



**gemeente**  
**Haarlemmermeer**

Aan de Participatieraad Haarlemmermeer

Postbus 250  
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:  
Marktlaan 124  
Hoofddorp  
Telefoon 0900 1852

Cluster Samenleving, Sport en Cultuur  
Contactpersoon mevrouw Van Weering  
Telefoon 0900 1852  
Uw brief 13 januari 2026, PRH2026-02  
Ons kenmerk 12857430  
Bijlage(n) Geen  
Onderwerp Reactie Advies Uitvoeringsprogramma van Visie op wonen en Volkshuisvesting

Verzenddatum

**30 JAN. 2026**

Geachte heer Warffemius,

Hartelijk dank voor het advies dat wij op 13 januari 2026 van u hebben mogen ontvangen over het Uitvoeringsprogramma van de Visie op Wonen en Volkshuisvesting. Wij willen u danken voor uw flexibiliteit en de snelheid waarmee uw advies, mede gezien het Kerstreces, tot stand is gekomen.

U heeft uw advies zoveel mogelijk per hoofdstuk beschreven en een aantal algemene opmerkingen gemaakt. Wij reageren hieronder puntsgewijs op uw reacties, waarbij we een korte samenvatting van uw reactie hebben gemaakt.

### **Algemeen**

#### **1. Ambitie en Verwijzingen**

De Participatieraad onderschrijft de beschreven ambities.

In deze nota wordt verwezen naar vele nota's, afspraken en wetswijzigingen.

Hopelijk komt er voor het grotere publiek een versie waarin de belangrijkste wijzigingen voor bewoners kort worden samengevat.

**Advies:** Maak een korte versie met de belangrijkste wijzigingen die burgers rechtstreeks raken, zoals wijzigingen van het beginsel van economische binding aan Haarlemmermeer voor bepaalde woningen, de hospitairegeling en dergelijke. Het voorwoord in de nota van wethouder Steffens geeft al goed en duidelijk de ambities weer.

**Reactie:** Zoals u aangeeft, is het Volkshuisvestingsprogramma bedoeld voor een breed publiek. Wij nemen ter harte dat het belangrijk is onze inwoners zorgvuldig te informeren over de belangrijkste wijzigingen. Dit zullen wij dan ook op een voor de doelgroep passende wijze

oppakken, door bijvoorbeeld gericht te communiceren in gezamenlijkheid met de woningcorporaties.

## 2. Financiën

De Participatieraad mist een financiële paragraaf in de nota. Duidelijk blijkt uit de nota dat er nog veel werk moet worden verzet en dat zal kosten met zich meebrengen.

**Advies:** Geef bij acties aan welke kosten eraan zijn verbonden, of er middelen voor beschikbaar zijn en waar de prioriteiten liggen.

**Reactie:** Zoals u adviseert is in het Volkshuisvestingsprogramma als bijlage 3 een prioritering en tijdspad opgenomen. U geeft aan dat er nog veel werk verzet moet worden en dat dit kosten met zich mee kan brengen. In de decembercirculaire heeft het Rijk extra middelen ter beschikking gesteld aan de gemeenten voor de uitvoering van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Wanneer bij de uitwerking blijkt dat aanvullende middelen nodig zijn, bovenop de reeds beschikbare financiën en personele capaciteit, kan dat leiden tot nieuwe voorstellen aan de raad voor het beschikbaar stellen van middelen. Het kan dan ook noodzakelijk zijn andere prioriteiten te stellen als er onvoldoende middelen beschikbaar zijn.

## 3. Inleiding

De Participatieraad hecht er veel waarde aan dat voorzieningen gelijke tred houden met de toename van nieuwe woningen. Het gaat om winkels met voldoende parkeergelegenheid, scholen en opvang, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijn gezondheidszorgvoorzieningen en een gezonde groene leefomgeving. Deze voorzieningen zijn van cruciaal belang voor de slagingskans van de bovenstaande vier doelen.

