningbouw in samenhang met voorzieningen
- Bepalen uitgangspunten voor flexwoningen
- Belang van bedrijfsverplaatsingen meewegen bij gunning kavels



Actielijn 2: variatie aan betaalbare nieuwbouw realiseren

- Ten minste 50% betaalbaar in alle nieuwe projecten
- Een hoger percentage betaalbaar bij grote bouwprojecten waarvoor de gemeente een woningbouwimpuls (WBI) aanvraagt bij het Rijk
- Zo veel mogelijk levensloopbestendige en nulredenwoningen
- Actualisatie van dit Volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting gericht op twee derde betaalbaar in alle nieuwe projecten
- Uitwerken vereveningsfonds of een andere vorm die hetzelfde doel bereikt
- Voortgang bouwplannen bijhouden in Bouwmonitor



Actielijn 3: zorgen voor betaalbaarheid van morgen

- Sociale huur laten onderbrengen bij lokale corporaties
- Instandhoudingstermijnen betaalbare woningen opleggen
- Instrumenten betaalbare koop stimuleren
- Bepalingen opnemen in anterieure overeenkomsten en het omgevingsplan



Actielijn 4: sturen op kwaliteit van betaalbare woningen

- Kwaliteitseisen stellen aan betaalbare woningen



Actielijn 5: beter benutten bestaande voorraad

- Onderzoeken mogelijkheden beter benutten bestaande woningen
- Stimuleren herbestemming en tijdelijk gebruik

Wonen met zorg



“Wij werken aan wijken waarin mensen prettig en veilig kunnen leven, ook als zij zorg, begeleiding of psychische hulp nodig hebben. Voor deze mensen zijn woningen nodig waarin het mogelijk is om de zorg te ontvangen die zij nodig hebben. We zetten samen met onze maatschappelijke partners in op oud worden in de eigen leefomgeving met ondersteuning van het sociale netwerk. ”



Actielijn 1: voldoende woningen waarin zorg en ondersteuning mogelijk is

- Binnen de bestaande voorraad voorzien in de woonzorgbehoefte
- De nieuwbouwopgave wonen met zorg in nieuwbouwprogramma's verwerken
- In bestaande dorpen en wijken en op nieuwbouwlocaties zorgen voor samenhang tussen wonen met zorg en voorzieningen



Actielijn 2: concepten waar dragende en vragende bewoners samen leven

- Versterken samenwerking tussen partijen die betrokken zijn bij e realisatie van woonzorgconcepten
- Implementatie en uitbreiding concept Lang Leven Thuis-flat
- Ruimte bieden aan nieuwe woonconcepten voor collectieve woonvormen, waaronder kleinschalige woonvormen

- Stimuleren mantelzorgwoningen



Actielijn 3: preventie als basis om zo lang mogelijk regie te behouden

- Verbinding leggen tussen Volkshuisvestingsprogramma en verschillende zorg en welzijnsakkoorden.
- Vanuit bestaande voorzieningenstructuur gebiedsgericht opgave bepalen, waaronder inrichting woonzorgcirkels

Toegankelijke woningmarkt



“We willen een toegankelijke woningmarkt voor iedereen: starters en doorstromers, één-, twee- en meerpersoonshuishoudens, (studerende) jongeren, ouderen, aandachtsgroepen en woningzoekenden van binnen en buiten Haarlemmermeer. We willen een divers woningaanbod voor de verschillende (toekomstige) inwoners van Haarlemmermeer met voldoende goede en betaalbare woningen, geschikt voor de diverse doelgroepen. We maken ruimte voor innovatie, flexibele indeling voor verschillende doelgroepen en conceptuele bouwvormen.”



Actielijn 1: aanbieden en beschikbaar houden van (betaalbare) woningen

- Evaluatie starterslening
- Keuze voortzetten opkoopbescherming op basis van evaluatie Rijk in 2027



Actielijn 2: gerichte toewijzing van schaarse woningen

- Reguleren toewijzing van middenhuurwoningen
- Lokale binding om in aanmerking te komen voor schaarse woningen
- Stimuleren doorstroming om geschikt te kunnen wonen



Actielijn 3: toegankelijke en passende woonomgeving

- Ontmoeten is in elke dorp of wijk mogelijk
- Werken aan toegankelijke routes in de wijken
- Omgeving dementievriendelijk inrichten



Actielijn 4: vergroten van woonkansen voor aandachtsgroepen

- Meer woonruimte voor aandachtsgroepen door beter benutten van bestaande voorraad
- Vraag vanuit aandachtsgroepen beter koppelen aan aanbod van passende woningen
- Toevoegen woonvormen voor studenten, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners



Actielijn 5: een zachte landing en een prettig thuis

- Adequate ondersteuning bij zelfstandig wonen door samenwerking wonen-welzijn-zorg
- Gemeenschapsvorming door community-building
- Urgent woningzoekenden woonkansen bieden

Aantrekkelijke dorpen en wijken



“We willen een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke dorpen en wijken, in woonmilieus waar alle mensen prettig samenleven, met de voorzieningen waar zij behoefte aan hebben. We maken voor de ontwikkeling van een prettige leefomgeving keuzes op basis van een integrale afweging van belangen, waaronder betaalbaarheid, energie, duurzaamheid, gezondheid, fysieke toegankelijkheid, groen en bereikbaarheid. Daarbij kijken we kritisch en in samenhang naar kwantiteit en kwaliteit.”

Deze ambitie is op dit moment in het Volkshuisvestingsprogramma inhoudelijk nog niet uitgewerkt. We hebben geschetst op welke onderwerpen in samenwerking de komende tijd een nadere uitwerking van de gemeentelijke aanpak nodig is:

- Onderzoeken hoe we de leefbaarheid in dorpen en wijken kunnen verbeteren
- Onderzoeken hoe we gemeenschapsvorming kunnen stimuleren
- In samenhang met het warmteprogramma de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad uitwerken

Analyse in vogelvlucht

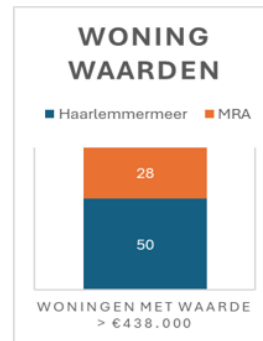


“In Haarlemmermeer is de druk op de woningmarkt groot. Binnen de Metropoolregio Amsterdam werken Amsterdam en Haarlemmermeer als een economische magneet voor mensen. In Haarlemmermeer worden veel woningen gebouwd, in uiteenlopende woonmilieus en verschillende prijssegmenten. Toch blijft de vraag naar woningen groot en staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Dat geldt in alle prijssegmenten. Er is vooral te weinig aanbod in het lage en het middeldure segment.”

De volledige woningmarktanalyse is opgenomen in de bijlagen en vormt de basis voor de keuzes in dit programma. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

Samenstelling woningvoorraad

In 2023 telde de gemeente Haarlemmermeer 66.659 woningen (bron: WiMRA 2023). De woningvoorraad bestaat grotendeels uit eengezinswoningen: maar liefst 74%. Dit maakt de voorraad relatief eenzijdig en draagt, in combinatie met de hoge woningwaarden, bij aan een duurder woningaanbod dan gemiddeld in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Bijna de helft van alle woningen in Haarlemmermeer heeft een waarde van €438.000 of meer, terwijl dit aandeel in de MRA slechts 28% bedraagt.

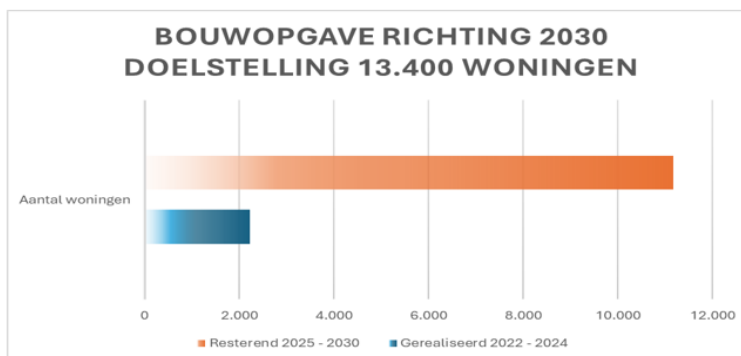


Bevolkingsopbouw

Ook de samenstelling van de huishoudens draagt bij aan deze druk. Ruim 40% van de huishoudens in Haarlemmermeer bestaat uit (eenouder)gezinnen met kinderen. Daarna vormen alleenstaanden de grootste groep. In totaal is bijna 60% van de huishoudens een een- of tweepersoonshuishouden. Deze samenstelling sluit niet goed aan op het huidige woningaanbod, dat grotendeels bestaat uit eengezinswoningen.

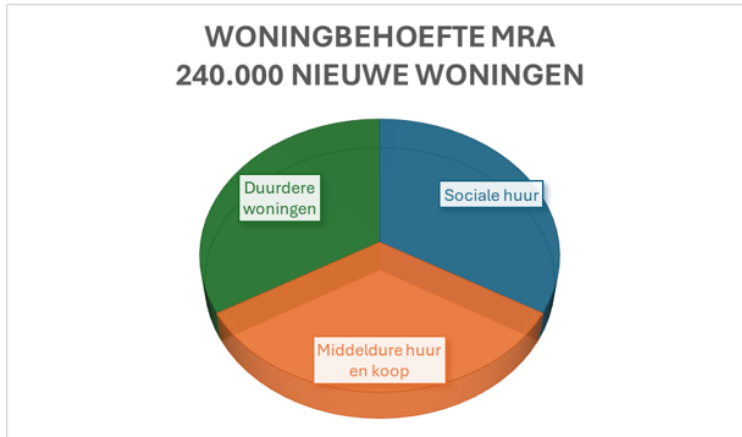
Woningbouw

In de regionale Woondeal is afgesproken dat er in de periode 2022–2030 in totaal 13.400 woningen in Haarlemmermeer worden gebouwd. Een deel hiervan is inmiddels gerealiseerd. Dat betekent dat er in de periode 2025–2030 nog 11.175 woningen moeten worden toegevoegd om de doelstelling te halen. De bestaande plancapaciteit is in theorie voldoende, maar niet alle plannen zullen tijdig worden gerealiseerd. Projecten kunnen vertragen of uitvallen door complexe procedures, bezwaren of stijgende bouwkosten. Daarom is het noodzakelijk om te werken met enige overmaat in de plancapaciteit, zodat de gemeente voldoende buffer heeft om de doelstellingen daadwerkelijk te behalen. Dit vraagt extra inzet in de komende jaren.



Regionale woningbehoefte

Daarnaast laat de Woningbehoefteraming die RIGO in 2025 in opdracht van de provincie Noord-Holland heeft opgesteld zien dat er tot 2040 in de MRA ongeveer 240.000 nieuwe woningen nodig zijn. Van dit aantal moet circa een derde bestaan uit sociale huur, een derde uit middeldure huur en koop, en een derde uit duurdere woningen. Voor Haarlemmermeer betekent dit dat de bestaande tekorten in de sociale sector moeten worden aangepakt. Tegelijkertijd groeit het aantal thuiswonende jongeren van 25–29 jaar, wat de vraag naar betaalbare woningen verder vergroot. In de MRA – en ook in Haarlemmermeer – is vooral een grote behoefte aan huurappartementen.



1. Bouwen en verbouwen



“We willen een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke dorpen en wijken, in woonmilieus waar alle mensen prettig samenleven, met de voorzieningen waar zij behoefte aan hebben. We willen een divers woningaanbod voor de verschillende (toekomstige) inwoners van Haarlemmermeer met voldoende goede en betaalbare woningen, geschikt voor de diverse doelgroepen. Voor inwoners die zorg nodig hebben, willen wij dat die zorg geleverd kan worden en dat de woning daarvoor geschikt is of kan worden gemaakt. We willen dat wonen haalbaar en betaalbaar is voor onze lokale woningzoekenden en nemen ons aandeel in de regionale behoefte. We willen meer woningen in het goedkope en middeldure segment om meer balans in de woningvoorraad te krijgen en de knelpunten op de woningmarkt teug te dringen.”

Haarlemmermeer staat voor een grote woningbouwopgave. Hoewel er voldoende locaties beschikbaar zijn, blijft het tempo van woningrealisatie achter. Tegelijkertijd sluit het huidige woningaanbod onvoldoende aan bij de behoefte: er is vooral tekort aan betaalbare woningen, sociale huur en woningen die geschikt zijn voor het leveren van zorg. Deze knelpunten maken het noodzakelijk om het nieuwbouwbeleid aan te passen en gericht te sturen op wat er écht nodig is.

1.1 Beoogd resultaat bouwen en verbouwen

De regionale afspraken versterken de woningbouwopgave. Haarlemmermeer werkt intensief samen met de omliggende gemeenten in Amstelland-Meerlanden en in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In 2023 is een tweede Woondeal gesloten tussen Rijk, provincies en gemeenten, gericht op langdurige samenwerking tot en met 2030. In deze Woondeal is vastgelegd dat er in de periode 2022–2030 in totaal 171.200 woningen in de MRA moeten worden gebouwd. Haarlemmermeer draagt hieraan 13.400 woningen bij.

Daarnaast bevat de Woondeal een duidelijke inspanningsverplichting: gemeenten moeten toewerken naar een aandeel van twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering en naar 30% sociale huur in de totale voorraad. Over de programmering van nieuwbouw wordt regionaal afgestemd, zodat de plannen beter aansluiten op de gezamenlijke woningbehoefte.

De totale woningbouwopgave blijft echter complex. Procedures, bezwaren en oplopende bouwkosten kunnen projecten vertragen. Daarom is het noodzakelijk om scherper te sturen op kwaliteit én betaalbaarheid: meer betaalbare woningen, duidelijke kwaliteitseisen voor sociale huur en meer woningen die geschikt zijn voor zorg.

Met het Volkshuisvestingsprogramma geven we richting aan hoe we deze acties vormgeven. Met bouwen én verbouwen willen wij het volgende bereiken, passend bij het karakter en de behoeften van Haarlemmermeer:

Versterken van de diversiteit in dorpen en wijken

We willen diversiteit van dorpen en wijken in onze gemeente versterken. Zo werken we aan aantrekkelijke dorpen en wijken. Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp hebben daarbij een regionale

oriëntatie, de overige dorpen meer een lokale oriëntatie. Referentie voor het te ontwikkelen woonmilieu is:

- stedelijk plus nabij station Hoofddorp, een zeer hoog-stedelijk milieu, hoge woningdichtheid, gemengd met voorzieningen;
- stedelijk centrum op andere binnenstedelijke locaties in Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp, hoge woningdichtheid, gemengd met voorzieningen;
- centrum-dorps bij uitbreidingslocaties en op locaties in de kleinere dorpen, lagere woningdichtheid;
- landelijk in Nieuw-Vennep West, lage woningdichtheid;
- voor de woningdichtheid bij complexe transformaties hanteren we maatwerk, bijvoorbeeld bij Post van Krayenhoff en Werfkwartier in Cruquius.

