



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,  
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 15 november 2017  
Ons kenmerk 2017/503092  
Contactpersoon drs. G.J.W. Wanders / J. van der Lee  
Doorkiesnummer 023-511 3715 / 3547  
E-mail [gwanders@haarlem.nl](mailto:gwanders@haarlem.nl) / [jvdlee@haarlem.nl](mailto:jvdlee@haarlem.nl)  
Onderwerp 1.900 sociale woningen tot 2025 en mogelijkheden voor meer

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Met deze brief informeer ik u over de ruimtelijke mogelijkheden met betrekking tot de 'ongedeelde stad' en hoe deze ambitie onder meer bereikt kan worden via de ontwikkelzones.

Mijn conclusie is dat er voldoende locaties zijn voor 1.900 sociale woningen tot 2025 en dat er mogelijkheden zijn voor meer. Het perspectief voor de lange termijn licht ik in deze brief aan u toe.

Het gaat om twee onderdelen:

- *De algemene woningbouwopgave tot 2040*  
De aanpak van de woningprogrammering voor de middellange termijn (tot 2025) én de lange termijn (tot 2040) verloopt onder meer via de ontwikkelzones, zoals is uiteengezet in de collegebrief d.d. 29 november 2016 (kenmerk 2016/542624).
- *De sociale woningbouwopgave tot 2025*  
Met het vaststellen van de woonvisie 'Doorbouwen aan een (t)huis' heeft u in het kader van de 'ongedeelde stad' besloten om 1.900 sociale huurwoningen te realiseren voor eind 2025, waarvan 1.200 sociale huurwoningen ten westen van het Spaarne en 700 ten oosten van het Spaarne (BBV nr: 2017/47534).

In het vervolg van deze brief geef ik u een overzicht van de geprogrammeerde hoeveelheden woningbouw. Daarbij maak ik zowel de lange termijn woningbouwopgave (tot 2040) inzichtelijk, als specifiek de sociale huurwoningbouwopgave (tot 2025, conform de afspraken uit de Woonvisie). Dit is op basis van een intensief stedelijk programma. Meer sociale woningen zijn mogelijk, indien u bij de uitwerking van de ontwikkelzones zou besluiten tot verdere verdichting en intensivering. In deze brief noem ik daarom ook enkele aandachtspunten voor de komende periode.



## **Beschikbaarheid (sociale) woningbouwlocaties**

De vraag naar woningen in de regio is groot. Om te bezien of er voldoende locaties zijn die eventueel ingezet kunnen worden voor (sociale) woningbouw registreert en monitort Haarlem de plancapaciteit. Vervolgens informeert het college uw raad hierover via de Rapportage woningbouw. Met dit in het achterhoofd wil ik een aantal conclusies delen die volgen uit een analyse van beschikbare data over potentiële woningbouwlocaties in Haarlem. Hieruit blijkt dat:

- er op lange termijn veel kansrijke woningbouwlocaties in Haarlem aanwezig zijn. Hier kunnen ca. 15.000 woningen worden toegevoegd tot 2040. Dat is nog niet voldoende om de totale verwachte woningbehoefte, die wordt geraamd op ca. 17.000 te accommoderen. Dit betekent dat de zoektocht naar woningbouwlocaties, verdichtings- en transformatiemogelijkheden onverminderd door moet gaan;
- de opgave tot 2025 voor de sociale huurwoningvoorraad qua aantallen haalbaar is. Voor de uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad zijn tot 2025 locaties nodig voor 1.900 woningen (conform de woonvisie). Dit vraagt een nadrukkelijke sturing en coördinatie op gebieds- en projectniveau.

In onderstaande tabellen zijn de woningbouwaantallen (vraag en aanbod) per gebiedstype verduidelijkt (aantallen zijn op basis van ramingen).

<b>Overzicht verdeling woningbouw in Haarlem tot 2040</b>			
Behoefte aan aantal woningen (vraag)			17.000 *)
Aantal mogelijke woningen op potentiële locaties (plancapaciteit / aanbod)			Ca. 15.000 (= 2.000 tekort)
Behoefte aan aantal sociale huurwoningen (vraag)			Wordt bepaald t.b.v. volgende woonvisie **)
Aantal mogelijke sociale huurwoningen op potentiële locaties (plancapaciteit / aanbod)			Ca. 3.500 ****)
Woningbouwaantallen op locaties onderverdeeld naar gebiedstype	<i>Ontwikkelzones</i>	<i>Overige gebieden</i>	
	9.060 ***)	5.950	Ca. 15.000
Waarvan sociaal in oost:	860	300	
Waarvan sociaal in west:	1.620	720	
Totaal aandeel sociale huurwoningen	2.480	1.020	Ca. 3.500 ****)

\*) Bron: Woonvisie Haarlem: Doorbouwen aan een (t)huis (maart 2017)

\*\*\*) Dit is in de huidige woonvisie bepaald voor de periode t/m 2025.

