



Raadsvoorstel 2011.0048213

Onderwerp Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015

Portefeuillehouder J.J. Nobel, mr. A. Th. H. van Dijk
Steller Martijn van der Linden
Collegevergadering 20 december 2011
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Een effectief woonbeleid vaststellen met kaders voor nieuwe woningbouw, investeringen voor (sociaal) duurzame wijken en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad met aandacht voor woningzoekenden met een laag en middeninkomen of een specifieke huisvestingsvraag door ziekte of ouderdom.

Wat gaan we daarvoor doen?

De 16 speerpunten uit de Woonvisie worden geconcretiseerd in het Uitvoeringsprogramma Wonen. Daarnaast maken we in het eerste kwartaal van 2012 Prestatieafspraken met de woningcorporaties met de Woonvisie als uitgangspunt en werken we samen met onze partners om de beleidsdoelstellingen te behalen.

Wat mag het kosten?

De kosten voor het opstellen van het uitvoeringsplan worden gedekt vanuit de reguliere begroting in Programma 10. Uitgangspunt bij het uitvoeringsplan is dat de kosten voor de uitvoering volledig worden gedekt door reeds beschikbare middelen.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De portefeuillehouders Wonen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de beleidsspeerpunten van de Woonvisie. Na het vaststellen van de Woonvisie wordt het Uitvoeringsprogramma Wonen geconcretiseerd aan de hand van de 16 beleidsspeerpunten uit de Woonvisie. In het Uitvoeringsprogramma Wonen worden de verantwoordelijkheden benoemd voor de gemeente en de partnerorganisaties.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt geïnformeerd door middel van de reguliere planning en controlcyclus (PCC-producten).

2. Voorstel

Collegebesluit(en)

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om

1. de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 vast te stellen.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Door de nieuwe Woonvisie vast te stellen, beschikt Haarlemmermeer over een nieuw woonbeleid dat inspeelt op de dynamiek op de woningmarkt in de periode van 2012 tot 2015. Met de Woonvisie (het 'wat') als onderbouwing, wordt door ons het Uitvoeringsprogramma Wonen (het 'hoe') opgesteld en worden prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties.

Woningmarkt

Veranderende regelgeving en een veranderende woningmarkt vragen om een andere opstelling ten aanzien van de nieuwbouwtotwikkeling. Het vooraf intekenen van grootschalige woonwijken is passé. De vraagzijde is meer dan voorheen een factor van betekenis. Dat heeft vanzelfsprekend consequenties voor de voortgang van de (grootschalige) nieuwbouwprojecten. Deze Woonvisie houdt hier rekening mee en geeft richting aan hoe we op lange termijn omgaan met mogelijke nieuwbouwprojecten. Voor de koopwoningen gaan wij nu uit van een vraaggestuurd nieuwbouwprogramma. In het verlengde daarvan willen wij het zelf bouwen in alle prijssegmenten een volwaardig onderdeel van ons woningbouwprogramma laten uitmaken.

Bij de afwegingen en de besluitvorming over (aanstaande) woningbouwprojecten, zal deze Woonvisie een belangrijke rol spelen, maar in deze Woonvisie worden geen uitspraken gedaan met betrekking tot die projecten.

Belangrijk in deze Woonvisie is, mede in relatie tot de regionale afstemming van de woningbouwproductie, de notie die wij nemen van de regionale dynamiek op de woningmarkt, ook wel de 'roltrap' genoemd. De roltrap, die uitgebreid wordt toegelicht in de Woonvisie, gaat er vanuit dat iedere woningzoekende een eigen trede op de ladder heeft in de vorm van een op zijn levensfase toegesneden woning en woonmilieu.

Zeker gezien de veranderende regelgeving en het zware weer waarin de woningmarkt momenteel verkeert, is het sturen op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad van groot belang voor Haarlemmermeerse woningzoekenden. Voorheen had nieuwbouw een grote invloed op verandering van de samenstelling van de woningvoorraad. Omdat het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen de komende jaren kleiner zal zijn dan voorheen, worden veranderingen binnen de bestaande voorraad belangrijker. De balans tussen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor lage inkomens, woningen voor middeninkomens en overige woningen is hierbij één van de speerpunten. Middels afspraken met Ymere over de huurliberalisatie en de verkoop van huurwoningen zullen wij onze doelstellingen met betrekking tot deze balans zien te bereiken.

De doelgroep voor de sociale huurmarkt, de lage inkomens, is in 2011 door een toewijzingsmaatregel in omvang beperkt. Alleen met een jaarinkomen tot € 34.085,- komt men nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Desondanks overtreft in dit segment de vraag nog steeds ruimschoots het aanbod aan vrijkomende woningen.

Wij handhaven bij het nieuwbouwprogramma het uitgangspunt van 30 % sociale huur, ook uit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Dat laatste betekent dat bij de projecten met een beperkte omvang het aandeel sociale huur niet altijd die 30% hoeft te zijn. Bij de projecten van enige omvang blijft 30 % sociale huur het uitgangspunt.

Door de nieuwe toewijzingsregels ontstaat er iets meer ruimte in het sociale segment. Dat staat in schril contrast met de positie van woningzoekenden met een laag middeninkomen (net) boven de € 34.085,- Voor hen willen wij in het nieuwbouwprogramma een nieuw segment in het leven roepen: het derde segment met als streefpercentage 10%. Daarnaast zullen flankerende maatregelen in de bestaande woningvoorraad voor hen de ruimte scheppen om hun woonwens waar kunnen maken. Een en ander zal zijn weerslag krijgen in de afspraken, die hierover met Ymere gemaakt worden.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een speerpunt van ons beleid en de gebouwde omgeving is daarbij een belangrijk thema. In deze Woonvisie wordt dan ook aangesloten bij het vastgestelde klimaatbeleid en het daaraan verbonden uitvoeringsprogramma. Ruimte voor Duurzaamheid.

Woonkwaliteiten

Naast de kwantitatieve woningbouwopgave blijft kwaliteit hoog in het vaandel staan. Op lange termijn speelt bijvoorbeeld de vergrijzing een grote rol voor de woningmarkt in Haarlemmermeer. Daarom wordt samen met de partners gestreefd naar voldoende kwaliteit bij de nieuwbouw, ook om kosten in een later stadium zoveel mogelijk te beperken, en voldoende passend woningaanbod voor senioren en zorgbehoevenden. Andere aspecten van woonkwaliteit zijn inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie ondersteunt deze flankerende beleidsvelden door de uitvoering te ondersteunen van de Nota Inbraakpreventie en het vigerende toegankelijkheidsbeleid.

Wat gaan we daarvoor doen?

De Woonvisie is vooral een document van het 'wat'. Het omschrijft de visie en doelstellingen en is kaderstellend. Het 'hoe' en de middelen die horen bij de in de Woonvisie genoemde 16 beleidsspeerpunten worden uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Wonen, dat nadat de Woonvisie door de raad is goedgekeurd, door ons wordt opgesteld in het eerste kwartaal van 2012. De voortgang van activiteiten, die worden genoemd in het Uitvoeringsprogramma Wonen wordt gerapporteerd aan de raad door middel van de reguliere PCC-producten.

Daarnaast maken we in het eerste kwartaal van 2012 Prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De onderstaande 16 beleidsspeerpunten vormen de basis van het Uitvoeringsprogramma Wonen, waarin de activiteiten worden geconcretiseerd.

Haarlemmermeer in de regio

1. Haarlemmermeer houdt haar trede op de roltrap van de regionale woningmarkt in stand en richt zich op woningen en woonmilieus die aansluiten bij die trede.

Pijler 1: Woongenot in dorpen en wijken

2. We stemmen met Ymere activiteitenprogramma's voor woningen en woonomgeving op wijk- en gebiedsniveau af. Afspraken uit het Samenwerkingsconvenant, onder andere met betrekking tot sociaal duurzame wijken, worden uitgevoerd.

3. Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund: voor zover nodig en mogelijk spannen wij ons in om transformatie mogelijk te maken.

Pijler 2: Inspelen op de woningmarkt

4. Nieuwbouwprogramma

De richtlijn voor ons nieuwbouwprogramma is :

Sociaal segment	30%
Derde segment voor middeninkomens	10%
Marktsegment	60%

5. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

6. Wij maken wij met Ymere doelgerichte afspraken over het verkoop- en liberaliseringsprogramma en overige maatregelen voor de middeninkomens. Daarbij wordt ruimte geboden voor verkoop aan de zittende huurder en/of verkoop op basis van Koopgarant, maar voor de vrije verkoop en liberalisering een relatie met de ontwikkelingen binnen de totale sociale voorraad gelegd wordt.

7. Haarlemmermeer streeft voor de sociale huurwoningen naar een woonruimtebemiddeling, waarbij de keuzevrijheid voor de woningzoekenden voorop staat, maar ook ondersteuning wordt geboden aan hen die geen keuze hebben.

Pijler 3: Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen

8. Voor de nieuwbouw wordt een nieuwe, compacte lijst met 'Haarlemmermeerse' nultredenwoning-eisen van toepassing. Ook besteden we aandacht aan voorlichting aan bewoners.

9. In het kader van een toenemende vraag en doorstroming op de markt zijn meer zorgwoningen gevraagd en nodig. Samen met de zorginstellingen, ontwikkelaars en woningcorporaties brengen we (toekomstige) vraag en aanbod in beeld en beter in balans. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

10. Samen met zorginstellingen en woningcorporaties spelen we in op de veranderende vraag naar beschermd wonen door te streven naar het voldoende aanbieden van passende huisvesting en zorg.

11. We benutten op een doelmatige wijze de combinatie van clusters van (zorg)voorzieningen en nultredenwoningen (verzorgd wonen). We herijken de woningtoewijzing van geïndiceerden en maken afspraken met zorgorganisaties en woningcorporaties.

12. De woningtoewijzing van bijzondere doelgroepen en prestatieafspraken wordt effectiever en inzichtelijker. Wij maken met Ymere en de zorginstellingen afspraken over de woningtoewijzing.

13. Voor een structurele aanpak rondom huisvesting van MOE-landers kiezen we voor voortzetting van het vigerende beleid. Extra aandacht gaat uit naar handhaving en het faciliteren van particuliere initiatieven.

Duurzaamheid

14. Een duurzame gebouwde omgeving is een speerpunt van het woonbeleid. De activiteiten om de Haarlemmermeerse woningen te verduurzamen uit het programma Ruimte voor Duurzaamheid worden in het kader van dat programma uitgevoerd.

Inbraakpreventie

15. Haarlemmermeer zet zich in om het bewustzijn van bewoners betreffende inbraakpreventie en de inbraakveiligheid van de woningen te vergroten conform de Nota Inbraakpreventie.

Toegankelijkheid

16. Het toegankelijkheidsbeleid wordt herijkt met als doel te komen tot een haalbaar activiteitenprogramma.

Wat mag het kosten?

De kosten voor het opstellen van het uitvoeringsplan worden gedekt vanuit de reguliere begroting in Programma 10. Uitgangspunt bij het uitvoeringsplan is dat de kosten voor de uitvoering volledig worden gedekt door reeds beschikbare middelen.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De portefeuillehouders Wonen zijn hiervoor verantwoordelijk. Na het vaststellen van de Woonvisie wordt het Uitvoeringsprogramma Wonen geconcretiseerd aan de hand van de 16 beleidsspeerpunten uit de Woonvisie. In het Uitvoeringsprogramma Wonen worden de verantwoordelijkheden benoemd voor de gemeente en de partnerorganisaties.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt in ieder geval geïnformeerd door middel van de reguliere planning en controlcyclus (PCC-producten). Daarnaast zal de raad geïnformeerd worden over nieuwe inhoudelijke ontwikkelingen, die ons beleid en/of de uitvoering daarvan kunnen raken.

Overige relevante informatie: proces en inspraak

De voorloper van de Woonvisie, de Bespreeknotitie Wonen, is op 23 juni 2011 besproken in een informatieve raadsbijeenkomst. Opmerkingen tijdens die bijeenkomst hebben geleid tot het opstellen van het eerste concept Woonvisie.

Naar aanleiding van het concept Woonvisie is een participatietraject gestart waarin zowel schriftelijk als in direct overleg is gesproken met de woningcorporaties (met name Ymere), de wmo-raad, de Vereniging Verhuurders Haarlemmermeer (VHH) en de dorps- en wijkraden. Het participatietraject is afgesloten met het woondebat 'Het draait om wonen', dat op 30 november jl. samen met Ymere georganiseerd werd. Daarbij waren ook vertegenwoordigers van de eerdergenoemde organisaties en leden van de gemeenteraad aanwezig.

De informatieve raadsbijeenkomst, schriftelijke reacties, gesprekken met de partners en het woondebat hebben gaandeweg tot aanscherping en verduidelijking geleid. De schriftelijke reacties zullen nog voor het vaststellen van de Woonvisie door ons worden beantwoord..

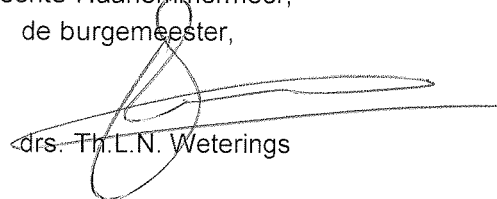
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
Loco-secretaris.,



drs. M.N. Lürsen

de burgemeester,



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015

Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015

Datum: 20 december 2011

Inhoud

Inleiding	3
A. Woonvisie in drie pijlers	3
B. Kaders en reikwijdte	4
C. Haarlemmermeer in de regio	7
1. Pijler 1: Woongenot in dorpen en wijken	11
1.1. Herstructurering en stedelijke vernieuwing	11
1.2. Transformatie (kantoren en wonen)	13
2. Pijler 2: Inspelen op de woningmarkt	14
2.1. Woningmarktanalyse: vraag en aanbod	14
2.2. Nieuwbouwprogrammering	19
2.3. Bouwen door burgers	24
2.4. Middeninkomens in bestaande woningen	24
2.5. Woonruimtebemiddeling	27
3. Pijler 3: Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen	28
3.1. Wonen en zorg	28
3.2. Bijzondere doelgroepen	30
3.3. Arbeidsmigranten	30
4. Facetbeleid	32
4.1. Duurzaamheid	32
4.2. Inbraakpreventie	32
4.3. Toegankelijkheid	33
5. Bijlagen	34
5.1. Begrippenlijst	34
5.2. Samenvatting beleidsspeerpunten van het Uitvoeringsprogramma Wonen	34

Inleiding

A. Woonvisie in drie pijlers

De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. De Woonvisie is geen gedetailleerd voorschrift: er wordt een heldere beleidskoers uitgezet die worden vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch Uitvoeringsprogramma Wonen. Uiteraard is bij het opstellen van de Woonvisie rekening gehouden met een blik op de woningmarkt met een termijn die verder reikt dan 2015.

