

raadsvoorstel

Onderwerp Vaststellen Investeringsstrategie en -analyse Schaalsprong 2025 – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken

Portefeuillehouder mr. drs. Beryl van Straten
Inlichtingen Femke van Paasschen, Lizet Keijzers, Hubert van Soelen
Collegevergadering 6 januari 2026
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 12848270

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage 2 'Investeringsanalyse Schaalsprong 2025 – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken' en bijlage 3 'Woningbouw subsidiemonitor'. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de geactualiseerde Investeringsstrategie Schaalsprong 2025 – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken (bijlage 1) en de Investeringsanalyse Schaalsprong 2025 – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken (bijlage 2) vast te stellen als richtinggevend kader voor de uitvoering van de woningbouwopgave tot 2040, waarbij:
 - a. de uitvoeringsfocus van de Investeringsstrategie en -analyse wordt aangevuld met Cruquius Post van Krayenhoff, deelgebied 5;
 - b. de potentiegebieden Nieuw-Vennep West, Cruquius Post van Krayenhoff (deelgebied 1 tot en met 4) en Cruquius Werfkwartier op termijn in aanmerking komen om toegevoegd te worden aan de focusgebieden als ook wordt voldaan aan benodigde ruimtelijke en organisatorische voorwaarden;
 - c. de gebiedsontwikkeling Rijsenhout wordt toegevoegd als potentiegebied en op termijn kan worden toegevoegd aan de focusgebieden als wordt voldaan aan ruimtelijke, juridisch-planologische, infrastructurele en organisatorische voorwaarden;
 - d. Cruquius Zwaanshoek, Entreegebied West, Hoofddorp Noord fase 1 - deel B (het Nieuwe Noord), Hoofddorp Noord fase 2, Hoofddorp Noord uitbreiding en Zonneveld worden aangemerkt als voorraadgebieden die we op langere termijn willen ontwikkelen.

2. Samenvatting

Onze gemeente staat aan de vooravond van een unieke en veelbelovende ontwikkelsprong. Onze ambitie is om tot 2040 minimaal 20.000 nieuwe woningen te realiseren. We willen de bouw van deze woningen mogelijk maken in samenhang met investeringen in mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen (scholen en sportaccommodaties).

Deze integrale aanpak vraagt om aanzienlijke investeringen, maar biedt ons tegelijkertijd de kans om onze gemeente nog leefbaarder, groener en beter bereikbaar te maken. Door nu doelgericht te investeren, leggen we een stevig fundament voor een duurzame, aantrekkelijke en toekomstbestendige gemeente en regio voor huidige én nieuwe inwoners.

De (actualisatie van de) Investeringsstrategie Schaalsprong 2025 – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken (IVS) en de bijbehorende Investeringsanalyse Schaalsprong 2025 – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken (IVA) biedt ons een kans om deze groei gericht en met een integrale aanpak voort te zetten.

Actualisatie Investeringsstrategie en -analyse

De (uitvoerings)focus van de IVS en IVA blijft liggen op de lopende woningbouwprojecten (focusgebieden) volgens de IVS 2023 (7736120). Daarnaast besluiten wij het volgende:

- de uitvoeringsfocus van de IVS en IVA wordt aangevuld met de eerste fase van Cruquius Post van Krayenhoff (Post van Krayenhoff). In deelgebied 5 zijn circa 75 woningen voorzien;
- de potentiegebieden Nieuw-Vennep West, Cruquius Post van Krayenhoff (deelgebied 1 tot en met 4) en Cruquius Werfkwartier komen op termijn in aanmerking om toegevoegd te worden aan de focusgebieden. Hiervoor dienen er (naast financiële) ook nog verschillende benodigde ruimtelijke en organisatorische voorwaarden ingevuld te worden;
- Rijsenhout is niet eerder in de IVS opgenomen geweest. Met het vervallen van de reservering van de parallelle Kaagbaan is de mogelijkheid tot woningbouw in Rijsenhout dichterbij gekomen. Met het vaststellen van het 'Gebiedsperspectief Rijsenhout groen- en waterstructuur, 400 woningen' (12281357) door de raad op 9 oktober 2025 is de basis voor verdere planuitwerking door de diverse particuliere grondeigenaren in het gebied gelegd. Daarom nemen we de gebiedsontwikkeling Rijsenhout (circa 400 woningen) nu als potentiegebied op in de IVS;
- Cruquius Zwaanshoek, Entreegebied West, Hoofddorp Noord fase 1 - deel B (het Nieuwe Noord), Hoofddorp Noord fase 2, Hoofddorp Noord uitbreiding en Zonneveld (Spoorzone Hoofddorp) worden aangemerkt als voorraadgebieden. Hier zijn allereerst (hernieuwde) afwegingen nodig over een woonbestemming in relatie tot de (financiële) haalbaarheid.