\*\*\*\*) Zie bijlage 1 voor de aantallen per gebied. Bij de uitwerking van de ontwikkelzones is ruimte voor meer woningen gevonden, dan waar in de collegebrief van 29 november 2016 van werd uitgegaan.

\*\*\*\*\*) Dit betreft het aantal dat nu reeds bekend is. De behoefte aan sociale woningen na 2025 moet echter te zijner tijd nog worden bepaald en zal ten behoeve van de volgende woonvisie worden uitgezocht. Mogelijk komt het aantal tot 2040 daardoor tegen die tijd hoger uit, vanwege ambitie en/of noodzaak.



<b>Overzicht verdeling woningbouw in Haarlem tot 2025</b>			
Behoeftē aan aantal woningen (vraag)		7.500 *)	
Aantal mogelijke woningen op potentiële locaties (plancapaciteit / aanbod)		7.000 (= 500 tekort)	
Behoeftē aan aantal sociale huurwoningen (vraag)		1.900	
Aantal mogelijke sociale huurwoningen op potentiële locaties (plancapaciteit / aanbod)		2.070 (= 170 marge)	
Woningbouwaantallen op locaties onderverdeeld naar gebiedstype	<i>Ontwikkelzones</i>	<i>Overige gebieden</i>	
	4.600	2.400	7.000
Waarvan sociaal in oost:	580	170	Soc. in oost: 750
Waarvan sociaal in west:	730	590	Soc. in west: 1.320
Totaal aandeel sociale huurwoningen	1.310	760	2.070 (= 170 marge)

\*) bron: Woonvisie Haarlem: Doorbouwen aan een (t)huis, maart 2017

### ***Aandachtspunten voor de komende periode***

- **Koers houden**

De koers in relatie tot de woningbouwproductie is – in lijn met de Woonvisie voor de periode t/m 2025 – als volgt:

- De ontwikkelzones uitwerken op basis van de in de bijlage 1 opgenomen aantallen.
- In de ontwikkelzones en de overige woningbouwlocaties (buiten de ontwikkelzones) 1.900 sociale huurwoningen realiseren volgens de verdeling 1.200-700 westelijk-oostelijk in de stad.

Het tekort aan woningbouwlocaties voor circa 2.000 woningen tot 2040 betekent dat de zoektocht naar woningbouwlocaties en naar verdichtings- en transformatiemogelijkheden in Haarlem onverminderd door moet gaan. In regionaal verband gebeurt dit ook met: Almere 2.0 (60.000 woningen tot 2040), Koers 2025 (50.000 woningen in Amsterdam) etc. Regionale monitoring en afstemming vindt plaats via de MRA en in onze RAP-regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

Voor de sociale huurwoningbouwopgave geldt dat eveneens een aanvullende inspanning nodig is om in de praktijk ook een juiste verdeling oost-west te verzekeren. Daarvoor moeten we duidelijke uitgangspunten vaststellen voor gebieds- en locatieontwikkelingen (binnen en buiten de ontwikkelzones) en indien nodig moeten we reguleren. Over dat laatste kan ik zeggen dat de markt daar zelf ook om vraagt. Het biedt namelijk voor hen een gelijk speelveld.

- **De afweging van (sociale) woningbouw met overige ambities**

Naast de ambitie voor de hoeveelheid sociale huurwoningen, zijn er andere ambities: ondergronds parkeren, meer bomen/groen, samen doen etc. Een stapeling van beleidsambities vertraagt of kan zelfs tot onuitvoerbare plannen leiden, vanwege een onmogelijke opgave. Uiteindelijk gaat het om keuzes maken gericht op de totale kwaliteit van een nieuw te ontwikkelen deel van de



stad met een goed leefklimaat, zelfs als dan niet aan alle (beleids)ambities wordt voldaan.

