

Werkzaamheden aan Hyde Park. Hyde Park draagt in grote mate bij aan de bouwproductie van de gemeente. Er zijn nu ruim 1.500 woningen in aanbouw.

Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2023

15 maart 2023

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk
Gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
E-mail info@haarlemmermeer.nl
Internet www.haarlemmermeer.nl

Fotografie
Voorbladfoto: Kees van der Veer
Afbeelding 1: Danny de Casembroot
Afbeelding 2: Kees van der Veer
Afbeelding 3: Kees van der Veer
Afbeelding 4: Danny de Casembroot

maart 2023

Inhoudsopgave

Samenvatting **5**

1 Inleiding **11**
1.1 De Schaalsprong 11
1.2 De Investeringsstrategie 12
1.2.1 Wonen 13
1.2.2 Infrastructuur en mobiliteit 13
1.2.3 Bovenplans groen 13
1.2.4 Maatschappelijke voorzieningen 13
1.3 De Investeringsanalyse 14
1.4 Aanleiding van deze actualisatie 14
1.5 Leeswijzer 15

2 Context Investeringsstrategie **16**
2.1 Nieuwe beleidscontext 16
2.1.1 Wonen 16
2.1.2 Mobiliteit 21
2.1.3 Bovenplans groen 23
2.1.4 Maatschappelijke voorzieningen 24

3 Een grote opgave **25**
3.1 Uitvoeringsfocus en potentiegebieden 25
3.2 Wonen 28
3.2.1 Terugblik 29
3.2.2 Vooruitblik 31
3.3 Mobiliteit 32
3.3.1 Terugblik 32
3.3.2 Vooruitblik 32
3.4 Bovenplans groen 34
3.4.1 Terugblik 35
3.4.2 Vooruitblik 35
3.5 Maatschappelijke voorzieningen 36
3.5.1 Terugblik 36
3.5.2 Vooruitblik 37

4 Samenwerking met overheden, marktpartijen en woningbouwcorporaties **41**
4.1 Partners 41
4.1.1 Wonen 43
4.1.2 Mobiliteit 43
4.1.3 Bovenplans groen 44
4.1.4 Maatschappelijke voorzieningen 44
4.2 Subsidies van derden 44
4.2.1 Wonen 45
4.2.2 Mobiliteit 45
4.2.3 Bovenplans groen 45
4.2.4 Maatschappelijke voorzieningen 46
4.3 Lobby-opgave 46
4.3.1 Wonen 46
4.3.2 Mobiliteit 47
4.3.3 Bovenplans groen 47
4.3.4 Maatschappelijke voorzieningen 47

5 Risico's en vervolgstappen 48
5.1 Risico's 48
5.2 Vervolgstappen 51
5.2.1 Wonen 52
5.2.2 Mobiliteit 53
5.2.3 Bovenplans groen 53
5.2.4 Maatschappelijke voorzieningen 53

Bijlage: Beleidscontext 54

Samenvatting

Inleiding

De gemeente Haarlemmermeer heeft in het **Coalitieakkoord 2022 – 2026** de ambitie uitgesproken om tot 2040 minimaal 20.000 woningen te bouwen. Daarvan is in de **nieuwste MRA Woondeal**, getekend op 15 maart 2023, de inspanningsverplichting afgesproken dat er tot en met 2030, 13.400[1] woningen worden opgeleverd. Dit betekent dat er ten opzichte van de huidige woningvoorraad tot en met 2030 ongeveer twintig procent wordt bijgebouwd. Naast woningen moeten er daardoor ook (bovenplanse) voorzieningen worden gerealiseerd zoals mobiliteitsmaatregelen, groen en maatschappelijke voorzieningen. Dit alles bij elkaar betekent een schaalsprong voor de gemeente.

Wij bouwen deze woningen niet zelf, dat doen ontwikkelaars, beleggers en corporaties. Om in beeld te brengen wat deze schaalsprong betekent voor de gemeente en welke investeringen wanneer noodzakelijk zijn, is een investeringsstrategie met bijbehorende investeringsanalyse opgesteld. Samen vormen zij de rapportage van het **programmabureau Schaalsprong wonen**.

De **investeringsstrategie** beschrijft de strategie van onze gemeente om de ambitie van minimaal 20.000 woningen tot 2040 te verwezenlijken. Met de investeringsstrategie hebben we een instrument in handen om deze ambitie binnen de gemeente integraal te kunnen begeleiden en realiseren. De **investeringsanalyse** geeft inzicht in de financiële uitwerking van de investeringsstrategie. De investeringsanalyse is een bijlage van deze investeringsstrategie en is geheim verklaard. In januari 2022 is de eerste **Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2021** met bijbehorende Investeringsanalyse vastgesteld door de raad (RV 2021.0002603). In dit besluit is opgenomen dat beide documenten vanaf 2023 **tweejaarlijks worden geactualiseerd**. Voor u ligt de eerste actualisatie.

Aanleiding actualisatie

Het actualiseren van de Investeringsstrategie en -analyse uit 2021 is nodig om verschillende redenen:

- Er is meer duidelijkheid gekomen over aangevraagde **subsidies**, waaronder de **voorlopige Rijksgelden via het BO MIRT**[2], waardoor er meer inzicht is in de financiële (on)mogelijkheden van de gemeente.
- De gebiedsontwikkeling **Spoorzone Hoofddorp** (voorheen Stationsgebied Hoofddorp)[3] is toegevoegd aan het programma Schaalsprong wonen. Om voor toekomstige bewoners van de Spoorzone Hoofddorp compenserend recreatief groen te kunnen realiseren is **PARK21**, gedeeltelijk (fase 1: basisstructuur Parklaag, 134 hectare en fase 2: definitieve inrichting Parklaag 282 hectare) onderdeel van Spoorzone Hoofddorp, en daarmee onderdeel van de Investeringsstrategie en -analyse.
- Nieuwe inzichten en actualiteiten, maar ook nieuwe of aanvullende beleidskaders, leiden tot **nieuwe maatregelen**. Dit kan ook wijziging van **kosteninschatting** tot gevolg hebben. Dit geldt zowel

[1] De bouwopgave van 13.400 woningen bevat het plan Schuilhoeve. De Raad van State heeft dit bestemmingsplan in december 2022 nietig verklaard. Hierdoor kan de geplande bouw van 700 woningen voorlopig niet doorgaan. De gemeente beraadt zich hoe nu verder met de ontwikkeling van Schuilhoeve. In de communicatie hanteren we een aantal van 13.400 (mogelijk – 700) op te leveren woningen tot en met 2030.

[2] Via het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) geeft het Rijk aan hoe zij de bereikbaarheid, veiligheid en ruimtelijke inrichting van Nederland wil bevorderen met Rijksgelden. De Rijksgelden worden met voorrang verdeeld over de NOVEX-gebieden, waar Haarlemmermeer als onderdeel van MRA West deel van uitmaakt.

[3] De gebiedsontwikkeling Stationsgebied Hoofddorp heet nu Spoorzone Hoofddorp. Hierdoor zijn de namen van de twee deelgebieden Stationskwartier en Graan voor Visch Zuid beter te onderscheiden binnen deze gebiedsontwikkeling.

voor de gebiedsontwikkelingen als voor beleid voor mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen.

- We zien dat er sprake is van **capaciteitstekorten** binnen onze gemeente en bij derden.

De punten hierboven vragen om **focus** in het programma om de ambitie van minimaal 20.000 woningen in de periode tot 2040 (12.700 tot en met 2030) te kunnen realiseren. Daarbij is vooral de financiële positie van de gemeente van belang. Deze is daarom doorgerekend in de Investeringsanalyse.

De gemeenteraad zoekt verder in het kader van de **methode-Duisenberg** naar een meer integraal overzicht van beleid op het gebied van wonen (X.2020.06807). Dit heeft een directe samenhang met beleid rondom mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen. De Investeringsstrategie geeft hier invulling aan.

Uitvoeringsfocus en potentiegebieden

Toevoegen Spoorzone Hoofddorp aan programma Schaalsprong wonen

De gebiedsontwikkeling Spoorzone Hoofddorp is in het kader van het **Rijksprogramma Bereikbare Steden** aangewezen als **stedelijk (openbaar) vervoersknooppunt waar extra woningbouw in hoge dichtheden kan worden gerealiseerd**. Deze potentie ontstaat onder andere door de (mogelijke) doortrekking van de **OV-verbinding Amsterdam-Hoofddorp**. Hierover heeft het Rijk tijdens het BO MIRT in november 2022 financiële afspraken gemaakt met de regio (X.2022.07632).