De actualisatie van de IVA heeft als vertrekpunt het basisscenario dat bij de IVA 2023 al is uitgewerkt. In dit scenario zijn de minimaal noodzakelijke investeringen en dekkingen opgenomen die nodig zijn voor de focusgebieden. Destijds was de conclusie dat de investeringen en bijbehorende kapitaallasten bij de woningbouwambitie tot en met 2040 te dekken zijn uit de reserve Schaalsprong, de reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) en de stelpost kapitaallasten Schaalsprong. Ondanks een storting van € 13 miljoen uit het jaarrekeningresultaat van 2024 is extra dekking benodigd. Dit komt door indexatieverliezen, rente-effecten, minder dekking uit de stelpost kapitaallasten Schaalsprong en minder dekking uit de Algemene reserve grondzaken. Voor deze aanvullende dekkingsopgave van € 26 miljoen onderzoeken we dekkingsmogelijkheden en komen we eind tweede kwartaal van 2026 bij de raad terug met een voorstel.

Woningbouw subsidiemonitor

Bij deze actualisatie voegen we voor het eerst een Woningbouw subsidiemonitor toe (bijlage 3, geheim). Hierin hebben we een overzicht opgenomen van de toegekende specifieke uitkeringen

(SPUK's) van het Rijk ten behoeve van de woningbouw met de daarbij behorende voorwaarden en risico's. Deze monitor zullen we vanaf nu jaarlijks aan de raad aanbieden.

Monitor Maatschappelijke voorzieningen

In deze actualisatie voegen we – zoals aangekondigd in de beantwoording van de motie 'Laddertoets maatschappelijke voorzieningen nieuwbouw' van 25 maart 2025 (XS-4103012.648) – voor het eerst de Monitor Maatschappelijke voorzieningen – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken (bijlage 4) toe aan de IVS. Dit document biedt inzicht in niet alleen de bovenwijkse, maar alle maatschappelijke voorzieningen die gepland zijn in de verschillende gebiedsontwikkelingen die onder de Schaalsprong vallen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We willen de groei die gepaard gaat met onze woningbouwambities evenwichtig en goed gefaciliteerd realiseren. Daarbij moeten woningbouw, bereikbaarheid, groen en maatschappelijke voorzieningen hand in hand gaan. Zo creëren we een toekomstbestendige en leefbare gemeente voor huidige én toekomstige inwoners.

Wat is de aanleiding, context?

Woningbouwambities

De bouwopgave die volgt uit onze woningbouwambitie (tot 2040 minimaal 20.000 woningen bouwen) is ook vastgelegd in afspraken met de regio en het Rijk:

- de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA, 15 maart 2023, 7398219);
- de toekenning van de Rijkssubsidie (Mobiliteitspakket) in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT);
- de gemaakte afspraak tijdens de Woontop op 11 december 2024 over de doorbraakaanpak voor de realisatie van tenminste 6.500 woningen in Haarlemmermeer-West (Lisserbroek en Nieuw-Vennep West, 11621610). Het Rijk heeft daarnaast ook Spoorzone Hoofddorp aangewezen als doorbraaklocatie (Kamerbrief Doorbraakaanpak d.d. 12 juni 2025).

Wonen is meer dan bouwen

We willen toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken ontwikkelen die goed bereikbaar en ontsloten zijn, en waarbij ook in groen, scholen en sportaccommodaties is voorzien. Zo bouwen we ruimtelijk en sociaal aan een samenleving waarin de inwoner centraal staat. Dit vraagt om aanzienlijke investeringen in supra bovenwijkse infrastructuur, supra bovenwijks groen en maatschappelijke voorzieningen.

Nieuwe inzichten

Wij hebben met de raad afgesproken om de IVS en IVA elke twee jaar te actualiseren (Investeringsstrategie Schaalsprong Wonen, 2021.0002603). Niet alleen omdat de data geactualiseerd moeten worden, maar ook omdat zich veranderingen voordoen op het gebied van wet- en regelgeving, beleidskaders en financiën. Dit kan leiden tot nieuwe inzichten en/of maatregelen die gevolgen hebben voor onze financiële positie en daarmee voor de haalbaarheid van de groeiopgave. Indien er specifieke aanleiding is, actualiseren wij tussentijds.

Samenwerking met derde partijen

De groeiopgave overstijgt onze gemeentelijke verantwoordelijkheid. Eén van de voorwaarden voor realisatie van onze ambitie is samenwerking met partners en cofinanciering door derden. Daarom werken we samen met het Rijk (ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en ministerie van Infrastructuur en Waterstaat), de provincie Noord-Holland

(provincie), de MRA en de Vervoerregio Amsterdam (VRA) en andere derde partijen (corporaties en marktpartijen, hoogheemraadschap van Rijnland, netbeheerder Liander). Onze samenwerkingsverbanden hebben onder andere geleid tot subsidietoekenningen die ons helpen om in de komende jaren onze ambitie te realiseren. We blijven daarbij met het Rijk in gesprek over de haalbaarheid van de voorwaarden die bij de subsidies horen. Ook op Europees niveau verkennen we de subsidiemogelijkheden.

