



gemeente
Haarlemmermeer

Participatieraad Haarlemmermeer
T.a.v. de heer G. Hille, voorzitter

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

cc. Leden van de Gemeenteraad Haarlemmermeer

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

Cluster Samenleving, Sport en Cultuur
Contactpersoon de heer A. Menkveld
Doorkiesnummer +31235674204
Uw brief 12 november 2019
Ons kenmerk X.2019.15148
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Reactie op advies Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025

Verzenddatum 22 NOV. 2019

Geachte heer Hille,

Met interesse en waardering hebben wij kennisgenomen van het advies van de Participatieraad op het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025. Ook kijken wij met genoegen terug op de consultatie die in juni 2019 gehouden is met een aantal leden van uw raad. Uit uw adviezen is af te leiden dat het onderwerp woonbeleid leeft onder uw achterban. Graag geven wij in deze brief een reactie op uw adviezen.

Advies 1: Pagina 12 (diversiteit in prijs- en eigendomssegmenten). De Participatieraad adviseert om bij nieuwbouw van koopwoningen in het middensegment een zelfbewoningsplicht op te nemen om speculatie door particuliere beleggers tegen te gaan.

Reactie 1: Op pagina 14 (beschikbaarheid van betaalbare woningen) wordt vermeld dat wij de mogelijkheden van een zelfbewoningsplicht gaan onderzoeken. Zo'n plicht kan een onderdeel zijn van de uitwerking van het actieprogramma Middensegment dat in 2020 opgesteld wordt.

Advies 2: Pagina 12 (diversiteit in prijs- en eigendomssegmenten). De Participatieraad adviseert hogere aantallen sociale huurwoningen op te nemen als taakstelling in de grote bouwprojecten zodat er op de kleinere projecten minder druk komt te liggen. Benoem de taakstelling in aantallen en niet in percentages. Verhoog zo mogelijk de aantallen te bouwen sociale huurwoningen omdat de slaagkans daar aanleiding toe geeft.

Reactie 2: Op pagina 13 vierde alinea (diversiteit in prijs- en eigendoms-segmenten) staat dat de segmentering niet in projecten 30 woningen of minder wordt toegepast. Op deze manier wordt al onderscheid gemaakt tussen grote en kleine projecten. Wij streven naar gemengde wijken (pagina 23) omdat we willen voorkomen dat er wijken ontstaan met enkel huur- of koopwoningen. Wij sturen op percentages omdat gaandeweg het planproces het aantal te

bouwen woningen naar boven of beneden kan worden bijgesteld. Met onze inzet op een substantieel aandeel sociale huurwoningen borgen we dat de slaagkansen verbeteren van woningzoekenden die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Advies 3: Vanwege de grote behoefte aan meer sociale huurwoningen adviseert de Participatieraad om met de woningcorporaties de afspraak te maken om tot 2025 geen huurwoningen te verkopen. De formulering op pagina 19 vindt de Participatieraad te vrijblijvend.

Reactie 3: Wij delen het standpunt van de Participatieraad en gaan over de verkoop van sociale huurwoningen meerjarige afspraken maken met de woningcorporaties. In overleg met de directies van de woningcorporaties is al naar voren gekomen dat er geen plannen bestaan om sociale huurwoningen uit de kernvoorraad te verkopen.

Advies 4: Als er in een kleine kern meerdere kleine projecten worden gerealiseerd, dan adviseert de participatieraad tenminste 30 % sociale huur te bouwen. Als er bijvoorbeeld 10 projecten van ieder 25 woningen komen verwacht met dat er zeker 75 woningen bijkomen in de sociale huur.

Reactie 4: Het principe om alleen bij gebiedsontwikkelingen met meer dan 30 woningen te sturen op segmentering handhaven we. Wij zorgen dat 50% van de woningen in het betaalbare segment wordt gebouwd. Hieronder verstaan wij sociale huurwoningen en koop- en huurwoningen in het middensegment (maandhuur € 721 tot € 971 en koopprijs tot € 294.000 (prijspeil 2019)). Op pagina 31 hebben wij expliciet opgenomen dat we niet toestaan dat aaneengesloten bouwprojecten of bouwprojecten van verschillende ontwikkelaars en eigenaren in een gebiedsontwikkeling worden opgeknipt in kleinere bouwprojecten om de prijssegmenteringseis bij 30 woningen of minder te omzeilen. Overigens kennen wij alleen nieuwe planvorming van enige omvang in de kernen Cruquius en Lissbroek. Daar wordt ingezet op het beoogde aandeel sociale huurwoningen.