Het woningbouwprogramma biedt hierbij mogelijkheden voor wooncarrières in eigen dorp of wijk. Nieuwe woonwijken worden in een gevarieerde mix van grootte en prijssegment gebouwd, voor uiteenlopende groepen bewoners. Deze mix wordt afgestemd op de regionale en gemeentelijke woningbehoefte en op specifieke behoeften in het betreffende dorp of wijk.



Moderne nieuwbouw: mix van eengezinswoningen en appartementen

Variatie aan betaalbare nieuwbouw

We geven invulling aan de ambities van de in de Woondeal gemaakte woningbouwafspraken over het programma betaalbare woningen. Dit vraagt om een variatie aan betaalbare nieuwbouw in Haarlemmermeer. We zorgen voor voldoende ruimte voor extra bouwplannen met goede programmatische invulling. We willen in 2030 het aandeel sociale huur in de voorraad hebben vergroot, ten opzichte van de huidige voorraad van 22%. We eisen dat alle nieuwe plannen voor 50% uit betaalbare woningen bestaan. In tegenstelling tot het vorige woonbeleid, geldt deze eis ook voor kleine projecten. De eis dat twee derde van de nieuwe plannen uit betaalbare woningen bestaat, gaat in na actualisatie van het Volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreden van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze eis gaat gepaard met een overgangsregeling. De concept-overgangsregeling is opgenomen in bijlage 4, om in een vroegtijdig stadium te laten zien hoe wij rekening willen gaan houden met lopende projecten wanneer de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is vastgesteld met de verplichting om twee derde betaalbaar te programmeren in de nieuwbouw. De overgangsregeling is in concept, want de nieuwe wet en doorvertaling hiervan naar het te actualiseren Volkshuisvestingsprogramma kan nog leiden tot aanpassingen. Zodra de wet is vastgesteld actualiseren we het Volkshuisvestingsprogramma,

inclusief de overgangsregeling. Bij actualisatie van het Volkshuisvestingsprogramma treedt de overgangsregeling in werking.

Bij lopende projecten maken wij onderscheid tussen harde plannen waarvoor bijvoorbeeld al anterieure overeenkomsten zijn gesloten en zachte plannen met een intentieovereenkomst. Harde plannen (30% van de geplande woningen) hoeven niet te voldoen aan de eisen in dit Volkshuisvestingsprogramma. Bij zachte plannen (44%) voeren wij overgangsbeleid. We sluiten aan bij de wettelijke definities, bijvoorbeeld uit het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting (zie definitieomschrijving in Bijlage 2).

Betaalbaarheid voor de lange termijn

Bij de ontwikkeling van betaalbare woningbouw (huur en koop) willen we dat deze woningen 'morgen' ook nog betaalbaar zijn, en dus voor een periode in het betreffende segment behouden blijven. Zo profiteert niet alleen de eerste bewoner van de lage prijs en wordt met deze woningen niet onbedoeld gespeculeerd op waardeinstijgingen.

Kwaliteitseisen voor betaalbare woningen

We willen variatie in het betaalbare woningaanbod realiseren. Daarom stellen we eisen aan een divers aanbod goede betaalbare woningen. De eisen hebben betrekking op de prijs en kwaliteit van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en koopwoningen voor modale inkomens.

Inzet van tijdelijke woningen

De inzet van tijdelijke woningen voor het invullen van een deel van de woningbouwopgave moet bijdragen aan de hiervoor genoemde doelen. Tijdelijke woningen hebben een iets kortere voorbereidingstijd en kunnen worden gebouwd op locaties waar permanente woningbouw (nog) niet mogelijk is. Aan het einde van de tijdelijke periode moeten bewoners doorstromen naar andere woonruimte. Hier moet rekening mee worden gehouden als voor de inzet van tijdelijke woningen wordt gekozen. Belangrijk hierbij is zorgvuldige communicatie met omwonenden over de tijdelijke woningen en over de functie die erna wordt beoogd.

Beter benutten van de bestaande voorraad

De woningvraag kan zeker niet alleen door nieuwbouw ingevuld worden. Daarom willen we mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad beter benutten, evenals de mogelijkheden om woonruimte te creëren door kantoren en ander vastgoed te transformeren. Met deze inzet vergroten we het aanbod (betaalbare) woonruimte.

1.2 Actielijnen bouwen en verbouwen

Om te sturen op de realisatie van de opgaven werken we aan verschillende actielijnen:

Actielijn 1: werken aan aantrekkelijke dorpen en wijken

- We werken gebiedsgericht. Wij maken gebiedsprogramma's voor de zes gebieden waarin Haarlemmermeer is opgedeeld. Bij grootschalige gebiedsontwikkeling leggen wij programma's vast in documenten zoals gebiedsenveloppen en masterplannen. In deze documenten stellen wij eisen aan een goede mix aan woningen naar type, grootte en prijssegment. De eisen baseren wij op de uitgangspunten onder actielijn 2, maar kunnen daarvan afwijken als specifieke kenmerken van het gebied daartoe aanleiding geven. De eisen gelden als toetsingskader voor nieuwe woningbouwprojecten. We stemmen de visies af met de relevante externe stakeholders, zoals woningcorporaties.
- De eisen aan het woningbouwprogramma in de gebiedsprogramma's, -enveloppen en dergelijke bepalen wij in samenhang met richtlijnen voor de aanwezigheid van voorzieningen, zoals een supermarkt, huisarts, apotheek en ontmoetingsruimte. Deze voorzieningen zorgen voor/duiden op geschiktheid van een ontwikkellocatie voor specifieke zorgwoningen en voor woonconcepten voor zorgdoelgroepen. Wij zoeken hiervoor afstemming met deze doelgroepen. De richtlijnen gebruiken we om een initiatief met woonzorgconcepten te beoordelen. We vragen daarbij aan ontwikkelaars om een visie aan te reiken over dienstlevering aan zorgvragers op de locatie en over het creëren van voorzieningen. We sturen erop dat er intentieafspraken met zorgleveranciers ten grondslag liggen aan zo'n visie. We bepalen onze uitgangspunten voor de realisatie van flexwoningen en tijdelijke woonoplossingen. Zo wegen we zorgvuldig af of we meewerken aan projecten van flexibele woonvormen.
- Het transformeren van bedrijventerreinen naar woonwijken vraagt vaak om verplaatsing van bedrijven. Om zo'n verplaatsing mogelijk te maken, wegen wij het belang van die verplaatsing mee bij de gunning van een kavel op een andere locatie.

Actielijn 2: variatie aan betaalbare nieuwbouw realiseren

- Bij nieuwe projecten met meer dan 1 woning hanteren wij de volgende eisen:

- het woningbouwprogramma bestaat uit ten minste 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het middensegment; binnen de segmenten is er een zekere prijsdifferentiatie, zie verderop in deze actielijn;
- we verhogen we het huidige percentage van 50% betaalbare woningen bij bouwprojecten waarvoor de gemeente een woningbouwimpuls (WBI) ontvangt van het Rijk;
- nieuwe woningen zijn zo veel mogelijk levensloopbestendig en bij elke locatieontwikkeling worden nultredenwoningen gerealiseerd;
- elk nieuwbouwproject, draagt aantoonbaar bij aan de bouwopgave wonen met zorg, zoals beschreven in hoofdstuk 2.
- in de nieuwe wijken en bij nieuwbouw in bestaande wijken wordt de relatie gelegd met aanwezigheid en realisatie van (zorg)voorzieningen, zie actielijn 1 van hoofdstuk 2.

Deze eisen gelden echter niet bij kleinschalige bouwontwikkelingen waarvoor (niet gewerkt wordt met een SOK of IOK) wij voor 4 februari 2026 een Globaal Haalbaarheidsonderzoek (GHO) zijn gestart of een anterieure overeenkomst hebben afgesloten. De betaalbaarheidseis van minimaal 50% betaalbaar is voor deze projecten qua segment vrij in te vullen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

- Wij actualiseren dit Volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Op dat moment gaat de betaalbaarheidsnorm voor nieuwbouwprojecten naar verwachting van 50% naar twee derde betaalbaar. In bijlage 4 staat een uitwerking van deze nieuwe eis inclusief een concept overgangsregeling. De nieuwe betaalbaarheidseis treedt met de definitieve overgangsregeling in werking na actualisatie van het Volkshuisvestingsprogramma.
- We sluiten aan bij landelijke definities voor de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- Binnen deze categorieën werken we met een richtlijn die ervoor zorgt dat niet alle sociale huur en betaalbare koop worden verhuurd op de bovengrens van de bewuste categorie.
 - Voor sociale huur geldt de eis dat in elk geval de helft van de gerealiseerde woningen worden aangeboden onder de aftoppingsgrens, zodat deze betaalbaar zijn voor woningzoekenden met een laag inkomen. Zie ook actielijn 4 voor een nadere verdeling in prijssegmenten.
 - Voor middenhuur geldt de eis dat de gemiddelde huurprijs bij oplevering niet meer bedraagt dan 95% van de landelijk geldende bovengrens voor middenhuur.
 - Voor betaalbare koop geldt de eis dat de gemiddelde koopprijs bij oplevering niet meer bedraagt dan 95% van de landelijk geldende bovengrens voor betaalbare koop.
- Wij werken een vereveningsfonds uit, of een andere vorm die hetzelfde doel bereikt. Het is bij kleine projecten (30 woningen of minder) niet altijd mogelijk om 30% van de woningbouw in sociale huur te realiseren of in te passen. Om in die situaties het plan toch verder te brengen, werken we een vereveningsfonds uit, of een andere vorm die hetzelfde doel bereikt, met de volgende basisprincipes:
 - wij kunnen toestaan dat in een project geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat er een afdracht plaatsvindt;
 - met bijdragen uit het fonds wordt in andere projecten een hoger aandeel sociale huurwoningen mogelijk gemaakt.

Nadere en aanvullende voorwaarden worden nog uitgewerkt. Zolang het vereveningsfonds of een andere vorm die hetzelfde doel bereikt nog niet is ingesteld, eisen wij geen sociale huur in projecten met maximaal 30 woningen. Wij eisen daar wel dat 50% van de woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. De betaalbaarheidseis van minimaal 50% betaalbaar is voor deze projecten qua segment vrij in te vullen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

- Het vinden van een betaalbare woning blijft voor huizenkopers met een modaal inkomen moeilijk door de sterk stijgende huizenprijzen. We onderzoeken en benutten de mogelijkheden om ook in deze behoefte te voorzien.
- In onze bouwmonitor houden wij de voortgang en de realisatie van woningbouwplannen bij. Als daaruit blijkt dat de beoogde resultaten niet of onvoldoende worden behaald, dan bekijken wij welke extra maatregelen nodig zijn.

Actielijn 3: zorgen voor betaalbaarheid van morgen

- Bij de realisatie van sociale huurwoningen leggen we een inspanningsverplichting op aan de initiatiefnemer om de nieuwbouw eerst aan te bieden aan de woningcorporaties waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. In de fase waarin het schetsontwerp voor het woongebouw wordt opgesteld, moet de initiatiefnemer één van deze corporaties bij de planontwikkeling betrekken. Als duidelijk is dat samenwerking tussen initiatiefnemer en corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar. Een schriftelijke verklaring van ontwikkelaar en ten minste twee corporaties is daarbij vereist. Ook kunnen wij daarbij om een toelichtend gesprek tussen de partijen vragen.

- We zorgen dat nieuwgebouwde woningen in het betaalbare segment voor lange tijd beschikbaar blijven voor inkomensgroepen die daarvan afhankelijk zijn. De volgende instandhoudingstermijnen zijn verplicht:
 - Sociale huurwoningen verhuurd door particuliere verhuurders blijven ten minste 25 jaar als sociale huurwoning beschikbaar voor de wettelijke doelgroep van woningcorporaties. Met corporaties maken we prestatieafspraken over exploitatie en doelgroepen en huurprijzen.
 - Middenhuurwoningen blijven ten minste 25 jaar in het segment behouden.
 - Bij betaalbare koopwoningen gelden zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding. Wij kunnen besluiten hiervan af te wijken als er koopinstrumenten worden ingezet zoals KoopGarant en KoopStart, al dan niet in combinatie met het Stimuleringsfonds Betaalbare Koopwoningen van het Rijk, zie de volgende actie.
- We stimuleren betaalbare koop door:
 - Ontwikkelaars te vragen om instrumenten in te zetten die maximaal bijdragen aan het betaalbaar houden van koopwoningen. Voorbeelden van instrumenten zijn KoopGarant en KoopStart met terugkoopregeling.
 - Ontwikkelaars te vragen om met ontwerpkeuzes en woningtypologie te zorgen dat woningen zo lang mogelijk betaalbaar blijven. Woningen zonder uitbouw mogelijkheden, zoals rug-aan-rugwoningen en appartementen, blijven langer beschikbaar in het betaalbare segment.
 - In de eerste helft van 2026 nieuw woonbeleid over dit vraagstuk te formuleren: Hoe kunnen we met welke instrumenten - indien nodig marktcontrair - invulling geven aan dit betaalbare koopsegment? Woningprijzen stijgen sneller dan de inkomens en dan de wettelijk geregelde maximale prijzen van het middensegment. Marktconforme woningen in dit segment worden daardoor steeds kleiner. Dit kan conflicteren met de oppervlakte-eisen die wij stellen aan betaalbare koopwoningen.
- Afspraken over de hiervoor genoemde onderwerpen leggen wij vast in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en in eisen en wensen bij aanbestedingen/tenders. Indien nodig nemen wij hierover bepalingen op in het omgevingsplan.

Actielijn 4: sturen op kwaliteit van betaalbare woningen

- Bij de realisatie van sociale huurwoningen moet het programma van eisen van de woningcorporatie als uitgangspunt worden gehanteerd. Als de sociale huurwoningen niet bij een woningcorporatie worden ondergebracht, dan moeten deze voldoen aan de volgende eisen:
 - De woningen hebben ten minste twee kamers en een gebruiksoppervlak van ten minste 45m²;
 - 75% van de woningen heeft ten minste drie kamers en een gebruiksoppervlak van ten minste 60m²;
- We sturen op een minimumkwaliteit bij woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Als standaardeis geldt:
 - De te bouwen woningen in het middensegment hebben een gebruiksoppervlak van minimaal 50 m²;
 - Ten minste de helft van deze woningen heeft een gebruiksoppervlak van minimaal 60 m².