De woningmarkt en de rol van de gemeente: een dynamische context

Door de wereldwijde economische malaise is een duidelijke trendbreuk waarneembaar op de woningmarkt ten opzichte van de periode voor 2008. De jaren 2012 tot en met 2015 kennen een aanhoudende zwakte: nieuwbouwproductie stagneert en de woningprijzen stabiliseren of dalen en fundamenteel herstel op korte termijn is zeer onwaarschijnlijk. Ook Haarlemmermeer heeft te maken met deze omstandigheden.

De rol van de overheid verandert: de gemeente treedt daardoor vaker op als 'regisseur' en minder als uitvoerder. Afspraken met partners en andere overheden zijn van cruciaal belang voor een succesvolle uitvoering van de beleidsagenda. Zonder verder in te gaan op de term regisseren (regisseren kan op veel verschillende manieren), is duidelijk dat deze taak- en rolopvatting centraal staan in het woonbeleid en dat bevoegdheden en beïnvloedingsmogelijkheden begrensd zijn. In het Uitvoeringsprogramma Wonen is deze rolopvatting geoperationaliseerd. De 16 beleidsspeerpunten (vet gedrukt en ingekaderd) vormen de basis van het Uitvoeringsprogramma Wonen.

Een Woonvisie in de stijl van een blauwdruk is definitief verleden tijd. Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Er is geen sprake meer van een 'Vinx'-opgave. De combinatie van een veranderende woningmarkt en een veranderende rol van de gemeente vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen. Omdat het een visiedocument betreft, komt de actuele situatie van woningbouwprojecten daarom ook niet aan bod. Dat is een duidelijke accentverschuiving ten opzichte van de vorige Woonvisie. De nadruk ligt sterker op de ontwikkelingen in de samenleving en de mogelijkheden om hier op in te spelen.

Centrale doelstelling en de drie pijlers

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'

In de Woonvisie wordt de bovenstaande doelstelling opgesplitst, verdiept en geoperationaliseerd in het kader van drie pijlers. Deze drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid.

1. Woongenot in dorpen en wijken

- Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.

2. Inspelen op de woningmarkt

- De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.

3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen

- De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten. Aangezien Haarlemmermeer beschikt over integraal duurzaamheidsbeleid (programma Ruimte voor Duurzaamheid), is duurzaamheid in de Woonvisie opgenomen als zogenaamd facetbeleid. De Woonvisie volgt daarmee de uitgangspunten van het vigerende duurzaamheidsbeleid.

Sturingsinstrumenten

De meeste inwoners van Haarlemmermeer wonen naar grote tevredenheid, zo bleek ook uit de Kijk op de Wijk 'Tussen bochten en rechte lijnen' uit 2011. Toch is er sprake van een dynamiek in de samenleving waar wij als gemeente een rol hebben. Te denken valt aan het maken van keuzes over welke kwaliteiten waar worden gerealiseerd, hoe wij omgaan met diegene die niet in staat zijn een passende en betaalbare woning te vinden en hoe wij het woongenot behouden.

Wij staan daar als gemeente niet alleen in: steeds meer verwachten wij van bijvoorbeeld bewoners, woningcorporaties en zorgorganisaties een bijdrage. En zij verwachten een gemeente die hen ruimte geeft en ondersteunt waar nodig.

Naast de beïnvloedingsmogelijkheden die wij hebben door middel van samenwerking zetten wij in:

- Instrumentarium van de ruimtelijke ordening / nieuwe Wro
- Prestatieafspraken met woningcorporaties
- Afspraken maken over woningaanpassingen ten behoeve van duurzaamheid, toegankelijkheid of zorggerelateerde voorzieningen
- Een doelmatige woonruimtebemiddeling en opvangmogelijkheden indien nodig
- Het verstrekken van startersleningen
- Het aanbieden van kavels ten behoeve van bouwen door burgers zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap

B. Kaders en reikwijdte

De Woonvisie staat niet op zichzelf maar heeft te maken met een aantal wettelijke kaders en afspraken met provincie en Stadsregio en natuurlijk ander gemeentelijk beleid.

Rijksoverheid

Vanuit de Rijksoverheid is een aantal wetten en regels van toepassing die de kaders bepalen van het woonbeleid, waaronder:

- Bouwbesluit
- Huisvestingswet

- Wet op de Ruimtelijke Ordening
- Grondexploitatiewet
- Leegstandswet
- Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)
- Luchthavenindelingsbesluit (LIB)
- Woonvisie Rijksoverheid
- Europese regelgeving
- Herzieningswet (nieuwe Woningwet, waarin onder andere is vermeld dat woningcorporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan het uitvoeren van de Woonvisie)

Provincie

In de toelichting op de Woonvisie van het rijk wordt ingegaan op de taak van de provincies met betrekking tot Wonen:

“Het is de taak van provincies om binnen het ruimtelijk beleid voldoende ruimte te bieden aan lokale woningbouwprogramma’s. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies dat deze alsnog tot stand komt. Als een gemeente zich niet houdt aan gemaakte afspraken, is het de rol van de provincie die gemeente daarop aan te spreken. De provincie heeft daarvoor het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium als stok achter de deur.”

Overigens maakt de Provincie Noord-Holland (volgens hun Structuurvisie en de Woonvisie 2010-2020 ‘Goed wonen in Noord-Holland’) geen gebruik van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium. De provincie ziet de eigen rol als middenbestuur gericht op het faciliteren en ondersteunen van gemeenten en het bewaken van regionale belangen.

Als provinciale speerpunten van beleid werden vastgesteld:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In het provinciaal coalitieakkoord 2011-2015 onderkennen de collegepartners dat de economische crisis en demografische ontwikkelingen vragen om een herijking van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte. De Stadsregio Amsterdam maakt met de provincie afspraken in de vorm van Regionale Actieprogramma’s (RAP’s).

BBSH en woningcorporaties

Wat betreft de woningmarkt in het sociale segment is het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) het belangrijkste kader: het legt het werkveld van de woningcorporaties vast.

De woningcorporaties zijn conform het BBSH gebonden aan het gemeentelijk woonbeleid op zes prestatievelden. Nader bepaald: in de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid dienen bij te dragen aan het uitvoeren van de woonvisie.

Van alle woningcorporaties heeft Ymere, doordat het ruim 13.500 woningen in Haarlemmermeer bezit, een grote rol in de uitvoering van het woonbeleid: het is een belangrijke partner. Dat partnerschap manifesteert zich op vele manieren: nieuwbouw van woningen, onderhoud van de woonomgeving, activiteiten op het gebied van leefbaarheid en wijkaanpak. Met Ymere hebben we op 6 juli 2011 een samenwerkingsconvenant met een looptijd tot 2015 getekend waaruit de intentie

om samen te werken op werd bevestigd. Overigens staat het de gemeente Haarlemmermeer vanzelfsprekend vrij om andere woningcorporaties uit te nodigen om werkzaam te zijn binnen de gemeente, teneinde de concurrentie te bevorderen.

In Haarlemmermeer is niet langer één algemene corporatie, te weten Ymere, die woningbezit heeft. Met Woonzorg en DUWO zijn er nog twee andere corporaties in onze gemeente actief, maar die zijn gericht op een speciale doelgroep respectievelijk ouderen en jongeren. Door de overname van de SGBB door Vestia is daar echter verandering in gekomen. Vestia is een landelijk werkzame algemene corporatie, geworteld in het Rotterdamse, die dus nu ook een zij het beperkt bezit in onze gemeente heeft. Vestia heeft aangegeven met uitbreiding van hun bezit te willen bijdragen aan ons woonbeleid. Wanneer wij daarvoor de mogelijkheid hebben, willen wij ze daartoe de gelegenheid geven.

Stadsregio/Metropoolregio Amsterdam

Op een aantal onderdelen is Haarlemmermeer verbonden aan afspraken in regionaal kader. Het gaat hierbij met name om:

- Woonruimtebemiddeling (Stadsregio Amsterdam)
- Woningbouwopgave (Metropoolregio Amsterdam)

De woonruimtebemiddeling vindt plaats aan de hand van een set afspraken tussen Ymere en de Stadsregio, in de vorm van een convenant. Haarlemmermeer is geen convenantpartij maar kan wel via de Stadsregio Amsterdam invloed uitoefenen op de inhoud hiervan. Ook de urgentieregeling valt onder dit convenant.

Woningbouw wordt op regionaal niveau gecoördineerd. Er worden verstedelijkingsafspraken gemaakt in de Metropoolregio Amsterdam die voor Haarlemmermeer bindend zijn.

Schiphol

Haarlemmermeer werkt nauw samen met partijen binnen de luchtvaartsector, rijksoverheid, provincie Noord- en Zuid-Holland, bewoners en buurgemeenten om een balans te vinden tussen de luchthavenontwikkeling en de kwaliteit van leven in Haarlemmermeer. De gemeente vraagt hierbij nadrukkelijk aandacht voor een evenwicht in de lusten en de lasten die de aanwezigheid van de luchthaven met zich meebrengt. De luchthaven biedt immers werkgelegenheid en economische voordelen voor Haarlemmermeer, de regio en Randstad. Maar tegelijkertijd zijn er negatieve effecten van het vliegverkeer zichtbaar in termen van geluidshinder en ruimtelijke beperkingen. Partijen erkennen dat vroegtijdige en deugdelijke informatieverstrekking aan de omgeving in de Schipholregio over de geluidbelasting door vliegtuiggeluid noodzakelijk is, teneinde de hinderbeleving te minimaliseren. Daarom zoekt de Alders-tafel, met de gemeente als uitvoerder, naar mogelijkheden om huidige en nieuwe inwoners in een zo vroegtijdig mogelijk stadium deugdelijk en objectief te informeren over en betrekken bij geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.

Integraliteit

Wonen raakt veel andere beleidsterreinen, zoals bereikbaarheid, voorzieningen, en recreatie. Het domein wonen grenst aan vele andere beleidsdocumenten zoals de Structuurvisie en ontwikkelingen op hoger of lager schaalniveau (van Metropoolregio tot kernen). In deze Woonvisie worden de raakvlakken en kansen voor een integrale aanpak met onder andere de volgende beleidsterreinen gesignaleerd:

- zorg en welzijn (scheiding wonen en zorg)
- economische ontwikkeling
- ruimtelijke ordening

- projecten
- (sociale) duurzaamheid
- gebiedsgericht werken

Daarbij wordt rekening gehouden met de (beleids)documenten, onder andere:

- Structuurvisie
- Plabeka
- Ruimte voor Duurzaamheid
- Kijk op de Wijk ‘Tussen bochten en rechte lijnen’

C. Haarlemmermeer in de regio

De woningmarkt is geen lokale aangelegenheid: regionale samenwerking is noodzakelijk voor het maken van woningbouwafspraken met buurgemeenten. Dat is nodig om een kwalitatief evenwichtig aanbod aan woningen te kunnen bieden aan verschillende doelgroepen in de afzonderlijke gemeenten. Haarlemmermeer is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De Metropoolregio Amsterdam is een belangrijke trekker van de Nederlandse economie: behoud en versterking van de internationale concurrentiepositie van groot belang. Een aantrekkelijk woonklimaat speelt hierbij een belangrijke rol.

Woonmilieus in Haarlemmermeer: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk

Haarlemmermeer draagt in belangrijke mate bij aan het rijke palet van woonvormen in de Metropoolregio Amsterdam. De grote woonkernen in Haarlemmermeer hebben een suburbaan – voorstedelijk – karakter. De kleinere kernen aan de Ringvaart hebben een meer landelijke sfeer. Het agrarisch gebied waardoor de kernen zijn omgeven, biedt ruimte en rust. De bewoners waarderen het wonen in deze kernen zeer, zoals blijkt uit het rapport Kijk op de Wijk. Niet alleen wegens de ruime woningen met tuin en de ruimte van de polder, maar vooral vanwege de goede bereikbaarheid van werk en allerlei voorzieningen in de omgeving. De woonmilieus in Haarlemmermeer zijn een goede aanvulling op de stedelijke woonmilieus in de omgeving, zoals die ten oosten van Schiphol rond de Amsterdamse Zuidas.

De Metropoolregio Amsterdam en de roltrap

De Metropoolregio Amsterdam heeft een mix van kenmerken, zoals een goede bereikbaarheid, het imago van Amsterdam, een goed opgeleid en internationaal arbeidspotentieel, de aanwezigheid van universiteiten en hoger onderwijs, en een aantrekkelijke woningmarkt, die van belang is om als regio (inter)nationaal te kunnen blijven concurreren. Er bestaat daarbij een nauwe relatie met de woningmarkt.

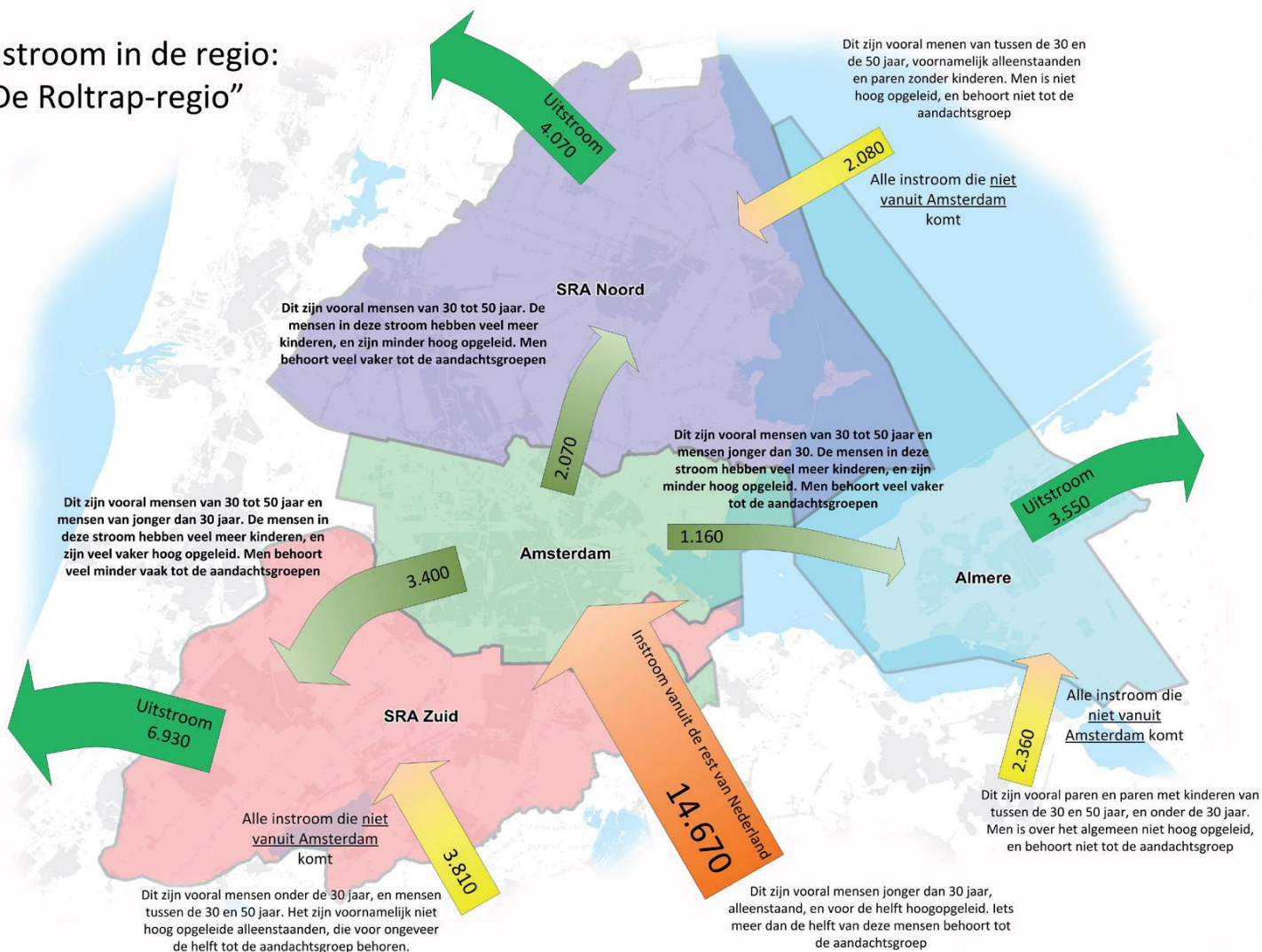
In diverse beleidsnota's (onder andere het Ontwerp Structuurvisie van het Rijk) wordt gesproken over het toevoegen van 150.000 extra woningen in de periode tot 2030 om de economische ontwikkeling van de regio te ondersteunen en te voldoen aan de woningvraag. Die toevoeging is niet alleen een kwantitatieve opgave. De inzet voor Haarlemmermeer is ook de doelgroepen te kunnen huisvesten die passen bij de roltrap: daarover meer in de volgende hoofdstukken over woningmarkt en woningbouwprogramma.

