gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Startnotitie leefbaarheid huidige wijken
Portefeuillehouder	mr. Charlotte van der Meij, Marjolein Steffens-van de Water
Collegevergadering	28 oktober 2025
Inlichtingen	Maamke Schouten, Petra Kort-Hoogeboom
Registratienummer	12644432

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de startnotitie leefbaarheid huidige wijken vast te stellen met als doel:
   een gerichte discussie te kunnen voeren met de gemeenteraad over leefbaarheid in bestaande wijken aan de hand van de volgende twee vragen:
   - welke leefbaarheidsopgaven wegen het zwaarst en waarom?
   - in welke mate wil de raad de huidige aanpak intensiveren?
2. deze nota ter bespreking aan te bieden aan de raad.

2. Samenvatting

De raad wil de aanpak van de leefbaarheidsopgave in de bestaande wijken beeldvormend bespreken en heeft daarvoor gevraagd om een startnotitie. Hieruit kan later mogelijk een concrete uitvoeringsaanpak ontstaan.

Grootschalige wijken zoals Graan voor Visch, Pax, Bornholm en Overbos in Hoofddorp en Welgelegen en Linquenda in Nieuw-Vennep kennen een uitdagende beheeropgave: openbare ruimte, woningen en voorzieningen zijn toe aan renovatie of vervanging én moeten zich aanpassen aan transities op het gebied van bijvoorbeeld zorg, klimaat, werk en mobiliteit. Door hun grootschaligheid en eenvormigheid vragen deze wijken een andere aanpak dan organisch gegroeide wijken. Tegelijkertijd bieden zij volop kansen door hun onderbelichte kwaliteiten.

We experimenteren al met nieuwe werkwijzen en proberen de aanpak van de verschillende vraagstukken in de wijk aan elkaar te koppelen. Een integrale aanpak is noodzakelijk omdat we niet de ruimte, tijd en middelen hebben om alle opgaven afzonderlijk aan te pakken. Door meer vooruit te kijken, opgaven in samenhang op te pakken en te zoeken naar slimme technische oplossingen, behouden de wijken hun aantrekkelijkheid. Vanwege beperkte ruimte, middelen en tijd zijn bestuurlijke keuzes onvermijdelijk.

Daarom leggen we de raad twee beeldvormende vragen voor als eerste stap om tot bestuurlijke richting te komen. Ten eerste: welke opgaven wegen het zwaarst voor de raad

als het om de leefbaarheid van de bestaande wijken gaat. En ten tweede: In welke mate wil de raad de huidige aanpak intensiveren.

In vervolg op de discussie in de raad adviseren wij de raad de volgende vervolgstappen:
- een interactieve bijeenkomst ter voorbereiding op de bespreking van de startnotitie;
- een verdiepende bijeenkomst met externe sprekers ter verdere oriëntatie;
- de gewenste ambitie voor de beheeropgave van de bestaande wijken verankeren in de actualisering van de omgevingsvisie;
- op basis van de gewenste ambitie een voorstel uit te werken voor de Voorjaarsrapportage 2027 en de benodigde middelen te betrekken bij de integrale afweging;
- desgewenst een uitvoeringsprogramma op te stellen per prioritaire wijk of gebied.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

In juli 2024 heeft de raad het onderwerp 'leefbaarheid huidige wijken' toegevoegd aan de Strategische Agenda. De raad wil de aanpak van de leefbaarheidsopgave in de bestaande wijken bespreken, met preventie van problemen als uitgangspunt. De raad vraagt daarom een startnotitie om een gerichte beeldvormende discussie te kunnen voeren. Hieruit kan later mogelijk een concrete uitvoeringsaanpak ontstaan.

Welk doel wordt nagestreefd?

We willen een doordachte integrale aanpak voor onze grootschalige wijken, zodat ze toekomstbestendig blijven: goed aansluiten bij veranderende demografie en belangrijke transities. Door nu te investeren in slimmer organiseren en gebiedsgericht werken, voorkomen we achteruitgang en behouden we ruimte voor weloverwogen keuzes en slim ontwerpen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Ter voorbereiding op latere oordeels- en besluitvorming is deze startnotitie opgesteld voor een eerste beeldvormend gesprek in de raad. Wij vragen de raad welke opgaven het zwaarst wegen voor leefbare wijken en in welke mate de raad de huidige aanpak wil intensiveren. In de bijlage bieden wij de raad verdiepende informatie aan over het begrip leefbaarheid, ontwikkelingen in grootschalige wijken en wat we al doen in de wijken.

Wat zijn de argumenten?