Actielijn 5: Beter benutten bestaande voorraad

- Het Omgevingsplan staat hospitaerverhuur onder voorwaarden toe. Voorwaarden voor het splitsen van woningen hebben wij vastgelegd in een beleidsregel. Er zijn meer manieren mogelijk om bestaande woningen, woongebouwen en kavels beter te benutten, bijvoorbeeld woningdelen, laagje erop, mantelzorgwoning en familiewoningen op eigen erf. Wij werken aan mogelijkheden om hier meer ruimte aan te geven. Daarbij kijken we in elk geval naar:
 - onze rol als gemeente om initiatiefnemers terzijde te staan om hun plannen tot ontwikkeling en uitvoering te laten komen;
 - verruimde wettelijke mogelijkheden;
 - borging dat andere belangen niet in het geding raken, zoals het beschermen van de gezondheid van bewoners en van de ruimtelijke kwaliteit, tegengaan van woonoverlast, voorkomen van parkeerdruk en duidelijkheid over de periode na de (initiële) woonperiode (opvolging, beëindiging en verantwoordelijkheden);
 - mogelijkheden voor het creëren van (tijdelijke) opvanglocaties voor vluchtelingen en andere groepen die snel en tijdelijk onderdak nodig hebben;
 - wijze van communiceren over de mogelijkheden.
- Leegstand van panden doet afbreuk aan de leefbaarheid en gaat ten koste van het efficiënt gebruik van de bestaande ruimte. Om dit tegen te gaan, stimuleren wij herbestemming en tijdelijk gebruik.

2. Wonen met zorg



“Wij werken aan wijken waarin mensen prettig en veilig kunnen leven, ook als zij zorg, begeleiding of psychische hulp nodig hebben. Voor deze mensen zijn woningen nodig waarin het mogelijk is om de zorg te ontvangen die zij nodig hebben. We zetten samen met onze maatschappelijke partners in op oud worden in de eigen leefomgeving met ondersteuning van het sociale netwerk. ”

Steeds meer inwoners van Haarlemmermeer hebben ondersteuning nodig om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Door vergrijzing, toenemende zorgvragen en een beperkt aanbod aan geschikte woningen ontstaat er druk op de huidige woon- en zorgstructuur. Het gaat hierbij niet alleen om ouderen, maar ook om mensen met een lichamelijke handicap, vormen van autisme, dementie of psycho-sociale beperkingen. Voor veel van deze inwoners is het lastig om een woning te vinden die past bij hun behoeften.

Omdat de vraag breed en divers is, raakt het thema wonen met zorg meerdere domeinen tegelijk: bouwen, wonen, welzijn, ondersteuning én zorg. Het vraagt om passende woonzorgconcepten, om plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en om een woonomgeving die ondersteuning dichtbij brengt.

In dit hoofdstuk richten we ons daarom eerst op de opgave: welke woonzorgconcepten zijn nodig, en hoe kunnen we die realiseren in de bestaande voorraad en via nieuwbouw? In het volgende hoofdstuk gaan we in op de inzet van de gemeente en haar partners om inwoners met een zorgvraag te helpen bij het vinden van een passende woning.

2.1 Beoogd resultaat rond wonen met zorg

We zetten samen met onze maatschappelijke partners in op langer en weer thuis wonen in de eigen leefomgeving met ondersteuning van het sociale netwerk. Vertrekpunt hierbij is het Manifest Wonen met Zorg dat in 2022 is ondertekend door de gemeente Haarlemmermeer, woningcorporaties, zorgkantoor, zorgaanbieders en welzijnsorganisatie Meerwaarde.

Ouderen wonen langer zelfstandig, ook met een zorgvraag. Vaak kan dit in de huidige woning. Soms is een meer passende woning gewenst: een nultredenwoning, geclusterde-of zorggeschikte woning of een woning nabij een woonzorgcentrum. De woonzorgopgave voor Haarlemmermeer is in MRA-verband afgestemd voor de periode tot en met 2030. Voor die periode bestaat de opgave voor Haarlemmermeer uit de realisatie van 240 tot 315 zorggeschikte (rolstoelgeschikte) woningen, en de realisatie van 745 tot 790 geclusterde woningen, vrijwel geheel met de behoefte aan nabijheid van zorg. Daarnaast zijn er ook reguliere nultredenwoningen gewenst: minimaal 1.515.

Het onderzoek naar de huisvestingsopgave Wonen met Zorg¹ voor Haarlemmermeer laat zien dat in 2030 de vergrijzing doorgaat en de opgave verder groeit. Dit vraagt om in plannen ook te anticiperen op de periode tussen 2030 en 2040, namelijk door toe te werken naar in totaal 980 zorggeschikte woningen en 2195 geclusterde woningen voor ouderen, waarvan 1165 geclusterde woningen met zorg nabij.

Naast de huisvestingsopgave voor ouderen, zijn er ook woonzorgconcepten voor andere doelgroepen gewenst. Het onderzoek voor Haarlemmermeer laat zien dat het tot 2040 om zo'n 500 woningen gaat als Beschermd Wonen, woonvormen voor kwetsbare jongeren en mensen met een beperking. De Opgave ouderenhuisvesting MRA en Huisvestingsopgave Wonen met Zorg zijn leidend. Zie bijlage 1 Analyses en opgave, wonen met zorg.

In dit Volkshuisvestingsprogramma geven we daar vervolg aan en willen we het volgende bereiken:

Voldoende zorggeschikte woningen

We werken toe naar voldoende woningen waarin zorg en ondersteuning mogelijk is. Het is niet voorstelbaar wie afhankelijk is van een (zorg-)geschikte woning. Bovendien gaat de vergrijzing na 2030 voort. Daarom nemen we de huisvestingsopgave Wonen met Zorg als uitgangspunt. Die afspraken zijn ons minimum voor het toevoegen van nultreden-, geclusterde- en zorggeschikte woningen; in het bijzonder - maar niet alleen - nabij voorzieningen. Mensen moeten hierdoor tijdig kunnen doorstromen naar een bij hun levensfase geschikte woning.

1) Document Haarlemmermeer - wk 9 Nota Huisvestingsopgave wonen met zorg.pdf - iBabs Publieksporaal

Zorgzame dorpen en wijken

We werken aan zorgzame dorpen en wijken waar ouderen en mensen met een zorgvraag niet alleen een geschikte woning hebben, maar waar ook een balans is tussen dragende en vragende groepen. We zetten in op gemengde bestaande en nieuwe woonwijken door afspraken rond aanpassing van bestaande woningen en door bij nieuwe woningbouwprojecten ruimte te geven aan concepten waar dragende en vragende bewoners samen leven. Dit betekent zowel een mix in leeftijd van de bewoners als een mix in zorgbehoevende en niet-zorgbehoevenden. Eventuele ontmoetingsruimten die nodig zijn in de omgeving realiseren we bij voorkeur in multifunctionele gebouwen. Daarnaast streven we naar een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen voor verschillende doelgroepen.

Preventieve aanpak

Het vertrekpunt bij langer zelfstandig wonen is dat mensen eerst zelf en in hun eigen netwerk zorgen dat zij regie kunnen houden over hun leven. Preventie is daarvoor noodzakelijk. We sluiten aan bij de gedachte van positieve gezondheid vanuit het beleidskader Sociaal Domein. Dat begint bij ontmoeting, zingeving en blijven bewegen. Pas daarna volgt professionele hulp of uiteindelijk zorg. In alle dorpen en wijken kiezen we voor een preventieve sociale aanpak. Hoe dit vorm krijgt verschilt tussen onze dorpen en wijken. Ontmoeting is overal nodig. In de dorpen richten we ons op woonzorgvormen die ontmoeting en onderlinge hulp faciliteren. In de meer stedelijke gebieden werken we naast ontmoeting vanuit gebiedsgerichte woonzorgcirkels.



Levensloopbestendige woningen waar zorg geleverd kan worden

2.2 Actielijnen wonen met zorg

Om te sturen op de realisatie van de opgaven werken we aan verschillende actielijnen:

Actielijn 1: voldoende woningen waarin zorg en ondersteuning mogelijk is

- We volgen bij de realisatie van woonzorgconcepten de landelijke definities van nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen (zie definities in de bijlage). Bij nieuwe ontwikkelingen geven we deze definities mee en leggen die vast in onder andere gebiedsprogramma's, gebiedsenveloppen en anterieure overeenkomsten. Voor toekomstbestendigheid van nieuwbouw specifiek voor ouderen gaan we ervan uit dat deze woningen minimaal rollatorgeschikt zijn en voor de doelgroep bestemd blijven. In beginsel bestaat minimaal één derde deel van nieuwbouwlocaties uit nultredenwoningen en zijn in verschillende prijsklassen mogelijk.
- Samen met Ymere en Eigen Haard brengen we in kaart waar en hoe in de bestaande voorraad kan worden voorzien in de woonzorgopgave. Door woningen geschikter te maken of door bijvoorbeeld het toevoegen van scootmobielstallingen of ontmoetingsruimtes. Op grond hiervan maken

gemeente, corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken over de te nemen maatregelen en kostenverdeling.

- De gewenste toevoegingen die niet in de bestaande voorraad opgepakt kunnen worden, nemen we op in gebiedsprogramma's die we gaan uitwerken voor nieuwe en bestaande woonlocaties. Met behulp van de Monitor Volkshuisvesting waarin we de voortgang en de samenstelling van nieuwbouwplannen volgen, bepalen we welke bouwopgave er nog ligt.
- In gebiedsprogramma's en gebiedsenveloppen nemen we op dat we op nieuwbouwlocaties, waaronder grote locaties zoals de Westflank, volledige wijken creëren met ook woonzorgvoorzieningen (inclusief nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen). Voor de realisatie van geclusterde woningen in de bestaande dorpen nemen we in de gebiedsprogramma's en gebiedsenveloppen op dat die met name op locaties nabij ontmoetings- en zorgvoorzieningen (triple-A-locaties: apotheek, arts en supermarkt) worden gerealiseerd. Voor zorggeschikte woningen kijken we naar locaties nabij zorginstellingen.

Actielijn 2: concepten waar dragende en vragende bewoners samen leven

- Bij het realiseren van nieuwe woonzorgconcepten streven we naar een brede mix aan doelgroepen: vragers en dragers, jong en oud. We nodigen investeerders uit in hun plannen hier aandacht aan te besteden en geven prioriteit aan ontwikkelingen die hierin voorzien. We versterken de samenwerking tussen partijen die betrokken zijn bij de realisatie van woonzorgconcepten, van ontwikkelaar tot gebruiker.
- We zijn aan de slag om, in navolging van Amsterdam, samen met Ymere ook in Haarlemmermeer een 'Lang Leven Thuis'-flat te realiseren. Het idee is om de ervaringen bij de realisatie te gebruiken bij het toepassen van meerdere projecten in de gemeente. Daarvoor gaan we ook met Ymere en betrokken zorg- en welzijnspartijen aan de slag om een structurele financiering van de projecten te vinden.
- Ook aan andere initiatieven bieden we ruimte, waaronder die van inwoners zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Wooncoöperaties, voor collectieve en geclusterde woonvormen. Denk daarbij aan hofjes, 'Lang Leven Thuis'-flats en kleinschalige woonvormen. Ook vinden we het belangrijk dat deze initiatieven zich richten op meerdere doelgroepen (wel / geen zorg), maar ook dat er gekeken wordt naar vormen met leerwerkplekken. We stimuleren ontwikkelende partijen om mee te werken aan initiatieven uit Haarlemmermeer.
- We stimuleren de realisatie van mantelzorgwoningen op het eigen terrein, voor zover de wet dat mogelijk maakt. We verruimen de mogelijkheden binnen omgevingsplannen waar dit ruimtelijk passend is, om zo hulp aan elkaar mogelijk te maken.

Actielijn 3: preventie als basis om zo lang mogelijk regie te behouden

- We stellen met de partners van het Manifest Wonen met Zorg gebiedsgerichte analyses op van de aanwezige zorgvoorzieningen en demografische samenstelling in de wijk. Op basis hiervan werken we per gebied uit welke voorzieningen en woonzorgvormen aanvullend gewenst zijn. Deze leggen we vast in prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en zorgaanbieders. In 2026 starten we met een wijk in Hoofddorp of Nieuw-Vennep en één van de kleinere dorpen als Rijsenhout, Beinsdorp of Lisserbroek. We benutten en versterken daarbij bestaande voorzieningen door nieuwe zorggeschikte woningen zoveel mogelijk in de nabijheid hiervan te plaatsen (woonzorgcirkels). De uitkomsten hiervan nemen we op in het Omgevingsplan.
- We leggen nadrukkelijk verbinding tussen de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, het Hoofdlijnenakkoord Ouderen (HLO) en het Aanvullend Zorg en Welzijnsakkoord (AZWA). Alsmede de lopende programma's en projecten binnen het Integraal ZorgAkkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).
- Waar de openbare ruimte toe is aan grootschalige vernieuwing, zorgen we ervoor dat de vernieuwing eraan bijdraagt dat de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeten en bewegen, juist ook voor mensen in een kwetsbare situatie.

3. Toegankelijke woningmarkt



“We willen een toegankelijke woningmarkt voor iedereen: starters en doorstromers, één-, twee- en meerpersoonshuishoudens, (studerende) jongeren, ouderen, aandachtsgroepen en woningzoekenden van binnen en buiten Haarlemmermeer. We willen een divers woningaanbod voor de verschillende (toekomstige) inwoners van Haarlemmermeer met voldoende goede en betaalbare woningen, geschikt voor de diverse doelgroepen. We maken ruimte voor innovatie, flexibele indeling voor verschillende doelgroepen en conceptuele bouwvormen.”

De druk op de woningmarkt in Haarlemmermeer blijft onverminderd groot. De opgave om voldoende betaalbare woningen te realiseren is daarbij één van de meest urgente uitdagingen. Niet alleen voor starters en jonge gezinnen die moeilijk een eerste stap kunnen zetten, maar ook voor ouderen, doorstromers en verschillende aandachtsgroepen die op zoek zijn naar een woning die past bij hun inkomen en levensfase. Betaalbaarheid staat daarmee centraal in het streven naar een toegankelijke en evenwichtige woningmarkt.

In de voorgaande hoofdstukken is zichtbaar geworden dat de bouwopgave, zowel binnen de bestaande voorraad als door nieuwbouw, omvangrijk is. Maar betaalbaar wonen gaat verder dan het toevoegen van woningen alleen. Het vergt keuzes in programmering, samenwerking met partners en aanvullende maatregelen die ervoor zorgen dat nieuwe en bestaande woningen bereikbaar blijven voor alle inwoners, nu en in de toekomst.

3.1 Beoogd resultaat voor een toegankelijke woningmarkt

We zetten in op passender bewoning van de bestaande woningvoorraad. Door doorstroming willen we een betere match van woningtype en -prijs bij de huishoudenssamenstelling, zodat schaarse middelen gericht ingezet worden. Dit vraagt regie van de gemeente, niet alleen op de bouwopgave maar ook op de bewoning van woningen en wijken. Per doelgroep hanteren we daartoe instrumenten op maat. In dit Volkshuisvestingsprogramma geven we daar vervolg aan en willen we het volgende bereiken:

Betaalbare woningen beschikbaar houden

Met instrumentarium zetten we ons ervoor in om betaalbare woningen aan te bieden en beschikbaar te houden voor volgende generaties starters. Starters, waaronder vooral jongeren en studenten, hebben beperkte financiële mogelijkheden. In de vrije markt is er geen passend aanbod. Nieuwe woningen worden bij wisseling van eigenaar of particuliere huurder doorgaans snel duurder. Door de inzet van aanvullende maatregelen, zoals beschreven in hoofdstuk 1 (bijvoorbeeld KoopGarant en KoopStart met terugkoopregeling) wordt de betaalbaarheid voor langere tijd geborgd.