De focus van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de VRA (en bijbehorende subsidiëring) is hiermee op de gebiedsontwikkeling Spoorzone Hoofddorp komen te liggen. Hierdoor is automatisch het **accent van de Investeringsstrategie en -analyse op de Spoorzone Hoofddorp** komen te liggen (en van Haarlemmermeer West afgegaan) en is Spoorzone Hoofddorp toegevoegd aan het programma Schaalsprong wonen.

Focus op haalbaarheid

In de Investeringsstrategie en -analyse uit 2021 werd uitgegaan van een ‘reguliere’ Schaalsprong van 21.000 woningen tot en met 2040, met de nadruk op Haarlemmermeer West, Hoofddorp Zuid (De Parken), Hoofddorp Noord en Hoofddorp Stadscentrum. Daarnaast werd een mogelijkheid van 10.000 extra woningen in Spoorzone Hoofddorp (voorheen Stationsgebied Hoofddorp) benoemd.

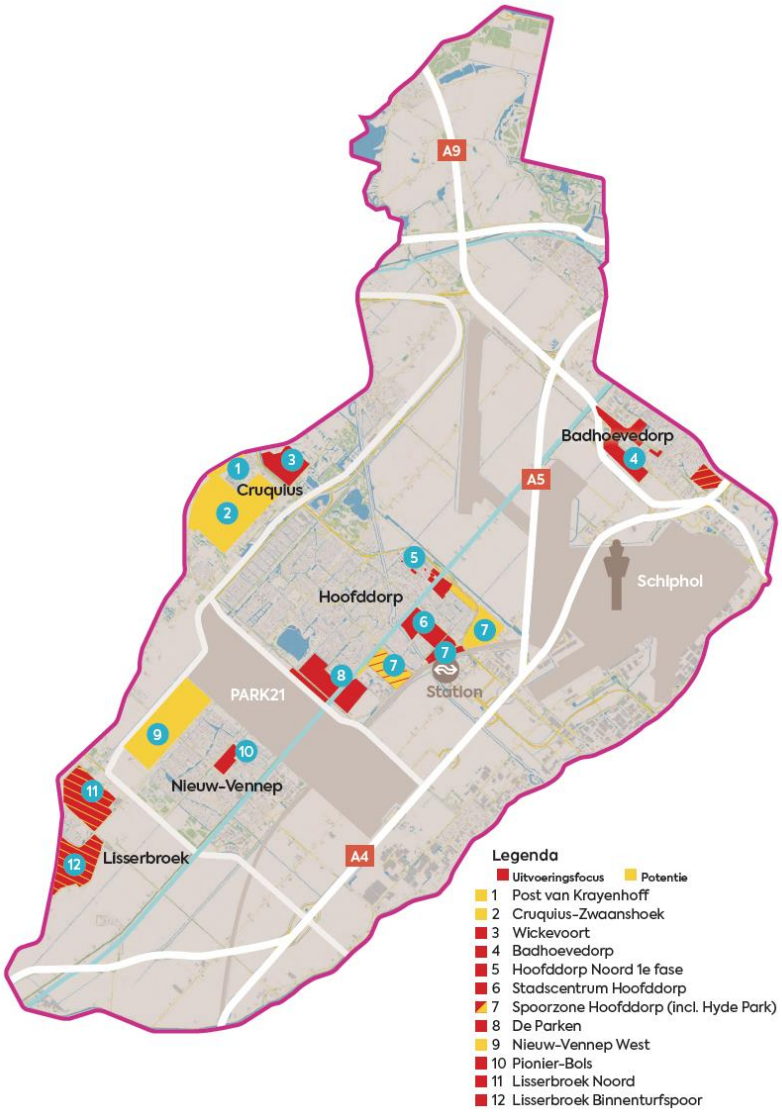
Het uitgangspunt was destijds dat de onrendabele investeringen bij de ontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp volledig gedekt zouden worden uit rijksbijdragen behorend bij het **programma Bereikbare Steden**. Deze subsidiemogelijkheid is niet meer aanwezig en is vervangen door **Rijksgelden in het kader van de BO MIRT** voor mobiliteitsmaatregelen voor zowel de Schaalsprong als Spoorzone Hoofddorp. In november 2022 heeft de voorlopige toekenning hiervan plaatsgevonden (X.2022.07632). Deze toekenning en bijhorende voorwaarden voor cofinanciering leiden tot de conclusie dat er onvoldoende middelen zijn voor de benodigde investeringen behorend bij woningbouwontwikkeling in alle gebieden van de Schaalsprong. Daarom hebben wij de opgave van de Investeringsstrategie uit 2021 moeten **heroverwegen** met als uitgangspunt om **binnen de financiële kaders van de Investeringsstrategie van 2021 te blijven**. Dit heeft geleid tot de **aangepaste focus** op een aantal gebiedsontwikkelingen met daarnaast potentiegebieden.

Meerdere scenario’s zijn verkend. Hier is een **haalbaar scenario** uit voortgekomen dat de basis vormt voor deze Investeringsstrategie en -analyse. In dit scenario ligt de focus op de ontwikkeling van de lopende woningbouwprojecten in Nieuw-Vennep (Nieuwe Kom en Pionier-Bols), Hoofddorp Zuid, Hoofddorp Noord, Hoofddorp Stadscentrum, Hoofddorp Hyde Park, Badhoevedorp, Cruquius Wickevoort, en overige kleinere projecten. Dit is grotendeels conform de Investeringsstrategie uit 2021. Daarnaast wordt ingezet op de eerste fase Spoorzone Hoofddorp en de eerste fase van Lisserbroek. Tezamen vormt dit de **uitvoeringsfocus**, die voorkomt uit een combinatie van onze inspanningsverplichting uit de MRA Woondeal en de financiële mogelijkheden van de gemeente.

Mede door het uitblijven van subsidietoekenningen van het Rijk en andere partijen, hebben we Nieuw-Vennep West, Cruquius Zwaanshoek, Post van Krayenhoff, Spoorzone Hoofddorp tweede fase en Lisserbroek tweede fase aangemerkt als **potentiegebieden**. Deze gebieden kunnen in potentie toegevoegd worden aan de uitvoeringsfocus. Over de mogelijkheden voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen in deze potentiegebieden vinden gesprekken plaats tussen het Ministerie van BZK en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W), de provincie Noord-Holland, de Vervoersregio Amsterdam (VRA),

marktpartijen en de gemeente. Daarin vinden ook gesprekken plaats over de kwaliteit van de woonmilieus en woningaantallen binnen deze locaties. Hierover worden medio 2023 de eerste resultaten verwacht. Een mogelijkheid op een bijdrage uit de Woningbouwimpuls-subsidie of start-bouwimpuls[4] blijft bestaan.

Onderstaande visualisatie geeft een indicatie van de woningbouwlocaties, verdeeld naar uitvoeringsfocus (rood) en potentiegebieden (geel).



Een indicatie van de woningbouwlocaties verdeeld naar uitvoeringsfocus (rood) en potentiegebieden (geel)

Raming Investeringsanalyse op basis van 100 procent productiebehoefte

De Investeringsanalyse gaat uit van een lager woningaantal. Op basis van ervaringen in de planningen van de provincie Noord-Holland geldt de vuistregel dat er minimaal **130 procent plancapaciteit nodig is** in om vertraging op te vangen en **om tot 100 procent van de productiebehoefte te kunnen komen**. De plancapaciteit geeft een actuele indicatie van de capaciteit aan woningbouwplannen in onze gemeente. Het gaat hierbij om harde (vastgestelde) en zachte (potentiële) woningbouwplannen. De 100 procent productiebehoefte is het uitgangspunt van de Investeringsanalyse en draagt daarmee bij aan financieel realistische woningbouwprognoses.

[4] Het Rijk heeft eind april 2023 de start-bouwimpuls aangekondigd, bedoeld om stagnerende woningbouwprojecten los te trekken. Geld dat gereserveerd was voor de Woningbouwimpuls wordt deels ingezet voor de start-bouwimpuls. De subsidie moet nog nader worden uitgewerkt.

In aansluiting op de MRA Woondeal kiezen we voor het benoemen van een inspanning om plancapaciteit te realiseren tot en met 2030 en na 2030. We sluiten ook aan bij de inspanningsverplichting uit de MRA Woondeal om tot en met 2030, 13.400[5] woningen op te leveren.