De wijken Graan voor Visch, Pax, Bornholm, Overbos, Welgelegen en Linquenda zijn grootschalige wijken uit 1965-1985 met specifieke kenmerken die vergelijkbaar zijn met andere groeikernen als Almere, Purmerend en Zoetermeer:
- de wijken bestaan uit een relatief eenzijdige woningvoorraad die tegelijkertijd is gebouwd;
- het aantal bewoners per woning neemt af waardoor het draagvlak voor de voorzieningen in de wijk afneemt;
- wonen en werken zijn gescheiden, de levendigheid van de wijken is beperkt;
- het ontwerp van de wijk en de openbare ruimte is niet toekomstbestendig, sluit niet aan bij huidige transities;
- de wijken zijn ten opzichte van latere wijken ruim van opzet en groen. Er is ruimte voor verdichting, wat investeringsruimte biedt.

Op drie punten wijkt de situatie in Haarlemmermeer af van die van andere groeikernen in Nederland:

- Haarlemmermeer heeft veel werkgelegenheid en de bevolking is relatief welvarend;
- de sociale samenhang is nog iets zwakker dan in andere groeikernen;
- de inwoners waarderen de leefbaarheid in de groeikernwijken hoog.

Het gaat nu dus nog redelijk goed. Dat zo houden vraagt vernieuwing, omdat we anders risico lopen op anonieme wijken, toenemende eenzaamheid, verslechterende volksgezondheid, sociale tweedeling, wijken waar mensen zich niet thuis voelen, zoals we in andere groeikernen nu al zien gebeuren.

Dit vraagt om een andere aanpak dan organisch gegroeide wijken. De komende jaren neemt de beheer- en vernieuwingsopgave in grote stappen toe. Waar wij ervaring hebben met de diverse oude dorpskernen die een maatwerk-aanpak vragen, komen nu grootschalige wijken met uniforme, gelijktijdig gebouwde bebouwing in aanmerking voor een vervangings- en vernieuwingsopgave. Dit biedt ook kansen: de homogeniteit maakt een grootschalige, efficiënte aanpak mogelijk met aanzienlijke schaalvoordelen. Tegelijkertijd hebben deze wijken waardevolle kwaliteiten: ruime groene structuren en de destijds interessante experimenten met bouwvormen die gemeenschapsvorming stimuleren, zoals bijvoorbeeld de hofjes in de bloemkoolwijken als Bornholm en Linquenda.

In de bestaande wijken komen verschillende opgaven samen. Alle opgaven vragen inspanningen van gemeenten en partners. Gelukkig hebben verschillende inspanningen impact op meerdere opgaven. Een voorbeeld hiervan is een woning splitsen of een woonlaag erop, waardoor de eigenaar met de opbrengst de woonruimten kan verduurzamen. Door de opgaven in samenhang te bekijken kunnen we meer bereiken (met ervaringsdeskundigheid, slim ontwerp en technische oplossingen). Daarenboven zal nooit alles mogelijk zijn door de schaarste in ruimte, geld en tijd en is bestuurlijke richting nodig.

Wat doen we al integraal en wijkgericht in de bestaande wijken?

We starten niet vanaf nul. In verschillende wijken werken we al met onze partners aan nieuwe werkwijzen (zie ook de bijlage voor nadere informatie en meer voorbeelden), zoals:

- we experimenteren met nieuwe werkwijzen: samen met inwoners en andere belanghebbenden en over de grenzen van het sociaal en fysiek domein, zoals het project Buurtsaam in Overbos (ontwerpend onderzoek naar gezonde en samen-redzame wijk in samenwerking met het College voor Rijksadviseurs);
- de wijkaanpak warmtetransitie (met inwoners in overleg over warmte-oplossingen);
- we koppelen de vervanging van het riool aan het vernieuwen van de openbare ruimte waarmee we bewegen, ontmoeten en klimaatadaptatie stimuleren (zoals bij de wijkvernieuwing in de wijk Welgelegen);
- we faciliteren projectontwikkeling bij herontwikkeling van zorgvastgoed (zoals het project Holmkwartier in Bornholm);
- we maken gemeenschapsvorming een belangrijker onderdeel van de gebiedsontwikkeling in aansluiting op bestaande wijken (zoals in Lisserbroek).