Betaalbare woningen gericht toewijzen

Sociale huurwoningen, middenhuur- en betaalbare koopwoningen én nultredenwoningen zijn schaars. Deze woningen willen we gericht toewijzen, zodat de beoogde doelgroep hiervan gebruik maakt. Zo vinden we het belangrijk dat mensen met (maatschappelijke en/of economische) binding aan de gemeente in Haarlemmermeer een woning kunnen vinden. Maar ook stimuleren we doorstroming naar nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen, zodat ook ouderen passend kunnen wonen en daarmee ook langer zelfstandig.

Voldoende kansen voor aandachtsgroepen

We willen aandachtsgroepen (zie definitie in de begrippenlijst) die baat hebben bij een specifieke woonvorm of begeleiding bij het wonen voldoende kansen bieden voor een passende (betaalbare) woning. Omdat passend aanbod in Haarlemmermeer beperkt is, moeten we breder kijken dan alleen het toevoegen van betaalbare woningbouw. Deze groepen zijn voor betaalbare huisvesting veelal aangewezen op de sociale huursector. We zetten dan ook samen met woningcorporaties in op het uitbreiden van de woonmogelijkheden via kamerbewoning, woningdelen en tijdelijke woonvormen. Voor hospitaverhuur in de huursector starten we in 2026 samen met woningcorporaties met de pilot 'Onder de Pannen'. Dit is een pilot waarbij huurders van woningcorporaties onder voorwaarden tijdelijk een kamer kunnen onderverhuren aan een economisch dakloze.

Toegankelijke woonomgeving

Naast passende woningen, gaat het zeker voor ouderen en zorgvragers ook om een omgeving die toegankelijk en passend is. Voor ouderen betekent dit een omgeving waar mogelijkheid is voor ontmoeting en voor activiteiten. Of een omgeving die dementievriendelijk is ingericht en waar ondersteunings- en zorgaanbod voor inwoners beschikbaar en toegankelijk zijn. De gemeente ondersteunt ontmoeting, door het stimuleren van activiteiten en programma's.

Prettig thuis

Mensen die met spoed een woning nodig hebben, kunnen urgentie aanvragen op basis van de Huisvestingsverordening. Urgenten krijgen een woning toegewezen door de woningcorporatie. Daarbij staan een zachte landing en een prettig thuis voorop.



Betaalbare woningen voor starters, gezinnen en middeninkomens

3.2 Actielijnen voor een toegankelijke woningmarkt

Om te sturen op de realisatie van de opgaven werken we aan verschillende actielijnen:

Actielijn 1: aanbieden en beschikbaar houden van (betaalbare) woningen

- We evalueren de huidige starterslening. Als daaruit nog steeds de meerwaarde van de starterslening blijkt, zetten we de starterslening voor Haarlemmermeerse starters door; eventueel met aangepaste voorwaarden.
- Op dit moment voert de gemeente een opkoopbescherming die ervoor moet zorgen dat (betaalbare) koopwoningen niet door particuliere partijen worden gekocht met als doel deze te verhuren. Deze tijdelijke regeling blijft vooralsnog van kracht. In 2027 zal de maatregel door het Rijk worden geëvalueerd (op effect en relevantie). Daarna wordt bekeken of voortzetting in Haarlemmermeer mogelijk blijft.
- Bij nieuwbouw maken we afspraken over het betaalbaar houden van betaalbare woningen, zie hoofdstuk Bouwen en Verbouwen. Bovendien spreken wij af dat de sociale huurwoningen te huur worden aangeboden via het regionale aanbiedingssysteem DAK en maken wij afspraken over het huisvesten van specifieke doelgroepen gedurende de looptijd van 25 jaar.

Actielijn 2: gerichte toewijzing schaarse woningen

- In 2026 evalueren we het regionale puntensysteem voor woonruimteverdeling. Daarbij kijken we ook naar landelijke en regionale ontwikkelingen. Zo nodig passen we in onderlinge regionale afstemming het verdeelsysteem en de huisvestingsverordening aan.
- We zien kansen in het reguleren van de middenhuur via de huisvestingsverordening. Voorwaarden zijn dat in elk geval de schaarste is aangetoond (verplichting vanuit de Huisvestingswet) en dat regulering praktisch haalbaar en uitvoerbaar is.
- In Haarlemmermeer werd in 2023 90% van de sociale huurwoningen bewoond door huishoudens die tot de doelgroep voor sociale huurwoningen behoren (bron WiMRA). Huurders waarbij het inkomen boven de sociale huurgrens is gestegen, hebben in deze markt weinig alternatieven. Daarom zijn wij met de corporaties in de prestatieafspraken overeengekomen om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren wanneer de huur die de bewoner van een sociale huurwoning betaalt te laag is ten opzichte van het inkomen. De opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zet de betreffende corporatie in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van haar sociale huurwoningen in Haarlemmermeer.
- Woningen zijn schaars, zeker betaalbare woningen. We vinden het belangrijk dat woningzoekenden met binding aan onze gemeente een woning kunnen vinden in Haarlemmermeer. We hebben de ambitie om de mogelijkheden voor lokale voorrang maximaal te benutten, niet alleen bij sociale huurwoningen, maar ook bij middenhuur en betaalbare koop. In onze huisvestingsverordening zullen we daarom lokale (maatschappelijke en/of economische) bindingseisen aan onze gemeente opnemen. Om inzichtelijk te maken hoe groot deze schaarste is en welke sturingsmaatregelen

genomen kunnen worden, starten we op korte termijn een schaarsteonderzoek (verplichting vanuit de Huisvestingswet).

- We hanteren de beleidsregel dat jaarlijks maximaal 35 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen naar bijzondere groepen gaat (urgenten, uitstroom maatschappelijke instellingen en statushouders). Deze beleidsregel borgen we in de prestatieafspraken.
- Een geschikte woning is belangrijk voor lang zelfstandig kunnen blijven wonen. We stimuleren doorstroming. Dit doen we samen met onder andere corporaties door 1) het labelen van geschikte woningen, 2) de inzet van een doorstroombemiddelaar, 3) het inzetten op een hypotheekfaciliteit om een nog te bouwen nieuwbouwwoning voor oudere woningeigenaren te vereenvoudigen en/of 4) continueren van de verhuisregeling 'Van groot naar beter' voor ouderen. Aandachtspunt is dat we regionaal het puntensysteem bij woonruimteverdeling hebben dat juist de kansen voor starters moet stimuleren.
- Ymere heeft een wachtlijst opgesteld, zodat nieuwe of vrijkomende woonwagendstandplaatsen met voorrang toegewezen kunnen worden aan mensen uit de woonwagengemeenschap met een binding met Haarlemmermeer.

Actielijn 3: toegankelijke en passende woonomgeving

- Ontmoeten moet in elk dorp en wijk mogelijk zijn. De gemeente zet zich in voor het faciliteren van ontmoeting door het stimuleren van activiteiten en programma's.
- Vanuit onze beheer- en inrichtingsplannen werken we aan veilige fiets- en wandelroutes en beweegplekken in de wijken. In het bijzonder in de wijken uit de jaren '70 en '80 (wijken als Bornholm in Hoofddorp en Linqenda in Nieuw-Vennep) heeft dit extra aandacht nodig door de combinatie van een onoverzichtelijke ruimtelijke structuur en vergrijzing onder de bewoners.
- We starten in één van de genoemde wijken of dorpen met een (pilot)project om de fysieke omgeving dementie-vriendelijk in te richten. We voeren een omgevingsscan uit waarmee we kijken in hoeverre de omgeving uitnodigt tot ontmoeten en bewegen voor ouderen met dementie. Die inzichten gebruiken we bij het opstellen van richtlijnen voor en aanpassingen van de fysieke omgeving.
- In alle dorpen zetten we in op het langer zelfstandig wonen van ouderen, daarvoor maken we afspraken met zorgpartijen over domeinoverstijgende samenwerking in de levering van welzijns- en zorgdiensten, zodat in gebieden een optimaal aanbod beschikbaar blijft.

3.3 Actielijnen huisvesting van aandachtsgroepen

Om te sturen op de realisatie van de opgaven werken we aan verschillende actielijnen:

Actielijn 4: vergroten van woonkansen voor aandachtsgroepen

- Woningzoekenden uit de aandachtsgroepen zijn veelal minder draagkrachtig. Daarom willen we voor hen voldoende huurwoningen met een prijs tot de eerste aftoppingsgrens beschikbaar hebben. Dit aanbod is in Haarlemmermeer zeer beperkt aanwezig. Om toch snel in woonruimte voor deze groepen te voorzien, gaan we (met de corporaties) na welke mogelijkheden er zijn om door woningdelen, -splitsen of laagje erop meer plekken beschikbaar te krijgen. De focus ligt hierbij op de grotere dorpen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp. Wel willen we in die dorpen zorgen voor een goede spreiding van de betaalbare voorraad over de wijken en buurten om concentratie van kwetsbare groepen te voorkomen. We willen dit verankeren in de werkafspraken die wij jaarlijks maken met de woningcorporaties en in de prestatieafspraken vanaf 2028.
- We zetten een matchingstafel op, gericht op het samenbrengen van ideeën, wensen en het oplossen van knelpunten bij de realisatie en het (toekomstig) beheer van woonconcepten waar verschillende bewonersgroepen, waaronder aandachtsgroepen bij elkaar wonen. Zorgorganisaties en ontwikkelende partijen hebben soms een verschillend beeld van de behoeftes van aandachtsgroepen. Tijdens een matchingstafel gaan zorgorganisaties en ontwikkelende partijen in een vroeg stadium van een ontwikkeltraject met elkaar in gesprek over de gewenste invulling. Wij nemen als gemeente de regie over deze matchingstafel. In onze gemeente zijn er al voorbeelden van het goed samen wonen van kwetsbare groepen, zorgpersoneel/begeleiders en 'dragende' bewonersgroepen in een reguliere woonbuurt, zoals in een appartementencomplex de Distelvlinder in Nieuw-Vennep, in de buurt van een zorgcentrum. De ervaringen daar willen we optimaal inzetten bij het maken van gezamenlijke afspraken.
- We maken afspraken met DUWO over het toevoegen van woonconcepten voor (tijdelijke en langer studerende) studenten, waar mogelijk in een mix van diverse bewonersgroepen, zowel reguliere huishoudens als aandachtsgroepen die gebaat zijn met interactie met jonge mensen, zoals jonge statushouders.
- Voor woonwagendbewoners breiden we het aantal standplaatsen met 21 uit (van 58 naar 79), waarvan minimaal 5 standplaatsen met sociale huurwagendwagens. We onderzoeken welke financiële middelen en afspraken nodig zijn om dit te realiseren. We brengen in beeld op welke uitbreidingslocaties deze 21 standplaatsen kunnen komen. De volgende uitgangspunten hanteren we hier bij:

- standplaatsen van ten minste 10 bij 20 meter (200m²),
 - voldoende ruimte tussen de woonwagens, onder andere vanwege brandveiligheid.
 - maatwerk per locatie, waarbij in overleg met de woonwageneigenaars afgeweken kan worden van de grootte van een standplaats.
- In 2025 heeft het college een ruimtelijke beleidsregel vastgesteld met voorwaarden voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten (met verblijfsduur tot zes maanden). Dit ruimtelijk kader bevat planologische en juridische richtlijnen om aanvragen voor huisvesting vanuit marktpartijen te kunnen beoordelen met als doel een goede en veilige tijdelijke huisvesting te realiseren. De doelgroep is de groep werknemers die tijdelijk huisvesting zoeken, maar elders hun hoofdverblijf hebben. Daarnaast verkennen wij welke extra stappen nodig zijn om de positie van arbeidsmigranten (op het gebied van huisvesting) te verbeteren.

Actielijn 5: een zachte landing en een prettig thuis

- We stellen in samenwerking met corporaties, welzijns- en zorginstellingen voor uiteenlopende aandachtsgroepen vast waar het voor hen passend is om te gaan wonen en wat er nodig is hen op een prettige manier onderdeel te laten zijn van een dorp of wijk. Het gaat bijvoorbeeld om mensen vanuit jeugdzorg, maatschappelijke opvang, beschermd wonen, ggz-instelling of detentie. We zullen nagaan hoe ondersteuning kan worden ingezet en hoe de huidige inwoners worden betrokken. We maken samenwerkingsafspraken over de uitvoering en hoe we die samenwerking evalueren.
- We verkennen of maatschappelijk werk een rol kan krijgen in het bijdragen aan het prettig wonen in de wijk. Zo zetten we dit najaar in Hydepark Hoofddorp bij de oplevering van een complex met 124 sociale huurwoningen community building in.
- Met de aanpak 'W in de wijk' werken wij aan wijken waarin ook inwoners met een psychische kwetsbaarheid wonen.
- Via regionaal overleg passen we de urgentieregels binnen de huisvestingsverordening aan, alsmede de regeling Wonen in een beschermde woonomgeving (Wibo), de Terstond-regeling, de Opstapregeling en de beleidsregels doorstroming vergunninghouders, zodat deze voldoen aan de vereisten vanuit het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting.
 - We willen adequaat (blijven) sturen op de juiste woning op de juiste plek voor de verschillende aandachtsgroepen. We hanteren bij de uitwerking van de regelingen als uitgangspunt dat een passende woonomgeving en begeleiding voorgeeft op de keuzevrijheid van de urgentiekandidaat.
 - In de nieuwe urgentieregeling beschrijven we buiten de wettelijk verplichte urgentiegroepen ook andere urgentieomstandigheden zoals mensen die vanwege misstanden in de eigen sociale kring of vanwege sloop of herstructurering een andere woning nodig hebben.
 - In het kader van de urgentieregeling continueren en actualiseren we de Opstapregeling van Haarlemmermeer. De Opstapregeling biedt een woonvorm die bedoeld is om mensen te ondersteunen bij het overbruggen van de stap van het wonen in een zorginstelling naar volledig zelfstandig wonen.
- We zetten in op het verminderen van dakloosheid door preventie en het beperken van het verblijf in de maatschappelijke opvang. Met de pilot 'Wonen Eerst' krijgen huishoudens die aanspraak maken op de maatschappelijke opvang sneller een woning. Deze aanpak moet leiden tot sneller herstel van de inwoners en uiteindelijk tot een flinke kostenbesparing op maatschappelijke opvang. Na evaluatie van het experiment bekijken we of en hoe de aanpak kan worden geborgd.
- Voor de huisvesting van statushouders volgen we de wettelijke taakstelling en maken we met corporaties afspraken over de huisvesting van deze groep. Bij de toewijzing van woningen aan statushouders is vaak onduidelijk wat een passende woonsituatie is. Dit is mede afhankelijk van bijvoorbeeld sociale netwerken en verwachtingen rond gezinshereniging. Om toch te zorgen voor passende huisvesting, zien we tijdelijke woonvormen als kans voor nadere afstemming over de best passende woning. Dit vraagt wel extra aandacht van Vluchtelingenwerk voor integratie en participatie van statushouders. Hierover maken we nadere afspraken met Vluchtelingenwerk.

