
Van: Dijk, Ineke van <Ineke.van.Dijk@haarlemmermeer.nl>

Verzonden: dinsdag 12 november 2019 11:10

Aan: InformatiepuntDRM <InformatiepuntDRM@haarlemmermeer.nl>

CC: Menkveld, Arnout <Arnout.Menkveld@haarlemmermeer.nl>; Benoist, Marieke <Marieke.Benoist@haarlemmermeer.nl>; Poorthuis, Tanja <Tanja.Poorthuis@haarlemmermeer.nl>; Wilderom, Nanda <W.Wilderom@haarlemmermeer.nl>

Onderwerp: Advies woonbeleidsprogramma 2019-20125

Beste collega's,

Gaarne bijgevoegd advies van de Participatieraad aan het college inboeken (op naam van Arnout Menkveld) en als ingekomen post behandelen.

De brief graag sturen aan:

– **Ter afhandeling aan:** arnout.menkveld@haarlemmermeer.nl

Vriendelijke groeten,

Ineke van Dijk

Ambtelijk secretaris Participatieraad Haarlemmermeer
cluster Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg

M: 06 81550558

T: 023 567 6816 of 0900 1852 (algemeen)

E: ineke.van.dijk@haarlemmermeer.nl

Raadhuisplein 1

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp

www.haarlemmermeer.nl

Werkdagen: ma, di, do



gemeente
Haarlemmermeer



Geacht College,
Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

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

Cluster Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg
Contactpersoon mevrouw I. van Dijk (secretaris Participatieraad)
Telefoon 0900 1852
Uw brief X.2019.13418, 8 oktober 2019
Ons kenmerk PRH2019-05
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Advies Woonbeleidsprogramma 2019-2025

Verzenddatum
12 november 2019

Onlangs ontvingen wij uw verzoek om advies uit te brengen over het concept Woonbeleidsprogramma 2019-2025.

Inleiding

Met belangstelling heeft de Participatieraad het concept Woonbeleidsprogramma 2019-2025 doorgenomen. Het beleidsprogramma heeft een duidelijke opzet en is prettig en goed leesbaar. Het concept beleidsprogramma is ambitieus en geeft duidelijk de goede intenties van B&W weer. Het biedt een overzicht van alle initiatieven die lopen en welke voornemens er zijn de komende jaren.

Wij hebben het concept bestudeerd en komen met onderstaande opmerkingen en aanvullingen.

- **Pagina 12 , diversiteit in prijs- en eigendomssegmenten**

Naast de bouw van een substantieel aandeel sociale huurwoningen is het in tijden van economische groei belangrijk dat de overheid zich inzet om in de nieuwbouw betaalbare koop- en huurwoningen voor woningzoekenden met een middeninkomen te creëren. Deze groep heeft geen toegang tot de sociale huur, wordt bij hun zoektocht vaak voorbijgestreefd door kapitaalkrachtiger huishoudens of particuliere beleggers en ziet daardoor het schaarse aanbod verdwijnen.

Advies 1: Om speculatie met nieuwbouwwoningen door particuliere beleggers tegen te gaan dient voor toekomstige kopers van deze woningen een zelfbewoningsplicht, zoals in Amstelveen, te worden opgelegd. Hiermee voorkomt de gemeente dat (nieuwbouw)woningen als huurobject worden opgekocht.

Advies 2: Neem hogere aantallen sociale huurwoningen op in de grote bouwprojecten zodat er op de kleinere projecten minder druk ligt bij de taakstelling. Benoem de aantallen woningen per project en niet in procenten. Verhoog zo mogelijk de aantallen te bouwen sociale huurwoningen in plaats van deze te verlagen, omdat de slaagkans daar aanleiding toe geeft.

Advies 3: Vanwege de grote behoefte aan meer sociale huurwoningen met de corporaties de afspraak maken, om in de periode tot 2025 geen huurwoningen ter verkoop aan te bieden. De formulering op pagina 19 vinden wij te vrijblijvend.

Advies 4: Als in een kleine kern meerdere kleine projecten worden gerealiseerd, dan tenminste 30% sociale huur realiseren; concreet: 10 projecten van ieder 25 woningen, dan zeker 75 woningen daarvan in de sociale huur.

- **Pagina 15 , grotere verscheidenheid in woonmilieus**

Samenvatting uitvoeringspunten voor het college van Burgemeester en Wethouders: 4e bullit

Er komt in het voorjaar van 2020 een uitgewerkt programma middensegment. Zo houden we in samenhang grip op de verhoging van de productie in het prijssegment midden, maar ook instandhoudingstermijn, zelfbewoningsplicht, toepassen doelgroepenverordening, inzet starterslening, extra maatregelen die minister Ollongren in juli 2019 heeft aangekondigd enzovoort. Delen van het beleid (bijvoorbeeld het invoeren van een Huisvestingsvergunningplicht voor midden huur) zullen we in regionaal verband afstemmen.