Wonen

Heel Nederland wordt geconfronteerd met een **woningtekort**. Haarlemmermeer vormt hierop geen uitzondering. De vraag naar woningen is in onze regio zelfs groter dan in de rest van Nederland. Het is belangrijk dat iedereen een passende woning kan vinden in onze gemeente. Er wordt prioriteit gegeven aan het bouwen van **sociale en betaalbare huur- en koopwoningen** voor starters en jonge gezinnen, zodat de **doorstroming** binnen de gemeentelijke huizenmarkt wordt bevorderd. We kiezen hierbij voor het behoud van het landelijke karakter in de kleine dorpen en verdichting in de gebieden rondom NS-stations en R-nethaltes zoals in Hoofddorp.

In 2022 hebben we aan ruim honderd woningbouwprojecten gewerkt en is er veel voortgang geboekt. We hebben ruim 700 woningen opgeleverd, er zijn elf anterieure overeenkomsten gesloten en zeven bestemmingsplannen en –wijzigingen onherroepelijk geworden. **Voor 2023 en 2024 verwachten we dat er jaarlijks ruim 1.000 woningen kunnen worden opgeleverd**. Hiermee halen we, naar grote waarschijnlijkheid, de opgave om in deze coalitieperiode minimaal 3.000 woningen op te leveren. Van deze opgeleverde, en op te leveren woningen, valt een steeds groter aandeel in de categorie betaalbaar. Hier is nadrukkelijk aandacht voor.

Mobiliteit

Het uitgangspunt voor onze mobiliteitsopgave is dat we een **twintig minuten gemeente** willen zijn. Alle belangrijke dagelijkse voorzieningen moeten voor iedereen binnen twintig minuten bereikbaar zijn. Hierbij blijft de bereikbaarheid met alle vervoersmiddelen gewaarborgd. Binnen de woonkernen wordt voorrang gegeven aan fietsers en voetgangers. (Hoogwaardig) openbaar vervoer (HOV) wordt geoptimaliseerd en autoverkeer wordt zo snel mogelijk van en naar de hoofdstructuur geleid.

Vanuit de voorlopige MIRT toekenning zullen de nodige aanpassingen gedaan worden om **Hoofddorp Stadscentrum** en de **Spoorzone** zo goed mogelijk te ontsluiten voor de nieuwe bewoners. Ook zal een deel van het geld bij voorkeur worden ingezet om de **Nieuwe Bennebroekerweg** aan te pakken, één van de maatregelen die voor de leefbaarheid en doorstroming van zowel Hoofddorp als andere kernen belangrijk is. Hierover worden op dit moment gesprekken gevoerd met het Rijk en de Vervoersregio Amsterdam (VRA).

Voor de gebieden die op onze potentielijst staan is mobiliteit en ontsluiting één van de belangrijkste struikelblokken. Er worden **onderzoeken** opgestart om in integraliteit te bekijken hoe we deze gebieden het best kunnen ontsluiten, op een manier dat deze voldoen aan de uitgangspunten voor mobiliteit zoals wij die hebben gedefinieerd. Ook wordt er naar aanleiding van de voorlopige MIRT toekenning verder onderzoek gedaan naar de **OV-verbinding Amsterdam-Hoofddorp** (beter bekend als het doortrekken van de metro Noord-Zuidlijn).

Bovenplans groen

Voor woningbouwprojecten zijn er twee soorten groen van belang: het groen dat binnen de woonwijk wordt aangelegd en het bovenplans groen. Bovenplans groen is wederom een verzamelterm voor diverse vormen van groen. Het kan gaan om specifieke natuur die niet, of beperkt, toegankelijk is voor mensen, maar ook om recreatie- en of parkgroen waar weinig ruimte is voor natuurlijk en ecologisch groen.

Nu er flinke woningbouw gepland is, is het van belang om voldoende aandacht te schenken aan bovenplans groen. De druk binnen onze gemeente op de huidige recreatiegebieden is groot en zal verder toenemen met het groeien van het aantal inwoners als gevolg van onze schaalsprong. Er is daarom een **minimum- (200 m^2) en een streefambitie (400 m^2) groen per nieuw gebouwde woning**. Een deel van de bovenplanse

[5] In de Woondeal staat de inspanningsverplichting van 13.400 woningen. Dit aantal bevat het plan Schuilhoeve. De Raad van State heeft dit bestemmingsplan nietig verklaard. We bouwen hierdoor mogelijk 700 woningen minder, waardoor we dan uitkomen op 12.700 woningen tot en met 2030.

groenopgave wordt gerealiseerd in **PARK21**. Dit grootschalig groen- en recreatiegebied van bruto 1.000 hectare, is toegevoegd aan het programma Schaalsprong wonen. Hiermee realiseren we voldoende recreatief groen voor de bewoners van de Spoorzone.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen voor (primair, speciaal en voortgezet) onderwijs, opvoeding en kinderopvang, verenigingssporten, cultuur (bibliotheek, theater, podia, culturele educatie centra), zorg (eerstelijnszorg, ziekenhuizen, verzorgingshuizen), welzijn (wijkcentra, jongerencentra) en overheidsvoorzieningen zoals een gemeentehuis, politie en brandweer. Zij spelen allemaal een belangrijke rol in de gezondheid van onze inwoners en de leefbaarheid en veiligheid in de wijken.

Het huidige culturele aanbod is, bij het bijbouwen van minimaal 20.000 woningen, voldoende om de vraag op te vangen. De opgave voor kinderopvang, medische voorzieningen, beweegvriendelijke leefomgeving en het ontmoeten en spelen in de openbare ruimte regelen we in de nadere planuitwerking van de gebiedsontwikkelingen en bestemmingsplannen. De concrete opgave wat betreft maatschappelijke voorzieningen voor het programma Schaalsprong wonen beperkt zich hiermee tot het realiseren van **nieuwe onderwijs- en sportvoorzieningen**. Hierbij gaan we er wel vanuit dat de **welzijnsfuncties worden ondergebracht in deze onderwijs- en sportvoorzieningen**.

Samenwerking met partners

Om onze ambitie te kunnen verwezenlijken zoeken we samenwerking met **partners**. Dit zijn veelal andere overheidsinstanties, of maatschappelijke en commerciële organisaties, zoals Staatsbosbeheer, woningcorporaties of marktpartijen. De samenwerking is onder andere van belang omdat we in grote mate afhankelijk zijn van de bijdragen van partners voor **financiële dekking** van de investeringen, maar ook omdat voorzieningen zoals mobiliteitsmaatregelen en bovenplans groen soms **over de gemeentegrenzen heen reiken**.

We hebben als gemeente **subsidierelaties** met onder andere het Rijk en de provincie Noord-Holland. Voor onze ambitie is het van belang om in beeld te hebben welke subsidies zijn aangevraagd, welke tot nu toe zijn toegekend en welke subsidies aangevraagd kunnen worden. Dit heeft ook gevolgen voor onze **lobby-opgave**. Als gemeente willen we integraal communiceren naar onze partners over onze strategie en zichtbaar zijn op plekken waar dat nodig is.

Risico's en vervolgstappen

Om onze ambitie te verwezenlijken is het zaak om risico's in zicht te hebben, inclusief beheersmaatregelen om deze te ondervangen. Met de kennis van nu zijn er **vijf belangrijkste risico's** te benoemen (de beheersmaatregelen zijn beschreven in hoofdstuk vijf). Overige risico's zijn opgenomen in de bijlage van de Investeringsstrategie:

1. **Marktontwikkeling leidt tot problemen in de haalbaarheid van woningbouwprojecten**: De stijging van de bouwkosten en de (hypotheek)rente, en de daling van de koopkracht kunnen leiden tot lagere verkoopprijzen van woningen in met name het dure segment. De aanpassing van het woningwaarderingsstelsel per 1 januari 2024 leidt tot meer regulering in het middenhuursegment. Door deze ontwikkelingen kan de businesscase van marktpartijen onder druk komen te staan. Dit kan vervolgens weer leiden tot vertraging en minder kostenverhaal. Vertraging kan ertoe leiden dat we de inspanningsverplichting uit de MRA Woondeal en het BO MIRT niet nakomen.
2. **De gevolgen van de aankomende wet Versterking regie Volkshuisvesting**: In het wetsvoorstel is het streven opgenomen om twee derde betaalbaar te bouwen in nieuwbouw, in ons gemeentelijk beleid is het uitgangspunt minimaal vijftig procent betaalbaar. Dit kan leiden tot businesscases die financieel onhaalbaar worden en daarmee tot vertraging, te weinig gemeentelijk kostenverhaal en lagere bijdragen aan de Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH). De Reserve RIH is één van de gemeentelijke dekkingsbronnen voor de investeringsopgave bij het programma Schaalsprong wonen.