De metafoor die voor de werking van de woningmarkt wordt gebruikt wordt is de roltrap. De roltrapfunctie komt op het volgende neer: de instroom van jongeren, studenten en goed opgeleide startende werkers, naar Amsterdam (ook vanuit Haarlemmermeer) is van groot belang voor de regio. Zij beginnen onderaan de roltrap en houden deze in beweging. Eenmaal hier vormen zij het

draagvlak voor nog meer voorzieningen en bedrijvigheid en zijn als arbeidspotentieel weer een vestigingsplaats voor andere bedrijven. In een volgende (gezins)fase willen zij doorstromen naar een eengezinswoning in één van de regiogemeente, zoals Haarlemmermeer. Zo blijft deze groep behouden voor de regio. In de regiogemeenten vormt de instroom van gezinnen met kinderen ook voor het behoud van voorzieningen en het beschermt de regio tegen krimp en ontgroening zoals elders in Nederland plaatsvindt. De woningmarkten van de verschillende gemeenten zijn hierdoor afhankelijk van elkaar.

Inherent aan dit roltrapmodel is dat Haarlemmermeer een uitstroom van jongeren kent. De jongeren, die in Haarlemmermeer blijven wonen, vormen echter nog wel een meerderheid. Van de jongeren, die in 2000 18 jaar waren, woont nog steeds bijna 60% in Haarlemmermeer. Amsterdam oefent de meeste aantrekkingskracht uit op de jongeren. Bijna een kwart van de 18- tot 29-jarigen, die in de periode 2000-2010 uit Haarlemmermeer zijn weggetrokken, heeft dat richting Amsterdam gedaan. Voor ruim 10 procent was dat Haarlem. De overigen verspreidden zij zich over het hele land, waaronder de andere grootstedelijke regio's, en ook nog daarbuiten. Zoals verwacht kan worden, springt de uitstroom van Badhoevedorp naar Amsterdam er uit. Bijna 50% van de vertrokken jongeren heeft woonruimte in Amsterdam betrokken. Hetzelfde geldt zij het in wat minder mate voor Vijfhuizen, waar bijna éénderde van de vertrokken jongeren onderdak in Haarlem heeft gevonden

Instroom in de regio: "De Roltrap-regio"



(bron: Stadsregio Amsterdam, 2011)

Als de roltrap stopt dan zou dat slecht zijn voor de regio. Want zelfs bij een beperkt economisch groeiscenario kan de regio niet zonder deze arbeidskrachten. Ondanks het feit dat de regio relatief jong is en er sprake is van een grote instroom van jongeren zal in 2040 door de vergrijzing het percentage beroepsbevolking ten opzichte van de totale bevolking al licht gedaald zijn. Bij het klimmen op de woonladder is het essentieel dat er steeds een geschikte woning voor de volgende stap aanwezig is. Als dat zo is gaat het klimmen vanzelf en blijft de roltrap in werking. Maar, momenteel stagneren de instroom en doorstroom, vraag en aanbod zijn niet goed op elkaar afgestemd. Niet voor de roltrap op regionaal niveau maar ook niet voor de wooncarrière die inwoners binnen hun gemeente of subregio willen maken.

Huidige situatie in de Metropoolregio Amsterdam

In de periode 2000-2010 schommelde de woningbouwproductie in de Metropoolregio Amsterdam rond de 7.000-8.000 woningen per jaar. In 2011 is er echter op de woningmarkt zowel sprake van afzet- als vraagproblemen. Ze worden veroorzaakt door een samenloop van diverse factoren die in meer of mindere mate hun oorsprong vinden in de economische crisis. In 2008 en 2009 is de productie in de regio aanzienlijk teruggelopen. De werkgelegenheid is echter stabiel gebleven en de verwachting is dat deze weer toe zal nemen. De vraagdruk op de woningmarkt zal hierdoor verder toenemen. Mocht men niet kunnen slagen op de woningmarkt in deze regio dan zal men over langere afstanden moeten reizen naar het werk. Gezien de reeds bestaande bereikbaarheidsproblemen is dat geen wenselijk scenario. Ook een potentiële werknemer vindt een langere reistijd niet altijd acceptabel en zal voor een baan elders kiezen. Het gebrek aan arbeidspotentieel dat op een bereisbare afstand beschikbaar is kan dan een rem vormen op de groei van de economie.

Als het gaat om wonen heeft elke gemeente een eigen profiel en rol. De profielen bieden ieder andere kansen om specifieke doelgroepen aan te trekken. De keerzijde is dat we zorgvuldig om moeten gaan met de beschikbare locaties omdat vraag en aanbod door de subregionale verschillen niet zomaar uitwisselbaar zijn. Dat is de belangrijkste reden om de ontwikkeling regionaal af te stemmen, om een mismatch tussen vraag en aanbod tegen te gaan. Zonder regionale samenwerking wordt de werking van de roltrapfunctie in de regio belemmerd.

De opgave in de Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam blijft, bij voldoende woningproductie en economische groei, ook na 2020 groeien. De groei komt in Amsterdam vooral voor rekening van de instroom van 20-34 jarigen en daarnaast buitenlandse migratie. In de rest van de regio is in Haarlemmermeer, Haarlem en Almere ook sprake van de instroom uit de rest van Nederland. In veel andere regiogemeenten komt de groei vooral tot stand door een instroom uit Amsterdam.

Er zijn twee instrumenten waarmee de werking van de regionale woningmarkt beïnvloed kan worden.

- De eerste is toevoeging van nieuwbouwwoningen (inclusief transformatie en herstructurering). Met het instrument nieuwbouw kan gestuurd worden in de samenstelling van de woningvoorraad en kan ingespeeld worden op de toekomstige woningvraag. Van belang is een goed inzicht te hebben van die vraag.
- Een tweede instrument is regelgeving. Het beter laten functioneren van de regionale woningmarkt wordt maar gedeeltelijk beïnvloed door de toevoeging van meer woningen. Het grootste deel van het beschikbare aanbod komt uit de bestaande voorraad. Bij het verbeteren van de dynamiek in deze bestaande voorraad blijkt regelgeving belemmerend te werken. Naast de wet- en regelgeving op rijksniveau kan ook in de regio kritischer gekeken worden naar de eigen regels met betrekking tot bijvoorbeeld woonruimtebemiddeling.

De partijen in de regio werken samen aan een gezamenlijke strategie voor de woningmarkt. Vragen die daarbij aan de orde komen zijn: Moet er worden geschraapt of niet, moet er worden gefaseerd of niet, wat is een goede mix tussen kwantiteit en kwaliteit, tussen verstedelijking en andere thema's zoals bereikbaarheid, en wat zijn de valkuilen? Deze vragen zijn, naast de genoemde analyses, onderwerp van gesprek tussen de partijen in de MRA.

Inzet Haarlemmermeer: inspelen op de roltrap

Haarlemmermeer beschikt over een potentieel van grotere en kleinere woningbouwlocaties waar een brede schakering van diverse en aantrekkelijke woonmilieus kan worden gerealiseerd. De inzet zou zich, zeker in de komende decennia, moeten richten op kleinschalige goed faseerbare locaties waarmee een breed spectrum aan diversiteiten aan milieus wordt aangeboden. Het inspelen, op projectniveau, op de roltrap van de regionale woningmarkt en de bijbehorende doelgroep ligt voor de hand. De kennis uit de zojuist verschenen Kijk op de Wijk 3 zal hierbij gebruikt worden. Door de directe nabijheid van stedelijke centra en knooppunten als Amsterdam, de Leidse en Haagse regio en Schiphol kan woningbouw in Haarlemmermeer een positief effect hebben op de woon-werkbalans en in algemene zin op het regionale mobiliteitspatroon.

1. Haarlemmermeer houdt haar trede op de roltrap van de regionale woningmarkt in stand en richt zich op woningen en woonmilieus die aansluiten bij die trede.

1. Pijler 1: Woongenot in dorpen en wijken

De eerste pijler van de Woonvisie gaat over woongenot in dorpen en wijken: dat vormt een belangrijke doelstelling van het woonbeleid. We kiezen ervoor om eerst een blik te werpen op de bestaande voorraad voordat we, in pijler 2, toewerken naar een nieuwbouwprogramma. Namelijk: voor inwoners van Haarlemmermeer is dat wat nu bestaat het belangrijkste. Ontbrekende elementen daarin leiden tot het programma voor de toekomst.

1.1. Herstructurering en stedelijke vernieuwing

“De eerste verantwoordelijkheid voor leefbaarheid ligt bij de partijen op lokaal niveau: bewoners, woningcorporaties, andere maatschappelijke organisaties, bedrijven en gemeenten.”

Haarlemmermeer heeft een traditie van aandacht voor van herstructurering in de bestaande woonwijken. Eveneens zijn aandachtswijken benoemd in het kader van de stedelijke vernieuwing.

- Herstructurering van de woningvoorraad en transformatie zijn hoofdpunten in de Structuurvisie. De besluitvorming om te komen tot sloop van woningen kent verschillende motieven. Zo kan de transformatie van een gebied reden zijn tot sloop. Oudere woningen die matig voldoen aan de hedendaagse eisen die gesteld worden door toekomstige bewoners of woningen die gebreken hebben vormen eveneens aanleiding tot ingrijpen.
- Op langere termijn is (conform de Structuurvisie) potentie aanwezig in bestaande bebouwde kom om naar verdere verdichting te streven. De Structuurvisie Hoofddorp geeft enkele voorbeelden. Ook door functiewijziging in gebouwen doen zich kansen voor die een bijdrage leveren aan het actualiseren van het voorzieningenaanbod in deze gemeente, zeker in het kader van het nieuwe werken.
- Bestaande sloopplannen worden meegenomen bij structuurvisies en de actualisering van bestemmingsplannen. Bij overeenstemming over nieuwe sloopplannen wordt gewerkt met planuitwerkingen.

Resultaten van het stedelijke vernieuwingsbeleid

Als we terugkijken naar de in 2002 aangewezen prioritaire wijken (Oranjebuurt, Ewijkstraat en omgeving, Graan voor Visch en Bornholm), dan vallen de volgende zaken op:

- De eerste fase Oranjebuurt is afgerond. Over het vervolg worden afspraken gemaakt met Ymere waarbij voldoende ruimte is voor participatie van bewoners.
- Bij de Ewijkstraat en omgeving is het besluitvormingsproces lang geweest. Inmiddels zijn voor de Ewijkstraat nieuwe plannen ontvangen en beoordeeld.
- In Graan voor Visch zijn vele stappen gezet op het gebied van de fysieke vernieuwing (winkels, scholenstrook, onderhoud flats, wegenonderhoud, moskee, groenrenovatie, speelvoorzieningen), maar ook in de sociale vernieuwing. Ook al lijkt de wijk in fysiek opzicht bijna af, in sociaal opzicht is aandacht aan deze wijk gerechtvaardigd, mede om vast te houden wat al bereikt is.
- In Bornholm is inmiddels extra geïnvesteerd (in de buitenruimte, de scholen, de winkels, het centrumpark) maar rondom Korsholm staat nog een gezamenlijke aanpak, met Ymere en particuliere eigenaren, op stapel.

2. We stemmen met Ymere activiteitenprogramma's voor woningen en woonomgeving op wijk- en gebiedsniveau af. Afspraken uit het Samenwerkingsconvenant, onder andere met betrekking tot sociaal duurzame wijken, worden uitgevoerd.

Decentralisatie stedelijke vernieuwing en intrekingswet

Het Rijk heeft besloten om over te gaan tot het decentraliseren van de stedelijke vernieuwing. Tevens werd in het kader van de economische crisis besloten om de laatste financiële jaren van het investeringstijdvak stedelijke vernieuwing 2010-2014 naar voren te halen ter stimulering van de woningbouw.

Met het decentraliseren van de stedelijke vernieuwing en het beperken van de budgetten, lijkt het onderwerp te verdwijnen van de landelijke agenda. Daarmee is de stedelijke vernieuwing problematiek nog niet opgelost: eigenlijk staan alle onderdelen van het Grote Steden Beleid nog steeds op de agenda. Haarlemmermeer heeft geen aandachtswijken maar wel aandacht voor wijken. Er zijn oudere buurten en nieuwe opkomende problematiek (bloemkoolwijken) die Haarlemmermeer deelt met de andere zogenaamde New Towns. Preventief beleid neemt het stokje van de stedelijke vernieuwing over.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderkent dat de problematiek nog niet is opgelost en heeft in zijn brief van 1 juli 2011 aan de Tweede Kamer als maatregel opgenomen: "Het samen met IPO en VNG opstellen van een visie op stedelijke vernieuwing als onderdeel van de agenda Wonen en leefbaarheid (VNG-Rijk).".

