Gemeente Haarlem

Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 29 november 2016
Ons kenmerk 2016/542624
Contactpersoon drs. G.J.W. Wanders
Doorkiesnummer 023-511 37 15
E-mail gwanders@haarlem.nl
Onderwerp Ontwikkelzones en woningprogrammering

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken van de motie Rotte kiezen gevuld als beloning voor het woningzoekendengeduld (Programmabegroting 2016 – 2020, november 2015, nr. 17). We hebben deze motie vanwege de samenhang en om tot een integrale aanpak te komen, gecombineerd met de motie Samen delen voor een ongedeelde stad (Aanvullende uitgangspunten woonvisie, januari 2016, nr. 12.10). In het vervolg van deze brief gaan we daarom in op de volgende onderwerpen:

1. Grote opgaven op de woningmarkt
2. Inpassing van ruim 7.000 woningen in 8 ontwikkelzones
3. Woningbouwprogrammering i.r.t. motie Samen delen voor een ongedeelde stad
4. Nadere uitwerking: ontwikkelstrategie per zone
5. Aanpak in samenwerking met de stad

1. Grote opgaven op de woningmarkt

U maakt zich terecht zorgen over de woningbouw in Haarlem. Als één van de grotere steden in de MRA hebben we de verantwoordelijkheid een deel van de opgave in de MRA te accommoderen. Deze behoefte betreft zo'n 240.000 woningen tot 2040, waarvan ca. 20.000 woningen in Haarlem.

Het tekort aan woningen in Haarlem is duidelijk merkbaar. Haarlem behoort tot de gemeenten met de sterkste stijging in de huizenprijzen (tweede van Nederland qua stijging). De wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt 6,4 jaar en dit is in 2015 toegenomen met ruim twee maanden (van 6,2 naar 6,4 jaar). Woningzoekenden hebben het lastig in alle categorieën van de Haarlemse woningmarkt. Er zijn hervormingen in de zorg, het aantal ouderen en

alleenstaanden neemt toe, er is een huisvestingsopgave voor statushouders en jongeren komen moeilijker aan een woning. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de verdeling van betaalbare woningen en op de woonmogelijkheden van de verschillende doelgroepen. Kortom, in kwantiteit, kwaliteit en prijsklasse liggen er grote opgaven.

Wij vinden dat iedere Haarlemmer binnen een redelijke termijn een woning moet kunnen vinden. De regionale en lokale woningbehoefte is voor de komende jaren doorgerekend, rekening houdend met demografische ontwikkelingen, economische prognoses en ontwikkelingen in de bestaande sociale huurvoorraad. We willen bouwen voor alle doelgroepen naar gelang de behoefte. Daarvoor hebben we in de concept woonvisie voorgesteld om de komende 10 jaar 7.500 woningen te bouwen, waarvan 1.900 in de sociale huursector. Om dat te bereiken moet het aantal toegevoegde woningen stijgen van gemiddeld 800 naar ca. 1.000 woningen per jaar. Wij willen daar, vanwege de oplopende druk op de woningmarkt, tempo mee maken. Dat doen we rekening houdend met bestaande afspraken uit het coalitieakkoord (geen woningen in groene zoom) en bijvoorbeeld het convenant Waarderpolder.

2. *Inpassing van ruim 7.000 woningen in 8 ontwikkelzones*

In onze stad kunnen we ruimtelijke kwaliteit én woningen toevoegen, met behoud van Haarlemse waarden als kwaliteit, authenticiteit, menselijke maat èn met behoud van kwalitatief groen. Dit hebben we eerder succesvol gedaan bij projecten zoals Deo Neo, Hof van Dumont, Raaks en Marsmanplein. Het toevoegen van woningen én ruimtelijke kwaliteit is een complexe opgave omdat het in Haarlem altijd over binnenstedelijke ontwikkelingen gaat waarbij rekening gehouden moet worden met de bestaande stad. Haarlem heeft geen uitleggebieden.