3. **Beperkte investeringsruimte gemeente**: Voor het uitvoeren van de investeringen die nodig zijn voor de Schaalsprong wonen zullen nieuwe leningen moeten worden aangegaan en zal de schuldpositie van de gemeente verslechteren. Aan de hand van de kernindicatoren, zoals opgenomen in de notitie Schuldpositie 2023 (2023.7282099) wordt bewaakt of de schuldpositie beperkt blijft binnen (kritische) grenzen. Dit om te voorkomen dat (andere) investeringen uitgesteld of geannuleerd moeten worden.
4. **Vertraging door complexe grondverwerving**: Het in eigendom hebben van grond is van belang voor de realisatie van de minimaal noodzakelijke (bovenplanse) voorzieningen. Grondverwerving is een risico als dit niet tijdig en strategisch gebeurt. Het kan leiden tot vertraging in de uitvoering van de voorzieningen en de investeringen die daarmee gepaard gaan.
5. **Regelgeving rondom ruimtelijke thema's zoals geluid, stroom, stikstof, bodem en water is aan verandering onderhevig en complex**: De regelgeving kan een risico vormen voor de onderbouwing van onder andere een bestemmingsplan en leidt tot onzekerheid over het wel of niet door kunnen gaan van een woningbouwproject of de vertraging hiervan.

Voor het programma Schaalsprong wonen zijn verschillende vervolgstappen geformuleerd. Deze komen veelal voort uit de risico's. Vervolgstappen zijn onder andere:

- Een **studie naar Haarlemmermeer West** met het Rijk, de provincie Noord-Holland, de VRA, marktpartijen en gemeenten om te onderzoeken wat er nog aan woningbouw mogelijk is, na afwijzing van de MIRT-subsidieaanvraag voor dit gebied;
- We werken aan de contouren van het **landschapsplan Haarlemmermeer West**. Deze wordt met prioriteit verder uitgewerkt voor het **gebied ten noorden van Lisserbroek**;
- Er zijn **diverse onderzoeken** waar in 2023 aan gewerkt wordt. Twee belangrijke zijn de uitwerking van de verdubbeling van het voorkeurstracé van de **Bennebroekerweg** en de planstudie van het **HOV langs Hoofddorp Zuid en Nieuw Vennep West**.
- Er wordt dit jaar een **Uitvoeringsprogramma groen** en een **Investeringsagenda mobiliteit** voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad. Een **investeringsprogramma voor Sport** wordt eind dit jaar ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Met de schaalsprong verandert het gezicht van onze gemeente. Er is een verdieping gewenst in de betekenis hiervan voor onze huidige en toekomstige inwoners, ondernemers, werknemers en bezoekers. Deze verdieping noemen wij: "**De mens centraal**".
- Wij gaan met onze **nieuwe subsidiemedewerkers** onderzoeken voor welke **overige (Europese) subsidies** wij kansen zien om aanvragen in te dienen.
- We werken aan het **Positioneringsdocument "Haarlemmermeer van morgen"** als ondersteuning in ons lobbytraject. Dit leidt vervolgens tot een **communicatieplan** voor komend jaar met communicatiemiddelen.
- In overeenstemming met de Raadsmotie 'BVR wonen, tweemaal per jaar' leveren wij twee keer per jaar een **Bouwmonitor** op, waarbij deze één keer per jaar gecombineerd wordt met de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.
- Voor de uitwerking van de benodigde groen, mobiliteitsmaatregelen en maatschappelijke voorzieningen werken we een **verwervingsstrategie** uit.
- In 2024 werken we de **volgende actualisatie van de Investeringsstrategie- en analyse** uit waarbij besluitvorming is voorzien in de gemeenteraad in 2025.

1 Inleiding

We hebben in het Coalitieakkoord 2022 – 2026 de ambitie uitgesproken om tot 2040 minimaal 20.000 woningen te bouwen, waarvan 3.000 in deze collegeperiode. Daarbij is in de nieuwste MRA Woondeal[6] afgesproken dat er tot en met 2030, 13.400 woningen[7] worden opgeleverd. Dat betekent dat er ten opzichte van de huidige woningvoorraad tot en met 2030 ongeveer twintig procent wordt bijgebouwd. Naast woningen moeten er daardoor ook (bovenplanse) voorzieningen worden gerealiseerd zoals mobiliteitsmaatregelen, groen en maatschappelijke voorzieningen. Kortom, een heuse schaalsprong! Wij bouwen woningen niet zelf. Dat doen ontwikkelaars, beleggers en corporaties. Om in beeld te brengen wat deze schaalsprong betekent voor de gemeente en welke investeringen wanneer noodzakelijk zijn, is een investeringsstrategie met bijbehorende investeringsanalyse opgesteld. Samen vormen zij de rapportage van het programmabureau Schaalsprong wonen.

In januari 2022 is de eerste Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2021 met bijbehorende Investeringsanalyse vastgesteld door de raad (RV 2021.0002603). In dit besluit is opgenomen dat beide documenten vanaf 2023 tweejaarlijks worden geactualiseerd. Voor u ligt de eerste actualisatie.

1.1 De Schaalsprong

We staan aan het begin van een schaalsprong in onze gemeente. Tot 2040 komen er minimaal 20.000 woningen bij. Naar verwachting groeit Haarlemmermeer van ongeveer 160 duizend inwoners in 2022 naar ongeveer 200 duizend inwoners in 2040. Dit heeft effect op onze bestaande en toekomstige inwoners, ondernemers, werknemers en bezoekers. Voor ons staat de mens centraal. We zorgen ervoor dat we bouwen en aanleggen wat past bij de behoeften van zowel de toekomstige als de huidige mens.

We zetten in op de bouw van inclusieve wijken. Naast woningen, realiseren we nieuwe (bovenplanse) voorzieningen zoals mobiliteitsmaatregelen, grootschalig recreatief groen en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee ontsluiten we de nieuwe woningen en voorzien we onze inwoners van een prettige leefomgeving.

De minimaal 20.000 woningen worden tot 2040 in fases gerealiseerd aan de hand van meerdere gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. Deze liggen verspreid over de gemeente. Op meerdere locaties in Haarlemmermeer worden woningen gebouwd. Figuur 1 geeft met geel een indicatievan waar de woningbouwprojecten liggen.



Figuur 1: In het geel een indicatie van de gebiedsontwikkelingen in de gemeente Haarlemmermeer.

[6] MRA Woondeal, 15 maart 2023

[7] De bouwopgave van 13.400 woningen bevat het plan Schuilhoeve. De Raad van State heeft dit bestemmingsplan in december 2022 vernietigd. Hierdoor kan de geplande bouw van 700 woningen voorlopig niet doorgaan en bouwen we dan 12.700 woningen. De gemeente beraadt zich hoe nu verder met de ontwikkeling van Schuilhoeve.

Samenvattend zijn de woningbouwdoelen als volgt:

Periode	Opgeleverd aantal woningen	Vastgelegd in
Periode 2022 tot en met 2030	13.400 (mogelijk -700 woningen i.v.m. Schuilhoeve)	MRA Woondeal
Periode 2020 tot 2040	Minimaal 20.000	Coalitieakkoord 2022 - 2026

* Aantallen kunnen niet bij elkaar opgeteld worden.

Programma Schaalsprong wonen

De bouwopgave van minimaal 20.000 woningen tot 2040 wordt sinds 2017 gecoördineerd vanuit het **programmabureau Schaalsprong wonen**. Dit programma heeft als doel de versnelling van de woningbouw in de gemeente integraal te faciliteren en begeleiden, inclusief de daarvoor minimaal noodzakelijke voorzieningen, zoals de (hoofd)infrastructuur, groen en maatschappelijke voorzieningen (scholen en sportvoorzieningen). Het programma omvat meerdere gebiedsontwikkelingen en woningbouwplannen die onderling (financieel) verbonden zijn en elkaar beïnvloeden. Daarom is centrale aansturing over het geheel van deze ontwikkelingen en plannen nodig. De investeringsstrategie- en analyse rapporteren integraal over de voortgang van het programma.