- Gezien het tekort aan woningbouwlocaties is verder verdichten en/of verhogen een mogelijkheid, maar dit zal wel in samenhang moeten worden gezien met o.a. de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit, verkeer en vervoer. Een risico daarbij is hoogbouw op plekken waar dat op dit moment planologisch nog niet geregeld is. Gebiedsontwikkeling vraagt om een integrale afweging van belangen en daarvoor zullen door uw raad keuzes gemaakt moeten worden met vaak conflicterende belangen.

- **Ruimte voor voorzieningen**

De raad heeft in de Motie Voorzie(ningen in) de toekomst van 13 oktober 2016 gevraagd om ruimte en geld te reserveren voor voorzieningen op het gebied van schoolgebouwen, sport, spelen, cultuur en verenigingsleven. Of er met de grote (sociale) woningbouwopgave voldoende ruimte overblijft voor alle voorzieningen blijkt pas definitief bij de uitwerking van de ontwikkelzones en de overige locaties. Daarbij is vanwege de complexiteit van de stedelijke ontwikkelingsopgave op dit moment nog geen compleet beeld van de benodigde ruimte voor voorzieningen (onderwijs, sport, winkels, bedrijvigheid, cultuur etc.). Ook de maatschappelijke en financiële consequenties van minder voorzieningen moeten nog onderzocht worden.

- **Sturing**

Om de (sociale) woningbouwopgave succesvol te realiseren zijn aanvullende inspanningen nodig. Dat vraagt o.a. om sturing op gebieds- en projectniveau en bijvoorbeeld om een standpunt over het aandeel sociale huur dat op te verkopen gemeentelijke grondposities kan worden gerealiseerd. In dat kader zou overwogen kunnen worden of op de door de gemeente te verkopen gronden het merendeel van deze grote maatschappelijke opgave zou kunnen landen. Bij de nadere uitwerking van de ontwikkelzones kom ik hierop terug.

- **Overcapaciteit**

Er is nog geen rekening gehouden met een overcapaciteit van het geïnventariseerde aantal mogelijke woningen (er zijn onvoldoende reserves). Enige overcapaciteit is wenselijk, vanwege planuitstel, vertragingen e.d. Ook hierom is het van belang om de mogelijkheden voor verdichting en transformatie verder te onderzoeken en om aanvullende locaties te vinden.

### *Tot slot*

Tot slot geef ik u graag mee dat er vele acties lopen om de woningbouw in Haarlem aan te jagen. Dat gaat van prestatieafspraken met de corporaties, tot bewonerssessies in de ontwikkelzones, tot een 'Samenwerkingstafel Middenhuur'. Dit wordt uiteraard voortgezet.



## Haarlem 5

Verdere informatie over het in deze brief behandelde onderwerp ontvangt u via:

- de Voortgangsrapportage stand van zaken woningbouwprojecten;
- de separate besluiten die worden voorbereid voor de diverse ontwikkelzones;
- Rapportage woningbouw Haarlem (meerjarenanalyse ontwikkeling plancapaciteit).

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk

### *Bijlage 1*

<b>Plancapaciteit voor de periode tot 2040 en plancapaciteit sociale huur tot 2025</b>				
	Woningbouw- capaciteit per gebied nu tot 2040 (zoals aangegeven in collegebrief d.d. 29 nov. 2016)	Woningbouw- capaciteit per gebied nu tot 2040 (toename capaciteit door nadere analyse locaties)	Waarvan potentieel sociale huur nu tot 2040	Waarvan potentieel sociale huur nu tot 2025
Ontwikkelzone Spaarnesprong	400	530	140	100
Ontwikkelzone Oostpoort – A'damsevaart	150	150	0	0
Ontwikkelzone Schipholweg	1.600	1.980	570	330
Ontwikkelzone Europaweg	1.600	2.760	150	150
Ontwikkelzone Planetenlaan– Orionweg	600	560	250	200
Ontwikkelzone Spaarndamseweg e.o.	500	650	230	150
Ontwikkelzone Korte Verspronckweg – Spoorwegstraat (incl. kruising Westelijke Randweg-Zijlweg)	300	620	310	180
Ontwikkelzone Zuidwest	2.100	1.810 – 2.100 *)	830	200
<b>Subtotaal</b>	<b>7.250</b>	<b>9.060</b>	<b>2.480</b>	<b>1.310</b>
Overige gebieden	---	5.950	1.020	760
<b>Eindtotaal</b>	<b>---</b>	<b>15.010</b>	<b>3.500</b>	<b>2.070</b>

\*) Nog onder studie