Advies 5: De participatieraad ziet graag het uitgewerkte programma middensegment, ter advisering, tegemoet (pagina 15)

Reactie 5: Wanneer de uitwerking gereed is zullen wij belanghebbenden hierover informeren. De Participatieraad zal het uitgewerkte actieprogramma middensegment toegestuurd krijgen.

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

Reactie 6: Wij hebben hier niet beoogd een aandeel van 25 procent voor te stellen. Wij geven aan maximaal gebruik te willen maken van de mogelijkheid tot lokaal maatwerk (kernbinding) binnen de regionaal afgestemde Huisvestingsverordening. Het maximale aandeel lokale toewijzingen bedraagt op dit moment 25 procent van alle toewijzingen. In regionaal verband wordt een herziening van de woonruimteverdelingssystematiek voorbereid. Wij bepleiten hierbij een verruiming tot 30 procent zoals onlangs tijdens de begrotingsbehandeling door ons aan de gemeenteraad is bevestigd. Vooralsnog is het onduidelijk wanneer de Huisvestingsverordening Haarlemmermeer op dit onderdeel kan worden aangepast.

Advies 7: Er wordt aangekondigd dat de 'blijverslening' wordt afgeschaft. Sinds de invoering in 2017 is hier geen gebruik van gemaakt (pagina 23). De participatieraad adviseert in 2020 nader onderzoek te doen naar de achtergronden van het niet gebruiken van dit instrument en pas daarna eventueel te besluiten om deze regeling af te schaffen.

Reactie 7: Over het gebruik van de blijverslening is aan de gemeenteraad in de afgelopen jaren gerapporteerd in de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen. Landelijk en ook lokaal is gebleken dat de blijverslening geen aftrek vindt. Op antwoord van kamervragen in april van dit jaar meldde de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) dat de uitvoerder, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), in twee jaar tijd slechts 75 leningen heeft verstrekt in de 104 gemeenten die de lening aanbieden. In de afgelopen jaren zijn veel belemmeringen voor senioren weggenomen die het verzilveren van de waarde van de eigen woning op latere leeftijd mogelijk maken. Banken bieden momenteel producten aan met minder voorwaarden en een rente die concurrerend is met die van de blijverslening. Wij zien geen reden om hier verder onderzoek naar te doen.

Advies 8: De participatieraad denkt dat er meer moeite gedaan moet worden om een aangepaste woning, die na een overlijden of verhuizen vrijkomt, te verhuren aan iemand in dezelfde doelgroep. Bijvoorbeeld door de woning onder vermelding van de aanpassingen aan te bieden op Woningnet. Het verhuren als reguliere woning vindt men kapitaalvernietiging.

Reactie 8: Wij delen de mening van de participatieraad dat een reeds aangepaste woning bij voorkeur doorverhuurd zou moeten worden aan een woningzoekende uit de doelgroep. Bij het vrijkomen van een aangepaste woning zal de woningcorporatie nagaan of er medisch urgente woningzoekenden zijn die voor rechtstreekse bemiddeling in aanmerking komen. Als er niemand wordt gevonden zal de woning, ter voorkoming van onnodige huurderwing, ontdaan van aangebrachte voorzieningen worden aangeboden als reguliere woning. Het afwijken van de volgordebepaling, zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening, willen wij niet toestaan.

Advies 9: In Bijlage 5 (pagina 59) is de indicatieve planning opgenomen van de 20 grootste projecten dd. 1 juli 2019. De Participatieraad zou graag zien dat de tabel wordt uitgebreid met aantallen per prijs- en eigendomssegmenten en deelproject. De raad noemt als voorbeeld Hyde-park Notting Hill. Hier komen geen sociale huurwoningen komen en daarom is men geïnteresseerd hoeveel sociale huurwoningen er in de deelfasen Kensington en Knightbridge komen.

Reactie 9: Op pagina 12 is de opdeling van het nieuwbouwprogramma beschreven: 50% betaalbaar, waarvan een substantieel deel uit te voeren als sociale huurwoning. Per project is daarmee eenvoudig de verdeling in aantallen te maken. Deze verdeling is voor alle projecten onze inzet voor de besprekingen met de ontwikkelaar. We kiezen er niet voor om extra kolommen toe te voegen. Een verdere opdeling in deelprojecten en prijssegmenten doet geweld aan het indicatieve karakter van de lijst. Anterieure afspraken omtrent Hyde Park zijn met het vorige bestuur onder het toen vigerende beleid gemaakt. In de bestuurlijke voortgangsrapportage wonen (BVR) zullen we jaarlijks een actuele indicatieve planningslijst presenteren. Over het bouwtempo en eventuele afwijkingen van de verdeling in segmenten zullen we door middel van de BVR rapporteren.