Subsidieaanvraag bij het Rijk

Op 7 november 2025 heeft het Rijk besloten om een rijksbijdrage van € 56 miljoen toe te kennen voor de aanleg van de Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding (HOV) Haarlemmermeer Zuidwest gecombineerd met de versterking van de zuidelijke ontsluiting van Hoofddorp. Dit is ongeveer de helft van het benodigde bedrag van € 112,6 miljoen (inclusief btw). De definitieve beschikking volgt in de tweede helft van 2026. Voor de dekking van het overige bedrag van € 56,6 miljoen zijn tijdens een bestuurlijk overleg met het Rijk, de provincie, de VRA en de marktpartijen Nieuw-Vennep West op 3 december 2025 op hoofdlijnen afspraken gemaakt, gekoppeld aan de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West. Deze afspraken zijn onder voorbehoud van besluitvorming door de verschillende betrokken besturen en raden. De aangevraagde subsidie voor de aanleg van de Nieuwerkerkertocht Zuid in Lisserbroek is niet toegekend. Voor deze wegverbinding moeten we nog financiële dekking (waaronder eventueel subsidies) zoeken voordat we Lisserbroek fase 2 (700 woningen) kunnen realiseren.

Nieuwe subsidiemogelijkheden

Met de Realisatiestimulans ondersteunt het Rijk gemeenten bij het bouwen van (meer) betaalbare woningen. Gemeenten ontvangen een bijdrage op basis van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart in de periode 2025 tot en met 2029. Zij kunnen de bijdrage naar eigen inzicht inzetten ten behoeve van de woningbouwopgave: bijvoorbeeld voor investeringen in gebiedsontwikkeling, in betaalbare woningbouw en reservering van middelen voor groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen benodigd voor de woningbouw. Wij komen op een later moment bij de raad terug met een voorstel voor de inzet van de Realisatiestimulans.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?

De concrete bouwopgave wordt sinds 2017 gecoördineerd vanuit het programma Schaalsprong wonen (2017.0037218). Waar de focus van het programma in het begin lag op de ontwikkeling van woningbouwlocaties, focust het programma zich nu ook op de bouw van toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken. Daarom heet het programma Schaalsprong wonen voortaan programma Schaalsprong. In de IVS beschrijven we hoe we invulling geven aan de ambities van het programma in relatie tot onze financiële mogelijkheden. We verbreden onze afwegingen door voortaan ook ruimtelijke, infrastructurele en organisatorische aspecten te betrekken. De financiële mogelijkheden zijn inzichtelijk gemaakt in de IVA.

De IVS als sturingsinstrument

De IVS geeft ons inzicht in welke (supra bovenwijkse) investeringen op het gebied van mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen en grootschalig recreatief groen minimaal noodzakelijk zijn om onze ambitie te realiseren en of er hiervoor financiële dekking beschikbaar zal zijn. Daardoor kunnen we weloverwogen keuzes maken in de fasering en omvang van de groeiopgave.

Financiële beheersbaarheid van de groeiopgave

De IVA gaat in op de minimaal noodzakelijke bovenwijkse investeringen bij de realisatie van onze ambitie (minimaal 20.000 woningen tot 2040) en de financiële dekking die hier tegenover dient te staan. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige inzichten. De IVA maakt zichtbaar wat de investeringsbehoefte is en hoe deze binnen onze gemeentelijke financiële kaders past. Door focus aan te brengen (door het onderscheid in de focus- en potentiegebieden en voorraadgebieden) voorkomen we overbelasting van de begroting.

Positionering ten opzichte van samenwerkingspartners

Door de inzichten uit de IVS en IVA kunnen we ook onze positionering ten opzichte van (publieke en private) samenwerkingspartners bepalen. Uit de IVS volgt een duidelijk beeld van de opgave en de middelen die we daarvoor nodig hebben. We weten waar we zelf kunnen handelen en waar samenwerking met en steun van andere partijen nodig is.

Uitgangspunten en focus actualisatie Investeringsstrategie en -analyse

De IVS geeft:

- inzicht in de (financiële haalbaarheid van de) totale woningbouwopgave, inclusief de (supra) bovenwijkse voorzieningen;
- inzicht in de uitvoeringsrisico's en -kansen en daarmee onze sturingsmogelijkheden;
- een handelingskader dat past binnen onze financiële mogelijkheden en aansluiting zoekt bij de organisatiecapaciteit en beleidsdoelstellingen.

We willen de definities van focus- en potentiegebieden verbeteren. Tot nu toe hebben we voor de fasering van de woningbouwplannen met name geredeneerd vanuit het financiële oogpunt. De uitvoerbaarheid wordt echter ook bepaald door ruimtelijke, infrastructurele en organisatorische voorwaarden. Zo moet bijvoorbeeld duidelijk zijn dat een project voldoet aan de stikstofregels en dat er genoeg capaciteit op het elektriciteitsnet is. Ook kunnen we binnen de focus- en potentiegebieden een aanpak ontwikkelen waarin we nog beter rekening houden met belangrijke randvoorwaarden, zoals de benodigde infrastructuur. Hiermee ontwikkelt de volgende IVS zich door richting een uitvoeringsstrategie.