4. Aantrekkelijke dorpen en wijken



“We willen een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke dorpen en wijken, in woonmilieus waar alle mensen prettig samenleven, met de voorzieningen waar zij behoefte aan hebben. We maken voor de ontwikkeling van een prettige leefomgeving keuzes op basis van een integrale afweging van belangen, waaronder betaalbaarheid, energie, duurzaamheid, gezondheid, fysieke toegan-

kelijkheid, groen en bereikbaarheid. Daarbij kijken we kritisch en in samenhang naar kwantiteit en kwaliteit.”

Aantrekkelijke dorpen en wijken zijn meer dan een verzameling woningen: ze vormen de omgeving waarin mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en onderdeel zijn van een leefbare gemeenschap. Leefbaarheid, gemeenschapszin en verduurzaming spelen daarbij een cruciale rol. Deze kwaliteiten bepalen in belangrijke mate hoe prettig, veilig en gezond inwoners kunnen wonen en leven, nu én in de toekomst.

Met het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting wordt van gemeenten verwacht dat zij deze aspecten expliciet betrekken bij stedelijke vernieuwing en hun Volkshuisvestingsprogramma. Hoewel leefbaarheid en verduurzaming momenteel nog niet in alle wijken en dorpen volledig in beeld zijn gebracht, ligt er voor Haarlemmermeer een duidelijke opgave: het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving en het ontwikkelen van vitale, toekomstbestendige gemeenschappen.

In dit hoofdstuk schetsen we hoe we de komende periode werken aan deze opgave. We richten ons op de fysieke en sociale kwaliteit van buurten, een hechte gemeenschap, een duurzame leefomgeving en een integrale aanpak van knelpunten. Dit doen we samen met dorps- en wijkraden, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en andere lokale partners. Zo bouwen we stap voor stap aan wijken en dorpen die aantrekkelijk zijn voor iedereen en aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van huidige en toekomstige inwoners.

Beoogd resultaat voor aantrekkelijke dorpen en wijken

Leefbaarheid, gemeenschapszin en verduurzaming zijn belangrijk voor het prettig samenleven en de aantrekkelijkheid van wijken en dorpen. Op grond van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting zijn leefbaarheid en verduurzaming aspecten waaraan we in ons Volkshuisvestingsprogramma aandacht moeten besteden in het kader van stedelijke vernieuwing. Op dit moment zijn deze onderwerpen nog niet volledig in beeld gebracht. We geven hieronder aan hoe we komende periode als gemeente op verschillende domeinen werken aan de uitwerking van beide thema's. Dit doen wij samen met onder andere dorps- en wijkraden, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Elementen voor die uitwerking zijn:

Aanpak leefbaarheid in de wijk

We werken aan het verbeteren van de leefbaarheid in alle wijken, met extra aandacht voor de meest kwetsbare wijken. Dit doen wij op basis van de richting die de raad heeft meegegeven naar aanleiding van de Startnotitie leefbaarheid huidige wijken die wij in oktober 2025 hebben vastgesteld.

- We brengen in kaart in welke wijken leefbaarheidsproblemen spelen.
- We stellen voor de meeste kwetsbare wijken een verbeteraanpak leefbaarheid op. De uitvoering van de aanpak leggen we vast in prestatieafspraken.

Versterken gemeenschapsvorming

Alleen fysieke ingrepen gericht op variatie in bewonersgroepen en kruisbestuiving tussen groepen is niet genoeg. Dit vraagt ook om het stimuleren van gemeenschapsvorming en mensen met elkaar in contact brengen.

- We onderzoeken daartoe de financiële haalbaarheid om met community builders, andere welzijnsfunctionarissen en inwoners de gemeenschapsvorming in de wijken te versterken. In de uitvoering sluiten we aan op de wijkaanpak leefbaarheid die we samen met de corporaties opstellen.
- We gaan na in hoeverre we de ontwikkeling van zorgzame buurten kunnen toepassen bij nieuw te bouwen wijken.
- We onderzoeken samen met zorgpartijen de mogelijkheid om dagbesteding van cliënten van zorginstellingen die daar gebaat bij zijn, dichterbij de leefomgeving van die cliënten te organiseren, in de wijk en bij lokale ondernemers en organisaties.



Prettig samenleven in aantrekkelijke wijken en dorpen

Verduurzaming woningvoorraad

Uit de mondiale klimaatopgave uit het Klimaatakkoord van Parijs volgen ambities voor het verbeteren van de woningvoorraad: energiezuiniger, duurzaam verwarmd, klimaatbestendig, natuurinclusief en circulair. Deze zijn onder andere vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken, de gemeentelijke warmtevisie en het programma energietransitie.

- In de overleggen over de prestatieafspraken bewaken we de afspraken over de verduurzaming van de corporatiewoningen in onze gemeente.
- De uitdaging om de particuliere woningvoorraad te verduurzamen, koppelen we aan de warmtevisie en het programma energietransitie. De te nemen maatregelen werken we uit in samenhang met het Warmteprogramma dat we in 2026 uitwerken als opvolger van de Warmtevisie.
- Voor een natuurinclusieve woonomgeving werken aan een Soortenmanagement-plan, waaruit maatregelen voortvloeien om 'gebouw bewonende diersoorten' te behouden. Te denken valt aan het plaatsen van nestkasten.
- Het klimaatbestendig maken van wijken pakken we op via de gebiedsgerichte aanpak van onderhoudsprojecten. Als we de riolering en verharding van wijken vervangen, onderzoeken we ook hoe we deze wijken kunnen vergroenen en klimaatbestendig kunnen maken.

5. Monitoring en evaluatie

Zorgvuldige monitoring is essentieel voor een effectieve uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma. Daarbij kijken we zowel vooruit - via de programmering - als terug - via de realisatie. De concrete actielijnen die in dit programma zijn uitgewerkt en waarvan een overzicht met prioritering is opgenomen in bijlage 3, vormen daarbij het kompas.

Voor de monitoring sluiten we zoveel mogelijk aan bij bestaande structuren. Het college informeert de gemeenteraad via de Begrotingscyclus, de Monitor Volkshuisvesting en de Bouwmonitor over de voortgang, ontwikkelingen en eventuele bijsturing binnen het programma. We zorgen er daarbij voor dat de indicatoren aansluiten bij het vernieuwde beleidskader. Bij de herijking van de kaders maken we gebruik van actuele inzichten uit onder meer de Monitor Sociaal Domein, het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) en diverse dashboards van het Rijk en de provincie die momenteel in ontwikkeling zijn.

Door deze gegevens continu te benutten en te actualiseren, houden we het Volkshuisvestingsprogramma actueel en kunnen we tijdig en onderbouwd bijsturen waar dat nodig is.

5.1 Monitors

Monitor Volkshuisvestingsprogramma

Een keer per jaar beschrijven we in de Monitor Volkshuisvestingsprogramma (voorheen Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen) de voortgang van de actielijnen in het Volkshuisvestingsprogramma. Dit doen we in de vorm van een stoplichtennotitie.

Bouwmonitor

Twee keer per jaar rapporteren we in de Bouwmonitor over de voortgang van de woningbouwprojecten en -planning. Ook houden we bij of voldoende betaalbare en passende woningen worden toegevoegd (onderverdeeld in de verschillende woningbouwcategorieën) en waar dus aanvullende toevoeging nog gewenst is. Daarbij wordt ook aangegeven of de (oudere) plannen nog onder oude beleidskaders vallen of dat zij onder de nieuwe kaders vanuit de Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma.

Omgevingsvisie

Het Volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van de Visie op Wonen en Volkshuisvesting. Deze visie vervangt het Hoofdstuk Wonen in de Omgevingsvisie. Met de visie en het programma sluiten we aan op de cyclus van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie wordt ten minste één keer per bestuursperiode geactualiseerd.

Onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam'

De WiMRA is een onderzoek dat elke twee jaar wordt uitgevoerd in de MRA. Het onderzoek is in 2023 voor de vierde keer uitgevoerd. Bijna 47.000 inwoners van 29 gemeenten in de MRA vulden vorig jaar een enquête in over hun woonsituatie, woonlasten en verhuiscwensen. Het onderzoek kijkt ook naar de verhuisbewegingen in de MRA.

Monitor meerjarige Prestatieafspraken

De uitvoering van de Prestatieafspraken 2024–2027 monitoren we op ambtelijk, directie- en bestuurlijk niveau via een overlegstructuur met de corporaties. De concrete activiteiten en werkzaamheden worden jaarlijks vastgelegd in de werkafspraken waarin de Prestatieafspraken verder worden uitgewerkt. Over de voortgang wordt periodiek gerapporteerd.

Contractmanagement

We toetsen de gemaakte programmatische afspraken in overeenkomsten met ontwikkelaars van woningbouwprojecten over onder meer financieringscategorieën, grenzen, typologie, metrages en indeling aan de hand van ontwerpfasen en realisatie.

5.2 Doelen en indicatoren



De grootste groep huishoudens bestaat uit (eenouder)gezinnen met kinderen, deze vormen ruim 40% van de huishoudens. Na de gezinnen is de groep alleenstaanden huishoudens het grootst. Bijna 60% van de huishoudens in de gemeente Haarlemmermeer is een één- of tweepersoonshuishouden. De woningvoorraad bestaat met name uit eengezinswoningen (74%).

- Doel: meer variatie in soorten woningen en doorstroming bevorderen
- Indicator: aandeel eengezinswoningen en appartementen



In de regionale Woondeal is afgesproken dat er in Haarlemmermeer 13.400 woningen worden gebouwd in de periode 2022 t/m 2030. Exclusief de al gerealiseerde woningen betekent dit dat de resterende opgave in de gemeente in de periode 2025 t/m 2030 nog 11.175 woningen bedraagt. Jaarlijks betekent dit een toevoeging van ruim 1.800 woningen. De jaarlijkse oplevering in de afgelopen jaren lag hier ruim onder. Dit vraagt om een extra inspanning om de beoogde aantallen in de komende jaren te kunnen halen.

- Doel: realisatie MRA-afspraken
- Indicator: aantal opgeleverde en geplande woningen



Haarlemmermeer heeft vergeleken met de MRA een dure woningvoorraad. Bijna de helft van de woningvoorraad heeft een waarde van € 438.000 of meer, in de MRA is dit aandeel 28%. De druk op de sociale huursector in Haarlemmermeer blijft hoog. Van alle huishoudens heeft 34% een inkomen tot de sociale huurgrens, terwijl sociale huurwoningen 22% van de voorraad uitmaken.

- Doel: vergroten aandeel betaalbare woningen
- Indicator: voorraad betaalbare huur- en koopwoningen en aandeel betaalbare woningen



In Haarlemmermeer duurt het lang voordat iemand een passende sociale huurwoning vindt. De gemiddelde wachttijd is 2 jaar en de actieve zoektijd is 1 jaar langer dan gemiddeld in de voormalige stadsregio Amsterdam.

- Doel: wacht- en zoektijd verkorten
- Indicator: aantal sociale verhuringen en wacht- en zoektijd sociale huurwoning

1. Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Aandachtsgroepen	Door het Rijk bepaalde groepen in het programma Een Thuis voor Iedereen, waarvoor bijzondere aandacht wordt gevraagd bij de huisvesting. De meeste aandachtsgroepen zijn ook verplichte urgentiecategorieën. De aandachtsgroepen zijn onder te brengen onder de volgende categorieën: Status- en vergunninghouders, dak- en thuisloze jongeren en volwassenen, mensen die uitstromen uit een intramurale voorziening, mensen met een medische of sociale urgentie, studenten, ouderen, arbeidsmigranten en woonwagewoonders. Bij de uitstroom uit intramurale voorzieningen gaat het onder meer om mensen uit beschermde woonvormen, jeugdzorginstellingen, crisisopvang, maatschappelijke opvang, detentie, blijf-van-mijn-lijfhuizen.
Afstammingsbeginsel	Het afstammingsbeginsel bepaalt wie er binnen de groep woonwagewoonders valt. Eerste graads- (ouders, kinderen) en tweedegraadsfamilieleden (broers, zussen, kleinkinderen, grootouders), derdegraads- (overgrootouders, achterkleinkinderen, neven en nichten, ooms en tantes) en vierdegraads familieleden (bet-overgrootouders, achterneven en achternichten, oudooms en oudtantes) van woonwagewoonders vallen binnen het afstammingsbeginsel.
Aftoppingsgrens	De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' (verlaagd). In 2025 is de grens: € 682,96 voor één- en tweepersoonshuishoudens (lage aftoppingsgrens), € 731,93 voor huishoudens van drie of meer personen (hoge aftoppingsgrens).
Betaalbare koopwoning	Koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014. In 2025 bedraagt deze grens € 405.000.
Betaalbare woning	Sociale huurwoning, middenhuurwoning of betaalbare koopwoning zoals bedoeld in ARTIKEL I (wijziging Besluit kwaliteit leefomgeving) B Artikel 4.32 (definities betaalbare woningen en woningbouwregio's) van het Ontwerpbesluit Versterking Regie Volkshuisvesting.
Bijzondere doelgroepen Eigendomssituatie	Hieronder verstaan we urgenten, uitstroom maatschappelijke instellingen en statushouders. De standplaats en de woonwagen kan zowel in eigendom zijn van de bewoner of van een verhuurder.
Geclusterde woningen	Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nulredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. Het advies is om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten.
Huurovereenkomst	De overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder van de woonruimte of standplaats met toebehoren, waarin de huurbepalingen voor de standplaats zijn geregeld.
Inkomensgrenzen:	prijspeil 2025
- Inkomens tot sociale huurgrens	€ 49.669 voor eenpersoonshuishoudens € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens
- Middeninkomens	€ 49.669 tot € 67.366 voor eenpersoonshuishouden € 54.847 tot € 89.821 voor meerpersoonshuishouden
- Hoog inkomen	> € 89.821
Lang Leven Thuisflat	Een seniorvriendelijk woonconcept. In een Lang Leven Thuisflat wonen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig en comfortabel thuis, ook als hun behoefte aan zorg toeneemt. Dat lukt dankzij de hechte samenwerking tussen bewoners, woningcorporatie, zorgpartij en welzijnsorganisatie. Samen zetten zij zich in om een flat seniorvriendelijk te maken: fysiek toegankelijk, veilig, met zorg op maat, leuke activiteiten en gezellige ontmoetingsruimten. Zo ontstaat een gemeenschap waar ouderen nog lang en met veel plezier kunnen wonen.
Leefbaarheid	Met het begrip leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk en/of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen of te werken. Het gaat om fysieke kenmerken, sociale kenmerken en veiligheid.
Levensloopbestendige woning	De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden, zoals een inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, bereikbaarheid, veiligheid en privacy.
Mantelzorgwoning	Een mantelzorgwoning is een woning op het terrein van de mantelzorger of de verzorgde. De woning is bedoeld voor de mantelzorger of de verzorgde. Dit is bijvoorbeeld een vriend of familielid. Onder mantelzorg valt intensieve zorg of ondersteuning bij ziekte, beschermd wonen en jeugdropvang die meer is dan de gebruikelijke hulp van huisgenoten. In een mantelzorgwoning wonen maximaal 2 personen, waarvan 1 de mantelzorger of verzorgde is.
Middenhuurwoning	een huurwoning met: 1°. een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en 2°. een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoe-

ringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste 25 jaar.