Het programma Schaalsprong wonen is een omvangrijke opgave die vraagt om voldoende **kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit**. In de **Voorjaarsrapportage** 2021 is een jaarlijks **budget** van € 600.000 beschikbaar gesteld voor de jaren 2022 en 2023 voor het programmabureau Schaalsprong wonen.

Voor 2024 en verder is een vervolginzet gewenst. Dit gaat onder andere over de afstemming met de MRA, de provincie en het Rijk, maar ook over het actualiseren van de vervolgstappen zoals genoemd in de investeringsstrategie uit 2021. Dit is van belang om het proces van de Schaalsprong verder te kunnen uitrollen en daar waar mogelijk te kunnen versnellen. Daarom wordt voor 2024 en 2025 voorgesteld om bij de integrale afweging van de **Voorjaarsrapportage 2023** een wederom budget voor het uitvoeren van de vervolg-werkzaamheden mee te nemen. Onderstaande tabel, uit de aanvraag Voorjaarsrapportage 2023, laat zien wat er voor de grote programma's (Schaalsprong wonen, Spoorzone Hoofddorp, Noord-Zuid lijn en Hoofddorp Stadscentrum) wordt aangevraagd.

Tabel 1: Overzicht besloten en voorgestelde programmakosten voor 2023 tot en met 2027.

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Reeds besloten en verwerkt in programmabegroting:					
Programmakosten prioritaire programma's	4.518	1.680	2.119	2.119	2.119
Nu voorgesteld					
Programmakosten grote woningbouwprojecten	1.032	3.397	3.247		
Totaal middelen	**5.550**	**5.077**	**5.366**	**2.119**	**2.119**

1.2 De Investeringsstrategie

De investeringsstrategie beschrijft de strategie van onze gemeente om de ambitie van minimaal 20.000 woningen tot 2040 te verwezenlijken. Met de investeringsstrategie hebben we een instrument in handen om deze ambitie binnen de gemeente integraal te kunnen begeleiden en realiseren.

De strategie bestaat uit:

- Inzicht in de woningbouwopgaven en de minimaal noodzakelijke (bovenplanse) investeringen in mobiliteitsmaatregelen, groen en maatschappelijke voorzieningen en hoe deze opgaven er concreet uitzien;
- Inzicht in de positie van de gemeente Haarlemmermeer ten opzichte van derden, zoals de MRA, de provincie en het Rijk, inclusief subsidieaanvragen en -toekenningen en de lobby-opgaven;
- Inzicht in de risico's bij het uitvoeren van de woningbouwopgaven en de minimaal noodzakelijke (bovenplanse) investeringen voor mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen;
- De vervolgstappen.

Uitgangspunten

Het algemene uitgangspunt van de investeringsstrategie is: bouwen waar het verantwoord kan en groei in samenhang, zodat de gemeente **Haarlemmermeer een prettige gemeente blijft om te wonen, recreëren en werken**.

De eerste Investeringsstrategie en -analyse uit 2021 hebben een aanzet gegeven voor de strategie die wij als gemeente volgen in het verwezenlijken van onze ambitie. Per beleidsveld zijn destijds uitgangspunten opgesteld, die uitgaan van een minimale variant. Deze uitgangspunten gelden ook voor de Investeringsstrategie 2023.

Per beleidsveld worden hieronder de belangrijkste uitgangspunten benoemd.

1.2.1 Wonen

De uitgangspunten voor wonen waren:

- Wij faciliteren woningbouw en geven de ontwikkelaars kaders mee waarbinnen ze woningen mogen ontwikkelen. Deze kaders gaan over waar ontwikkeld kan worden en wat het programma is. Het gaat hierbij onder andere over het woningbouwprogramma en de invulling van de openbare ruimte. We hechten daarbij een groot belang aan de realisatie van betaalbare woningen.
- Wij zijn verantwoordelijk voor de toetsing van de plannen van ontwikkelaars aan de stedenbouwkundige kaders én overige beleidsplannen/wet- en regelgeving die van toepassing zijn op een gebied.

1.2.2 Infrastructuur en mobiliteit

In 2021 spraken we nog niet over mobiliteitsmaatregelen, maar over infrastructurele maatregelen. De infrastructurele uitgangspunten waren:

- We leggen een focus op de aantoonbaar noodzakelijke maatregelen bij de selectie van bovenplanse infrastructuur. Dit zijn de investeringen in (gemeentelijke) infrastructuur die op basis van de huidige inzichten nodig zijn om de realisatie van nieuwbouwwoningen juridisch-planologisch te kunnen onderbouwen.
- Maatregelen op wegen van derden (zoals provincie Noord-Holland) hebben wij niet opgenomen in de lijst met infrastructurele maatregelen.
- Per gebiedsontwikkeling zal worden gekeken of de benodigde infrastructuur verder geoptimaliseerd kan worden onder voorwaarde dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

1.2.3 Bovenplans groen

Ook voor bovenplans groen is er een duidelijk uitgangspunt vastgelegd:

- Gebaseerd op onderzoek leggen we vast dat 200 m^2 groen per nieuwe woning een realistisch minimumaantal vierkante meters bovenplans groen is. Daarom is deze norm vastgelegd, met een wensnorm van 400 m^2 per woning. Meer vierkante meters groen is mogelijk met financieringsmogelijkheden (subsidies) van derden.

1.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Bij maatschappelijke voorzieningen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Bestaande accommodaties worden niet één op één geëxtrapoleerd naar de nieuwe woonwijken. Het uitgangspunt is optimalisatie te organiseren in gebruik.
- We zetten in op multifunctioneel ruimtegebruik in sporthallen, kantines en scholen, en wegen per gebiedsontwikkeling de noodzaak tot uitbreiding van dorps- en wijkcentra af;
- Voor buitensport worden de investeringen voor de bouw en aanleg van de accommodaties pas aangevraagd als de structurele behoefte is onderbouwd (door bewegingsonderwijs en/of verenigingen). Hierbij zijn de bestaande gemeentelijke uitgangspunten voor (buiten)sportvoorzieningen gehanteerd.

- Sporthallen: Een voorstel voor het beschikbaar stellen van middelen wordt voorgelegd in de integrale afweging van de voorjaarsrapportage op het moment dat de behoefte volgt uit de woningbouw ontwikkeling, niet vooraf bij de besluitvorming van de gebiedsontwikkeling.
- Het realiseren van bewegingsonderwijs (gymzalen) en onderwijshuisvesting zijn wettelijke verplichtingen.

1.3 De Investeringsanalyse

De Investeringsanalyse geeft inzicht in de financiële uitwerking van de Investeringsstrategie. De Investeringsanalyse vormt de basis voor de te maken financiële keuzes. De Investeringsanalyse gaat in op de benodigde investeringen bij de realisatie van minimaal 20.000 woningen tot 2040 en de financiële dekking die hier tegenover staat. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige inzichten. Inzet van gemeentelijke dekkingsmiddelen leidt tot activering van investeringen op de gemeentelijke balans en beïnvloedt de investeringsruimte en daarmee de schuldpositie van de gemeente. De effecten op de investeringsruimte moeten worden meegewogen in het maken van de financiële keuzes. Daarom is in de Investeringsanalyse ook de investeringsruimte beschouwd. De Investeringsanalyse is een bijlage van deze Investeringsstrategie en is geheim verklaard.

Op het moment dat wordt voorgesteld één van de gemeentelijke dekkingsbronnen van de Schaalsprong voor een investering in te zetten, wordt door de Toetsingscommissie Schaalsprong en Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH) beoordeeld of dit past binnen de kaders van de dekkingsbronnen en binnen de kaders van de Investeringsstrategie en Investeringsanalyse Schaalsprong wonen.

1.4 Aanleiding van deze actualisatie

Het actualiseren van de Investeringsstrategie en -analyse uit 2021 is nodig om verschillende redenen:

- Met de gemeenteraad is afgesproken dat elke twee jaar de Investeringsstrategie en bijbehorende Investeringsanalyse worden geactualiseerd;
- Er is meer duidelijkheid gekomen over aangevraagde **subsidies**, waaronder de **voorlopige Rijksgelden via het BO MIRT**[8], waardoor er meer inzicht is in de financiële (on)mogelijkheden van de gemeente.
- De gebiedsontwikkeling **Spoorzone Hoofddorp** (voorheen Stationsgebied Hoofddorp)[9] is toegevoegd aan het programma Schaalsprong wonen. Om voor toekomstige bewoners van de Spoorzone Hoofddorp compenserend recreatief groen te kunnen realiseren is **PARK21, gedeeltelijk onderdeel van Spoorzone Hoofddorp, en daarmee onderdeel van de Investeringsstrategie en -analyse**.
- Nieuwe inzichten en actualiteiten, maar ook nieuwe of aanvullende beleidskaders, leiden tot **nieuwe maatregelen**. Dit kan ook wijziging van **kosteninschatting** tot gevolg hebben. Dit geldt zowel voor de gebiedsontwikkelingen als voor beleid voor mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen.
- We zien dat er sprake is van **capaciteitstekorten** binnen onze gemeente en bij derden.