Aan de basis van de geactualiseerde IVS staan de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036, Omgevingsvisie) en de IVS 2023 (7736120). Wij hebben de raad bij de totstandkoming van deze actualisatie aan de voorkant meegenomen. De IVS en IVA zijn immers de basis voor (te maken) keuzes. Op 3 april 2025 en op 18 september 2025 hebben daarom (besloten) informatieve bijeenkomsten voor de raad plaatsgevonden.

Actualisatie

Cruquius Post van Krayenhoff deelgebied 5 wordt focusgebied

Dit eerste deelgebied van Post van Krayenhoff nemen we nu in de IVS op bij de focusgebieden. Hier zijn circa 75 woningen voorzien. Op dit moment wordt de planvorming afgerond. De beleidskaders zijn opgenomen in het Programma van Eisen Transformaties Cruquius dat op 20 november 2025 door de raad is vastgesteld (12570586). Op 2 december 2025 hebben wij vervolgens het Gebiedsgericht Programma Transformaties Cruquius vastgesteld (12778578). Hierin staan de ruimtelijk uitgangspunten voor de fasering van de deelgebieden en het kostenverhaal per deelgebied vastgelegd. Op 9 december 2025 zijn we een anterieure overeenkomst aangegaan met Ontwikkelcombinatie Post van Krayenhoff VOF (12800786). Met de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal zeker gesteld en worden afspraken gemaakt die nodig zijn voor het vervolg ten behoeve van de realisatie en een goede overdracht van de toekomstige openbare ruimte aan onze gemeente. Voor de maatschappelijke voorzieningen (basisschool en gymzaal) is een bedrag van € 13,5 miljoen opgenomen in het

gemeentelijke investeringsplan in de jaarschijven 2026 - 2028. Hierdoor is in de begroting vanaf de jaarschijf 2029 rekening gehouden met de hieruit volgende kapitaallasten. Dekking voor de voorzieningen is hiermee voorzien.

Cruquius Post van Krayenhoff deelgebied 1 tot en met 4 en Werfkwartier onder voorwaarden van potentie- naar focusgebied

De transformaties Post van Krayenhoff (deelgebied 1 tot en met 4) en Werfkwartier kunnen (op termijn) worden toegevoegd aan de focusgebieden onder de volgende voorwaarden:

- ruimtelijk: de definitieve ruimtelijke haalbaarheid van deze transformaties moet nog worden vastgesteld op basis van de verdere planontwikkeling. De ontwikkelingen moeten zorgvuldig kunnen worden ingepast in de dorps omgeving. Daarnaast lopen voor Post van Krayenhoff deelgebied 1 tot en met 4 nog gesprekken over de eigendomssituatie;
- organisatorisch: voldoende ambtelijke capaciteit is nodig voor het toevoegen van Post van Krayenhoff en Werfkwartier aan de focusgebieden.

Nieuw-Vennep West onder voorwaarden van potentie- naar focusgebied

In 2024 heeft de verkenning van Haarlemmermeer West (gestart in 2022) geresulteerd in afspraken over een doorbraak voor de realisatie van tenminste 6.500 woningen in Nieuw-Vennep West en Lissersbroek (11621610). In die afspraken is ook opgenomen dat we – in samenspraak met Rijks- en regiopartners – additionele middelen moeten vinden voor de benodigde bereikbaarheidsmaatregelen, maatschappelijke voorzieningen en groen voor deze woningbouwopgave, als ook de benodigde capaciteit voor een efficiënte plan en projectorganisatie. De intentieovereenkomst voor Nieuw-Vennep West is op 26 augustus 2025 verlengd tot 31 januari 2026 (12463685). In de vorm van een proces van co-creatie met de grondeigenaren onderzoeken we of de ontwikkeling voor onze gemeente en de grondeigenaren kwalitatief, programmatisch en financieel haalbaar is, en zo ja, onder welke voorwaarden. Voor de aanleg van de HOV hebben we een rijksbijdrage toegekend gekregen, zoals vermeld in paragraaf 3.1.

Nieuw-Vennep West kan (op termijn) voor tenminste een eerste fase worden toegevoegd aan de focusgebieden. Hier dienen momenteel nog de volgende voorwaarden ingevuld te worden:

- financieel: het rondkomen van de dekking voor de benodigde maatschappelijke voorzieningen voor de gebiedsontwikkeling. De maatschappelijke voorzieningen worden gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. We zijn in overleg met de marktpartijen over een bijdrage uit de gebiedsontwikkeling aan de maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast onderzoeken we dekkingsmogelijkheden voor het restant van de benodigde middelen voor de maatschappelijke voorzieningen. We komen eind van het tweede kwartaal van 2026 bij de raad terug met een voorstel;
- ruimtelijk: overeenstemming met de marktpartijen over de ruimtelijke en programmatische kaders van de gebiedsontwikkeling en vaststelling van deze kaders (stedenbouwkundig Programma van Eisen inclusief programma) door de raad;
- infrastructureel: de aanleg van de HOV is belangrijk voor de bereikbaarheid en dus randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van Nieuw-Vennep West. Dit geldt ook voor de realisatie van de Weg om de Zuid;
- organisatorisch: we werken intensief samen met de marktpartijen, de provincie en het Rijk. In co-creatie met de marktpartijen voorzien we de haalbaarheidsstudie van vorm en inhoud. Voldoende ambtelijke capaciteit voor de Schaalsprong en voor Nieuw-Vennep West is nodig voor het toevoegen van Nieuw-Vennep West aan de focusgebieden.