Er zijn ook andere redenen waarom het proces van stedelijke vernieuwing op zijn minst tijdelijk vertraagt:

- De financiële speelruimte voor de corporaties is aanzienlijk afgenomen.
- Koopwoningen generen lang niet altijd voldoende opbrengsten voor een substantiële bijdrage aan herstructureringsprojecten.

Van wijkgerichte aandacht naar natuurlijke wijkvernieuwing

- Nu de tering naar de nering gezet moet worden in de stedelijk vernieuwing, verlegt de aandacht zich van de wijkenaanpak (met wijkplannen, integrale visies) naar de 'natuurlijke wijkvernieuwing'. Niet langer wordt gestreefd naar visies waarbij veel gesloopt wordt en duur wordt teruggebouwd. Het eigen karakter van de wijk of kern is belangrijk.
- Uitgangspunt wordt veeleer de onderhoudsschema's en wat bewoners belangrijk vinden om aan te pakken in de wijk: denk aan veiligheid en werkgelegenheid. Dat impliceert alertheid op wijzigingen in het gebruik van gebouwen en de mogelijkheden die dat biedt voor de wijk of buurt.
- Aangezien ook buurtaanpak geen extra budgetten heeft, is het van belang vast te stellen wat in het kader van beleidsspeerpunt 2 beleidsmatig gedaan kan worden ter ondersteuning van gebiedsmanagement en gebiedsgericht werken bij onze partners.
- In studies als 'Kijk op de Wijk' maken wij een algemene analyse vanuit gemeenteperspectief. Daarnaast kan gekozen worden voor het uitvoeren van een wijkanalyse zoals is uitgevoerd voor bijvoorbeeld Bornholm/Overbos, waarbij alle bestaande kennis over die wijken is gebundeld en er zijn buurten geïdentificeerd waar extra aandacht naar uit gaat.

Inzet: afmaken waar mee begonnen is

Vanzelfsprekend maken wij af waarmee we begonnen zijn. In het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2010-2014 hebben wij de aandacht gevestigd op Bornholm/Overbos en Linquenda. Inmiddels zijn verschillende activiteiten in deze wijken in gang gezet. Het aanwijzen van nieuwe wijken is om een tweetal redenen niet zinvol. Ten eerste de beperkte financiële middelen en daarnaast het ontbreken van bijzondere signalen, die extra aandacht noodzakelijk maakt. Uitvoering van de afspraken van het Samenwerkingsconvenant met Ymere wordt onverkort voortgezet.

1.2. Transformatie (kantoren en wonen)

Er staat veel kantoorruimte leeg: omzetting naar woonruimte is in sommige gevallen mogelijk. Niet ieder kantoor dat leegstaat, is geschikt te maken voor bewoning en niet op alle plekken is dit mogelijk, onder andere in verband met de geluids- en veiligheidsnormen van de luchthaven. Steeds meer vastgoedfondsen ondervinden de noodzaak om transformatiemogelijkheden te onderzoeken. In het kader van het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) zet Haarlemmermeer in op de aanpak van 125.000 m² aan leegstand van kantoren tot 2020. Een deel hiervan zal bestaan uit de transformatie van kantoren, bijvoorbeeld in woningen.

- Een speerpunt van de nieuwe uitvoeringsstrategie van het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) van de Metropoolregio Amsterdam is de aanpak van de kantorenleegstand. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden tot functiewijziging. Amsterdam en Haarlemmermeer doen aan kennis- en netwerkdeling om transformatie tot stand te laten komen. Aan het Rijk wordt gevraagd haar verantwoordelijkheid te nemen als het gaat om het financieel en fiscaal aantrekkelijker maken om te transformeren, het procedureel versnellen en vergemakkelijken van transformatie
- Kansen op transformatie van kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en overheidsgebouwen worden opgepakt, mits dit tot een verantwoorde oplossing leidt voor de toekomstige bestemming van de betreffende panden. Bij intakegesprekken van vastgoedeigenaren in de kantoorsector, ondersteunt en stimuleert de gemeente het zoeken naar oplossingen. De gemeente verbindt relevante partijen en spant zich, conform beleid van het Plabeka, in om wanneer nodig snel planologische duidelijkheid te bieden. Inmiddels hebben wij een bescheiden ervaring met transformatie in kantoorgebouwen zoals de twee fasen van HQ32.
- Kansen om te komen tot meervoudig ruimtegebruik op transformatielocaties worden afgewogen, mede in het licht van de toekomst van de betreffende wijk. Zoekgebieden naar te transformeren kantoorgebouwen worden aangegeven in structuurvisies. In deze gebieden zullen de mogelijkheden tot functieflexibiliteit in de bestemmingsplannen onderzocht worden in het Plabeka-overleg.

3. Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund: voor zover nodig en mogelijk spannen wij ons in om transformatie mogelijk te maken.

2. Pijler 2: Inspelen op de woningmarkt

2.1. Woningmarktanalyse: vraag en aanbod

In een woningmarkt is sprake van vraag en aanbod. De tijden van aanbodgericht ontwikkelen zijn voorbij: de woningmarkt is een kopersmarkt en meer dan ooit tevoren dient rekening te worden gehouden met de vraagzijde. Autonome woningbehoefte, dynamiek in de regio en voldoende beschikbaarheid van betaalbare koop- en huurwoningen vormen de kern van de analyse die leidt tot een woningbouwprogramma.

De invloed van het woningbouwprogramma op de woningmarkt als geheel is beperkt: jaarlijks beslaat het deel woningtoevoegingen zo'n 0,5% van de totale woningvoorraad en zo'n 10% van het totaal aantal vrijkomende woningen. Maar het is een belangrijk sturingsinstrument om de aanbodzijde mee te laten bewegen met de vraagzijde en om beleidsambities (denk aan voldoende beschikbaarheid van betaalbare, toegankelijke en duurzame woningen) te realiseren.

Zowel kwantitatief als kwalitatief is het woningbouwprogramma geënt op de dynamiek in de woningmarkt. Lokale omstandigheden en haalbaarheid spelen vanzelfsprekend een belangrijke rol bij de uiteindelijke ontwikkeling van de woningen. Het woningbouwprogramma gaat echter niet tot dat niveau en richt zich op een globale koers.

Binnen de Metropoolregio Amsterdam wordt nog uitgegaan van een woningbehoefte van 150.000 woningen tot 2030. De meest recente prognoses geven nog hogere cijfers aan. Maar voor de korte termijn lijken cijfers met een sterke groei volstrekt irreal. Voor de komende jaren ligt er de opgave om onder andere met behulp van het bijstellen van ons woningbouwprogramma adequaat te reageren op dat spanningsveld.

De huidige Haarlemmermeerse woningmarkt

Voordat we ons nieuwbouwprogramma presenteren, willen we kort stilstaan bij de huidige situatie op de Haarlemmermeerse woningmarkt. Sinds de vorige Woonvisie is er namelijk het één en ander veranderd op de woningmarkt. Het aanbod koopwoningen neemt toe, het aanbod sociale huurwoningen neemt af.

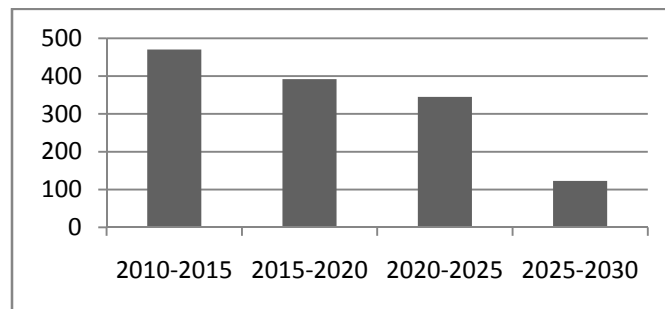
- Bij de bestaande koopwoningen is er een ongekend groot aanbod. Zo is het actuele aanbod in een jaar tijd gestegen van 1600 tot 2100 woningen (december 2011). Sinds kort is ook Ymere een nieuwe aanbieder op de koopwoningenmarkt.
- De afzet van nieuwbouwwoningen gaat zeer moeizaam. We moeten alle zeilen bijzetten om de nieuwbouwproductie op peil te houden. De huidige marktsituatie heeft er ook toe geleid dat er op eigen initiatief van de marktpartijen veel starterswoningen op de markt komen. Ook in dat segment is de vraag teruggelopen maar die vraag is nog wel zo groot dat, mits de prijs-kwaliteitverhouding goed is, de afzet van die woningen nog wel vlot gaat. Starters hebben voorlopig ruime mogelijkheden op de woningmarkt, mede door de starterslening.
- Het aantal vrijkomende sociale huurwoningen is aanmerkelijk verminderd, mede doordat nieuwbouw in de sociale huur maar mondjesmaat tot stand komt. De vraag in dit segment is dan ook nog steeds groter dan het beschikbare aanbod.

Woningbehoefte: feiten en cijfers

- De huidige malaise op de woningmarkt buiten beschouwing latend, kunnen we wel iets zeggen over de eigen woningbehoefte. Daaronder verstaan wij de behoefte aan nieuwe woningen op

basis van de autonome bevolkingsontwikkelingen, inclusief migratie, maar zonder de groei van het aantal huishoudens ten gevolge van nieuwbouw.

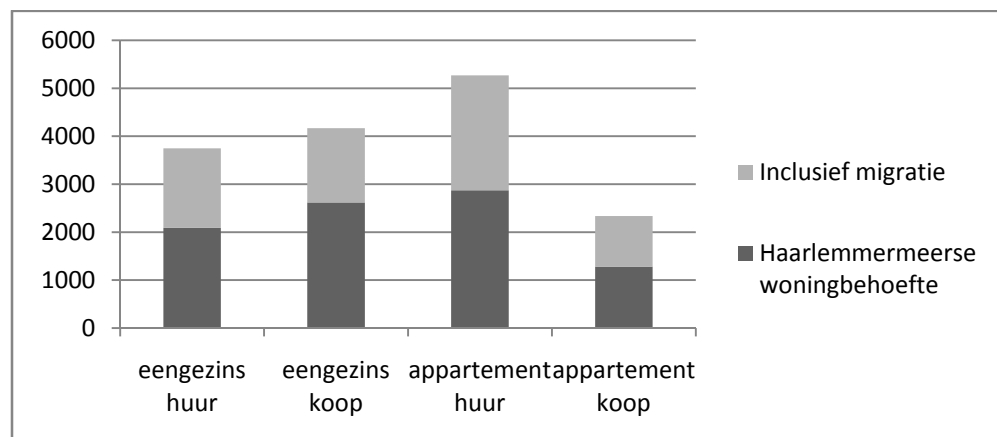
Tabel 1: 'Haarlemmermeerse' woningbehoefte per jaar tot en met 2030



Als we ons concentreren op de komende 10 jaar zien wij dat jaarlijks circa 400 woningen toegevoegd zouden moeten worden om aan de eigen woningbehoefte te voldoen.

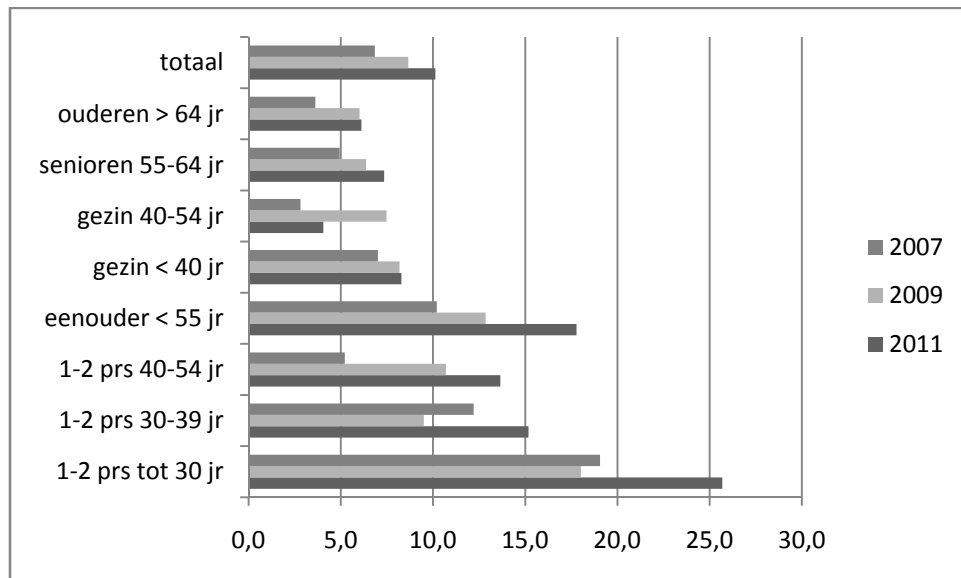
- Wanneer de woningbehoefte de komende 20 jaar wordt uitgesplitst naar eigendomsvorm en woningtype, blijkt dat de vraag naar huurappartementen relatief groot is. Desondanks blijft de markt voor dit type woningen door het grote actuele aanbod op korte termijn zwak.

Tabel 2: Woningbehoefte naar eigendomsvorm en woningtype 2010-2030 (periode van 20 jaar)



- Voor de korte termijn is de vraag van belang hoeveel huishoudens binnen twee jaar zouden willen verhuizen (in onderzoek wordt dit 'urgent woonbehoefte' genoemd). Recent is in het Omnibusonderzoek gevraagd naar de verhuishwens van inwoners van Haarlemmermeer. Dezelfde vraag is ook in 2007 en 2009 gesteld, zodat de uitslag vergeleken kan worden met die uit 2007 en 2009.

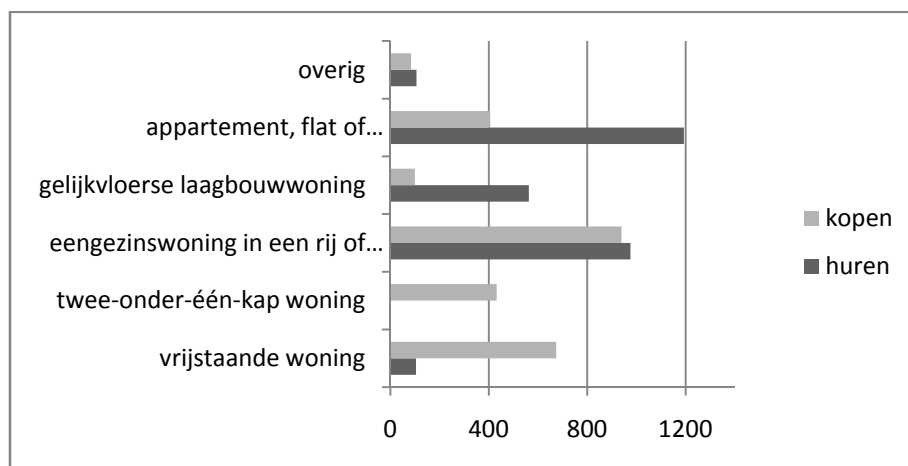
Tabel 3: Urgent verhuisgeneigden



Opvallend is dat de verhuisgeneigdheid niet is afgenomen en bij de 1- en 2 persoonshuishoudens zelfs aanmerkelijk is toegenomen. Om het te duiden: 25% van de 1 en -2- huishoudens geeft aan dat ze binnen twee jaar zouden willen verhuizen.