Deze nieuwe werkwijzen willen we graag doorontwikkelen want de huidige aanpak kent beperkingen zoals:

1. de huidige aanpak is nog veelal faciliterend en nog vaak gericht op één specifiek onderwerp (sectoraal). We spelen in op initiatieven van onze partners en doelen vanuit ons sectoraal beleid;

2. de huidige aanpak is veelal projectgericht en bij veel dynamiek lopen we tegen de grenzen aan van onze projectmatige en faciliterende aanpak. Als er veel projecten tegelijkertijd of volgtijdelijk in een gebied plaatsvinden, geeft een samenhangende aanpak ruimte voor andere (technische of ontwerp) oplossingen. Dit gaat de komende tijd sterk spelen voor de wijken uit de groeikernperiode;
3. sterke afhankelijkheid van tijdelijke bekostiging en grondexploitaties bemoeilijkt continuïteit in projecten (en daarmee in kennis, ambities en relaties met inwoners). Een duurzame relatie met inwoners is belangrijk omdat die bijdraagt aan sterkere gemeenschapsvorming wat ook zorgt voor meer veerkracht en samenredzaamheid van buurten.

Voorstel voor discussiepunten

Kijken door de leefbaarheidsbril kan helpen om keuzes te maken. Wij willen de raad twee vragen stellen om tot een bestuurlijke richting te komen:

1. Prioriteiten: Welke leefbaarheidsopgaven wegen het zwaarst en waarom?
2. Aanpak: In welke mate wil de raad de aanpak intensiveren?

Ter ondersteuning van de discussie in de raad bieden wij in de bijlage 'De opgave in huidige wijken: Een inhoudelijke verdieping bij de startnotitie leefbare wijken' een overzicht van het begrip leefbaarheid en de leefbaarheidsvraagstukken in grootschalige wijken.

Ad 1: Prioriteiten: welke leefbaarheidsopgaven wegen het zwaarst?

Wonen en gebiedsontwikkeling	20.000 woningen toevoegen voor 2040
	Toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad en openbare ruimte
	Verdichting voor meer diversiteit van de woningvoorraad en behoud draagvlak voor voorzieningen
	Wonen met zorg
	Functiemix (groen, maatschappelijke voorzieningen, et cetera)
Maatschappelijke voorzieningen	Toegang tot werk, school, zorg, maatschappelijke voorzieningen (nabijheid)
Gezondheid (zorg & welzijn)	Gemeenschapsvorming, meedoen, ontmoeten, inclusie
	Uitnodigen tot bewegen, spelen, sporten en gezonde leefstijl
	Toekomstbestendige zorg: zorgzame buurten, samenredzaamheid, zorgcirkels
Bestaanszekerheid (werk, inkomen, wonen, veilig thuis)	Diversiteit en betaalbare woningen en voorzieningen
	Veilig thuis

Economie	Mix werken in de wijk
	Slim programmeren bij openbaar vervoer (OV) en vervoersknooppunten
	Combinatie met maatschappelijke voorzieningen
Mobiliteitstransitie	Gebiedsontwikkeling rond vervoersknooppunten (TOD*)
	Stappen – **T**rappen – **OV** - **M**obiliteit als service - **P**articulier autovervoer (STOMP)
	Auto via kortste route de wijk uit
Verduurzaming	Circulaire economie ontwikkelen
	Natuurbehoud
	Gezonde bodem
Klimaatadaptatie	Hitte
	Water (overlast en tekort)
	Klimaatneutraal
Energietransitie	Hernieuwbare energie
	CO_2 reductie
	Netwerk op orde (stroom, warmte)
Veiligheid	Sociale veiligheid
	Verkeersveiligheid
	Veerkracht en samenredzaamheid bij crisis
Participatie inwoners en partners	Invloed en betrokkenheid bij inrichting directe leefomgeving
	Ontzorgen inwoners bij de veranderingen in eigen woonruimte. Bijvoorbeeld bij verduurzamen of splitsen/delen eigen woning
	Gemeenschapsvorming

*TOD = Transit Oriented Development (ontwikkelen rond openbaar vervoer)

Ad 2. Wil de raad de aanpak van de leefbaarheid van bestaande wijken intensiveren?
In paragraaf 3.2 lieten we zien wat we in de bestaande wijken al integraal en wijkgericht doen in onze aanpak. Maar gaven ook aan daarbij tegen beperkingen aan te lopen. Door de aanpak op onderdelen te intensiveren, kunnen we sneller, meer bereiken. Maar dat is niet gratis: afhankelijk van de keuzen vraagt het meer investeringsruimte, exploitatiemiddelen, capaciteit (menskracht) en/of organisatieontwikkeling.
Waar zou de raad de inzet op willen vergroten? In onderstaande tabel geven we kort weer wat we al doen, en wat we zouden kunnen intensiveren.