Rijsenhout wordt potentiegebied

Rijsenhout is niet eerder opgenomen geweest in de IVS, omdat er geen mogelijkheid was tot woningbouw. Die mogelijkheid is dichterbij gekomen doordat de reservering van de start- en landingsbaan voor de parallelle Kaagbaan is vervallen. Wij hebben daarom met het Rijk en de regio afgesproken om concrete plannen uit te werken om de kwaliteit van de leefomgeving in Rijsenhout te vergroten. Dit is vastgelegd in de Uitvoeringsagenda NOVEX Schipholregio (december 2023, Uitvoeringsagenda). Het op 9 oktober 2025 door de raad vastgestelde gebiedsperspectief is de basis voor verdere planuitwerking door de diverse particuliere grondeigenaren in het gebied. Daarom nemen we de gebiedsontwikkeling Rijsenhout (circa 400 woningen) nu als potentiegebied op in de IVS.

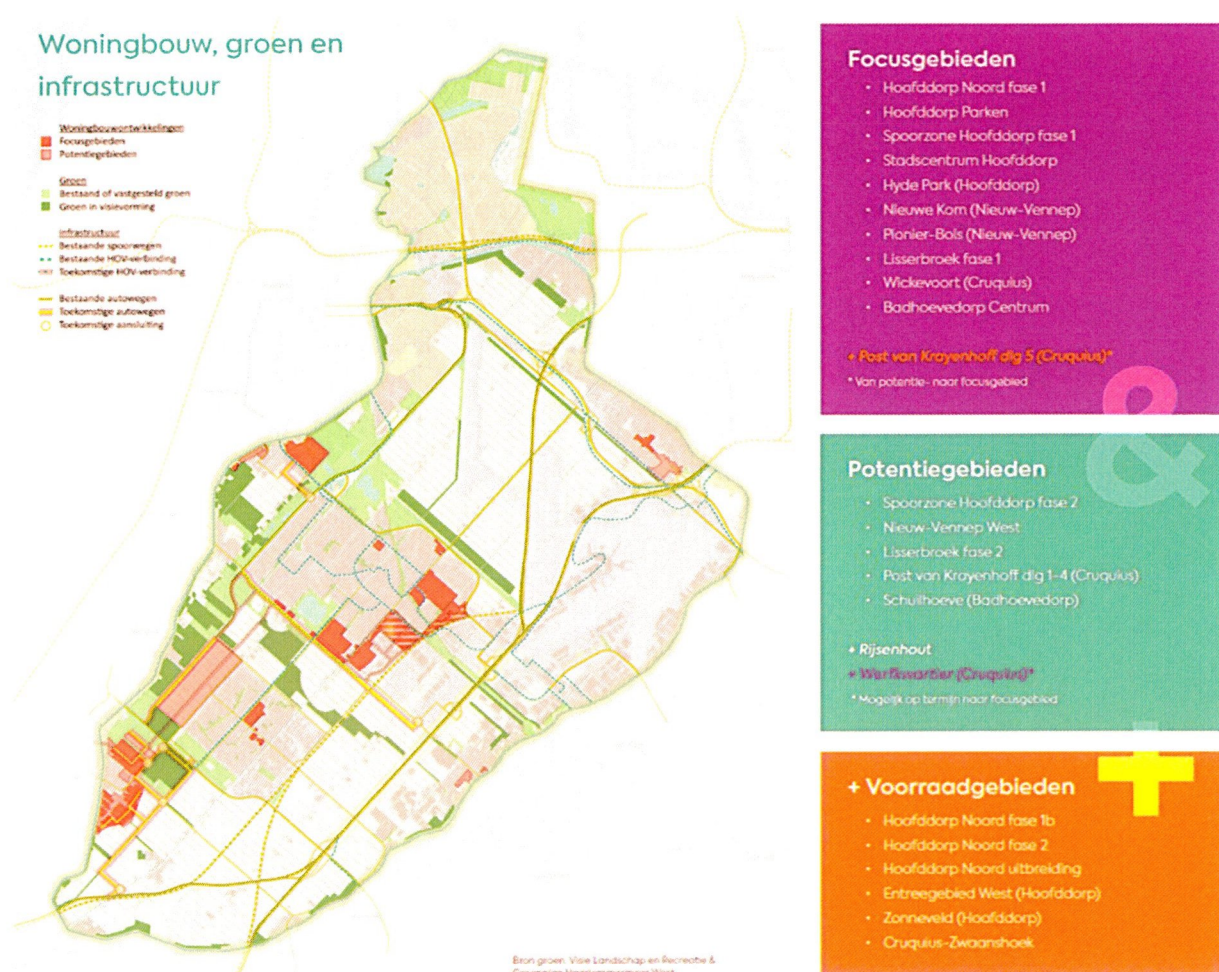
Op termijn kan Rijsenhout fase 1 (circa 85 woningen) worden toegevoegd aan de focusgebieden onder de volgende voorwaarden:

- ruimtelijk: de definitieve ruimtelijke haalbaarheid moet nog worden vastgesteld op basis van de verdere planontwikkeling door de diverse particuliere grondeigenaren in het gebied;
- juridisch-planologisch: het projectgebied Rijsenhout ligt in zijn geheel binnen de beperkingengebieden van het luchthavenindelingbesluit (LIB). Dit betekent dat voor woningbouw een verklaring van geen bezwaar (vvgb) door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) afgegeven moet worden. Wij zijn in gesprek met het Rijk over de vereisten voor een vvgb en werken aan het opstellen van een onderbouwing die bij alle initiatieven en vvgb-aanvragen gebruikt kan worden;
- infrastructureel: we onderzoeken de komende tijd welke verkeersmaatregelen er nodig zijn om de woningen te realiseren;
- organisatorisch: voldoende ambtelijke capaciteit is nodig voor het toevoegen van Rijsenhout fase 1 aan de focusgebieden.

Voorraadgebieden

De (potentie)gebieden Cruquius Zwaanshoek, Entreegebied West, Hoofddorp Noord fase 1 - deel B (het Nieuwe Noord), Hoofddorp Noord fase 2 en Hoofddorp Noord uitbreiding worden voorraadgebieden. Onder de voorraadgebieden valt ook Zonneveld (Spoorzone Hoofddorp). Voor de voorraadgebieden geldt dat we deze op langere termijn willen ontwikkelen. Hier zijn allereerst (hernieuwde) afwegingen nodig over een woonbestemming in relatie tot de (financiële) haalbaarheid.

De actualisatie die we in de IVS aanbrengen voor de transformatie in Cruquius zoekt aansluiting bij de faseringstabel woningbouw Haarlemmermeer West die we samen met het Rijk hanteren. We sluiten daarmee aan op de motie 'Rug recht in Cruquius Zuid' die de raad heeft aangenomen op 4 juli 2024.



Afbeelding 1 Overzicht woningbouwontwikkelingen Schaalsprong

Actualisatie Investeringsanalyse

De actualisatie van de IVA heeft als vertrekpunt de in de IVA 2023 geformuleerde focusgebieden met daarbij behorende voorzieningen. Daarvoor zijn de minimaal noodzakelijke investeringen en dekkingen opgenomen die nodig zijn voor de focusgebieden. Destijds was de conclusie dat de investeringen en bijhorende kapitaallasten bij de woningbouwambitie tot en met 2040 te dekken zijn uit de reserve Schaalsprong, de reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) en de stelpost kapitaallasten Schaalsprong. Ondanks een storting van € 13 miljoen uit het jaarrekening resultaat van 2024 is extra dekking benodigd. Dit komt door indexatieverliezen, rente-effecten, minder dekking uit de stelpost kapitaallasten Schaalsprong en minder dekking uit de Algemene reserve grondzaken. Voor deze aanvullende dekkingsopgave van € 26 miljoen onderzoeken we dekkingsmogelijkheden (onder andere door eventuele bijdragen uit gebiedsontwikkelingen) en komen we eind tweede kwartaal 2026 bij de raad terug met een voorstel.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

In de IVS hebben we strategische risico's opgenomen. Dit zijn beïnvloedbare risico's die impact hebben op het realiseren van de groeiopgave en sturingsmogelijkheden bieden. Het gaat om – onder meer en in willekeurige volgorde – financiële haalbaarheid, subsidievoorwaarden waaraan moet worden voldaan, milieugezondheidseffecten en grondposities.

Ambtelijke capaciteit

Onze gemeente heeft in de laatste 25 jaar een behoorlijke groei doorgemaakt. De snelheid van de huidige gewenste groei is echter nog niet eerder zo groot geweest. Zoals wij in onze beantwoording van schriftelijke vragen over beschikbare ambtelijke capaciteit op 4 november 2025 (12565776) hebben vermeld, is het aantal woningen dat we conform onze ambitie per jaar willen realiseren vanaf 2026 (bijna) drie keer zo groot als het huidige gemiddelde aantal woningen dat we per jaar toevoegen. Bovendien zijn we inmiddels een grote gemeente. Daar horen uitdagingen bij, niet alleen op het gebied van woningbouw, maar ook op sociaal-maatschappelijk en veiligheidsgebied en met betrekking tot beheer en onderhoud. De huidige ambtelijke capaciteit is onvoldoende in balans met de opgaven en ambities die we hebben en die nog gaan komen. Het is duidelijk dat de enorme groeiambitie van onze gemeente niet verder kan zonder verdere groei van de ambtelijke capaciteit. Het is aan ons om samen met de raad en de ambtelijke organisatie tot een goede, duurzame en gezonde verhouding te komen.