Advies 5: De Participatieraad ziet het uitgewerkte programma middensegment, ter advisering, met belangstelling tegemoet.

Pagina 17 (en 24), vitale en kwalitatief goede woningvoorraad

Advies 6: Wij vinden het voorgestelde percentage van 25 voor woningzoekenden met een binding in een kern te laag; wij zouden 60% aanvaardbaar vinden.

- **Pagina 23 , levensloop bestendig wonen**

De gemeente Haarlemmermeer kent sinds 2017 de blijverslening. Dit biedt de mogelijkheid om de woning met een lening tot € 50.000 'levensloopbestendig' te maken zodat het voor ouderen of gehandicapten mogelijk is om te blijven wonen in de huidige woning. Dit kan door het verwijderen van drempels of het aanpassen van de bad- of slaapkamer. Ondanks promotionele acties zijn er alleen informatieverzoeken binnengekomen. Het kwam nooit tot een aanvraag.

'We schaffen de blijverslening af omdat er geen gebruik van wordt gemaakt.'

Terwijl op pagina 38

5e alinea

'Momenteel wordt overwogen om de regeling (blijverslening) in te trekken.'

Advies 7: Wij vinden dat er tal van woningen zijn die 'levensloopbestendig' gemaakt zouden moeten worden. Wij adviseren daarom om in 2020 onderzoek te laten doen naar de achtergronden van het nog niet gebruiken van dit instrument 'blijverslening'. Pas na dat onderzoek zou eventueel besloten kunnen worden om deze regeling af te schaffen.

- **Pagina 23**

Als de bewoner van een aangepaste woning met b.v. een traplift verhuist of komt te overlijden, wordt veelal de traplift verwijderd en komt de woning meestal in de “gewone” verhuur, omdat er niet snel iemand zich aanmeldt voor huur van deze woning.

Advies 8: Wij vinden dit kapitaalvernietiging. Bovendien denken wij dat er voldoende mensen zijn die zo’n aangepaste woning nodig hebben. Daarom stellen wij voor deze aangepaste woning, onder vermelding van de aanpassingen, aan te bieden op Woningnet en op de website van IJmere.

- In bijlage 5 “Indicatieve planning 20 grote projecten dd. 1 juli 2019”

Advies 9: De Participatieraad zou voor de duidelijkheid een extra kolom toegevoegd willen zien voor het aantal sociale huurwoningen en midden huur/koop woningen/appartementen en de woningen met zorg. Mede gezien ons advies 2.

Als voorbeeld:

In Beukenhorst-West, Hyde park staat het aantal van 3800 woningen genoemd. Nu worden in Notting Hill (onderdeel van Hydepark) 311 appartementen gerealiseerd. Hierbij wordt aangegeven dat er hier geen sociale huurwoningen komen, maar in andere – nog te bouwen- gebouwen van Hyde park wel.

- Komen er bijvoorbeeld dan wel sociale huurwoningen in Kensington en Knightsbridge?
- Ook wordt over het middensegment huur/koop woningen geen mededeling gedaan.

Overige onderwerpen

Tot slot willen wij nog een aantal onderwerpen voor het voetlicht brengen die ons inziens van belang zijn, nu en in de komende jaren.

- In ons advies van 20 februari 2018 hebben wij gepleit voor het bestemmen van 30% van de nieuwe woningvoorraad specifiek voor mensen uit een bijzondere doelgroep. Dat uitgangspunt vinden we niet terug in deze nota.

Advies 10: Wij dringen er nogmaals op aan deze doelgroep afzonderlijk te benoemen in grotere projecten. Dus naast anderen die behoefte hebben aan een sociale huurwoning. Er zou voor deze doelgroep zowel geclusterd als niet geclusterd gebouwd moeten worden. Er loopt een onderzoek naar de omvang van deze doelgroep. Wij zijn benieuwd naar de resultaten daarvan en de conclusies die u eraan wilt verbinden.

- De afgelopen jaren zijn, onder invloed van Rijksbeleid, veel verzorgingshuizen gesloten. Wij voorzien dat in de komende 10 jaar er toch weer behoefte zal ontstaan aan dergelijke woonvoorzieningen voor mensen die niet zelfstandig kunnen blijven wonen, maar niet naar een verpleeghuis hoeven.

Advies 11: Daarom vragen we er aandacht voor om in de komende jaren in de grote kernen van Haarlemmermeer enkele verzorgingshuizen te realiseren.