- Niet alleen het aantal is van belang, maar ook waarnaar men zou willen verhuizen. Hieronder is de urgente woningvraag aangegeven, uitgesplitst naar type huur – en koopwoning, uitgedrukt in aantallen woningen.

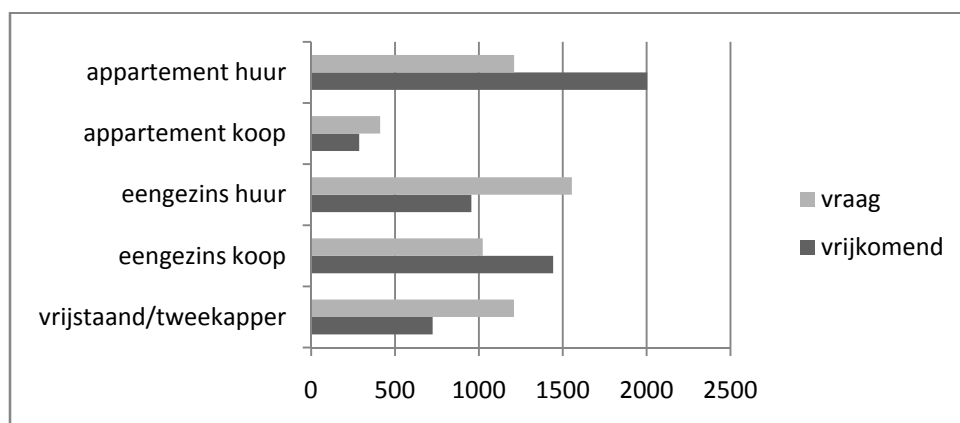
Tabel 4: Urgente woningvraag naar woningtype



Dat de vraag naar grondgebonden woningen dominant is, is niet verrassend. Datzelfde geldt voor de grote vraag naar huurappartementen. In 2011 is voor het eerst gevraagd naar de belangstelling voor een gelijkvloerse laagbouwwoning. Voor dat woningtype is zeker belangstelling, maar dan vooral in de huur.

- Om het beeld van de stand van de woningmarkt compleet te maken moet de urgente vraag gelegd worden naast het aanbod dat vrijkomt als aan de urgente vraag voldaan wordt.

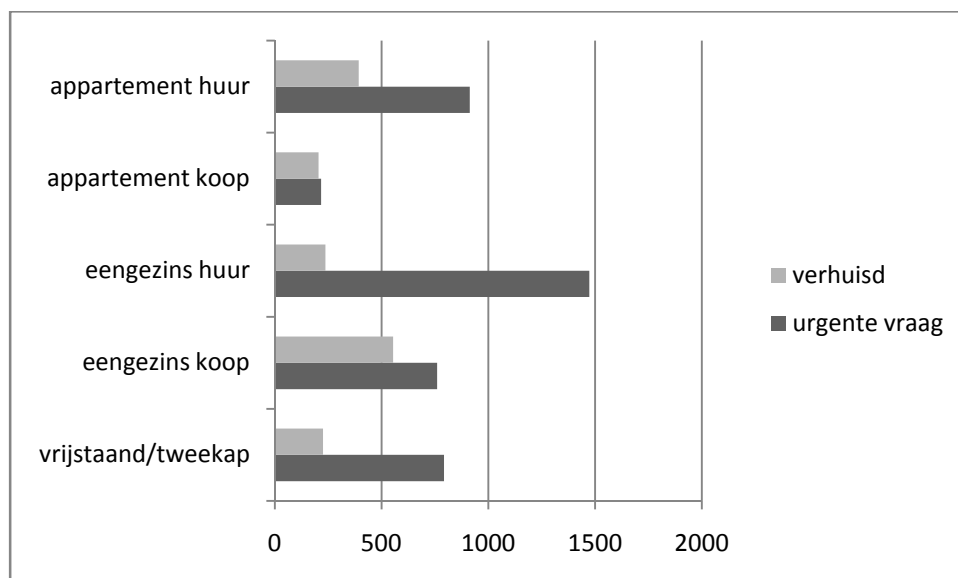
Tabel 5: Urgente woonbehoefte: vraag en aanbod



Bij koopwoningen zien we bij de grondgebonden woningen het patroon van de opwaartse doorstroming terug: een vraagoverschot bij de dure woningen en een aanbodoverschot bij de goedkope woningen. Bij de koopappartementen is er een redelijk evenwicht tussen de vraag en het aanbod. In de huur overtreft de vraag naar eengezinswoningen ruimschoots het vrijkomende aanbod, terwijl dat bij de appartementen juist andersom is.

- De bovenstaande woningvraag is geschetst aan de hand van de woonwensen. Zeker in de huidige woningmarkt gaapt er echter een grote kloof tussen droom en daad. Als we de urgente woningvraag afzetten tegen de feitelijke verhuizingen in de jaren 2009 en 2010 levert dat het volgende beeld op:

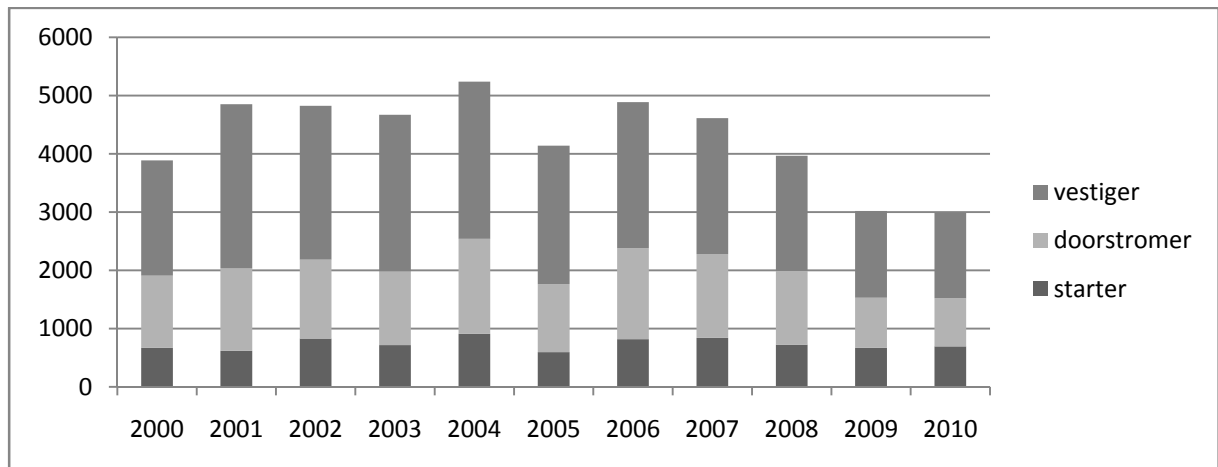
Tabel 6: Urgente vraag en feitelijke verhuizingen 2009-2011



In alle segmenten komt de kloof tussen droom en daad duidelijk naar voren met als uitzondering de koopappartementen, in welk segment volledig aan de urgente vraag voldaan kon worden.

- Zowel in 2009 als in 2010 bedroeg het aantal verhuizingen circa 3000. Het zal geen verwondering wekken dat dit er aanmerkelijk minder zijn dan de daaraan voorafgaande jaren

Grafiek 7: Aantal verhuizingen 2000-2010



Opvallend is dat terwijl er veel minder huishoudens verhuisd zijn in onze gemeente, het aantal starters niet of nauwelijks is afgenomen.

Feiten en cijfers samengevat

De bovenstaande woningbehoeftecijfers zijn gestoeld op de woonwensen van de huishoudens in Haarlemmermeer. Bij de huidige marktomstandigheden en in de wetenschap dat de woningmarkt niet optimaal functioneert is het onverstandig om deze uitkomsten heel erg letterlijk te nemen en direct in beleid om te zetten. De cijfers hebben weinig nauwkeurige voorspellende waarde – de trendmatigheid is relevanter voor beleid. Daaruit kunnen we het volgende concluderen:

- Er is nog steeds een grote verhuisgeneigdheid Omdat het de afgelopen jaren moeilijk zo niet onmogelijk was om de die verhuisgeneigdheid in daden om te zetten is het aantal woningzoekenden dat zegt binnen twee jaar een andere woning wil zelfs toegenomen. Het verschil tussen droom en daad is groot.
- Op basis van de verhuisgeneigdheid blijft voorzichtigheid bij het programmeren van koopappartementen, voor zover die de lokale markt moeten bedienen, geboden. Dat is een voortzetting van de situatie die ook in de vorige Woonvisie is beschreven. Belangrijk signaal is ook dat dit het enige segment is waar er een evenwicht is tussen de urgente woningvraag en de feitelijke verhuizingen. Bij alle andere segmenten is daar een grote discrepantie tussen of met andere woorden: bij al die segmenten is er latente woningbehoefte die zich vroeg of laat kan manifesteren, maar dat is bij de koopappartementen niet het geval.
- Bij huurwoningen is in absolute zin de urgente vraag naar eengezinswoningen groter dan die naar appartementen. Daar kan aan toegevoegd worden dat er bij eengezinswoningen sprake is van een vraagoverschot en bij de appartementen van een aanbodoverschot. Dat zou aanleiding kunnen zijn om ons bij (sociale) huur vooral op de eengezinswoningen te richten.

2.2. Nieuwbouwprogrammering

A. Sociale segment

Voordat we ingaan op het nieuwbouwprogramma en in het bijzonder het aandeel van het sociale segment, is het goed stil te staan bij een aantal (toekomstige) ontwikkelingen. Onder het sociale segment verstaan wij:

- Sociale huurwoningen (huurprijs tot €664,66, prijspeil 1 januari 2012)
- Goedkope koopwoningen zoals Koopgarant-woningen (koopprijs tot € 183.843,- conform Regeling Koopsubsidiegrenzen, prijspeil 1 januari 2011)
- Aan de vraagkant heeft zich per 1 januari 2011 een belangrijke wijziging voorgedaan door de 'Europese maatregel', die van woningcorporaties eist dat 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan €34.085,- (prijspeil 1 januari 2012). Daardoor is het aantal woningzoekenden voor sociale huurwoningen met circa 20% afgenomen. Diezelfde 20% was tot 2011 ook het aandeel verhuuringen aan huishoudens met een inkomen hoger dan €34.085,-. Daarmee waren sociale huurwoningen tot 2011 ook van wezenlijke betekenis voor deze inkomenscategorie. Indien corporaties zich niet aan houden aan de 'Europese maatregel', verliezen ze de borging op leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dat kan miljoenen euro's kosten.
- Door de Europese maatregel kunnen de huishoudens met een middeninkomen (hoger dan €34.085,-, maar lager dan €43.000,-) niet meer doorstromen in het sociale huursegment. Dat zal in ieder geval geen positieve bijdrage leveren aan de doorstroming in het sociale huursegment. Deze maatregel zal er wel toe leiden (en heeft ook de bedoeling) dat het sociale huursegment alleen nog maar dient voor de huisvesting van de lage inkomens. Door de trage mutatie (vrijkomen en verhuren) van huurwoningen en de aanhoudende vraag zal dit een langzaam proces zijn, maar voor de langere termijn is dat wel het perspectief
- Hoewel de uitvoering nog onzeker is, is het landelijk beleid om inkomens boven de €43.000,- te stimuleren om te verhuizen door middel van een door de corporatie opgelegde jaarlijkse huurverhoging van 5% bovenop de inflatie (van ongeveer 2%). Of dat er toe zal leiden dat de betreffende huishoudens sneller zullen verhuizen, moet nog blijken.
- Er is een "right to buy" aangekondigd: het recht van huurders om hun huurwoning te kunnen kopen. De uitwerking en laat staan de impact daarvan zijn op dit moment nog volstrekt ongewis.
- Gezien de financiële situatie van corporaties (bijvoorbeeld Ymere dient voor de toekomstige huurtoeslagheffing jaarlijks €24 miljoen af te dragen aan het Rijk) is verkoop van sociale huurwoningen sterk toegenomen in de jaren 2010 en 2011. In Haarlemmermeer gaat het om een substantieel aantal woningen, ongeveer 100 per jaar. Vrijkomende huurwoningen komen daardoor niet meer (en bij vrije verkoop nooit meer) beschikbaar als sociale huurwoning. Vanuit dezelfde financiële situatie ligt er ook een grote druk op de corporaties om hun woningen te liberaliseren, waarmee ze buiten het sociale segment komen te vallen. Met de maximaal 25 extra WWS-punten, die corporaties hun woningen mogen toerekenen zijn daar ook meer mogelijkheden.
- Het grootste knelpunt, zo blijkt uit onderzoek dat samen met Ymere is uitgevoerd, ligt bij de woningzoekenden met een inkomen tussen €34.085,- en ongeveer €38.000,-: zij komen niet

meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen, verdienen te weinig voor een particuliere huurwoningen en kunnen te weinig lenen voor de financiering van een koopwoning.

Momenteel is de woonsituatie van de drie inkomensklassen (laag, midden en hoog) als volgt:

Tabel 8: Huishoudens naar inkomen, maandhuur en aandeel koop (1.1.2010)

Belastbaar jaarinkomen	Huur sociaal segment < €664	Huur duur > €664	Koop	Totaal
< €34.085	53%	10%	38%	100%
€34.085 – €43.000	24%	7%	69%	100%
> €43.000	7%	4%	89%	100%
Totaal	22%	6%	72%	100%
Totaal absoluut	12.410	3.380	40.620	56.410

(Bron: Bevolkingsonderzoek Haarlemmermeer 2009, bewerking Companen 2011)

De primaire doelgroep (huishoudens met lage inkomens tot €34.085,-) bewoont dus in meerderheid een sociale huurwoning. Voor een niet onaanzienlijk deel wonen zij ook in een koopwoning. Het merendeel van hen heeft die koopwoning verworven in een tijd dat koopwoningen nog wel bereikbaar waren voor deze inkomensgroep.

Als we inzoomen op het sociale segment is de spreiding van de drie inkomensklassen als volgt:

Tabel 9: Huishoudens naar inkomen in het sociale segment (1.1.2010)

Belastbaar jaarinkomen	Huur < €664
< €34.085	67%
€34.085 – €43.000	18%
> €43.000	15%
Totaal	100%
Totaal absoluut	12.410

(Bron: Bevolkingsonderzoek Haarlemmermeer 2009, bewerking Companen 2011)

De 'goedkope scheefheid' bedraagt dus 33% (ruim 4000 woningen) of met andere woorden 33% van de sociale huurwoningen wordt niet bewoond door de primaire doelgroep. Binnen die 33% is het aantal huishoudens met een inkomen boven de €43.000,- bijna even groot als het aantal met een inkomen beneden de €43.000,-. Het kabinet is voornemens om de huishoudens boven €43.000,- te stimuleren om te verhuizen door voor hen een boventrendmatige huurverhoging mogelijk te maken. Er zijn geen maatregelen mogelijk om de goedkope scheefheid tegen te gaan, anders dan de bewoners te verleiden te verhuizen naar een duurdere woning.