**Advies:** formuleer een vijfde lijn op basis van bovenstaande aspecten.

**Reactie:** Het is voor ons van groot belang dat er sprake is van samenhang tussen woningbouw en voorzieningen, immers dit draagt bij aan prettige, gezonde en leefbare wijken. Wij zijn blij dat u dat onderschrijft. In het Volkshuisvestingsprogramma hebben wij dit als een belangrijke actielijn opgenomen in het hoofdstuk Bouwen en Verbouwen, Actielijn 1: werken aan aantrekkelijke dorpen en wijken. Hierin staat de actie dat wij de eisen aan het woningbouwprogramma in gebiedsprogramma's, -enveloppen en dergelijke bepalen in samenhang met richtlijnen voor de aanwezigheid van voorzieningen. We zien geen noodzaak voor een vijfde lijn, juist omdat het als vanzelfsprekend is dat de gemeente ervoor zorgdraagt dat woningbouw en voorzieningen gelijk opgaan en wij dat geborgd hebben in ons beleid.

## Hoofdstuk Bouwen en verbouwen

### 4. Uitstel percentage sociale woningen door oude afspraken

In 2020 werden door de gemeente al diverse doelstellingen benoemd. Betaalbaarheid en diversiteit in soort woningen evenals de diverse aandacht groepen. Nu, 5 jaar later, komen deze doelstellingen weer naar voren.

We begrijpen dat woningbouwplannen een lange aanloop hebben en ook nu wordt aangegeven dat bijvoorbeeld het hogere percentage betaalbare woningen, dat wordt ingevoerd na vaststelling van de Wet versterking Regie Volkshuisvesting, voor diverse projecten niet geldt, omdat er al contracten/ afspraken liggen. Dat betekent dus dat ook na invoering van die wet nog vele jaren huizen zullen worden gebouwd, die niet onder de noemer betaalbaar of sociaal vallen en mogelijk niet nodig zijn voor de vraag van de inwoners van Haarlemmermeer.

**Advies:** Zet zo snel mogelijk in op betaalbare en sociale woningbouw. Probeer oude afspraken om te buigen. Ook projectontwikkelaars moeten zich afvragen welke vraag er beantwoord moet worden op hun grondposities.

**Reactie:** Wij delen de ambitie om meer woningen toe te voegen in het goedkope en middeldure segment om meer balans in de woningvoorraad te krijgen en de knelpunten op de woningmarkt terug te dringen. Na de inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting actualiseren wij het Volkshuisvestingsprogramma gericht op twee derde betaalbaar bij nieuwe projecten. Voor deze nieuwe betaalbaarheidseisen hebben we een concept overgangsregeling opgesteld waarbij we rekening houden met lopende projecten.

#### 5. Vereveningsfonds

Goed dat er nu ook voor kleinere projecten regels gaan gelden voor het percentage sociaal en betaalbaar woningen. Het vereveningsfonds moet echter niet te vaak worden ingezet voor de bouw van dure niet sociale woningen zonder dat duidelijk is bij welk project een hoger aantal woningen in de lagere klasse kan worden gebouwd. Een goed gevuld potje geld, dat niet kan worden besteed omdat er geen grond is of geen andere ontwikkelaar, helpt niet.

**Advies:** Zorg dat een regeling voor kleine bouwprojecten niet leidt tot minder sociale woningen, maar dat er ook voor de besteding van de verkregen middelen een reële optie is.

**Reactie:** Als actie hebben wij opgenomen om een vereveningsfonds, of een andere vorm die hetzelfde doel bereikt, uit te werken. Het doel van (een vorm van) een vereveningsfonds is juist om in (grotere) projecten een hoger aandeel sociale huurwoningen mogelijk te maken. Wij nemen uw advies mee in de uitwerking.

#### 6. Doorstroming

De Participatieraad geeft aan dat er in de huidige woningmarkt geen sprake is van de traditionele 'wooncarrières'. Veel ouderen willen wel wat kleiner wonen maar niet in een flat. Er zijn echter weinig alternatieven, waardoor men liever, ondanks de beperkingen, blijft wonen in de bekende woning en de bekende omgeving. Er zullen dus andere woningen nodig zijn om de beweging in gang te zetten. Het betrekken van bewoners en organisaties bij plannen is prima. Wel moet erop worden gelet dat de 'professionals' niet gaan bedenken wat goed voor de doelgroepen is.