- In het laatste kwartaal van 2019, dus nu, vindt een onderzoek plaats naar de toekomstige woningbehoefte (kwalitatief en kwantitatief). Dat is heel belangrijk. Wij zijn benieuwd naar de uitkomsten. En wij zijn benieuwd of het college, als die uitkomsten afwijken van de voornemens (50% laag en midden segment), bereid is om die in de nota aangenomen verdeling dan aan te passen.

Advies 12: Wij zien de resultaten van dat onderzoek graag om advies tegemoet.

Advies 13: Wij hebben vernomen, dat u een vernieuwing van de woonruimteverdeling in voorbereiding heeft. Wij zouden het op prijs stellen als wij het concept van die regeling om advies zouden kunnen ontvangen.

- Wij willen aandacht vragen voor volwassenen (echtpaar of alleenstaande) die in een 'te grote' woning wonen. Wanneer zij overwegen om te verhuizen naar een kleinere woning krijgen zij te maken met een hogere huur. Daarom zien zij af van verhuizing. Als hen kan worden toegezegd dat de huur niet wordt verhoogd, dan zullen ze waarschijnlijk eerder toehappen. De vrijgekomen grote woning kan dan aan een (groter) gezin worden verhuurd.

Advies 14: Wij pleiten ervoor in degelijke gevallen een huurgarantie af te geven.

- Wenselijk is, dat in de nota een tijdspad wordt vastgelegd dat inhoudt, dat over vier jaar (in 2023) 50% van de bijzondere doelgroepen passend gehuisvest zullen zijn. En de overige 50% van die doelgroep uiterlijk in 2028. De nota is op dit punt te vrijblijvend.

Advies 15: Een planning toevoegen voor de tijdige realisatie van voldoende woningen voor bijzondere doelgroepen.

- Wij willen aandacht vragen om in alle kleinere kernen in Haarlemmermeer, kleinschalig te bouwen voor thuiswonende kinderen in de leeftijd van 18-30 jaar.

Advies 16: Benoem voor iedere kleine kern een doelstelling voor de bouw van kleinschalige woonprojecten.

- Van uit de centrale overheid – de transitie tafel en de regering die deze adviezen overnam- zijn er uitspraken gedaan, dat er per wijk of kern op korte termijn een verduurzamingadvies voor woningen zou komen, uit te voeren door de gemeente.

Advies 17: Wij adviseren om in 2020, in samenspraak met bewoners, wijkadviezen over verduurzaming op te stellen en deze, inclusief een tijdspad, vervolgens te communiceren met de inwoners.

- Energie neutraal bouwen, "nul op de meter", van huurwoningen. Door het wegvallen van de energierekening mogen huurwoningen 150 euro meer huur per maand opbrengen.

Advies 18: Als daardoor goedkope huurwoningen door de huurgrens van 720 euro gaan, dan deze kosten niet benoemen als "huur" maar bv. als "energie

vergoeding". Om daarmee deze woningen te behouden voor de sociale huurwoning voorraad.

Wij vertrouwen erop u met dit advies een aantal extra aandachtspunten te kunnen meegeven om het Woonbeleidsprogramma verder te optimaliseren. Mocht er naar aanleiding van dit advies behoefte zijn aan een toelichting dan vernemen wij dit graag.

Wij ontvangen graag een reactie op dit uitgebrachte advies en wensen u succes met de verdere uitwerking van het Woonbeleidsprogramma.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'G. Hille', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Hille
Voorzitter Participatieraad Haarlemmermeer

Verzendlijst t.b.v. FM/DRM

Contactpersoon	:	mevrouw I. van Dijk
Telefoon	:	0900 1852
Steller	:	I. van Dijk
Geadresseerde	:	College van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer
Uw brief	:	
Bijlage(n)	:	Geen
Onderwerp	:	Advies Woonbeleidsprogramma 2019-2025
Kenmerk	:	PRH2019-05

Digitale afschriften aan:

- Archief FM/DRM (geen emailadres benodigd)
- Ineke.van.Dijk@haarlemmermeer.nl
- marieke.benoist@haarlemmermeer.nl
- arnout.menkveld@haarlemmermeer.nl

Papieren afschriften aan:

-

Evt. opmerkingen m.b.t. verzending van brief en/of afschriften:

Regels m.b.t. postverzending:

- Afschriften van deze brief worden standaard per email verzonden;
- Indien een afschrift per post verzonden dient te worden, s.v.p. ingevuld rolbericht toevoegen;
- Bovenstaande gegevens m.b.t. adressering/onderwerp checken i.v.m. juiste registratie;
- Afschriften: i.v.m. scannen, één emailadres per regel en s.v.p. hyperlink verwijderen