Hoe lastig ook met alle bovengenoemde ontwikkelingen in het achterhoofd, kan er op basis van het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt, zij het met de nodige voorzichtigheid, berekend worden of het sociale segment (ook wel 'kernvoorraad' genoemd) uitgebreid moet worden om aan de vraag te voldoen. In tabel 10 en 11 is uitgegaan van twee scenario's: een tegenvallende een meevallende inkomensontwikkeling. Bij beide scenario's is voor de berekening de sociale huurvoorraad in de komende jaren gelijk gehouden. Er is ook uitgegaan van een substantiële uitbreiding van de totale woningvoorraad in de komende jaren.

Tabel 10: Jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen en jaarlijkse vraag primaire doelgroep 2010-2020 bij tegenvallende inkomensontwikkeling

Jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen;	Startjaar 2011	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Huurvoorraad (huur < €664)	13.870	13.870	13.870	13.870
Mutatiegraad	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
Vrijkomende woningen per jaar (a)	710	710	710	710
Jaarlijkse woningvraag < €34.085:				
Doorstromers / starters per jaar	590	620	680	740
Urgenten / echtscheidingen / statushouders	150	150	150	150
Totaal (c)	740	770	830	890
Jaarlijks overschot / tekort (a-c)	-30	-60	-120	-180

(Bron: Bevolkingsonderzoek Haarlemmermeer 2009, bewerking Companen 2011)

Bij een tegenvallende inkomens ontwikkeling en dus bij een toename van het aantal huishoudens dat tot de primaire doelgroep behoort, zal de sociale huurvoorraad vergroot moeten worden. Bij een meevallende inkomensontwikkeling zou dat niet nodig zijn.

Tabel 11: Jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen en jaarlijkse vraag primaire doelgroep 2010-2020 bij meevallende inkomensontwikkeling

Jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen:	Startjaar 2011	2011-2016	2016-2021	2021-2025
Huurvoorraad (huur < €664)	13.870	13.870	13.870	13.870
Mutatiegraad	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
Vrijkomende woningen per jaar (a)	710	710	710	710
Jaarlijkse woningvraag < €34.085:				
Doorstromers / starters per jaar	590	570	570	560
Urgenten / statushouders e.d.	150	150	150	150
Totaal (c)	740	720	720	710
Overschot / tekort (a-c)	-30	-10	-10	0

(Bron: Bevolkingsonderzoek Haarlemmermeer 2009, bewerking Companen 2011)

A.1: Nieuwbouwprogramma sociale huur (huurprijs tot €664,66): handhaving aandeel sociale huur

Uit tabellen 10 en 11 zal duidelijk zijn dat de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen sterk afhangt van economische ontwikkelingen. Op basis van deze prognoses achten wij een handhaving van het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad, en daarmee dus ook de nieuwbouwprogramma's, gerechtvaardigd. De 30% die wij in ons nieuwbouwprogramma toedichten aan het sociale segment komen daarmee volledig voor rekening van de sociale huur.

Nieuwbouw in het sociale segment betekent momenteel echter lang niet altijd dat er dan ook automatisch sprake is van een relatieve toename van het aandeel sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad. De nieuwbouw is naast de verkoop van bestaande huurwoningen, de huurliberalisatie en de herstructurering maar één van de componenten die het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het geheel bepaalt. De nieuwbouw is meer gericht op het in balans houden of brengen van de woningvoorraad dan op de uitbreiding sec. Nieuw is dat ook dat de doelgroep van de sociale huurwoningen nu duidelijk afgebakend is. De nieuw te bouwen sociale huurwoningen worden immers uitsluitend toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de €34.085.

In het licht van bovenstaande kiezen wij met betrekking tot het aandeel sociale huur in het nieuwbouwprogramma voor de benadering vanuit de gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Bij

projecten van enige omvang vinden wij het uit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw vanzelfsprekend dat het aandeel sociale huurwoningen een afspiegeling is van de inkomensverhoudingen in onze gemeente. Gegeven dat circa 30% van de huishoudens in onze gemeente op de sociale huurwoningen is aangewezen, is bij die projecten voor het aandeel sociale huur 30% uit het oogpunt van een gedifferentieerde wijkopbouw de leidraad. Dit is eenzelfde percentage als tijdens de vorige Woonvisie werd vastgesteld.

Tabel 12: Huishoudens naar inkomen (1 januari 2010)

Belastbaar jaarinkomen	Aantal huishoudens	%
< €34.085	16.360	29%
€34.085 - €43.000	9.590	17%
> €43.000	30.460	54%
Totaal	56.410	100%

Bron: *Bevolkingsonderzoek Haarlemmermeer 2009, RIO 2008, CBS 2010.*

Bij projecten met een relatief gering aantal woningen speelt die gedifferentieerde bevolkingsopbouw niet of nauwelijks een rol. Bovendien werkt het in de huidige markt alleen maar contraproductief om welk percentage dan ook, strikt bij elk woningbouwproject te hanteren. Bij woningbouwplannen met een beperkte omvang maken we binnen de context van de betreffende wijk of kern een afweging, waarbij naast aspecten als de locatie en het grondeigendom, vooral de woningvoorraad in de betreffende wijk of kern betrokken wordt. De context van de wijk of dorp, zoals onder andere in 'Kijk op de Wijk' omschreven is daarbij een belangrijk element. Bij die projecten wordt vooral ingespeeld op de mogelijkheden en kansen die een locatie biedt. Dat kan leiden tot een project dat uit 100% koop bestaat, maar ook uit 100% sociale huur. Dat betekent niet dat de huidige afdrachtregeling voor projecten met onvoldoende goedkope woningen komt te vervallen. Wel zal die aangepast worden op basis van de nieuwe uitgangspunten, die voor ons nieuwbouwprogramma gaan gelden.

A.2: Nieuwbouwprogramma goedkope koop (kooprij tot €183.843,-): geen programmering

Tot het sociale segment rekenen wij ook de goedkope starterswoningen. In de huidige marktsituatie zien wij dat de marktpartijen die in ruime mate aanbieden. Indien een percentage gesteld zou moeten worden, zou het eerder een maximum dan een minimum moeten zijn om verzadiging van de markt te voorkomen. Bij de starterswoningen was ook sprake van een inhaalslag. De realisatie van starterswoningen kan aan de markt worden overgelaten en wij kunnen afzien van een doelstelling in de vorm van een percentage voor het aandeel goedkope koop in onze woningbouwproductie.

B. Derde segment voor middeninkomens

In het nieuwbouwprogramma van de vorige Woonvisie werden drie segmenten gehanteerd: goedkope huur, goedkope koop en duur. In deze Woonvisie hanteren wij geen streefpercentage meer voor het segment goedkope koop. Dat willen we wel doen bij het derde segment dat we voor de middeninkomens introduceren. Dat nieuwe derde segment bestaat uit dure huur (een huurprijs tussen €650,- €800,-) en koopwoningen met een starterslening of Koopgarant.

Wij willen in het licht van de ingrijpende ontwikkelingen op de markt voor koopwoningen en in de sociale huur, in de woningbouwprogramma's ruimte maken voor dat zogeheten derde segment. De gelijkvloerse laagbouwwooning, waarvan we gezien hebben dat die in de huur veelgevraagd is, zou

goed in dit segment gerealiseerd worden, ook al moeten we geen wonderen verwachten: de aantallen zullen ondanks onze inzet door de marktomstandigheden beperkt blijven.

Met nieuwbouw in dit nieuwe derde segment kan tegemoet worden gekomen aan de problemen, die de woningzoekenden met een inkomen boven de €34.085,- ondervinden. Dit is dan één van de maatregelen, want het derde segment kan namelijk voor een deel ook ingevuld worden door het overhevelen van woningen uit het sociale segment, voor zover die zich daartoe lenen. Voor koopwoningen kan de starterslening uitkomst bieden of de koop op basis van Koopgarant.

Er is wel zicht op de omvang van de betreffende inkomensgroep, zowel binnen de totale bevolking als binnen het woningzoekendenbestand, maar dat laat zich niet zo eenvoudig in een percentage vertalen, zoals bij de doelgroep voor de sociale huur. Voor dit segment geldt dan ook: vooral inspelen op de mogelijkheden die zich aandienen. We staan daarbij open voor suggesties van initiatiefnemers en andere partijen. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat met een gemeentebreed percentage van 10% adequaat op de vraag wordt ingespeeld.

C. Marktsegment

Het kost veel moeite om projecten met (dure) koopwoningen van de grond te krijgen. Dat betekent logischerwijs dat de vraag uit de markt bepaalt wat er gebouwd wordt. Of anders gezegd: dié die woningen zullen de ambities van de professionals aan moeten sluiten bij de wensen van de mensen. Ambities hoeven daarbij niet overboord te worden gezet, maar het kan wel betekenen dat voor het realiseren van sommige ambities geduld of bijstelling noodzakelijk is. Uit die ambities vloeide in de vorige Woonvisie onder andere voort het “verbod” op de rijwoning in het middensegment bij nieuwbouw. In de huidige marktomstandigheden kunnen we ons deze luxe niet meer permitteren. Integendeel: binnen het marktsegment leggen wij ons niet vast op een nadere uitsplitsing naar prijssegment of woningtype. Inspelen op de vraag uit de markt staat voorop.

Het nieuwbouwprogramma

Voor de komende jaren hanteren wij, evenals in de vorige Woonvisie, een zogenaamde 40%-60% verdeling voor ons nieuwbouwprogramma, zij het dat die 40% wel anders is samengesteld. Ongewijzigd is het aandeel van 30% voor sociale huur. Die willen we gemeentebreed gerealiseerd zien, zij het niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Een streefpercentage voor de goedkope koop achten wij bij de huidige marktomstandigheden niet meer nodig. Wel vinden wij het belangrijk om de lage middeninkomens, die immers niet meer terecht kunnen in een sociale huurwoning, in de nieuwbouw huisvestingsmogelijkheden te bieden met behulp van nieuwbouw in het derde segment. Voor dat segment hanteren wij een streefpercentage van 10%.

4. Nieuwbouwprogramma

De richtlijn voor ons nieuwbouwprogramma is :

Sociaal segment	30%
Derde segment voor middeninkomens	10%
Marktsegment	60%

2.3. Bouwen door burgers

Onder bouwen door burgers verstaan we particulier opdrachtgeverschap: “de burger is zelf de opdrachtgever van zijn of haar woning op een zelfstandig verworven bouwkevel. Hij of zij is dus geen woonconsument, maar woonproducent”.

Particulier opdrachtgeverschap is geen nieuw fenomeen. In grote delen van landelijk Nederland is het een normale gang van zaken. In de Randstad beperkt het zich echter veelal tot de ‘gouden randjes’, wijkjes met zelfbouw op een bescheiden schaal vooral bereikbaar voor mensen met een goed inkomen. Het merendeel van de woningbouw werd tot nu toe echter veelal ontwikkeld op basis van een cultuur, waarbij projectontwikkelaars grootschalige nieuwbouwwijken realiseren en de bewoners louter woonconsumenten zijn. Niet de vraag, maar het aanbod van woningen stond centraal. Inmiddels zijn we in een periode beland, waarbij sprake is van een meer ontspannen woningmarkt. Mede daardoor zijn de verhoudingen tussen de verschillende partijen veranderd. Er is dus alle aanleiding om anders tegen de woningbouwontwikkeling aan te kijken. Burgers gaan daarbij zelf hun huis bouwen en gaan daarmee ook een directe en langdurige relatie aan met hun buurt, met hun wijk en met hun gemeente. Zo krijgen zij de kans zich te verbinden aan de gemeente. De uitgifte en de bouw van kavels kent ook een andere dynamiek kent dan de projectmatige bouw, waar eerst een percentage (70% of soms nog meer) verkocht moet zijn, waarna vervolgens alle woningen gebouwd worden. Dit betekent echter ook dat, zolang dat percentage niet gehaald is, er geen enkele woning gebouwd wordt. Bij uitgifte van kavels speelt dat niet, hetgeen in de huidige marktsituatie niet onbelangrijk is.

Het particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer. Wij zullen daarvoor ruime mogelijkheden scheppen en het is dan aan de burgers om daar gebruik van te maken. Vooralsnog is een belangrijke voorwaarde dat de grond in eigendom van de gemeente moet zijn en op die locaties zullen we ons in eerste instantie richten.

Het bouwen van een eigen huis mag daarbij niet voorbehouden zijn aan de hogere inkomensgroepen. Ook mensen met een kleiner budget moeten hun eigen woning kunnen realiseren. Dat kan in zijn algemeenheid door het aanbieden van kleinere kavels, gunstige grondprijzen en vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap, maar ook door speciale financierings- en eigendomsconstructies in het leven te roepen gericht op zowel hen, die op sociale huurwoningen zijn aangewezen als ook op hen, die door de ‘Europese maatregel’ niet meer in sociale huurwoningen terecht kunnen.

5. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

2.4. Middeninkomens in bestaande woningen

Door de nieuwe ‘Europese maatregel’ hebben huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de €34.085,- geen perspectief meer op een (andere) sociale huurwoning. Daarom willen we ook stil staan bij hun positie op de woningmarkt. Vooral de inkomens tussen de €34.085,- en ongeveer €38.000,- ondervinden de grootste problemen. Hoewel niet alle probleemgevallen op te lossen zijn, kan deze categorie toch nog wel perspectief op een woning geboden worden, zowel voor koop- als huurwoningen door middel van:

- A. Verkoop van sociale huurwoningen
- B. Liberalisering
- C. Overige maatregelen

A. Verkoop van sociale huurwoningen

Zoals wij al hebben aangegeven achten wij het in stand houden van het aandeel van de sociale voorraad gerechtvaardigd. Wij hebben in onze gemeente echter ook te maken met de eigenaar van verreweg het grootste deel van de sociale voorraad (Ymere), die een ambitieus verkoopprogramma voor de bestaande woningen heeft. Wij hebben geen bezwaren dat huurders de kans krijgen om hun woning te kopen. Integendeel: uit het oogpunt van betrokkenheid van de bewoner met de woning, woonomgeving en onze gemeente juichen wij het toe als bewoners eigenaar willen worden van hun huurwoning. Ook hebben wij begrip voor de financiële motieven van Ymere voor dit verkoopprogramma.