**Advies:** Zoek, in afstemming met de doelgroep, naar de woonvormen waar zij zelfstandig kunnen blijven wonen als zij zorg nodig hebben.

**Reactie:** in 1.2 Actielijnen bouwen en verbouwen, actielijn 1, tweede bullet hebben wij toegevoegd: Wij zoeken hiervoor afstemming met deze doelgroepen.

#### 7. Tijdelijke woningen

Er wordt gesteld dat tijdelijke woningen kunnen worden gebouwd op plaatsen waar NOG geen woningbouw is toegestaan. Het woordje NOG lijkt te wijzen op een wijziging van de bestemming naar Wonen. Bij tijdelijke woningen zijn de mogelijkheden om je daar tegen te verzetten kleiner en verwacht de omgeving dat deze na verloop van tijd verdwijnen.

**Advies:** Als de intentie is om de bestemming na de tijdelijke periode te wijzigen in een permanente bewoning wees daar dan vanaf de start duidelijk over.

**Reactie:** In 1.1 onder inzet van tijdelijke woningen is toegevoegd: Belangrijk hierbij is zorgvuldige communicatie met omwonenden over de tijdelijke woningen en over de functie die erna wordt beoogd.

#### 8. Woningmaten, actielijn 4

Er wordt aangegeven dat er woningen komen van 40 tot 60 m<sup>2</sup> woonoppervlak. Dat is in onze ogen een zeer beperkte ruimte. We begrijpen dat de woningen kleiner moeten worden, maar is dit niet heel erg beperkt. Bij 40 m<sup>2</sup> is zelfs een tweede persoon al gauw teveel, een gezin vrijwel onmogelijk. Een woon carrière is dan al gauw noodzakelijk, waardoor de huizen doorgangshuizen worden en er geen hulpvaardige buurt ontstaat.

**Advies:** Wees als gemeente alert en sorteer voor op de mogelijke negatieve consequenties van een grote concentratie van zeer kleine woningen. De kans is namelijk levensgroot aanwezig dat dit doorgangshuizen worden en er in zo'n wijk geen sociale cohesie (of hulpvaardige buurt) zal ontstaan.

**Reactie:** Wij zijn daar zeker alert op. De oppervlakte-eisen aan sociale huurwoningen hebben wij afgestemd met de woningcorporaties, juist om doorgangshuizen te voorkomen. In het middensegment hebben wij 50 m<sup>2</sup> als minimum gesteld, omdat uit onderzoek blijkt dat woningen kleiner dan 50 m<sup>2</sup> een kwetsbaar segment vormen. Ook zetten we bewust in op gemengde bestaande en nieuwe woonwijken, dit betekent een mix in leeftijd en een mix in draaglast en draagkracht van inwoners.

#### Hoofdstuk Wonen met Zorg

##### 9. Regelingen dragende en vragende bewoners

Wij vragen ons af of het ook bij koopwoningen mogelijk is om een balans aan te brengen tussen dragende en vragende bewoners? Bij bouw door bijvoorbeeld een zorginstelling kun je daar mogelijk op sturen, maar hoe doe je dat bij een koopwoning.

Er wordt even gewezen op de koopgarantregeling en terugkoopregeling, maar we verwachten niet dat dat grootschalig kan worden ingezet. Vaak veranderen woongroepen door overlijden, ziekte en dergelijke waardoor de opzet om woningen voor ouderen of voor jongeren te bouwen na enkele jaren toch gebruikt worden door alle leeftijdsgroepen.

Een wooncirkel rondom een verzorgingspunt is een mooi idee voor grotere nieuwbouwwijken. Het inpassen in een bestaande wijk zal een hele uitdaging zijn.