Ontwikkelaars en andere investeerders willen graag aan de slag in Haarlem en hebben in een aantal gevallen ook al concrete plannen. Een deel van deze projecten wordt in elkaars 'nabijheid' ontwikkeld waardoor op 'natuurlijke' wijze ontwikkelzones ontstaan. Deze zones bieden mogelijkheid om woningen te realiseren en tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit en woonprogramma toe te voegen, ook in de sociale huursector. Zo komen wij tot acht ontwikkelzones:

	Zone		Indicatie woningaantallen
1.	Spaarnesprong		400
2.	Oostpoort – Amsterdamsevaart		150
3.	Schipholweg		1.600
4.	Europaweg		1.600
5.	Planetenlaan-Orionweg		600
6.	Spaarndamseweg		500
7.	Korte Verspronckweg-Spoorwegstraat		300
8.	Spoorzone Zuidwest	+	2.100
	Totaal aantal woningen		7.250

Deze zones zijn op de kaart in de bijlage te zien en bevatten ook reeds lopende projecten. Het zijn plekken in Haarlem waar flinke woningaantallen kunnen worden

toegevoegd, evenals groen- en overige voorzieningen. In deze zones is sprake van transformatie, intensivering, aanpak van lege ruimte en een impuls voor de openbare ruimte. Naast de acht grote zones zijn er ook vele solitaire projecten en/of kleinere ontwikkelgebieden zoals Zwemmerslaan, Poort van Boerhaave, Aziëweg, Delftplein, Berensteijn, kruispunt Zijlweg-Westelijke Randweg. Dergelijke gebieden buiten de 8 zones zijn uiteraard ook van belang voor de stad en worden (her)ontwikkeld.

3. Woningbouwprogrammering in relatie tot motie Samen delen voor een ongedeelde stad

Haarlem wil graag een stad zijn met gemengde wijken waar het voor iedereen goed wonen is. Gemengd wil zeggen dat verschillende inkomensgroepen of huishoudenstypen in dezelfde wijk kunnen wonen. Dat hoeft niet te betekenen dat alle wijken hetzelfde zijn, met dezelfde woningdifferentiatie, maar wel dat Haarlem zowel aan de oost- als aan de westkant van de stad gemengde wijken kent en dat er een betere balans ontstaat zonder dat we streven naar een 'gemiddelde' waarde voor woningdifferentiatie.

We willen de stad meer in balans brengen door sociale huurwoningen toe te voegen aan wijken waar deze relatief weinig voor komen in de stadsdelen Noord, Centrum en Zuidwest. We maken een selectie van projecten en locaties waar sociale huur kan worden toegevoegd en, als dat haalbaar is, van het benodigde (ruimtelijk) instrumentarium om daarmee actief 1.200 sociale huurwoningen, bij voorkeur beheerd en verhuurd door corporaties, te bouwen in de stadsdelen Zuidwest, Centrum en Noord. In 2017 wordt de gebiedsopgave voor de komende jaren voorbereid. Bestaande afspraken (aantallen, typologie en segmentering) worden daarbij gerespecteerd, omdat we een betrouwbare partner willen blijven. In de nieuwe gebiedsopgaven wordt in ieder geval voor de ontwikkelzones de volkshuisvestelijke opgave per project en/of locatie geformuleerd, zoals in de concept woonvisie is voorgesteld.

4. Nadere uitwerking noodzakelijk: ontwikkelstrategie per zone

Er is verdieping noodzakelijk en daarom gaan we verder met het uitwerken van een ontwikkelstrategie. Deze strategie zal in ieder geval in moeten gaan op de samenhang tussen de diverse projecten in de zone, met als doel de juiste functie en woningtypologie op de juiste plek. Uiteraard wordt op basis van maatwerk gekeken naar de versnellingsmogelijkheden. We verwachten dat dat van zone tot zone verschilt. Ook is verdieping van de financiële haalbaarheid voor zowel gemeente als investeerder noodzakelijk. Mogelijk zal per zone verevening van de financiële plussen en minnen plaats moeten vinden, omdat hiermee positief wordt bijgedragen aan de kwaliteitsslag die we er willen maken.

In de decemberrapportage (BERAP 3) wordt een budget voorgesteld om een aantal versnellingsmaatregelen uit te voeren.

Haarlem

5. Aanpak in samenwerking met de stad

In de gesprekken over de toekomstvisie is de stad uitgenodigd haar visie te geven op de opgave voor Haarlem en de bijbehorende locaties (bijeenkomst 'Grenzen aan de groei'). Ook in de voorbereiding op de conceptwoonvisie, die wij 8 december met u bespreken hebben wij de stad betrokken. Kernboodschap die voortkomt uit de gesprekken met de stad: bouwen is nodig, echter bestaan zorgen over het behoud van kwaliteit en identiteit.

Uiteraard worden de opgaven in de 8 ontwikkelzones opgepakt in samenwerking met de bewoners, woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en eigenaren. De stadsbouwmeester, de gemeentelijke stedenbouwkundigen en ARK zijn en worden betrokken bij specifieke uitwerkingen zoals Spaarnesprong, Oostpoort, Spoorzone Zuidwest en Spaarndamseweg, en daarnaast bij thematische studies zoals de hoogbouwvisie.