	In de 2025 bedraagt de maximale grens € 1.184,82.
Middensegment NEN 9120	Tot het middensegment behoren middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. 'Prestatie-eisen voor toegankelijkheid en bruikbaarheid van gebouwen', is op 3 februari 2025 gepubliceerd en kan worden gehanteerd bij het beoordelen van de toegankelijkheid bij het ontwerp, de ontwikkeling, realisatie, renovatie, aanpassing, onderhoud en instandhouding van gebouwen.
Nultredenwoning	Nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Ze liggen vaak in de buurt van voorzieningen en zijn goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.
Prestatieafspraken	Prestatieafspraken zijn een vrijwillige maar niet vrijblijvende overeenkomst waarin gemeenten, woningcorporaties en hun huurdersorganisaties op gelijkwaardige basis afspraken maken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. In 2023 heeft de gemeente met Ymere, Eigen Haard, Woonzorg Nederland, DUWO, Rochdale en betrokken huurdersorganisaties Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) en Alert gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt voor 2024-2027 over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, woningkwaliteit, samenleving en samenwerking.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en; met een in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een verordening als bedoeld in artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet gestelde of anderszins verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijfentwintig jaar. In de 2025 bedraagt genoemde grens € 900,07 per maand.
Spijtoptanten	Woonwageneigenaren die in een 'reguliere' woning wonen en weer in een woonwagen willen wonen.
Standplaats	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (artikel 1, onderdeel j, van de Wet op de huurtoeslag).
WiMRA	Het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA).
Woonwagen	Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst (artikel 1, onderdeel l, van de Wet de huurtoeslag);
Wooncirkel/Zorgcirkel	De kern van een Woon- of Zorgcirkel is respectievelijk een ontmoetingsplek of een 24-uurs woonzorgcentrum in de wijk. Daaromheen is een cluster van woningen waar bewoners (intensieve) ondersteuning krijgen. In de cirkel rondom de kern wonen mensen zelfstandig, wanneer zij zorg of ondersteuning nodig hebben, kunnen zij leunen op aanwezige expertise, zorg of ondersteuning vanuit de kern.
Zorggeschikte woning	Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden rolstoeltoegankelijk te zijn. Indien de woningen onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm dan is ook de woonvorm rolstoeltoegankelijk. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie. Gebouwen voldoen aan de NEN9120

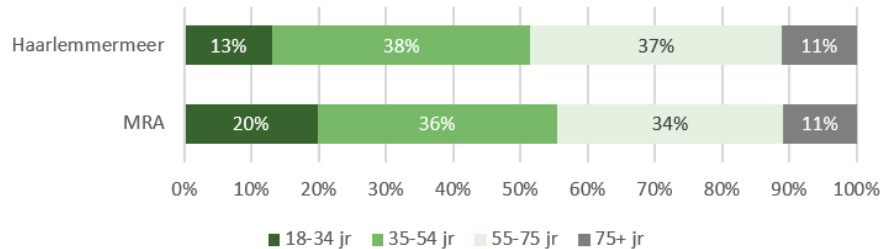
2. Analyses en opgave

Analyses

Huidige omvang en samenstelling bevolking en huishoudens

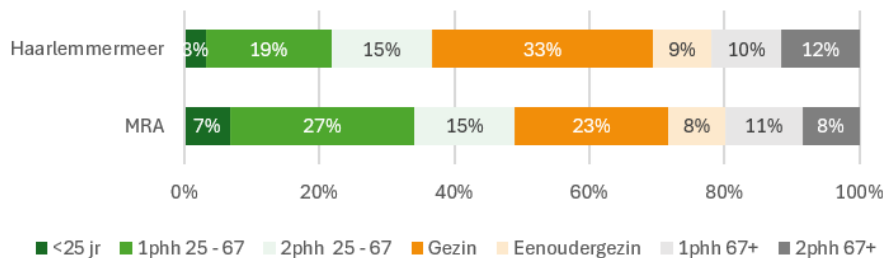
In 2024 woonden in Haarlemmermeer 163.100 mensen die samen 69.200 huishoudens vormen (bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2024-2050). In Haarlemmermeer wonen naar verhouding minder jonge inwoners tot 35 jaar dan in de regio. Het aandeel oudere inwoners van 75+ is vergelijkbaar met het gemiddelde in de MRA.

Figuur B.1: Bevolking naar leeftijd, 2023



Bron: WiMRA, 2023.

Figuur B.2: Samenstelling huishoudens naar leeftijd, 2023.

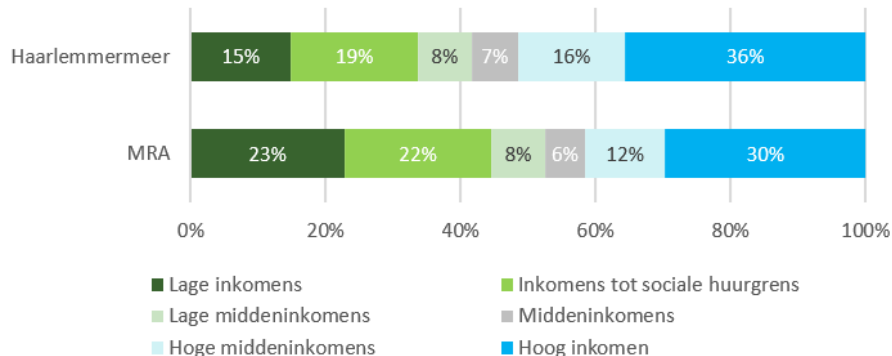


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025.

De grootste groep huishoudens bestaat uit (eenouder)gezinnen met kinderen, deze vormen ruim 40% van de huishoudens. Na de gezinnen is de groep alleenstaanden huishoudens het grootst. Ongeveer 30% van de huishoudens in de gemeente Haarlemmermeer is een eenpersoonshuishoudens, waarvan 19% tussen 25-67 jaar en 10% ouder dan 67 jaar. Twee persoonshuishoudens vormen 27% van het totaal aantal huishoudens. Naar verhouding heeft Haarlemmermeer veel gezinnen met kinderen en iets meer huishoudens van 67 jaar of ouder dan in de MRA.

In Haarlemmermeer hebben relatief veel huishoudens een hoog (midden) inkomen; ruim de helft. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is naar verhouding klein. Inkomensgroepen tussen de groep tot de sociale huurgrens en middeninkomens zijn vergelijkbaar in Haarlemmermeer en de MRA. Ruim de helft van de huishoudens in Haarlemmermeer heeft een hoog middeninkomen of hoger. Dat er in Haarlemmermeer naar verhouding veel huishoudens met een hoger inkomen wonen valt deels te verklaren door de samenstelling van de woningvoorraad. Er staan namelijk veel dure koopwoningen in Haarlemmermeer.

Figuur B.3: Huishoudens naar inkomensklassen, 2023.

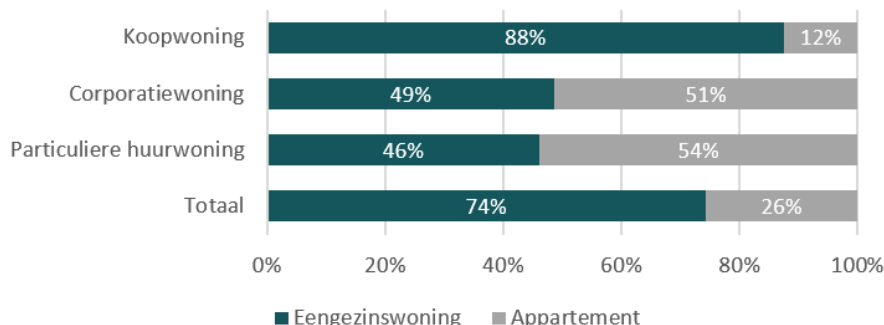


Bron: WiMRA, 2023.

Omvang en samenstelling van de woningvoorraad

In 2023 stonden in Haarlemmermeer 66.659 woningen (bron WiMRA 2023). Deze woningvoorraad bestaat met name uit eengezinswoningen (74%). Ter vergelijking: het aantal eengezinswoningen in de MRA is 48% en in Amstelland-Meerlanden 66%.

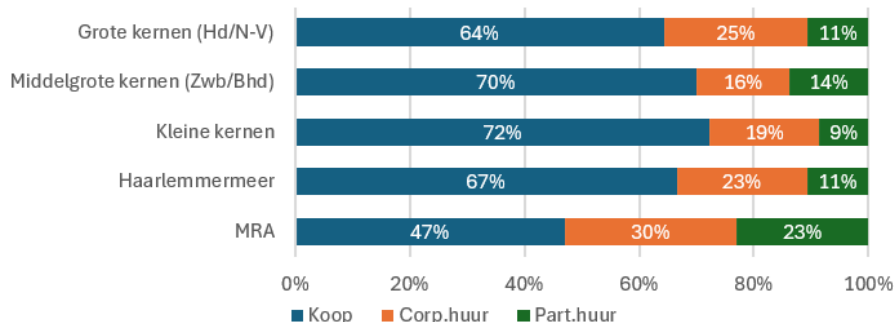
Figuur B.4: Haarlemmermeer. Woningvoorraad naar woningtype en eigendom, 2023.



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025.

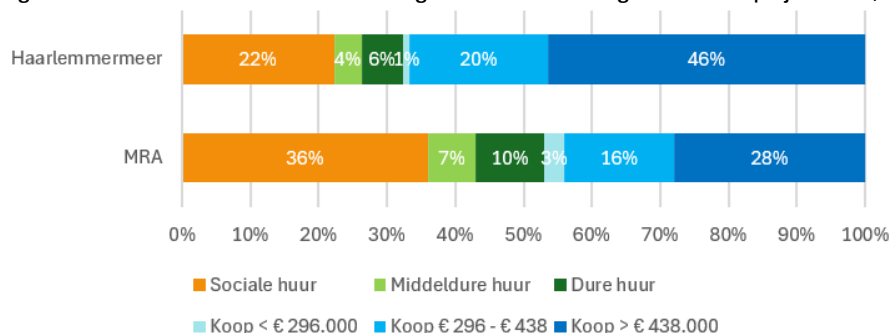
Haarlemmermeer heeft naar verhouding veel koop- en minder huurwoningen. Van de woningvoorraad is 67% een koopwoning, 23% een corporatiewoning en 11% een particuliere huurwoning. Niet alle corporatiewoningen hebben een sociale huurprijs. 4% van deze woningen wordt verhuurd in het particuliere segment. Van de particuliere huur wordt 3% verhuurd tegen een sociale huurprijs. In totaal wordt dus 22% van de woningvoorraad verhuurd in het sociale segment. Met name in de middelgrote dorpen en kleine dorpen is het aandeel corporatie huur naar verhouding laag. Haarlemmermeer heeft vergeleken met de MRA een dure woningvoorraad. Bijna de helft van de woningvoorraad heeft een waarde van € 438.000 of meer, in de MRA is dit aandeel 28%.

Figuur B.5: Haarlemmermeer. Woningvoorraad naar eigendom en dorpen, 2023.



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2025.

Figuur B.6: Haarlemmermeer. Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, 2023.



Bron: WiMRA, 2023.

Druk in de sociale huursector

De druk op de sociale huursector in Haarlemmermeer blijft hoog. Van alle huishoudens heeft 34% een inkomen tot de sociale huurgrens, terwijl sociale huurwoningen 22% van de voorraad uitmaken (WiMRA, 2023). Ook is de druk hoger dan in de regio. De slaagkansen in de gemeente zijn fors lager en de gemiddelde actieve zoektijd is 1 jaar langer dan gemiddeld in de regio. In 2023 zien we ten opzichte van 2022 een grote toename van het aantal actief woningzoekenden. Dat wordt vooral verklaard

door een wijziging in het regionale woonruimteverdeelsysteem. Woningzoekenden krijgen extra punten als ze actief reageren. Daarmee komen ze hoger op de wachtlijst. Al met al komen er nog altijd weinig woningen vrij voor de verhuur, terwijl er meer mensen op zoek zijn, ook uit bijzondere doelgroepen (urgente, uitstroom maatschappelijke instellingen en statushouders).

Tabel B.0.1: Ontwikkeling verhueringen, actief woningzoekenden, slaagkansen, actieve zoektijd in Haarlemmermeer en regio, 2020-2023.

		2020	2021	2022	2023	Ontwikkeling
Verhueringen	Haarlemmermeer	686	766	818	694	+1,16%
	Regio*	10.985	11.901	12.979	11.717	+6,7%
Actief woningzoekenden	Haarlemmermeer	37.070	41.636	37.484	50.042	+35%
	Regio*	104.639	115.279	118.878	144.165	+38%
Slaagkansen	Haarlemmermeer	1,3%	1,4%	1,7%	0,9%	-0,4%
	Regio*	6,0%	6,3%	6,8%	4,8%	-1,2%
Gem. zoektijd (in jaren)	Haarlemmermeer	6,0	7,0	6,8	6,7	+12%
	Regio*	5,4	5,9	6,1	5,7	+6%

Bron: Jaarrapportages woonruimteverdeling regio Amsterdam 2021-2023.

* De regio bestaat uit de gemeenten van de voormalige stadsregio Amsterdam: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad

Toekomstige ontwikkeling en behoefte

De toekomstige groei van het aantal huishoudens bestaat voor meer dan de helft uit huishoudens van 65 jaar of ouder. Deze ontwikkeling is het gevolg van zowel een toename van het aantal ouderen als een stijgende levensverwachting (dubbele vergrijzing). Dit vraagt om sturing in de woningbouwontwikkeling naar woningtypes en ook naar het aantal te bouwen nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.

Tabel B.2: Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudensgroep, 2024-2040

Huishoudens	2024	2040	2024-2040	2024-2040
1-2 phh <35 jr	7.335	8.490	+1.155	+16%
1-2 phh 35 - 64 jr	15.750	16.895	+1.145	+7%
Gezinnen	28.540	34.270	+5.730	+20%
1-2 phh 65+ jr	17.615	27.265	+9.650	+55%
Totaal	69.240	86.920	+17.680	+26%

Bron: Woningbehoefteonderzoek MRA en Noord-Holland Noord, RIGO, 2025.

De huidige woningvoorraad bestaat grotendeels uit eengezinswoningen (74%). Deze woningen zijn voornamelijk geschikt voor gezinnen met kinderen. Daarvoor is het wel van belang dat deze woningen vrijkomen voor deze groep. Steeds meer 'emptynesters', ouders waarvan de kinderen inmiddels uit huis zijn, blijven in hun eengezinswoning wonen. Enerzijds wil een deel graag blijven wonen, anderzijds is er een groep die wel wil verhuizen maar in onze gemeente geen geschikte woning kan vinden om in door te stromen. Bijna 40% van de mensen wil bij verhuizing in het eigen dorp of wijk blijven wonen.