**Advies:** Maak duidelijk wat en waar er mogelijkheden zijn om deze voorstellen te realiseren en welke criteria gelden.

**Reactie:** In het hoofdstuk Wonen met Zorg beschrijven we het belang van zorgzame wijken. We zetten in op gemengde wijken met een mix aan leeftijdsgroepen en zorgbehoevenden en niet-zorgbehoevenden, op koop en huurwoningen. Daarbij nodigen we investeerders uit in hun plannen hier aandacht aan te besteden. Hierbij houden we in acht dat de soorten woningen alsmede de aanwezige voorzieningen zorgdragen voor het behoud van gemene wijken. Samen met de partners van het Manifest Wonen met Zorg stellen we gebiedsgerichte analyses op. Op basis hiervan werken we per gebied uit welke voorzieningen en woonzorgvormen aanvullend gewenst zijn.

10. De PR mist een omschrijving voor de " lang leven thuis flat" in de begrippenlijst.

**Advies:** definieer "de lang leven thuis flat" bij de begrippen.

**Reactie:** Wij hebben de definitie als volgt toegevoegd aan de begrippenlijst:

Een Lang Leven Thuisflat is een seniorvriendelijk woonconcept. In een Lang Leven Thuisflat wonen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig en comfortabel thuis, ook als hun behoefte aan zorg toeneemt. Dat lukt dankzij de hechte samenwerking tussen bewoners, woningcorporatie, zorgpartij en welzijnsorganisatie. Samen zetten zij zich in om een flat seniorvriendelijk te maken: fysiek toegankelijk, veilig, met zorg op maat, leuke activiteiten en gezellige ontmoetingsruimten. Zo ontstaat een gemeenschap waar ouderen nog lang en met veel plezier kunnen wonen.

#### **Hoofdstuk Toegankelijke woningmarkt**

11. Bij bouwen en verbouwen is al aangegeven dat er meer diversiteit in het woningaanbod moet komen. In dit hoofdstuk staan prima ideeën, maar door de enorme veelheid aan bijzondere groepen, waarvoor extra aandacht is vereist, lijkt de inwoner, die geen speciale aandacht nodig heeft, steeds verder achteraan in de rij te komen bij het verkrijgen van een woning. Er worden weliswaar diverse percentages aangegeven, zoals bij de zorgwoningen, maar alle speciale doelgroepen leggen toch een hoge druk op de woningtoewijzing.

**Advies:** Geef ook aandacht aan de groep woningzoekenden, die niet in aanmerking komt voor een speciale voorrangsregeling. Voorkom dat inwoners vertrekken, omdat er in Haarlemmermeer geen kansen voor hen zijn op huisvesting.

**Reactie:** Wij onderschrijven uw advies om ook aandacht te geven aan de groep woningzoekenden die niet in aanmerking komt voor een speciale voorrangsregeling. Dat is de reden waarom we de beleidsregel hanteren dat jaarlijks maximaal 35% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar bijzondere groepen gaat.

#### **Hoofdstuk Aantrekkelijke dorpen en wijken**

12. Een fijne woonomgeving, voldoende voorzieningen in de nabijheid van de woning zijn mooie doelen. Vraag is of al die plannen uitvoerbaar zijn gezien de verwachte noodzakelijke uitbreiding van woningen en voorzieningen.

De inzet van alle inwoners, zorginstellingen, dorpsraden, winkeliers en projectontwikkelaars is daarbij hard nodig.

De PR waardeert de ambitie van het programma en blijft graag op de hoogte van de verdere uitwerking. Wij zien uit naar de vervolgstappen en blijven beschikbaar voor overleg.

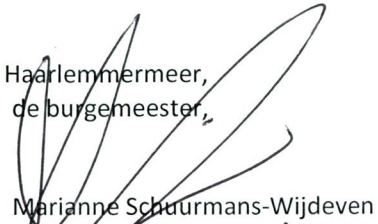
**Reactie:** De werkgroep Wonen van de Participatieraad heeft een actieve en waardevolle bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het Uitvoeringsprogramma en wij willen dan ook graag van uw aanbod gebruik maken om u te betrekken bij de verdere uitwerking.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en danken de Participatieraad nogmaals voor het advies en meedenken.

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



Hermineke van Bockxmeer  
*6.2.17/14 over Vraag 1*



Marianne Schuurmans-Wijdeven

BA. Marja Reuqrol