De punten hierboven vragen om **focus** in het programma om de ambitie van minimaal 20.000 woningen in de periode tot 2040 (12.700 tot en met 2030) te kunnen realiseren. Daarbij is vooral de financiële positie van de gemeente van belang, deze is daarom doorgerekend in de Investeringsanalyse.

De gemeenteraad zoekt daarnaast in het kader van de **methode-Duisenberg** naar een meer integraal overzicht van beleid op het gebied van wonen (X.2020.06807). Dit heeft een directe samenhang met beleid

[8] Via het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) geeft het Rijk aan hoe zij de bereikbaarheid, veiligheid en ruimtelijke inrichting van Nederland wil bevorderen met Rijksgelden. De Rijksgelden worden met voorrang verdeeld over de NOVEX-gebieden, waar Haarlemmermeer als onderdeel van MRA West deel van uitmaakt.

[9] De gebiedsontwikkeling Stationsgebied Hoofddorp heet nu Spoorzone Hoofddorp. Hierdoor zijn de namen van de twee deelgebieden Stationskwartier en Graan voor Visch Zuid beter te onderscheiden binnen deze gebiedsontwikkeling.

rondom mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen. De Investeringsstrategie geeft hier invu lling aan.

1.5 Leeswijzer

Deze Investeringsstrategie is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk twee** gaat in op de nieuwe beleidscontext van de investeringsstrategie. Wat is de nieuwe beleidscontext per beleidsveld van de gemeente, het Rijk, de provincie en de MRA? In de **bijlage** is een bredere beleidscontext geschetst per beleidsveld op chronologische volgrode.
- **Hoofdstuk drie** beschrijft op welke gebiedsontwikkelingen onze focus ligt om de schaalsprong te realiseren. Vervolgens maken we de vertaalslag naar de opgave: Wat betekent deze focus voor wonen, mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen? We reflecteren per beleidsveld op de focus uit de eerste Investeringsstrategie en werpen een blik op de toekomst. Per beleidsveld wordt de opgave omschreven en geconcretiseerd. Ook wordt aandacht besteed aan de invulling binnen de ambtelijke organisatie, de bestuurlijke besluitvorming en het monitoren van de opgave.
- **Hoofdstuk vier** geeft inzicht in de positie van de gemeente Haarlemmermeer ten opzichte van derden. We beschrijven welke partners betrokken zijn bij het behalen van onze ambitie en brengen in beeld welke subsidies zijn aangevraagd, welke tot nu toe zijn toegekend en welke subsidies aangevraagd kunnen worden. Ook wordt beschreven wat de lobby-opgave van de gemeente is;
- **Hoofdstuk vijf** beschrijft de vijf belangrijkste risico's bij het uitvoeren van de opgaven zoals gepresenteerd in hoofdstuk drie tot en met vier, inclusief de beheersmaatregelen om deze risico's te ondervangen. Het hoofdstuk gaat vervolgens in op de vervolgstappen voor het programma Schaalsprong wonen. Overige risico's zijn beschreven in de Investeringsanalyse.

In dit document wordt, waar relevant, verwezen naar de Investeringsanalyse. Omdat er op de Investeringsanalyse een geheimhouding ligt, is deze verwijzing globaal.

2 Context Investeringsstrategie

Dit hoofdstuk gaat in op de nieuwe beleidscontext van de investeringsstrategie. Op de niveaus van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de MRA zijn de afgelopen jaren woningbouwambities geformuleerd en plannen gemaakt om meer regie op de woningbouw te krijgen (Figuur 2). Deze plannen hebben invloed op onze woningbouwopgave en op ons gemeentebeleid. Wat zijn deze plannen en hoe spelen we hierop in? De nieuwe beleidscontext beperkt zich tot het beleid wat in de afgelopen twee jaar is vastgesteld. Dit is nieuw beleid ten opzichte van de beleidscontext van de Investeringsstrategie 2021. In de bijlage is een bredere beleidscontext geschetst per beleidsveld in chronologische volgorde. In deze bijlage is de nieuwe beleidscontext niet opgenomen.

De gemeenteraad heeft in het kader van de methode-Duisenberg aanbevelingen geformuleerd op het gebied van wonen (X.2020.06807). Een van de aanbevelingen is het beleid rondom Wonen meer integraal te presenteren. Dit heeft een directe samenhang met beleid rondom mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen. Dit hoofdstuk geeft hier samen met bijlage 1 invulling aan.

2.1 Nieuwe beleidscontext

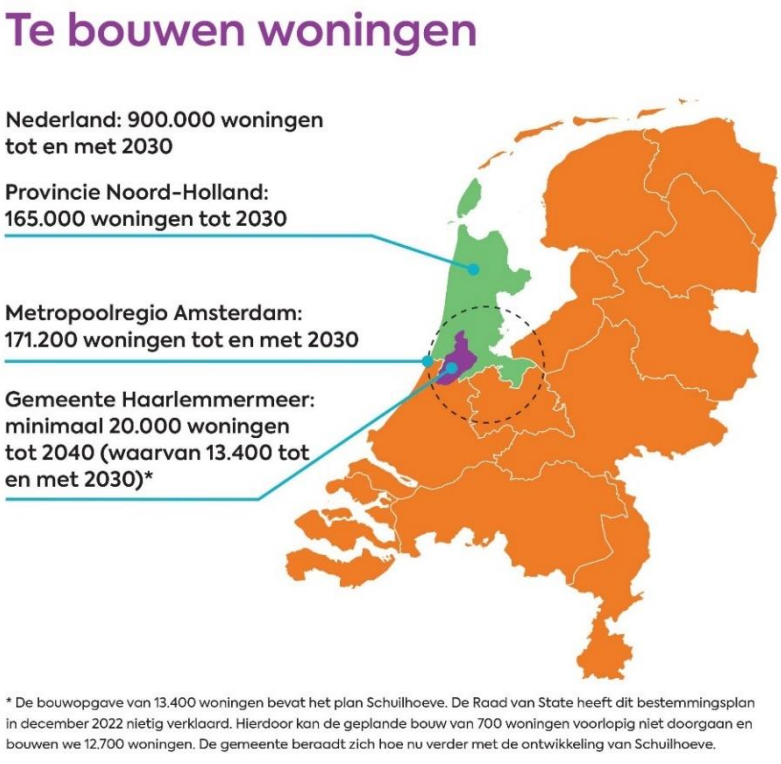
2.1.1 Wonen

Het Rijk

NOVEX

NOVEX staat voor Nationale Omgevingsvisie Extra. NOVEX geeft uitvoering aan de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**. Onderdeel van de NOVI is de aanwijzing van **NOVEX-gebieden**. In 2022 is de Haarlemmermeer als onderdeel van MRA West aangewezen als één van de zeventien grootschalige NOVEX-verstedelijkingsgebieden. Deze gebieden vragen grote ruimtelijke transities. De NOVEX is ook gelinkt aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Rijksgelden in het kader van het MIRT worden met voorrang verdeeld over de NOVEX-gebieden.[10]

Vanuit de NOVEX komt er beleid en wetgeving op het gebied van bodem, water en verduurzaming van de gebouwde omgeving. Door klimaatverandering lopen we tegen grenzen aan van water- en bodemsystemen. We doen een groter beroep op de ondergrondse infrastructuur, maar moeten ook voldoen aan Europese doelen op het gebied van waterkwaliteit en biodiversiteit.



Figuur 2: De woningbouwambities en de bijbehorende tijdlijn van de verschillende overheden.

[10] Voor Haarlemmermeer zijn er nog drie andere NOVEX-thema's van toepassing: NOVEX Schiphol, NOVEX Noordzeekanaal-gebied en NOVEX Groene Hart.