Aanvullend noemt u als Participatieraad een aantal onderwerpen die voor hen van belang zijn, nu en in de komende jaren. Wij geven u hieronder graag antwoorden en vertrouwen erop dat we over deze onderwerpen in de toekomst nader overleg zullen voeren.

Advies 10: De participatieraad dringt erop aan om een deel van de nieuwbouw te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. Zij doen de suggestie om dit 30 procent te laten zijn.

Antwoord 10: We laten in het najaar van 2019 onderzoek doen naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van aandachtsgroepen (zie pagina 14 'goede huisvesting van aandachtsgroepen'). Een extern bureau is geselecteerd en leden van de Participatieraad waren bij de kick-off bijeenkomst aanwezig. Op basis hiervan wordt in 2020 duidelijk wat de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is en hoe meer aanbod in de vorm van woonzorginitiatieven, -initiatieven of woningen zal moeten worden geboden. Als generieke maatregel stellen we de raad nu voor om appartementen met een oppervlakte van meer dan 70 m² levensloopbestendig te bouwen. Hiermee beogen wij het aanbod toegankelijke en aanpasbare woningen voor inwoners met een lichamelijke beperking aanzienlijk te vergroten.

Advies 11: U geeft als Participatieraad aan dat er onder invloed van Rijksbeleid veel verzorgingstehuizen zijn verdwenen en vraagt de gemeente in de komende jaren in de grote kernen van Haarlemmermeer nieuwe verzorgingshuizen te realiseren.

Antwoord 11: Het woonbeleidsprogramma beperkt zich tot gemeentelijk beleid dat vraag en aanbod van zelfstandige woonvormen beter in evenwicht kan brengen. Nieuwbouw en exploitatie van verzorgingshuizen zijn geen gemeentelijke verantwoordelijkheid. Desondanks brengen we de behoefte onder onze inwoners voor dergelijke woonzorgvoorzieningen wel in kaart in het lopende onderzoek als bedoeld bij het antwoord op vraag 10. Waar mogelijk en noodzakelijk faciliteren we de realisatie van deze voorzieningen binnen onze grenzen.

Advies 12: In het laatste kwartaal van 2019 vindt onderzoek plaats naar de woningbehoefte. De Participatieraad vraagt zich af of het college, als de uitkomsten afwijken van de voornemens, de in het woonbeleidsprogramma voorgestelde verdeling in segmenten aanpast?

Antwoord 12: Er is sprake van twee onderzoeken. Een eenmalig gemeentelijk verdiepingsonderzoek naar aandachtsgroepen door Companen en het tweejaarlijks te houden regionaal woningbehoefteonderzoek WiMRA (Wonen in de MetropoolRegio Amsterdam) dat zich richt op alle woningzoekenden. We verwachten niet dat de vraagverhoudingen op de woningmarkt snel zullen wijzigen. Uiteraard houden we een vinger aan de pols en spelen we in op ontwikkelingen.

Advies 13: Er is een vernieuwing van de woonruimteverdeling in voorbereiding. De participatieraad zou het op prijs stellen als zij het concept van die regeling om advies zouden kunnen ontvangen.

Antwoord 13: Bij advies 6 hebben wij aangegeven dat een aanpassing van de woonruimteverdeling in regionaal verband wordt voorbereid. Wanneer dat moment komt kunnen wij op dit moment niet aangeven.

Advies 14: De Participatieraad vraagt aandacht voor de verhuizing van oudere stellen die een grote eengezinswoning huren en willen verruilen voor een kleiner appartement. Als dit huurverhoging met zich meebrengt zien zij wellicht af van verhuizing.

Antwoord 14: Deze problematiek is ons bekend. Op pagina 22 en 23 (levensloopbestendig wonen) staat dat wij samen met woningcorporatie Ymere de stimuleringsregeling 'Van Groot naar Beter' hebben, die ervoor zorgt dat ouderen met behoud van hun huidige huur kunnen verhuizen. De gemeente levert een bijdrage in de verhuiskosten.

Advies 15: De Participatieraad zou graag een tijdspad zien voor de passende huisvesting van doelgroepen. Hierbij zou bijvoorbeeld 50% passend moeten wonen in 2023 en de andere helft in 2028. Het beleid vindt de Participatieraad op dat punt te vrijblijvend.

Antwoord 15: Wij herkennen ons niet in dit beeld en beschikken over onvoldoende informatie waarop een dergelijke doelstelling zou kunnen worden gebaseerd. Het bij antwoord 10 bedoelde behoefteonderzoek 'doelgroepen', dat momenteel wordt uitgevoerd, zal een beter inzicht geven in het aandeel dat nu en in de toekomst passend gehuisvest is.