We zetten de samenwerking met de stad bij de uitwerking en uitvoering uiteraard voort. Dat doen we bijvoorbeeld met 'Bouwend Haarlem' en in samenwerking met het ABC Architectuurcentrum. Zo is samen met het ABC Architectuurcentrum is op 28 november jl. een bijeenkomst georganiseerd over de Haarlemse woningopgave en de wijze waarop die vorm kan krijgen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en naar uw tevredenheid tegemoet te zijn gekomen aan de ingediende moties.

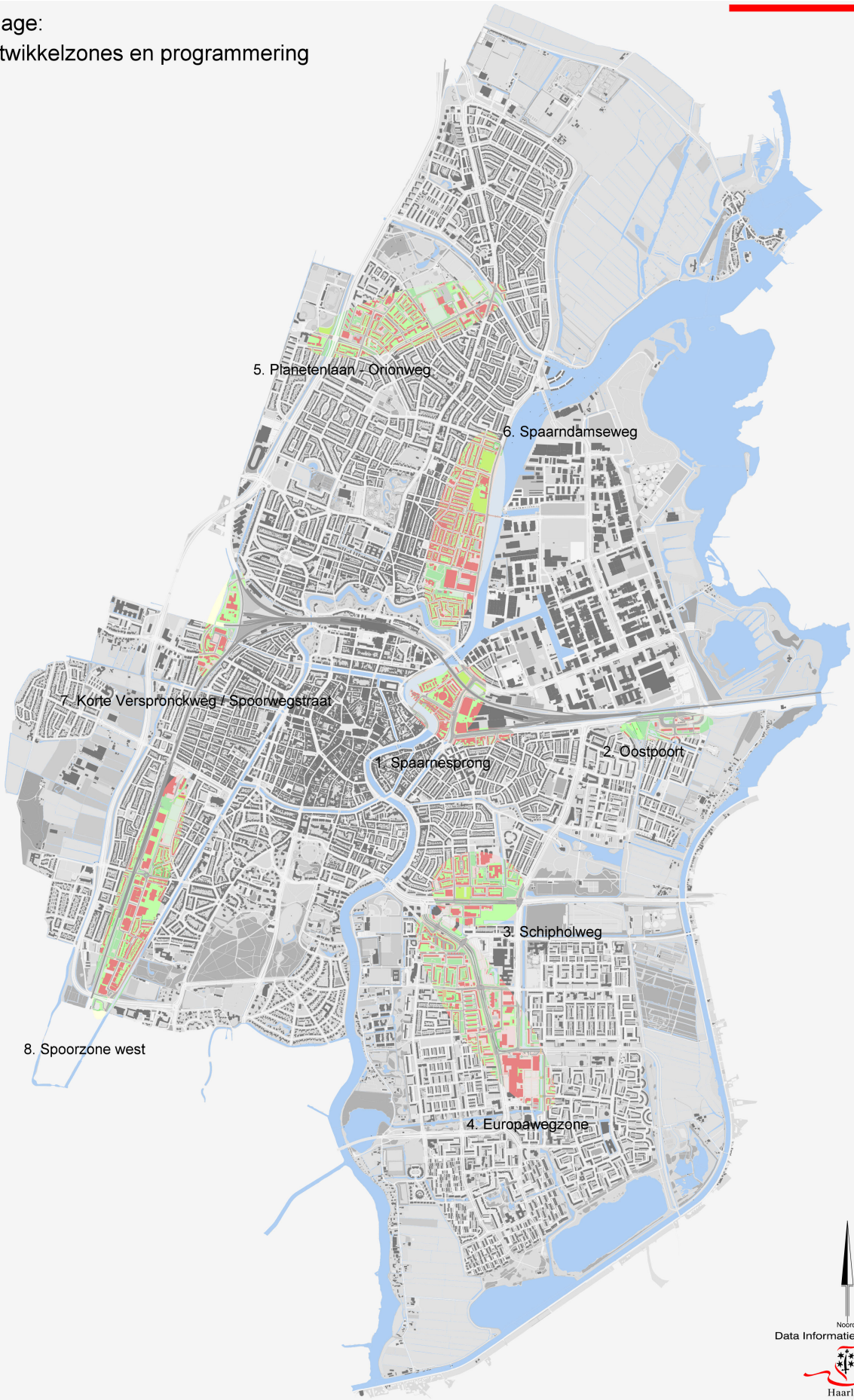
Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

J. Scholten drs. J. Wienen

Bijlage:
Ontwikkelzones en programmering



Data Informatie en Analyse

Haarlem