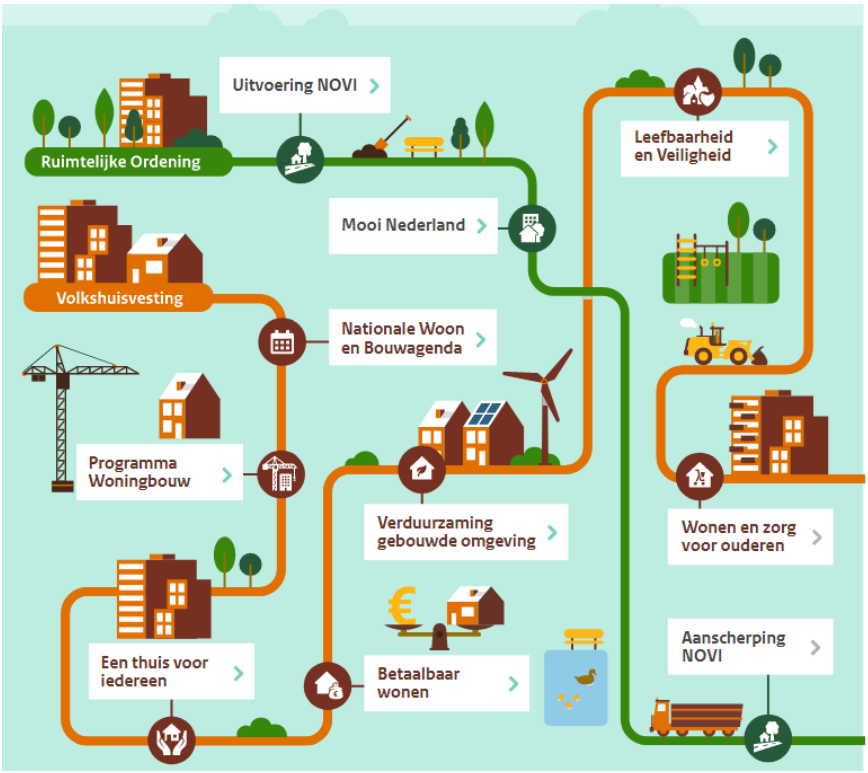
Er komt een gezamenlijk instrument voor regie op de ondergrond. Een **ruimtelijke ordening van de ondergrond wordt verplicht**. Dit wordt toegepast op projecten waar vanaf januari 2025 geen bestemmingsplan is. Een ander belangrijk punt is dat vijf tot tien procent van de polders voor waterberging moet worden gereserveerd. Hier ligt een opgave voor de gemeente om bodem en ondergrond in omgevingsvisies en omgevingsplannen op te nemen.

Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren

Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving is in december 2022 door het Rijk de **Handreiking Klimaatadaptief en Natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren** opgesteld. Dit geeft een landelijke maatlat voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Deze wordt vooruitlopend op de wettelijke borging door verschillende overheden toegepast. Met ons klimaatbeleid en de Natuurvisie Haarlemmermeer 2040 (RV 2021.0000462) voldoen we naar verwachting aan deze maatlaat.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Als land, maar ook als regio en gemeente staan we voor grote ruimtelijke opgaven, met name in de woningbouw. Het Rijk zet daarom met de **Nationale Woon- en Bouwagenda**, die in maart 2022 is gepresenteerd, in op meer regie op het woonbeleid en de woningbouwopgave. Het Rijk hanteert een programmatische aanpak, deze programma's zijn gevisualiseerd in Figuur 3.

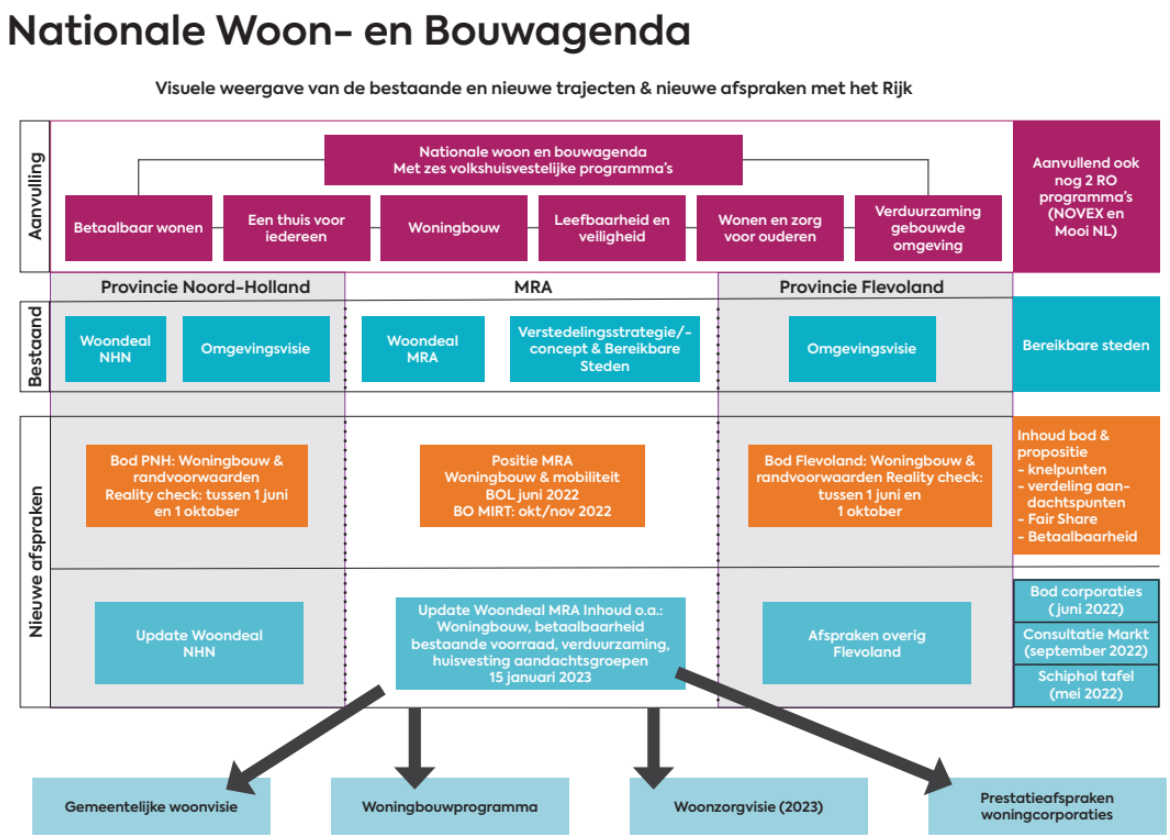


Figuur 3: De Nationale Woon- en Bouwagenda bestaat uit verschillende programma's opgesteld. Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda.

De Nationale Woon- en Bouwagenda streeft **drie kerndoelen** na:

1. **Beschikbaarheid**: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 met als streven twee derde betaalbaar (Figuur 2).
2. **Betaalbaarheid**: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van hun inkomen neemt af.
3. **Kwaliteit**: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Voor onze gemeente betekent dit onder andere dat er vanuit het Rijk meer regie wordt gevoerd op aantallen (betaalbare) woningen en woningen voor bijzondere aandachtsgroepen zoals ouderen, jongeren en statushouders. Met wetgeving zal regelgeving over het in de toekomst borgen van betaalbare woningen worden ingevuld. In de relatie met de provincie en het Rijk zal er meer overleg plaatsvinden over de groei van het aandeel betaalbare en daarbinnen sociale woningen in relatie tot de huidige woningvoorraad. Figuur 4 visualiseert de bestaande en nieuwe trajecten tussen de provincie Noord-Holland en de MRA, als gevolg van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze trajecten en bijbehorende afspraken zijn van invloed op het gemeentelijk beleid.



Figuur 4: Visuele weergave van de bestaande en nieuwe trajecten en afspraken met het Rijk als gevolg van de Nationale Woon- en Bouwagenda

Provincie Noord-Holland

Masterplan Wonen 1.5 en 2.0

In juni 2021 is het Masterplan Wonen 1.0 vastgesteld door de provincie Noord-Holland. De doelstelling van dit Masterplan is om de woningbouw in de provincie te versnellen en betaalbaar te houden. In het Masterplan is bepaald dat er in de provincie tot 2030 165.000 woningen moeten worden gebouwd (Figuur 2). Om dit te verwezenlijken wil de provincie gemeenten ondersteunen in de samenwerking met het Rijk. Dit gebeurt onder andere door te kijken hoe gemeenten financieel kunnen worden geholpen en welke kennis en expertise hiervoor nodig is. De provincie bekijkt daarnaast hoe de plannen passen in de ruimte.