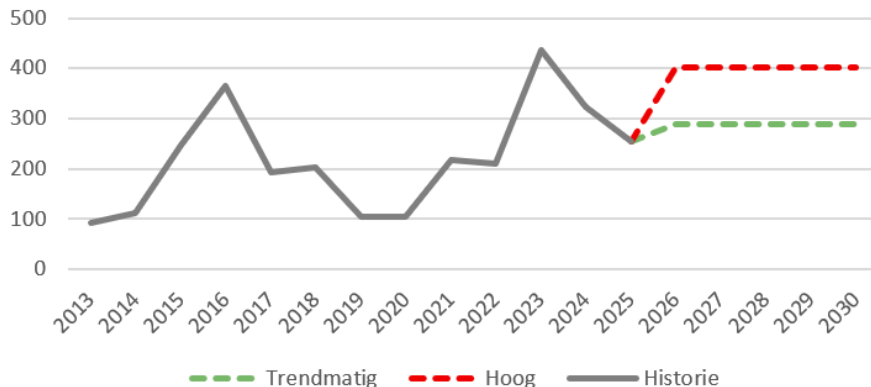
De komende tien jaar zal ook het aantal jongvolwassenen in onze gemeente flink toenemen. Na de jeugdgolf die aan het begin van de eeuw door Haarlemmermeer ging is er de komende jaren sprake van een golf jongvolwassenen. Het is voor jongvolwassenen moeilijk op de huidige krappe woningmarkt. De sterke toename van de prijzen op de woningmarkt de afgelopen jaren en de druk op de sociale huurmarkt maakt het voor jonge huishoudens lastig om een eerste stap te maken op de woningmarkt. Ruim een derde van de mensen in Haarlemmermeer heeft als belangrijkste wens bij een verhuizing dat de woning in het betaalbare segment valt.

De huidige woningvoorraad in Haarlemmermeer sluit onvoldoende aan bij de wensen en mogelijkheden van de huishoudens op de woningmarkt en bij de veranderende behoeften van huidige bewoners. Naar de toekomst toe zullen met de verdere vergrijzing mismatches tussen de woning en behoeften van de bewoners toenemen. Zo geeft 20% nu al aan in een te groot huis te wonen.

Statushouders

Om een schatting te kunnen maken van de toekomstige taakstelling in de gemeente Haarlemmermeer zijn twee scenario's doorgerekend. Een trendmatig scenario en een hoog scenario. Op basis hiervan ligt de te verwachten taakstelling voor Haarlemmermeer voor de komende jaren tussen de 290 en 400 personen per jaar. Uitgaande van 2 tot 3 personen per woning betekent dit dat er jaarlijks 135 tot 200 woningen nodig zijn om deze mensen te huisvesten.

Figuur B.7: Taakstelling statushouders afgelopen jaren en prognose, 2013-2030



Bron: Rijksoverheid (2025), bewerking Companen.

Woonwagengewoners

Het doel is om te voorzien in de woonbehoefte van woonwagengewoners in overeenstemming met het Beleidskader Gemeentelijk woonwagew- en standplaatsenbeleid. Het Nederlands gemiddelde geeft een indicatie van de behoefte aan standplaatsen in Haarlemmermeer. Dit hanteren we als richtlijn voor de uitbreidingsopgave. Om op dit gemiddelde van 1,2 standplaatsen per 1.000 woningen (peildatum 2018) te komen, moeten er in Haarlemmermeer 21 standplaatsen bij komen. Mocht de nieuwbouwprognose van 10.000-20.000 reguliere woningen tot 2040 gerealiseerd worden, dan zouden er getalsmatig in die periode 12-24 extra standplaatsen nodig zijn om – na het inlopen van de achterstand – op het gemiddelde te van 1,2 standplaats per 1.000 woningen (peildatum 2018) te blijven.

Arbeidsmigranten

Ten opzichte van 2010 was het aantal arbeidsmigranten in 2019 verdubbeld. De gemiddelde groei was circa 4,6 % per jaar. In 2019 werkten er zo'n 17.400 arbeidsmigranten in de gemeente Haarlemmermeer en woonden 3.730 van de (geregistreerde) arbeidsmigranten in de gemeente. De vraag naar huisvesting overstijgt het aanbod.

We zien dat arbeidsmigranten grote moeite hebben met het vinden van geschikte huisvesting. Het resultaat is dat arbeidsmigranten dagelijks vanuit de gehele regio en verder (Westland en Rotterdam) naar onze gemeente moeten reizen. Daarnaast is sprake van verdringing op de krappe woningmarkt.

Regionale afspraken woningbouw

In de regio zijn er afspraken gemaakt over de woningbouwopgave in de gemeente Haarlemmermeer. In de regionale Woondeal is afgesproken dat er in Haarlemmermeer 13.400 woningen worden gebouwd in de periode 2022 t/m 2030. Exclusief de al gerealiseerde woningen betekent dit dat de resterende opgave in de gemeente in de periode 2025 t/m 2030 nog 11.116 woningen bedraagt. Jaarlijks betekent dit een toevoeging van ruim 1.800 woningen. De jaarlijkse oplevering in de afgelopen jaren lag hier ruim onder. Dit vraagt om een extra inspanning om de beoogde aantallen in de komende jaren te kunnen halen.

Tabel B.3: Woningbouwafspraken MRA en realisties (netto toevoegingen)

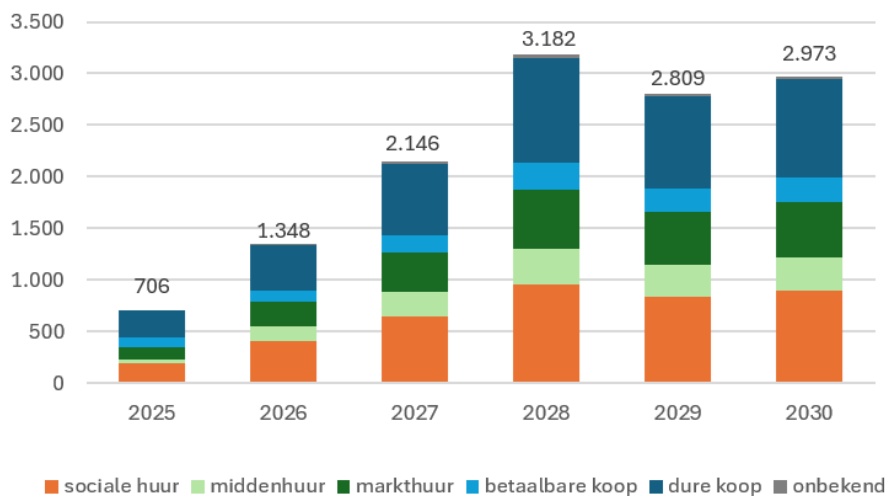
	Totaal	Per jaar
Woondeal 2022 t/m 2030	13.400	1.488
Groei woningvoorraad 2022 - 2024	2.284	761
[Groei woningvoorraad 2020 en 2021	1.645	822]
Resterende opgave 2025 t/m 2030	11.116	1.853

Bron: Woondeal Metropoolregio Amsterdam, 2023, Bouwmonitor gemeente Haarlemmermeer, bewerking Companen.

Woningbouwplannen Haarlemmermeer

Het verwachte aantal opleveringen voor de komende jaren laat een hoopvol beeld zien. Op basis van alle plannen die er nu zijn zou het jaarlijkse verwachte aantal opleveringen in de periode 2025 t/m 2030 oplopen, met aan het eind van 2030 +13.164 woningen.

Figuur B.8.8: Verwacht aantal opleveringen per jaar - Haarlemmermeer



Bron: Bouwmonitor, 2025.

Voor de periode 2025-2030 is de verwachting dat 30% van de opleveringen bestaat uit sociale huurwoningen, 11% uit middenhuur en 8% uit betaalbare koopwoningen. In totaal is de verwachting dat de helft van de totale oplevering in deze periode een betaalbare woning is. De overige 50% van de verwachte oplevering bestaat voor 18% uit markthuur en ruim 30% uit koopwoningen vanaf € 405.000. We zijn hiermee goed op weg in het sociale segment. Het betaalbare segment sluit nu nog onvoldoende aan de op behoefte en de afspraken uit de Woondeal. Er is meer behoefte aan woningen in het betaalbare segment dan er in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen. We hebben in Haarlemmermeer momenteel veel harde plannen waar aanpassingen van het programma niet meer mogelijk zijn. Dit vraagt dus om een grote extra inspanning bij nieuwe en lopende projecten waar dit nog wel mogelijk is om te voldoen aan de ophanden zijnde nieuwe wetgeving (Wet Versterking Regie Volkshuisvesting).

Tabel B.4.3: Verwachte oplevering naar eigendom en prijsklassen, 2025-2030

	2025-2030
Sociale huur	30%
Middenhuur	11%
Betaalbare koop (tot € 405.000)	8%
Betaalbaar totaal	50%
Markthuur	18%
Dure koop (vanaf € 405.000)	32%
Duur total	50%

Bron: Bouwmonitor, 2025.

Op 1 januari 2025 zijn er in de woningbouwprogrammering plannen voor 13.164 woningen voor de periode 2025 tot en met 2030, 13.728 voor de periode 2031 tot en met 2040 en 9.900 voor de periode na 2040. In totaal zijn dit 36.792 woningen in 90 verschillende plannen.

Van de 90 plannen zijn er 70 in voorbereiding. Dat wil zeggen dat wij voor deze plannen een overeenkomst hebben gesloten met de ontwikkelaar, dat de voorbereidingen voor zo'n overeenkomst ver gevorderd zijn en/of dat er een rijkssubsidie is toegekend op basis van het woningbouwprogramma in het plan. Het kan dan gaan om een intentieovereenkomst (IOK), een samenwerkingsovereenkomst (SOK), een anterieure overeenkomst (AOK), een grondleveringsovereenkomst (GLO) een rijkssubsidie vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) of een Specifieke uitkering (SPUK) in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). De overige 20 plannen zijn nieuwe voornemens. Bijlage 5 geeft een overzicht van de plannen en hun status, afkomstig uit de Bouwmonitor van gemeente Haarlemmermeer (peildatum januari 2025). De volgende tabel geeft hiervan een samenvatting.

Tabel B.5: Overzicht woningbouwplannen naar status, aantallen en geplande oplevering

Planstatus	Aantal plannen	Aantal woningen (oplevering)		2031-2040	Na 2040
		2026	2027-2030		
AOK/GOK	49	1.296	6.722	1.705	
WBI	4		591	471	
IOK/SOK	8		1.431	4.639	1.500
SPUK	11		1.379	4.863	2.000
Nieuw	20	49	987	2.050	6.400
totaal	92	1.345	11.110	13.728	9.900

bron: bouwmonitor januari 2025 en onderliggende data

Dit betekent dat er in de 53 plannen waar al bindende afspraken zijn gemaakt (AOK/GOK) of WBI-subsidies zijn toegekend (8.609 woningen tot en met 2030) niet meer kan worden bijgestuurd of slechts heel beperkt. Bij de 19 plannen met IOK/SOK of SPUK (2.810 woningen) is nog wel ruimte om bij te sturen, in meer of minder mate. Bij de 20 plannen die nieuwe voornemens bevatten, hebben wij de maximale mogelijkheid om te sturen. In totaal gaat het hier om 'slechts' 1.036 woningen tot en met 2030 waar nog sterk kan worden gestuurd in het programma. Als buffer tegen planuitval is het gebruikelijk om voor woningbouw 130% van de behoefte te programmeren. Uitgaande van 130% plancapaciteit is er nog ruimte om bij ongeveer 800 nieuw toe te voegen woningen maximaal te sturen op betaalbaarheid.

Wonen met zorg

Door de toenemende tekorten aan zorgpersoneel en een groeiende groep zorgbehoevenden kan in de toekomst niet alle ondersteuning meer op de traditionele manier worden geleverd. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen en mensen met een hulpvraag (jong en oud) wonen vaker zelfstandig in plaats van in een intramurale woonvoorziening. De grote groei van het aantal ouderen en zorgvragers in een zelfstandige woonvorm brengt met zich mee dat er een groter beroep zal worden op mantelzorgers en buurtgenoten.

Deze situatie vraagt om andere, toekomstbestendige woonconcepten waarin wonen, ondersteuning en informele zorg op een nieuwe manier samenkomen. Bij dit soort woonvormen kunnen zorg en begeleiding op een effectieve wijze (geclusterd) worden aangeboden en vindt informeel contact en onderlinge hulp tussen bewoners gemakkelijk plaats.

Met de groei van het aantal ouderen vanaf 75 jaar en andere demografische ontwikkelingen kan een inschatting worden gemaakt van het aantal benodigde woonvormen voor ouderen en andere zorgvragers in de gemeente. In 2020 is hier een onderzoek naar gedaan. In tabel 1.4 zijn de afspraken die hieruit voort zijn gekomen weergegeven.

Tabel B6: opgave wonen en zorg voor ouderen en andere zorgvragers, 2022-2040

Woningtype	2022 t/m 2030 (MRA)	Totaal tot 2040 (Huisvestingsopgave wonen met zorg)
Zorggeschikt (rolstoelgeschikt)	240-315	
Zorggeschikt (rolstoelgeschikt) – dementie		655
Zorggeschikt (rolstoelgeschikt) – lichamelijk		325
Geclusterde woningen voor senioren (rollatorgeschikt met ontmoetingsruimte nabij)	745-790 Waarvan: 710 met zorg nabij	2.195 Waarvan: 1.165 met zorg nabij
Nultredenwoningen	1.515	
Totaal	2.500 – 2.620	3.175
Beschermd Wonen, kwetsbare jongeren, mensen met een beperking.	Tekort 2030	Tekort 2040
Verstandelijke beperking Geclusterd wonen	260	310
Verstandelijke beperking Gespekkeld wonen	70	130
Beschermd wonen	80	110
Kwetsbare jongeren Ambulante begeleiding	15	20
Kwetsbare jongeren Begeleid wonen	25	35

Bron: Opgave ouderenhuisvesting MRA en Huisvestingsopgave wonen en zorg, 2020.

Huisvesting aandachtsgroepen via urgentie, taakstellingen en uitstroom vanuit intramurale instellingen

Binnen de te huisvesten aandachtsgroepen kunnen we trends monitoren op verschillende manieren: via de urgentieregistratie, de wettelijke taakstelling van te huisvesten en de uitstroom van mensen uit

een intramurale instelling. Het aantal mensen dat een *urgentieverklaring* krijgt, is de laatste jaren redelijk stabiel (gemiddeld 82 per jaar). Datzelfde geldt voor de opgave voor de huisvesting van *statushouders* (gemiddeld 300 per jaar). De wettelijke taakstelling daalt echter. Dat de opgave nagenoeg blijft, komt omdat de achterstand in de taakstelling oploopt doordat mensen niet gehuisvest kunnen worden. Het aantal mensen dat moet *uitstromen uit maatschappelijke opvang* nam de laatste jaren gestaag toe van 40 personen in 2022 tot 60 in 2025. De verwachting is niet dat deze trend op korte termijn duidelijk verandert.