Een belangrijke keerzijde van het verkoopprogramma is dat er sociale huurwoningen aan de woningvoorraad worden onttrokken. Gezien de ambitie om het aandeel van de sociale huurwoningvoorraad gelijk te houden, is er sprake van een spanningsveld. Het verdient de aanbeveling om bij de verkoop van sociale huurwoningen een onderscheid te maken aan wie de woning verkocht wordt. Het is niet doelmatig als alle inspanningen om de sociale voorraad uit te breiden teniet worden gedaan door de verkoop van woningen uit die sociale voorraad. In de huidige marktsituatie met beperkte nieuwbouwproductie, biedt het veranderen van de prijsniveaus en/of eigendomsvorm van de bestaande woningvoorraad de mogelijkheid om het aanbod dichterbij de vraag te brengen.

Het rapport 'Kijk op de Wijk' biedt inzicht over welke lokale differentiatie in het verkoopbeleid past bij het in balans brengen van de woningmarkt. Wij vragen Ymere om hier rekening mee te houden. Bij die verkoop willen wij wel enige nuances aanbrengen:

1. Verkoop aan een zittende huurder betekent formeel wel dat die woning niet meer tot de sociale huurvoorraad behoort, maar ervan uitgaande dat de betreffende bewoner geen verhuisplannen had, heeft die verkoop geen gevolgen voor het vrijkomende aanbod in de komende jaren. Bovendien zal het dan gaan om een bewoner, die als scheefwoner gerekend kon worden.
2. Daarnaast is er de verkoop op basis van Koopgarant. Deze woningen moeten terugverkocht worden aan de corporatie en worden dus niet ter beschikking gesteld voor de sociale huur, maar het blijft wel binnen het sociale segment mits de koopprijs de gestelde bovengrens van €183.843 niet overschrijdt. Bovendien zijn deze woningen wellicht niet bereikbaar voor de primaire doelgroep met een laag inkomen, maar wel voor de huishoudens met een middeninkomen (net) boven de €34.085,-. Verkoop op basis van Koopgarant kan dus een bijdrage leveren aan de oplossing van de problemen die middeninkomens sinds kort op de woningmarkt ondervinden.
3. Tenslotte is er verkoop van de vrijkomende woningen die in de 'vrije verkoop' gaan. Die woningen worden niet alleen voorgoed aan het sociale segment onttrokken, maar die worden ook betrokken door een huishouden waarvoor er al een ruim aanbod op de koopwoningenmarkt is. Dit zien wij als een ongunstige ontwikkeling.

Bij de Prestatieafspraken maken wij het bovenstaande onderscheid. Het gaat ons niet zozeer om het absolute aantal woningen maar wel dat er binnen het verkoopprogramma zoveel mogelijk woningen op basis van Koopgarant verkocht worden en aan zittende huurders (categorie 1 en 2). Voor de verkoop van de woningen in de 'vrije verkoop' (categorie 3) zal belangrijk zijn dat de sociale voorraad geen geweld wordt aangedaan. Wanneer die sociale huurvoorraad door nieuwbouw substantieel uitgebreid wordt, kan er minder terughoudendheid in de vrije verkoop worden betracht dan in een situatie waarin die uitbreiding minimaal is. Binnen de Prestatieafspraken houden we rekening met de verschillende woningmarktsituatie in de betreffende wijken en kernen.

B. Liberalisering

Liberalisering houdt in dat sociale huurwoningen die voorheen werden verhuurd in het sociale segment, wanneer ze vrijkomen, te huur worden aangeboden voor een huurprijs boven de sociale huurgrens van €664,66 per maand. De woning wordt daarmee duurder, maar is wel toegankelijk voor middeninkomens. Liberalisering is, voor zover de nieuwe huurprijs niet te veel boven de sociale huurgrens uitkomt, een belangrijk middel om de middeninkomens te helpen aan een huurwoning, die past bij hun budget. Liberalisering betekent ook op lange termijn vooruitgang voor de mogelijkheden voor middeninkomens en een evenwichtiger woningvoorraad. Liberalisering brengt woningen in het 'derde segment voor middeninkomens' op de markt zonder dat daarvoor nieuw gebouwd hoeft te worden: het kan dus op korte termijn al resultaat opleveren.

Echter, liberalisering draagt evenals vrije verkoop (categorie 3) bij aan het verkleinen van de sociale woningvoorraad. Bij het bepalen van het aantal te liberaliseren woningen dient daarom rekening te worden gehouden met de totale ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Onze inzet hierbij om, zoals eerder gezegd, het aandeel van de sociale huurwoningvoorraad gelijk te houden. De afspraken hierover met woningcorporaties, waarvan Ymere de belangrijkste is, zullen zoveel mogelijk doelgericht zijn. Dat wil zeggen: het meten van de effecten van de afspraken zijn belangrijker dan het meten van een bepaald overeengekomen aantal, dat wij vooral zien als een middel.

C. Overige maatregelen

Er zijn ook nog andere maatregelen, die getroffen kunnen worden en deels al getroffen zijn.

Woonticket

Ymere heeft het Woonticket ingesteld op grond waarvan de middeninkomens voorrang krijgen bij woningen (net) boven huurliberalisatiegrens van €664,66. In individuele gevallen kan de 10%-marge, die corporaties hebben om woningen alsnog aan middeninkomens toe te wijzen, uitkomst bieden.

Wonen op Maat

Een maatregel, die in onze gemeente nog niet getroffen is, maar waarvan wij het wel zouden toejuichen als Ymere daar toe over zou gaan is het 'Wonen op Maat'.

Starterslening

Voor koopwoningen is de starterslening een belangrijk instrument. De starterslening blijft gehandhaafd.

Afspraken met particuliere verhuurders

De 'Europese maatregel' geldt uitsluitend voor corporaties. Particuliere verhuurders van huurwoningen onder de sociale huurgrens van €664,66 zijn daar niet aan gebonden. Het is dus interessant – en wij zullen daartoe het initiatief nemen – om indien het om een substantieel bezit gaat, afspraken met hen te maken over het beschikbaar stellen van (een deel van) de vrijkomende woningen voor met name de huishoudens met een bruto jaarinkomen net boven €34.085,-.

6. Wij maken wij met Ymere doelgerichte afspraken over het verkoop- en liberaliseringsprogramma en overige maatregelen voor de middeninkomens.

Daarbij wordt ruimte geboden voor verkoop aan de zittende huurder en/of verkoop op basis van Koopgarant, maar voor de vrije verkoop en liberalisering een relatie met de ontwikkelingen binnen de totale sociale voorraad gelegd wordt.

2.5. Woonruimtebemiddeling

Eén van de knoppen waaraan gedraaid kan worden om de spanning op de sociale huurwoningenmarkt te verminderen is de woonruimtebemiddeling. Op grond van de huidige wetgeving kunnen we niet zelf aan die knop draaien, dat is aan de Stadsregio Amsterdam. Bovendien moet het instrument van de woonruimtebemiddeling niet overschat worden. Met het stellen van regels en voorwaarden, kunnen we wel voorkomen dat woningzoekenden een bepaalde woning krijgen, maar uiteindelijk zijn het woningzoekenden, die beslissen om wel of geen (andere) woning te nemen. Bovendien is de beweging op de woningmarkt meer gediend zijn met een maximale keuzevrijheid voor de woningzoekenden dan met sturing door middel van regels.

We staan aan de vooravond van een discussie over de woonruimtebemiddeling binnen de Stadsregio Amsterdam, die kan leiden tot een ingrijpende verandering van het systeem, dat nu onze gemeente geldt. Bij die discussie is onze inzet als volgt:

- De slimme en weerbare woningzoekenden – en dat zijn de meesten – kunnen en moeten binnen transparante kaders hun eigen weg vinden bij de zoektocht naar een passende sociale huurwoning. Dat is echter niet voor iedereen weggelegd, zoals de urgenten en de verblijfsgerechtigden. Voor hen blijft er een vorm van ondersteuning, bijvoorbeeld in de vorm van een urgentieregeling of afspraken met de corporaties nodig. In hoofdstuk 3.2 komen de bijzondere doelgroepen nader aan de orde.
- Keuzevrijheid staat voorop: woningzoekenden moeten met een minimum aan regels te maken hebben, omdat dat ook de meeste kans op beweging op de woningmarkt geeft. Dit moet echter niet zover gaan dat bij specifieke projecten, complexen en/of doelgroepen er geen specifieke regels meer mogelijk zijn.
- Wij hechten wel aan de huidige samenwerking binnen de Stadsregio Amsterdam, maar uniformiteit is daarbij niet ons hoogste doel. Niet in elke gemeente ziet de woningmarkt er immers hetzelfde uit.
- Er is een spanningsveld tussen de vrijheid van vestiging en lokale voorrang. Uit het bovenstaande vloeit voort dat het in ons in eerste instantie gaat om een transparant en klantgericht systeem en niet om het bewerkstelligen van lokale voorrang. Wel zou er een mogelijkheid zijn om bij specifieke projecten/complexen/kernen met een vorm van lokale voorrang te werken.

7. Haarlemmermeer streeft voor de sociale huurwoningen naar een woonruimtebemiddeling, waarbij de keuzevrijheid voor de woningzoekenden voorop staat, maar ook ondersteuning wordt geboden aan hen die geen keuze hebben.

3. Pijler 3: Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen

3.1. Wonen en zorg

Door een vergrijzende bevolking, zoals ook in de Structuurvisie wordt opgemerkt, en het opgaan van de zorg in de maatschappij neemt de behoefte aan beter toegankelijke woningen toe. Dit kan in de bestaande voorraad worden opgevangen door de Wmo. Om te kunnen sturen op kwalitatieve woningbouwprogrammering zijn ontwikkelingen aan zowel de aanbod als vraagkant van belang. Ook al lijkt, vanuit inkomenssituaties geredeneerd, er een overmaat van sociale huurwoningen te ontstaan: de sociale huurwoningen wordt van steeds groter belang voor (zorgbehoevende) senioren. Daarom is het onderwerp wonen en zorg in grote mate belangrijker geworden sinds het verschijnen van de vorige Woonvisie.

Belangrijke trends op het gebied van wonen en zorg zijn:

- Vergrijzing (een verdubbeling van het aantal 75-plussers in de periode 2010-2030)
- Decentralisatie van de AWBZ: de ondersteuningsvraag wordt een verantwoordelijkheid van de gemeente
- Scheiding van wonen en zorg: kosten worden individueel aangeslagen per categorie.
- Zorgbehoevenden met een 'lichte' zorgvraag kunnen niet meer terecht in een verzorgingshuis. Gevolg: extramuralisering, waardoor meer zorgbehoevenden aangewezen zijn op geschikte woningen: met name de sociale huurwoningen.
- Verminderde transformatie van grootschalig beschermd wonen naar kleinschalig beschermd: een zekere mate van schaalgrootte is nodig om specifieke diensten te kunnen leveren.
- Nieuw vastgoed is moeilijk te realiseren (locatie en financiering) en kost daarnaast enkele jaren tot oplevering.
- Verschuiving van 'hiërarchie' aan zorgcentra in wijken en kernen
- Met name in kleine kernen een voorzieningenniveau dat onvoldoende aansluit bij de wensen van de (oudere) bewoners

Dit zijn trends met elk een forse impact op de manier waarop zorgbehoevenden gehuisvest zijn.

Nultredenwoningen zijn bouwkundig zo vormgegeven dat de keuken, woon-, slaap- en badkamer zonder traplopen te bereiken zijn en de woningen volledig rollatoroorgankelijk zijn. Dit was tot op heden vertaald in een lange en zeer gedetailleerde Aanpasbaar Bouwen-lijst: de Haarlemmermeerse lijst met aanvullende eisen bovenop het landelijk Bouwbesluit. Bij nultredenwoningen gaat het echter vooral om de afwezigheid van drempels en de maten van de (hoofd)slaapkamer, toilet- en badruimte en daar willen wij ons vooral op richten binnen onze mogelijkheden. De Haarlemmermeerse lijst wordt vernieuwd met als doel werkbare, hanteerbare eisen te stellen ten aanzien van nultredenwoningen.

De behoefte aan het aantal nultredenwoningen blijft onverminderd groot. Aangezien de voorraad min of meer op peil is, is volgens onderzoek (Naar wonen op maat – vraag-aanbod-analyse (zorg)geschikte woningen (2010)) geen inhaalslag nodig. Er is sprake van een overschot in Hoofddorp en Nieuw-Vennep vanwege het ruime aanbod van appartementen op de huur- en koopmarkt, licht tekort in overige kernen). Wel dient dit aantal relatief gelijk te blijven. Daarnaast leveren investeringen in nultredenwoningen vooraf een besparing op voor de beslaglegging op wmo-gelden in een later stadium.

8. Voor de nieuwbouw wordt een nieuwe, compacte lijst met ‘Haarlemmermeerse’ nultredenwoning-eisen van toepassing. Ook besteden we aandacht aan voorlichting aan bewoners.

Zorgwoningen zijn zelfstandige woningen die zich naar niveau van toegankelijkheid en locatie dichtbij zorgcentra goed lenen voor bewoning door zorggeïndiceerde inwoners, die op grond van een indicatie aanspraak kunnen maken op extramuraal verleende zorg. In de toekomstige situatie komen zorgbehoevenden met een ‘lichte’ zorgvraagniet meer in aanmerking voor een zorgwoning. Zij zijn dan aangewezen op een concept als ‘verzorgd wonen’. Momenteel zijn zorgwoningen in de sociale huur bekend als Wibo-woning, waarbij Wibo staat voor ‘Wonen In een Beschermd Omgeving’-woning.

De vraag naar zorgwoningen neemt toe, terwijl het aanbod gering is. Het aanbod is momenteel 300 woningen en de vraag stijgt sterk (er is sprake van een verdubbeling tussen 2010 en 2030). Het toekomstige tekort wordt herkend door de zorgpartners: het aanbod zal moeten worden vergroot.

9. In het kader van een toenemende vraag en doorstroming op de markt zijn meer zorgwoningen gevraagd en nodig. Samen met de zorginstellingen, ontwikkelaars en woningcorporaties brengen we (toekomstige) vraag en aanbod in beeld en beter in balans. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

Beschermd wonen kent de volgende varianten:

- het grootschaliger zorgcentrum, soms met kleinschalige afdelingen
- een kleinschalig centrum
- een geclusterd woningcomplex rond een centrale ruimte.

Er is altijd voorzien in hoge niveaus van zorgverlening, hetgeen samenwerking impliceert van een ontwikkelaar met een zorgaanbieder. Het gaat altijd om een rolstoel toe – en doorgankelijke woning die ook brancard toegankelijk is. In de sterrenclassificatie gaat het om het maximaal haalbare aantal van 5 sterren. Tot dusver komen deze complexen met AWBZ-financiering tot stand.

De vraag naar kleinschalig beschermd wonen neemt vooral in de periode 2010-2020 sterk toe. De vraag naar grootschalig beschermd wonen neemt daarentegen licht af in diezelfde periode door het proces van extramuralisering.