Aanpak	Wat doen we al?	Hoe kunnen we intensiveren?
Integrale aanpak per gebied	Gebiedsprogramma's maken met wijkanalyses en overzicht van opgaven en plannen	Samenhangende oplossingen zoeken vanuit verschillende beleidsterreinen, beginnen in meest urgente wijken
Preventie-aanpak gericht op samenredzaamheid	Programma positieve gezondheid, experimenten tussen sociaal en fysiek domein	Meer vooruitkijken naar opgaven, normen vastleggen voor vitale wijken, burger- en maatschappelijk initiatief steunen
Koppelkansen bij renovatie	Integrale aanpak openbare ruimte + klimaat + sociaal beleid in wijken ouder dan 60 jaar, faciliteren initiatieven derden	Actief monitoren geplande ontwikkelingen/wensen en meer regie voeren om ontwikkelingen van partijen te verbinden
Woningen toevoegen: Verdichtingsvisie uitvoeren	Projecten schaalsprong wonen, verdichtingsvisie beschikbaar	Beter benutten woningvoorraad, verdichten rond wijkcentra en vervoersknooppunten
Samen doen met inwoners	Inwoners en professionals in de wijk betrekken bij beleid, projecten en uitvoering en de gebiedsprogramma's	Meer invloed geven binnen kaders, ervaringsdeskundigheid inzetten, diverse perspectieven benutten

Voorstel voor vervolgstappen

Tot slot stellen we de raad de volgende globale aanpak met vervolgstappen voor:

- een interactieve bijeenkomst ter voorbereiding op de bespreking van de startnotitie;
- een verdiepende bijeenkomst met externe sprekers ter verdere oriëntatie;
- op basis van de gewenste ambitie een voorstel uit te werken voor de Voorjaarsrapportage 2027 en de benodigde middelen daarvoor beschikbaar te stellen;
- de gewenste ambitie voor de beheeropgave van de bestaande wijken verankeren in de actualisering van de omgevingsvisie en gebiedsprogramma's;
- desgewenst een uitvoeringsprogramma op te stellen per prioritaire wijk of gebied.

3.3 Wat mag het kosten?

De raad neemt op basis van deze startnotitie geen besluiten, waardoor er aan de uitvoering van deze nota, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit (menskracht), geen kosten verbonden

zijn. Wel is duidelijk dat de aanpak van de leefbaarheidsopgaven investeringen vraagt op drie gebieden:

- investeringsruimte voor de bestaande wijken (zowel een budget voor kleine ingrepen in de gewenste richting op korte termijn, als voor de langere termijn bijvoorbeeld als het combineren van functies op een locatie nodig is en leidt tot meerkosten);
- capaciteit (menskracht) om projecten te realiseren in de bestaande wijken;
- organisatieontwikkeling gericht op een meer samenhangende en gebiedsgerichte aanpak van de (urgente) opgaven in bestaande wijken.

Afhankelijk van de ambitie is meer of minder inzet op bovengenoemde aspecten nodig. Hiervoor zijn we afhankelijk van het vinden van externe financiering (bijvoorbeeld het Schipholfonds of Europese subsidies) en/of herprioriteren binnen de gemeentelijke begroting.

Wat zijn de financiële risico's?
Risico is dat bij de integrale afwegingen bij Voorjaarsrapportage 2027 onvoldoende middelen worden vrijgemaakt om de gewenste ambitie te realiseren. Tegelijkertijd leidt nu niet investeren tot hogere kosten in de toekomst. Veel van benodigde investeringen leveren op termijn maatschappelijk en deels ook direct financieel rendement op (zie voor voorbeelden paragraaf 3 over maatschappelijk rendement in de verdiepende bijlage).

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor de strategische keuze in de aanpak van leefbaarheid in de wijken en het beschikbaar stellen van het budget. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van de gekozen strategie. Binnen het college zijn de portefeuillehouders fysieke leefomgeving en zorg & welzijn de eerste aanspreekpunten.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
De volgende documenten bevatten extra informatie:

- bijlage bij deze startnotitie: De opgave in huidige wijken: Een inhoudelijke verdieping bij de startnotitie leefbare wijken;
- Haarlemmermeer van 2026-2036, van de afdeling onderzoek gemeente Haarlemmermeer;
- essay een onvoltooid project, van Michelle Provoost, onderzoeker International New Town Institute.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Indien het debat in de raad leidt tot een richting voor de aanpak van de leefbaarheid in de grootschalige wijken dan zullen wij deze richting en aanpak desgewenst vastleggen in de te actualiseren omgevingsvisie. Financiële consequenties worden betrokken bij de integrale afweging van de Voorjaarsrapportage 2027.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de MRA en er zijn met betrekking tot het onderwerp leefbaarheid huidige wijken geen regionale afspraken gemaakt.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Hermineke van Bockxmeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- De opgave in huidige wijken: Een inhoudelijke verdieping bij de startnotitie leefbare wijken
- Tekst amendement en toelichting daarop vanuit presidium