Areaalsystematiek

Onze gemeente groeit: er komen nieuwe woningen, straten, groen en inwoners bij. Dit leidt tot uitbreiding van ons areaal (alles wat onze gemeente in de openbare ruimte moet beheren en onderhouden) en onze gemeentelijke dienstverlening. Het gevolg van deze uitbreidingen is een stijging van de kosten voor bijvoorbeeld jeugdzorg, veiligheid, beheer en onderhoud. Deze kosten worden momenteel slechts deels gecompenseerd door een hogere algemene uitkering uit het gemeentefonds (meer inwoners en meer woningen) en de opbrengsten uit de Onroerendezaakbelasting (meer woningen). Woningbouw blijft dus (ook op de langere termijn) geld kosten. Om ervoor te zorgen dat we financieel in staat blijven het wettelijk voorzieningenniveau te handhaven, is bij de Voorjaarsrapportage 2023 (7735887) de areaalsystematiek ingevoerd. Wij onderzoeken momenteel hoe de groei van onze gemeente structureel kan worden bekostigd, onder meer door te kijken naar de aanpak van andere snelgroeiende gemeenten. Daarnaast blijven wij in overleg met het Rijk met als doel een aanvullende gemeentefondsuitkering en rijksregelingen en subsidies die beter aansluiten op de financiële realiteit van sterk groeiende gemeenten.

3.3 Wat mag het kosten?

De kosten voor de uitvoering van dit voorstel en overige programmawerkzaamheden zijn voor 2025 geraamd op € 0,99 miljoen. In de berekening van de kosten is er rekening mee gehouden dat de inkoop-btw compensabel is.

De kosten voor de uitvoering van dit voorstel worden gedekt uit het in de programmabegroting beschikbare budget van beleidsdoel A: De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, ondernemers, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten, van het programma Ruimtelijke ontwikkelingen, taakveld 8.1.

De voorliggende IVA geeft inzicht in de financiële prognoses van investeringen en beschikbare dekkingsmiddelen voor de deelprogramma's supra bovenwijkse infrastructuur, groen en maatschappelijke voorzieningen (onderwijs en sport). Hiermee ontstaat een integraal beeld van de financiële haalbaarheid van het programma Schaalsprong. De beschikbare dekking wordt via deze analyse aan het programma gekoppeld. Concrete investeringsbesluiten volgen altijd in afzonderlijke raadsvoorstellen.

Focusgebieden

Uit de IVA volgt dat voor alle benodigde investeringen volgend uit de realisatie van de focusgebieden op dit moment de lasten van een investeringsbedrag van € 26 miljoen niet gedekt zijn. Dit heeft verschillende oorzaken. De Algemene reserve grondzaken kan minder afdragen aan de reserve Schaalsprong. Bij het vaststellen van de Investeringsstrategie 2021 (2021.0002603) is besloten om vanaf de jaarschijf 2027 de stelpost kapitaallasten structureel te verhogen van € 2 miljoen naar € 2,5 miljoen en dit mee te nemen in de integrale afweging van de Voorjaarsrapportage 2023. Vanwege het nadelige meerjarenbeeld in 2023 is deze verhoging niet verwerkt. Daarnaast zijn indexatie en rente-effecten van invloed geweest.

In 2023 hebben we een behoudende financiële strategie gehanteerd. Daarbij regelen we de dekking voor de investeringen vooraf (het principe van vooruit sparen). Deze behoudende strategie willen we in principe blijven hanteren.

We onderzoeken momenteel hoe we de lasten van de nog ongedekte investering van € 26 miljoen kunnen dekken. We komen eind tweede kwartaal van 2026 bij de raad terug met een dekkingsvoorstel.

HOV Haarlemmermeer Zuidwest

De aanleg van de HOV is voorwaardelijk voor de bereikbaarheid van een groot gedeelte van Haarlemmermeer, waaronder Lisserbroek. Ook is het een infrastructurele voorwaarde voor Nieuw-Vennep West en Spoorzone fase 2. We zijn verheugd te kunnen melden dat deze verbinding (grotendeels) door derden (Rijk, provincie, VRA en marktpartijen Nieuw-Vennep West) wordt bekostigd en hierover momenteel afrondende besprekingen plaatsvinden.

Nieuw-Vennep West

Naast ruimtelijke en infrastructurele voorwaarden geldt voor Nieuw-Vennep West dat volledig beschikbare dekking van de maatschappelijke voorzieningen voorwaardelijk is. Na afronding van de afspraken met private en publieke partijen over Nieuw-Vennep West, werken wij dit verder uit (onder andere in een stedenbouwkundig Programma van Eisen en een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen) en leggen we dit ter besluitvorming voor aan de raad.

Cruquius Post van Krayenhoff eerste fase

Voor Cruquius Post van Krayenhoff (deelgebied 5) zijn investeringen benodigd voor bovenplanse infrastructuur van € 2,3 miljoen. Deze worden gedekt door de ontwikkelende partijen. De benodigde maatschappelijke voorzieningen (school en gymzaal) zijn gedekt doordat in het investeringsplan in de jaarschijf 2026 -2028 een bedrag is opgenomen van in totaal € 13,5 miljoen.

Wat zijn de financiële risico's?

De IVA is een verkenning van de benodigde middelen om de supra bovenwijkse planopgave van de Schaalsprong voor mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen en groen inzichtelijk te maken. De financiële consequenties van de gebiedsontwikkelingen zelf zijn hierin niet opgenomen.