Momenteel is de trend van verschuiving van grootschalig beschermd wonen naar kleinschalig beschermd wonen iets minder sterk. Zorginstellingen geven namelijk aan dat een zekere mate van schaalgrootte nodig is om specifieke diensten te kunnen leveren. Daaraan liggen bedrijfseconomische overwegingen en een veranderende zorgvraag ten grondslag. Er is een toenemende vraag naar huisvesting voor zwaardere doelgroepen binnen de GGZ, in de gehandicaptensector en de maatschappelijke opvang.

10. Samen met zorginstellingen en woningcorporaties spelen we in op de veranderende vraag naar beschermd wonen door te streven naar het voldoende aanbieden van passende huisvesting en zorg.

Verzorgd wonen is een concept waarbij de woningen ‘normale’ nultredenwoningen zijn maar nadrukkelijk geen zorgwoningen. Het begrip ‘zorg’ slaat hier niet op de woning zelf maar op de (zorg)voorzieningen in de nabijheid. Deze woningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan geïndiceerde kandidaten en bevinden zich doorgaans nabij een cluster van voorzieningen. De vraag naar verzorgd wonen neemt toe.

We kiezen ervoor om doelmatig gebruik te maken van clusters van (zorg)voorzieningen en nabijgelegen woningen die in aanmerking komen voor verzorgd wonen. Het concept 'woonzorgzone' wordt niet toegepast aangezien het verzorgd wonen beter aansluit bij de vraag.

11. We benutten op een doelmatige wijze de combinatie van clusters van (zorg)voorzieningen en nultredenwoningen (verzorgd wonen). We herijken de woningtoewijzing van geïndiceerden en maken afspraken met zorgorganisaties en woningcorporaties.

3.2. Bijzondere doelgroepen

Onder bijzondere doelgroepen wordt verstaan personen die tijdelijk of structureel begeleiding nodig hebben bij het wonen of in een bijzondere en/of kwetsbare situatie verkeren. Daarin zijn vier categorieën te onderscheiden:

- Mensen met een verstandelijke, lichamelijke of meervoudige beperking
- Mensen aangewezen op de GGZ
- Mensen aangewezen op maatschappelijke opvang (SMO)
- Overige woningzoekenden (voorbeeld: ex-gedetineerden) die door middel van toewijzingsafspraken bij woonruimtebemiddeling worden gehuisvest in reguliere woningen. Deze groep is aanzienlijk: uitstroom uit de jeugdzorg bijvoorbeeld verloopt zeer stroef.

De bijzondere woningzoekenden (met uitzondering van de arbeidsmigranten) vinden elk een plek op een trede van de woonladder. Dat is een verzameling van een aantal bijzondere woonvormen:

- Begeleid wonen
- Beschermd woonvormen
- Opname
- Maatschappelijke opvang
- Geclusterd groepswonen, zoals in de Noordrand Nieuw-Vennep

De ambitie is om voldoende aanbod beschikbaar te hebben voor de bijzondere woningzoekenden.

Bij de gerichte woningtoewijzing van bijzondere doelgroepen wordt gestreefd naar een maximaal rendement. Daarom nemen wij samen met Ymere en de zorginstellingen (de afspraken over) de woningtoewijzing onder de loep. Indien verheldering, verbetering en/of stroomlijning mogelijk is, stellen wij als regisseur actiepunten op. Daarnaast gaan de gemeente en zorgpartners vier keer per jaar om tafel in een zorgoverleg dat als doel heeft: elkaar informeren en samenwerking zoeken.

12. De woningtoewijzing van bijzondere doelgroepen en prestatieafspraken wordt effectiever en inzichtelijker. Wij maken met Ymere en de zorginstellingen afspraken over de woningtoewijzing.

3.3. Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten (zogenoemde MOE-landers: arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa, expats of kenniswerkers) hebben een specifieke huisvestingsbehoefte. De omvang van deze groep wisselt sterk en is gerelateerd aan seizoensarbeid.

- Expats en kenniswerkers: Haarlemmermeer heeft voldoende aantrekkelijk woningaanbod voor de tijdelijke arbeidsmigranten (expats) en kenniswerkers: uit het buitenland afkomstig

gespecialiseerd personeel. Wij gaan er vanuit dat deze groep in staat is passende huisvesting te vinden.

- MOE-landers: We hebben contact met regio, buurgemeenten en partners (bijvoorbeeld uitzendbureaus) om eventuele problemen rondom de huisvesting van deze groep aan te pakken.. Wel gaan we met onze partners op zoek naar vormen van huisvesting binnen de bestaande woningvoorraad. De nadruk ligt daarbij op handhaving en het faciliteren van particuliere initiatieven. Voortzetting van het vigerende beleid, gericht op handhaving en het faciliteren van particuliere initiatieven, is daarbij het uitgangspunt.

13. Voor een structurele aanpak rondom huisvesting van MOE-landers kiezen we voor voortzetting van het vigerende beleid. Extra aandacht gaat uit naar handhaving en het faciliteren van particuliere initiatieven.

4. Facetbeleid

4.1. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een speerpunt van ons beleid en de bebouwde omgeving is daarbij een belangrijk thema. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 40 % van het energieverbruik. Een groot deel van dat energieverbruik komt op conto van de bestaande bouw. Daar is een grote efficiëncyslag te maken, die kan lonen. Een woning met een laag energieverbruik bespaart de bewoner immers veel geld.

Er zijn vanuit het rijk enkele stimulerende maatregelen (zoals fiscale voordelen) voor investeringen in duurzaamheid, bijvoorbeeld zonnepanelen. Daarnaast is voor woningcorporaties een nieuw puntenstelsel voor de woningwaardering, waardoor voor woningen met een hoger energielabel meer huur kan worden gevraagd. Dat heeft als gevolg dat woningcorporaties de efficiencywinst kunnen delen met de bewoner en investeringen sneller rendabel zullen worden. Op het gebied van duurzaamheid volgt de Woonvisie de uitgangspunten van het programmaplan 'Ruimte voor Duurzaamheid' inclusief de in dat programma voortgezette actiepunten uit het eerder vastgestelde Klimaatbeleid. Daarnaast wordt opvolging gegeven aan het Samenwerkingsconvenant met Ymere.

Het doel voor 2014 is om de woonomgeving van Haarlemmermeer te verduurzamen, waarbij de CO₂-uitstoot met 20 kiloton gereduceerd wordt en de gebouwde omgeving schoon, heel en veilig is. Per woningtype (nieuwbouw, sociale huur en particulier woningbezit) verschillen de instrumenten en beïnvloedingsmogelijkheden.

- Nieuwbouw: In het programmaplan Ruimte voor Duurzaamheid wordt als uitgangspunt vereist 20% energiezuiniger (in termen van CO₂-uitstoot) bouwen dan volgens het Bouwbesluit. Er wordt per project gekozen voor een specifieke EPC-norm.
- Sociale huur: bij renovatie, groot onderhoud en planmatig onderhoud gaan woningcorporaties aangeven welke energiebesparende maatregelen worden genomen. Uitgangspunt is verlaging van de totale woonlasten, doelstelling is naar minimaal energielabel B of twee stappen, bijvoorbeeld van energielabel F naar D. (Energietabel A is het zuinigst, gevolgd door B, etc.) In de Prestatieafspraken wordt afgesproken hoeveel labelstappen de komende jaren worden gemaakt en welke projecten worden uitgevoerd.
- Particulier woningbezit en vrije huur: op projectbasis zoals bijvoorbeeld het plaatsen van zonnecellen, de teruglevering van energie aan het elektriciteitsnetwerk en collectieve activiteiten (fysiek en de communicatie).
- Bij verenigingen van eigenaren en particuliere bouw het samen met energiebedrijven ondersteunen van acties.

14. Een duurzame gebouwde omgeving is een speerpunt van het woonbeleid. De activiteiten om de Haarlemmermeerse woningen te verduurzamen uit het programma Ruimte voor Duurzaamheid worden in het kader van dat programma uitgevoerd.

4.2. Inbraakpreventie

Schoon, heel en veilig zijn belangrijke motto's in het te voeren preventief beleid in de wijken. Inbraakpreventie staat hoog op de agenda van het huidige collegeprogramma, mede naar aanleiding van inbraakcijfers die sinds 2008 een stijgende trend hebben laten zien.

In het kader van de gebouwde woonomgeving gaat het met name om inbraakpreventie.

Inbraakpreventie is te realiseren door:

- Eisen stellen aan nieuwbouwwoningen
- Het inrichten van een veilige woonomgeving
- Fysieke verbeteringen aan bestaande woningen
- Communicatie en voorlichting richting bewoners

Een veilige woonomgeving en woning vereist ook inzet van de gemeente:

Onze inzet

- Voor alle woonomgevingen geldt dat de gemeente volgens bestaand beleid samenwerkt met Ymere en politie in het kader van voorlichting en preventie nadat inbraak heeft plaatsgevonden
- Bij het beheer en onderhoud van de woonomgeving het aspect (sociale) veiligheid meeneemt
- Inzet voor goede openbare verlichting
- Kiest jaarlijks voor vier wijken waar een intensievere aanpak plaatsvindt. Aantallen en modus operandi worden verstrekt door de politie en gezamenlijk (ook met Ymere) wordt per wijk bekeken welk maatregelen effectief zijn: sociaal (extra surveillance), fysiek (verbetering aan de woning of woonomgeving) en op het gebied van voorlichting.
- Nieuwbouw: Het behalen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) wordt opgenomen in het Programma van Eisen voor nieuwbouwwoningen
- Bestaande bouw, huur: Bij veiligheidsverbetering in de bestaande bouw wordt voor sociale huurwoningen ingezet op afspraken met Ymere over opwaardering naar PKVW-goedgekeurd materiaal bij renovatie en planmatig onderhoud.
- Bestaande bouw, koop: Wat betreft woningen in eigen bezit is veiligheid aan de woning de verantwoordelijkheid van de bewoner.
- In alle gevallen wordt ingezet op communicatie.

Bij een toename van actuele woninginbraken worden de bewoners in de directe omgeving van de inbraken uitgenodigd voor een voorlichtingsbijeenkomst gericht op inbraakpreventie.

15. Haarlemmermeer zet zich in om het bewustzijn van bewoners betreffende inbraakpreventie en de inbraakveiligheid van de woningen te vergroten conform de Nota Inbraakpreventie.

4.3. Toegankelijkheid

De Haarlemmermeerse bevolking vergrijsd langzaam: het aantal senioren (al dan niet met beperkte mobiliteit) groeit. Daarnaast nemen de kwaliteitseisen aan woningen en woongebouwen, openbare gebouwen, openbaar vervoer en openbare ruimte toe. Een goede fysieke toegankelijkheid is daarom van breed maatschappelijk belang.

Om bij te dragen aan een goede fysieke toegankelijkheid heeft Haarlemmermeer in januari 2010 de Nota Geboden Toegang vastgesteld. Door de veranderende economische omstandigheden worden de beginselen van de nota 'Geboden Toegang' (2010) herijkt. Doelstelling is om te komen tot een haalbaar activiteitenprogramma.

16. Het toegankelijkheidsbeleid wordt herijkt met als doel te komen tot een haalbaar activiteitenprogramma.

5. Bijlagen

5.1. Begrippenlijst

PM

5.2. Samenvatting beleidsspeerpunten van het Uitvoeringsprogramma Wonen

De onderstaande 16 beleidsspeerpunten vormen de basis van het Uitvoeringsprogramma Wonen, waarin de activiteiten worden geconcretiseerd.

Haarlemmermeer in de regio

1. Haarlemmermeer houdt haar trede op de roltrap van de regionale woningmarkt in stand en richt zich op woningen en woonmilieus die aansluiten bij die trede.

Pijler 1: Woongenot in dorpen en wijken

2. We stemmen met Ymere activiteitenprogramma's voor woningen en woonomgeving op wijk- en gebiedsniveau af. Afspraken uit het Samenwerkingsconvenant, onder andere met betrekking tot sociaal duurzame wijken, worden uitgevoerd.

3. Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund: voor zover nodig en mogelijk spannen wij ons in om transformatie mogelijk te maken.

Pijler 2: Inspelen op de woningmarkt

4. Nieuwbouwprogramma

De richtlijn voor ons nieuwbouwprogramma is :

Sociaal segment	30%
Derde segment voor middeninkomens	10%
Marktsegment	60%

5. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

6. Wij maken wij met Ymere doelgerichte afspraken over het verkoop- en liberaliseringsprogramma en overige maatregelen voor de middeninkomens.

Daarbij wordt ruimte geboden voor verkoop aan de zittende huurder en/of verkoop op basis van Koopgarant, maar voor de vrije verkoop en liberalisering een relatie met de ontwikkelingen binnen de totale sociale voorraad gelegd wordt.

7. Haarlemmermeer streeft voor de sociale huurwoningen naar een woonruimtebemiddeling, waarbij de keuzevrijheid voor de woningzoekenden voorop staat, maar ook ondersteuning wordt geboden aan hen die geen keuze hebben.

Pijler 3: Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen

8. Voor de nieuwbouw wordt een nieuwe, compacte lijst met 'Haarlemmermeerse' nultredenwoning-eisen van toepassing. Ook besteden we aandacht aan voorlichting aan bewoners.

9. In het kader van een toenemende vraag en doorstroming op de markt zijn meer zorgwoningen gevraagd en nodig. Samen met de zorginstellingen, ontwikkelaars en woningcorporaties brengen we (toekomstige) vraag en aanbod in beeld en beter in balans. De gemeente neemt hierbij het initiatief.

10. Samen met zorginstellingen en woningcorporaties spelen we in op de veranderende vraag naar beschermd wonen door te streven naar het voldoende aanbieden van passende huisvesting en zorg.

11. We benutten op een doelmatige wijze de combinatie van clusters van (zorg)voorzieningen en nultredenwoningen (verzorgd wonen). We herijken de woningtoewijzing van geïndiceerden en maken afspraken met zorgorganisaties en woningcorporaties.

12. De woningtoewijzing van bijzondere doelgroepen en prestatieafspraken wordt effectiever en inzichtelijker. Wij maken met Ymere en de zorginstellingen afspraken over de woningtoewijzing.

13. Voor een structurele aanpak rondom huisvesting van MOE-landers kiezen we voor voortzetting van het vigerende beleid. Extra aandacht gaat uit naar handhaving en het faciliteren van particuliere initiatieven.

Duurzaamheid

14. Duurzaamheid is een speerpunt van het woonbeleid. De activiteiten om de Haarlemmermeerse woningen te verduurzamen die zijn opgenomen in het programma Ruimte voor Duurzaamheid worden in het kader van dat programma uitgevoerd.

Inbraakpreventie

15. Haarlemmermeer zet zich in om het bewustzijn van bewoners betreffende inbraakpreventie en de inbraakveiligheid van de woningen te vergroten conform de Nota Inbraakpreventie.

Toegankelijkheid

16. Het toegankelijkheidsbeleid wordt herijkt met als doel te komen tot een haalbaar activiteitenprogramma.