Advies 16: De Participatieraad wil aandacht vragen voor de kleine kernen van Haarlemmermeer. Hier zal kleinschalig moeten worden gebouwd voor thuiswonende jongeren in de leeftijd van 18-30 jaar. U roept op om per kleine kern een doelstelling voor de bouw van kleinschalige woonprojecten voor thuiswonenden jongeren op te nemen

Antwoord 16: Op pagina 9 (diversiteit in woonmilieus) hebben wij beschreven hoe wij met nieuwbouw in de kleine kernen willen omgaan. Als zich een bouwmogelijkheid voordoet willen we de bestaande identiteit versterken door in de kleine kernen in een centrum-dorps woonmilieu te bouwen. Kenmerken daarvan zijn kleinschaligheid, gematigde dichtheden en functiemenging. Omdat per kern de identiteit en de opgave verschilt zal ook de uitwerking verschillen. De lokale behoefte en overleg met de inwoners is voor ons uitgangspunt. Daarom denken wij dat het niet nodig is om in de komende vijf jaar capaciteit in te zetten om voor alle 31 kernen de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van thuiswonende jongeren te benoemen.

Advies 17: In het kader van de energietransitie wil de Participatieraad de gemeente Haarlemmermeer adviseren om wijkadviezen op te stellen en deze, inclusief een tijdspad, te communiceren met de inwoners.

Antwoord 17: Vanuit onze aanpak energietransitie zullen wij een warmtevisie opstellen waarin wij per wijk aangeven hoe we verwachten de warmtevisie in te gaan vullen. Tevens zal er per wijk bekend worden wanneer we met inwoners in gesprek gaan om gezamenlijk tot wijkgerichte uitvoeringsplannen te komen. Daarnaast zal er een energieloket worden ingericht waar inwoners advies en ondersteuning kunnen krijgen bij het verduurzamen en aardgasvrij maken van hun woning. Aan de participatieraad zal de relevante documenten tijdig worden toegestuurd.

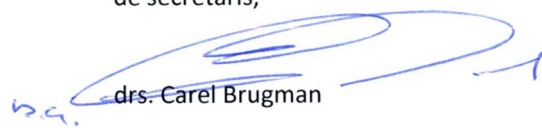
Advies 18: Als een woningcorporatie isolerende maatregelen uitvoert kan de huur toenemen omdat er aan energiekosten wordt bespaard. De Participatieraad waarschuwt voor het risico dat de huur boven de huurslaggrens (€ 720 prijspeil 2019) uitkomt. Dit is te voorkomen door de prijsstijging niet als 'huur' maar als 'energievergoeding' te benoemen.

Antwoord 18: Dit is ons bekend, maar de gemeente is hierin geen directe partij. Verhuurders en huurders hebben vanaf mei 2016 de mogelijkheid om een energieprestatievergoeding (EPV)

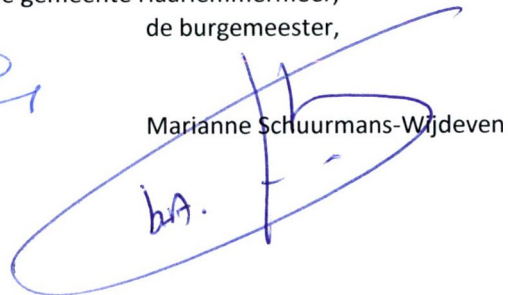
af te spreken. Voor de renovatie van een complex heeft de verhuurder toestemming van 70% van de huurders nodig. In de regel wordt hierbij overeengekomen dat er met een EPV wordt gewerkt.

Wij waarderen uw betrokkenheid bij het woonbeleid ten zeerste en vertrouwen erop u met deze reactie voldoende te hebben geïnformeerd.

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



drs. Carel Brugman



Marianne Schuurmans-Wijdevan

Verzendlijst t.b.v. FM/DRM

Contactpersoon	:	de heer A. Menkveld
Telefoon	:	+31235674204
Steller	:	A. Menkveld
Geadresseerde	:	Participatieraad Haarlemmermeer de heer G. Hille, voorzitter
Uw brief	:	12 november 2019
Bijlage(n)	:	Geen
Onderwerp	:	Reactie op advies woonbeleidsprogramma 2019-2025
Kenmerk	:	X.2019.15148

Digitale afschriften aan:

- Archief FM/DRM (geen emailadres benodigd)
- Arnout.Menkveld@haarlemmermeer.nl
- Ineke.van.Dijk@haarlemmermeer.nl
- raadsinformatie@haarlemmermeer.nl

De leden van de gemeenteraad

-
-

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