Voor de IVA geldt dat we een aantal aannames gedaan hebben waardoor onzekerheden optreden in de cijfers. Dit brengt, naast de risico's die in de IVS en IVA zijn genoemd, een aantal specifieke financiële risico's met zich mee. Zo is het niet gegarandeerd dat de reserves RIH en Schaalsprong voldoende gevuld zijn om alle toekomstige investeringen te dekken. Daarnaast rekenen we voor sommige projecten op nog niet overeengekomen bijdragen van derden (het Rijk, de provincie, de VRA). In de IVA zijn de risico's, onzekerheden en sturingsmogelijkheden opgenomen (hoofdstuk 8).

De tweejaarlijkse actualisatie van de IVS en IVA zorgt ervoor dat er, indien aannames en daadwerkelijke resultaten uiteen gaan lopen, tijdig kan worden bijgestuurd en gefaseerd kan worden op basis van prioriteiten en keuzes.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad stelt de IVS en IVA vast. De uitvoering van de IVS en de bijbehorende woningbouwopgave vallen onder de verantwoordelijkheid van het college. De portefeuillehouder Financiën is het eerste aanspreekpunt binnen ons college.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

De gemeenteraad heeft in het kader van de methode-Duisenberg gevraagd om een meer integraal overzicht van beleid op het gebied van wonen. Dit heeft een directe samenhang met beleid rondom mobiliteit, groen, en maatschappelijke voorzieningen. De IVS 2025 geeft hier mede invulling aan.

Samenwerking

We onderhouden doorlopend contact met onze publieke en private samenwerkingspartners en werken samen in MRA-verband. Deze gesprekken gaan over onderwerpen en ontwikkelingen die nauw samenhangen met de IVS. Dit helpt ons om tijdig kansen te signaleren en gezamenlijk oplossingen te verkennen bij de uitvoering van de Schaalsprong.

Na vaststelling door de raad delen we de Investeringsstrategie met inwoners, publieke en private samenwerkingspartners en andere relevante belanghebbenden (bijvoorbeeld dorps- en wijkraden). Dit is niet alleen gericht op verstrekking van informatie, maar vooral ook op versterking van de samenwerking met partijen aan de groeiopgave.

Participatie vindt plaats bij de uitwerking van afzonderlijke gebiedsontwikkelingen.

Communicatie

Via onze website Haarlemmermeer van Morgen communiceren we over de groei van onze gemeente. Bij de recent gestarte vierwekelijkse kraam op de markt in Hoofddorp gaan we met inwoners laagdrempelig het gesprek aan over de ontwikkelingen binnen onze gemeente. Momenteel onderzoeken we ook de mogelijkheden voor een informatiecentrum over de grotere ontwikkelingen in onze gemeente (waaronder Stadscentrum Hoofddorp, Spoorzone Hoofddorp, Weg om de Zuid). Zo'n informatiecentrum kan ook een rol spelen in de participatie over de gebiedsontwikkelingen.

Vanuit de MRA wordt regelmatig gecommuniceerd over de MRA Woondeal.

Geheimhouding

Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake.

De IVA (bijlage 2) en de Woningbouw subsidiemonitor (bijlage 3) bevatten onder meer financiële informatie en strategische keuzes waarmee onze (onderhandelings-)positie zichtbaar wordt. Omdat het openbaar maken van deze gegevens de economische en financiële belangen van onze gemeente kan schaden, maken we gebruik van de uitzonderingsgrond als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. We besluiten in dit geval die informatie niet openbaar te maken. Omdat zowel de IVA als de Woningbouw subsidiemonitor niet zelfstandig leesbaar zijn bij gedeeltelijke openbaarmaking, leggen we in beide gevallen geheimhouding op het gehele document op.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Wij bieden de raad tweejaarlijks een actualisatie van de IVS aan. Indien nodig, bijvoorbeeld als gevolg van (externe) ontwikkelingen, actualiseren wij de IVS tussentijds.

We informeren de raad periodiek over de voortgang van de woningbouwopgave via de Bouwmonitor en de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.

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

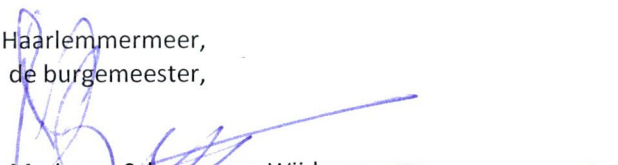
De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer maken wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave mogelijk. Daarom werken wij nauw met de MRA samen om deze opgave te realiseren.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



Hermineke van Bockxmeer
b.a. Rijkman van der Meer



Marianne Schuurmans-Wijdeven
B.A. Marja Rungrol

Bijlage(n):

1. Investeringsstrategie Schaalsprong 2025 – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken
2. Investeringsanalyse Schaalsprong 2025 – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken (geheim)
3. Woningbouwsubsidie monitor (geheim)
4. Monitor Maatschappelijke voorzieningen – Toekomstbestendige, gezonde en leefbare wijken