Opgave

Opgaves uit de analyses rond bouwen en verbouwen

- Het woonmilieu met voornamelijk grondgebonden woningen is dominant. Om meer variatie in woonmilieus te bereiken, is het nodig om te sturen op bouwhoogtes en woningdichtheden op nieuwbouwlocaties.
- Driekwart van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Er komen steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens. Voor een divers woningaanbod dat aansluit bij de behoefte is het nodig om vooral kleinere woningen en appartementen toe te voegen. Voor een divers aanbod op de schaal van een dorp of wijk is het vaak van belang dat er ook eengezinswoningen worden toegevoegd.
- De woningvoorraad in Haarlemmermeer is relatief duur. Een klein deel bestaat uit sociale huur en goedkopere koop. Terwijl ongeveer de helft van de huishoudens in Haarlemmermeer is op deze segmenten aangewezen. Voor het vergroten van het aanbod betaalbare woningen is het nodig om te sturen op een groter aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering.
- Om in nieuwbouw betaalbare woningen te realiseren is het voor marktpartijen aantrekkelijk om kleinere woningen te bouwen met minder kwaliteit. Op zich is dat gelet op de vragersgroepen (kleine huishoudens) niet altijd een probleem.

Opgaves uit de analyses rond wonen zorg

- Ouderen wonen langer zelfstandig. Ook met een zorgvraag. Vaak kan dit in de huidige woning. Soms is een meer passende woning gewenst: een nultredenwoning, geclusterde-of zorggeschikte woning of een woning nabij een woonzorgcentrum. De woonzorgopgave voor de gemeente Haarlemmermeer is in MRA-verband afgestemd voor de periode tot en met 2030. Voor die periode bestaat de opgave voor Haarlemmermeer uit 240 tot 315 zorggeschikte (rolstoelgeschikte) woningen, voor geclusterde woningen 745 tot 790 woningen, vrijwel in zijn geheel met de behoefte aan nabijheid van zorg. Daarnaast zijn er ook aanvullend reguliere nultredenwoningen gewenst: minimaal ruim 1.500 nultredenwoningen.
- Het onderzoek voor Haarlemmermeer laat zien dat in 2030 de vergrijzing doorgaat en de opgave verder groeit. Dit vraagt om in plannen ook te anticiperen op de periode na 2030.
- Naast de huisvestingsopgave voor ouderen, zijn er ook woonzorgconcepten voor andere doelgroepen aanvullend gewenst. Het onderzoek voor Haarlemmermeer laat zien dat het tot 2040 om zo'n 600 woningen gaat als Beschermd Wonen, woonvormen voor kwetsbare jongeren en mensen met een beperking. De aantallen voor Beschermd Wonen zijn echter bepaald voordat er sprake was dat cliënten met een blijvende behoefte aan intensieve GGZ zorg een beroep kunnen doen op wlz-zorg. Hierdoor zijn er mogelijk minder Beschermd Wonen plekken in het kader van de Wmo nodig. De daadwerkelijk benodigde aantallen woningen voor de andere doelgroepen dan ouderen willen we nader gaan bepalen in samenspraak met betreffende zorgaanbieders.
- De schaarste aan mensen en middelen betekent dat niet in elke dorp en elke wijk voorzieningen in gelijke mate aanwezig zijn. In kleine dorpen als Cruquius, Lisserbroek en Abbenes zijn sociale netwerken hechter en kunnen mensen hierop makkelijker terugvallen. Voorzieningen zijn door de schaal echter minder makkelijk te organiseren. In de grote dorpen Hoofddorp, Nieuw-Vennep en Badhoevedorp zijn meer voorzieningen aanwezig en ligt de opgave meer in het adequaat organiseren van aanbod.

Opgaves uit de analyses rond toegankelijke woningmarkt

- Het aantal verhuizingen in Haarlemmermeer is beperkt. De stap van een huurwoning naar een koopwoning is (financieel) groot. Ook ervaren ouderen dat verhuizen veel obstakels kent. Doorstroming stagneert hierdoor. Voor jongeren is het passend aanbod beperkt.
- Een toenemend aantal Haarlemmeerders woont niet passend: ouderen in niet-nultredenwoningen, kleine huishoudens in grote woningen, etc. Daarbij speelt ook dat de woningvoorraad van Haarlemmermeer veel (dure) koopwoningen telt.

Opgaves uit de analyses rond aantrekkelijke dorpen en wijken

- Tot slot is het voor het creëren en behouden van aantrekkelijke wijken en dorpen nodig eerst inzicht te krijgen in de gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Het is daarbij belangrijk om samen te werken met corporaties en zorginstellingen.

3. Uitvoering actielijnen

Hfst .	Actielijnen	Prioriteit	Tijdpad
1.3.	Actielijn 1: werken aan aantrekkelijke dorpen en wijken		
Actielijnen	Sturen op woningbouwprogramma met gebiedsprogramma's en -enveloppen	2	2026 e.v.
Bouwen	Woningbouw in samenhang met voorzieningen	2	2026 e.v.
en	Bepalen uitgangspunten voor flexwonen	3	
ver-	Het belang van bedrijfsverplaatsingen meewegen bij het gunnen van kavels op andere bedrijventerreinen		2026 e.v.
bou-	Actielijn 2: variatie aan betaalbare nieuwbouw realiseren		
wen	Ten minste 30% sociale huur en 20% middensegment in nieuwbouw		2026 e.v.
	Een hoger percentage betaalbaar bij grote bouwprojecten waarvoor de gemeente een woningbouwimpuls aanvraagt bij het Rijk.		2026 e.v.
	Zo veel mogelijk levensloopbestendige en nultredenwoningen		2026 e.v.
	Twee derde betaalbaar in nieuwe projecten na inwerking treden van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting		2026 e.v.
	Uitwerken vereveningsfonds of een andere vorm die hetzelfde doel bereikt	1	2026 e.v.
	Overgangsregeling voor lopende projecten	1	2026
	De voortgang en de realisatie van woningbouwplannen bijhouden in onze Bouwmonitor		2026 e.v.
	Actielijn 3: zorgen voor betaalbaarheid van morgen		
	sociale huurwoningen laten onderbrengen bij lokale woningcorporaties	1	2026 e.v.
	instandhoudingstermijnen betaalbare woningen opleggen		2026 e.v.
	Instrumenten betaalbare koop stimuleren		2026 e.v.
	bepalingen opnemen in anterieure overeenkomsten en het omgevingsplan		2026 e.v.
	Actielijn 4 sturen op kwaliteit van betaalbare woningen		
	kwaliteitseisen stellen aan betaalbare woningen	2	2026 e.v.
	Actielijn 5: beter benutten bestaande voorraad		
	onderzoeken mogelijkheden beter benutten bestaande woningen		
	stimuleren herbestemming en tijdelijk gebruik	2	
2.1	Actielijn 1: voldoende woningen waarin zorg en ondersteuning mogelijk is		Tijdpad
Actielijnen	binnen de bestaande voorraad voorzien in de woonzorgbehoefte: samen met woningcorporaties	1	2026
Wonen	restopgave wonen met zorg in nieuwbouw verwerken in gebiedsprogramma's	2	2026 e.v.
met	kwalitatieve normen woonzorgvoorzieningen opnemen in gebiedsprogramma's	2	2026 e.v.
zorg	en gebiedsenveloppen		
	Actielijn 2: concepten waar dragende en vragende bewoners samen leven		
	versterken samenwerking tussen partijen die betrokken zijn bij de realisatie van woonzorgconcepten	1	2026
	implementatie en uitbreiding concept Lang Leven Thuis-flat	1	2025-2028
	Stimuleren (particuliere) initiatieven collectieve en geclusterde woonvormen	2	2026 e.v.
	Stimuleren mantelzorgwoningen op eigen erf	2	2026
	Actielijn 3: preventie als basis om zo lang mogelijk regie te behouden		
	verbinding leggen tussen Volkshuisvestingsprogramma en verschillende zorg en welzijnsakkoorden als HLO, AZWA, IZA, GALA	1	2026-
	op basis van gebiedsgerichte analyses bepalen welke voorzieningen en woonzorgvormen aanvullend gewenst zijn. Deze leggen we vast in prestatieafspraken.	2	2027-2028
3.2	Actielijn 1: aanbieden en beschikbaar houden van (betaalbare) woningen		
Actielijnen	Evaluatie Starterslening	2	2027
Toe-	keuze voortzetten opkoopbescherming op basis van evaluatie Rijk in 2027	3	2028
gan-	Actielijn 2: gerichte toewijzing schaarse woningen		
kelijke	Lokale binding om in aanmerking te komen voor schaarse woningen: onderzoek en eventuele aanpassing Huisvestingsverordening	1	2026 ev
woning-	Regulering toewijzing van middenhuurwoningen: onderzoek en eventuele aanpassing Huisvestingsverordening	2	2027
markt	Stimuleren doorstroming om geschikt te kunnen wonen: maatregelen om doorstroming van ouderen bevorderen	2	2026 ev
	Actielijn 3: toegankelijke en passende woonomgeving		
	uitwerking inzet stimuleren ontmoeting (programma en activiteiten met partners)	3	2027
	uitwerking plannen verbetering veiligheid fiets- en wandelpaden, uitbreiden beweegplekken (focusgebieden Bornholm (Hoofddorp) en Linquenda (Nieuw-Vennep))	2	2027

	uitwerken/uitrollen pilot dementie-vriendelijke omgeving	1	2026
	afspraken met zorgpartners over domeinoverstijgende dienstverlening rond langer zelfstandig thuis wonen ouderen	2	2026 ev
3 Actielijnen huisvesting van aandachtsgroepen	Actielijn 4: vergroten van woonkansen voor aandachtsgroepen		Tijdpad
	Meer woonruimte voor aandachtsgroepen door beter benutten van bestaande voorraad	2	2026 e.v.
	Vraag vanuit aandachtsgroepen beter koppelen aan aanbod van passende woningen (regievoering)	1	2026 e.v.
	Toevoegen woonvormen voor studenten, arbeidsmigranten, woonwageneigenaren met prioriteit voor uitbreiding woonwageneigenaarsplaatsen	1	2025 e.v.
	Actielijn 5: een zachte landing en een prettig thuis		
	Gemeenschapsvorming door community-building, hiervoor overleg initiëren met maatschappelijke partners over passende locaties en invulling benodigde woon- en persoonlijke begeleiding	1	2026 e.v.
	Verkennen rol en inzet Maatschappelijk werk voor adequate ondersteuning bij zelfstandig wonen door samenwerking wonen-welzijn-zorg	2	2027
	continueren aanpak W in de wijk	1	doorlopend
	Urgent woningzoekenden woonkansen bieden, hiervoor passen we o.a. de huisvestingsverordening aan op wettelijke doelgroepen en overige urgente categorieën van gemeente, inclusief die uit de Wibo- en Opstapregeling	1	2026-2027
	uitvoeren en zo mogelijk bestendigen aanpak Wonen Eerst bij voorkomen dakloosheid	1	2025-2027
	initiëren overleg/maken afspraken met corporaties over passende huisvesting statushouders (waaronder huisvesting in tijdelijke woonconcepten), afstemming met Vluchtelingenwerk over integratie en participatie	1	doorlopend
4. Aantrekkelijke dorpen en wijken	Toekomstige actielijn versterking aantrekkelijkheid dorpen en wijken		
	onderzoeken hoe we de leefbaarheid in dorpen en wijken kunnen verbeteren	2	
	onderzoeken hoe we gemeenschapsvorming kunnen stimuleren	2	2026 e.v.
	in samenhang met het warmteprogramma de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad uitwerken	1	2026 e.v.

4. Concept overgangsregeling

Na de inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting actualiseren wij het Volkshuisvestingsprogramma gericht op twee derde betaalbaar bij nieuwe projecten. Vanaf dat moment moet het woningbouwprogramma bestaan uit ten minste 30% sociale huurwoningen en 37% woningen in het middensegment. We hebben deze concept overgangsregeling opgenomen als bijlage van dit Volkshuisvestingsprogramma, om in een vroegtijdig stadium te laten zien hoe wij rekening willen gaan houden met lopende projecten wanneer de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is vastgesteld met de verplichting om twee derde betaalbaar te programmeren in de nieuwbouw. De overgangsregeling is in concept, want de nieuwe wet en doorvertaling hiervan naar het te actualiseren Volkshuisvestingsprogramma kan nog leiden tot aanpassingen. Zodra de wet is vastgesteld, actualiseren we het Volkshuisvestingsprogramma, inclusief de overgangsregeling. Bij actualisatie van het Volkshuisvestingsprogramma treedt de overgangsregeling in werking.

Voor de nieuwe betaalbaarheidseisen hebben we deze concept overgangsregeling opgesteld. Pas wanneer de nieuwe wet is aangenomen, zal duidelijk zijn of dit past binnen de nieuwe regels. De overgangsregeling heeft tot gevolg dat projectontwikkelaars ofwel moeten voldoen aan de eis van twee derde betaalbaar ofwel moeten aantonen dat dit financieel niet haalbaar is. De exacte invulling van de overgangsregeling waarbij twee derde betaalbaar het streven is, is onderdeel van het geactualiseerde volkshuisvestingsprogramma na inwerkingtreding van de wet versterking regie volkshuisvesting.

Deze eis geldt niet voor:

- plannen waarin slechts één woning wordt gerealiseerd,
- plannen waarvoor wij een anterieure – of grondleveringsovereenkomst hebben gesloten en
- plannen waaraan het Rijk voor juni 2022 een Woningbouwimpuls (WBI) heeft toegekend.

Er geldt bij deze eisen een overgangsregeling voor:

- plannen waarvoor wij een samenwerkingsovereenkomst (SOK) of intentieovereenkomst (IOK) hebben afgesloten,
- kleinschalige bouwontwikkelingen waarvoor (niet gewerkt wordt met een SOK of IOK) wij een Globaal Haalbaarheidsonderzoek (GHO) zijn gestart of een anterieure overeenkomst hebben afgesloten en,
- de woningbouwprogramma's van plannen die meetellen als subsidievoorwaarde van een Specifieke Uitkering (SPUK) in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).
- gemotiveerd door ons aan te wijzen (plannen binnen) complexe transformatiegebieden.

De twee derde betaalbaar geldt in deze projecten niet als eis, maar nadrukkelijk wel als streven. Voor de ontwikkelaar geldt hier een plicht om de (financiële) haalbaarheid van de eis om twee derde betaalbaar te bouwen te onderzoeken. Als gemeente en initiatiefnemer na gezamenlijk overleg concluderen dat hiermee het plan niet haalbaar is, kunnen wij als college besluiten van de eisen af te wijken. Onze inzet blijft ook in die situaties om de percentages voor sociale huur en woningbouw in het middensegment zo hoog mogelijk te laten zijn. We werken bij deze projecten met een ondergrens van 30% sociale huurwoningen en 20% woningen in het middensegment. De overgangsregeling vervalt wanneer er bij deze projecten géén anterieure overeenkomst of realisatieovereenkomst is gesloten vóór 1 januari 2030. Op goede gronden kunnen wij besluiten deze termijn te verlengen voor één of meer projecten of complexe transformatiegebieden.