De mogelijkheden om de woningbouw te versnellen en betaalbaar te houden zijn verder uitgewerkt in het **Masterplan Wonen 1.5**. In maart 2022 is het college van Gedeputeerde Staten over dit Masterplan geïnformeerd. Concrete maatregelen uit dit Masterplan zijn de flexibele schil, het benoemen van een bouwambassadeur als aanjager van de woningbouw[11] en het inrichten van gebiedsontwikkelteams die

[11] Lex Brans is vanuit de MRA en provincie Noord-Holland aangewezen als (huidig) bouwambassadeur.

gemeenten helpen bij het versnellen van bouwprojecten. De 1.5 versie is een tussenstap naar het **Masterplan Wonen 2.0**. In dit Masterplan is onder andere uitgewerkt hoe zeventien grote gebiedsontwikkelingen extra worden ondersteund doormiddel van een investeringskader en de inzet van experts. Deze zeventien gebiedsontwikkelingen bestaan uit acht gebiedsontwikkelingen die vallen onder het **programma Bereikbare Steden**[12], waaronder de Spoorzone in Haarlemmermeer, en negen andere grote gebiedsontwikkelingen, waaronder Haarlemmermeer West. Het zittende college van Gedeputeerde Staten heeft dit Masterplan nog niet vastgesteld en laat dit over aan de nieuwe coalitie.

De MRA

MRA Woondeal en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting

Op 15 maart 2023 hebben het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en alle gemeenten in de MRA de **nieuwe Woondeal** ondertekend. De gemeenten in de MRA zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 171.200 woningen tot en met 2030 (Figuur 2). De nieuwe Woondeal bouwt voort op de Woondeal uit 2019. Met de MRA is destijds ingezet op de bouw van 20.000 woningen tot 2040 in de gemeente Haarlemmermeer. In de nieuwe Woondeal hebben we aangegeven ons te willen inspannen om 13.400 woningen (zie kader) op te leveren tot en met 2030.

Correctie op aantal 13.400 woningen uit de MRA Woondeal

In de Woondeal is de inspanningsverplichting afgesproken dat er tot en met 2030, 13.400 woningen worden opgeleverd in de gemeente Haarlemmermeer. De bouwopgave van 13.400 woningen bevat het plan Schuilhoeve. De Raad van State heeft dit bestemmingsplan in december 2022 nietig verklaard. Hierdoor kan de geplande bouw van 700 woningen voorlopig niet doorgaan. De gemeente beraadt zich hoe nu verder met de ontwikkeling van Schuilhoeve.

In deze Investeringsstrategie gaan we uit van 13.400 (mogelijk – 700) op te leveren woningen tot en met 2030. In de communicatie hanteren we ook dit aantal.

De Woondeal legt **nieuwe betaalbaarheidsgrenzen** vast ten opzichte van ons huidige woonbeleid. De bovengrens van betaalbare koopwoningen blijft in 2023 gelijk aan de grens van 2022, namelijk € 355.000. Deze bovengrens stijgt niet mee met de Nationale Hypotheek Grens (NHG) zoals in ons woonbeleid.[13] De bovengrens voor middeldure huurwoningen is in de Woondeal vastgelegd op € 1.000 per maand. Om aan de afspraken uit de Woondeal te voldoen, zullen wij in nieuwbouwprojecten deze betaalbaarheidsgrenzen daar waar mogelijk meenemen in anterieure overeenkomsten. We passen ons beleid aan op de nieuwe betaalbaarheidsgrenzen en leggen dit naar verwachting in 2024 aan de gemeenteraad voor. Op het moment dat de Wet in werking treedt zullen de daarin opgenomen betaalbaarheidsgrenzen het uitgangspunt zijn als deze afwijken van ons gemeentelijk beleid.

In de Woondeal is het streven opgenomen om **twee derde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment te realiseren**. Deze inspanningsverplichting komt overeen met het **wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.**[14] Twee derde in het betaalbare segment is **een hoger aandeel dan de vijftig procent uit ons huidige woonbeleid**. Ook in lijn met het wetsvoorstel, geeft de Woondeal het streven aan dat alle gemeenten toegroeien naar een **woningvoorraad die voor dertig procent uit sociale huurwoningen** bestaat. De Woondeal en het wetsvoorstel lijken ruimte te geven om hier op het schaalniveau van de regio afspraken over te maken. Omdat de woningvoorraad in onze gemeente voor 23 procent uit sociale huur bestaat, ligt hier een inspanningsverplichting in de nieuwbouw. Het is echter niet realistisch dat de dertig procent in de gehele voorraad van Haarlemmermeer de komende decennia wordt gerealiseerd. De meeste

[12] Het programma Bereikbare Steden is onderdeel van het Rijks- en regioprogramma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB). Met Bereikbare Steden worden gebiedsplannen gemaakt waarin wonen, werken, openbare ruimte en bereikbaarheid samenkomen.

[13] Nieuwsbericht Rijksoverheid “NHG-kostengrens stijgt naar € 405.000 in 2023, NHG-premie blijft 0,6%”, 11 oktober 2022

[14] Tijdens het schrijven van de Investeringsstrategie is dit wetsvoorstel in consultatie.

nieuwbouwplannen gaan nu uit van dertig procent sociale huur. Dit ligt vast in (anterieure) overeenkomsten, Raadsbesluiten, bestemmingsplannen en subsidieaanvragen. We onderzoeken of, en hoe we deze inspanningsverplichting binnen onze gemeente kunnen invullen in bestaande en nieuwe plannen, al dan niet met financiële hulp vanuit het Rijk.

Om tot de gewenste woningbouwproductie te komen, is de **voortgang in de projecten** die op korte termijn starten met de woningbouw belangrijker dan het openbreken van afspraken binnen lopende projecten. Het openbreken van afspraken kan leiden tot vertraging van de woningproductie omdat er overleg gevoerd moet worden om businesscases weer sluitend te krijgen. Bij projecten waarbij de plannen nog niet zo concreet zijn, is het wel de moeite waard om te bespreken hoe we het aandeel betaalbare woningen kunnen vergroten.

Zowel in de Woondeal als in het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting is opgenomen dat elke gemeente een **volkshuisvestingsprogramma** moet opstellen. In de Woondeal is afgesproken dat het streven is om dit programma in 2023 op te stellen (Figuur 4). In het wetsvoorstel is opgenomen dat het volkshuisvestingsprogramma voor 1 januari 2026 gereed moet zijn. We gaan hier als gemeente, in afstemming met de regio, dit jaar mee aan de slag. We verwachten dit in 2024 aan de raad voor te leggen.

De Woondeal legt ook **duurzaamheidsdoelstellingen** vast. Er is in een inspanningsverplichting afgesproken dat doelstellingen uit het convenant Toekomstbestendige Nieuwbouw uitgangspunt worden bij nieuwbouwprojecten. Een doelstelling is bijvoorbeeld dat minimaal de helft van de nieuwbouw circulair en industrieel moet worden gebouwd.

Gemeentebeleid

Coalitieakkoord 2022 – 2026: Toekomstbestendig groeien

In juni 2022 is het **Coalitieakkoord 2022 – 2026** gepresenteerd. Op het thema wonen bouwt deze voort op het vorige Coalitieakkoord (2019-2022). In het huidige akkoord is, in lijn met de afspraken uit de Woondeal 2019, het streven opgenomen om tot 2040 minimaal 20.000 woningen te bouwen, waarvan 3.000 woningen in de huidige raadsperiode. Daarbij wordt uitgegaan van minimaal vijftig procent betaalbare woningen.

Als de gemeente een bijdrage uit de **Woningbouwimpuls (Wbi)** aanvraagt (zie paragraaf 4.2.1), is een aanvraag kansrijker als ingezet wordt op een hoger percentage betaalbare woningen dan de vijftig procent die in het huidige Woonbeleidsprogramma 2019-2025 staat. Daarmee kan nog meer worden ingespeeld op de behoefte aan woningen voor starters, sociale huurwoningen en woningen voor mensen met een modaal inkomen.

Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

In maart 2022 heeft de gemeenteraad de **Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040** (RV 2021.0003036) vastgesteld. De omgevingsvisie gaat over hoe wij in de toekomst door willen groeien van ongeveer 160.000 inwoners in 2022 naar ongeveer 200.000 inwoners in 2040. Ook is beschreven welke doelen de gemeente wil bereiken op dit gebied. Voor het beleidsveld wonen willen wij de volgende doelen bereiken:

- We willen door nieuwbouw mogelijk te maken, bijdragen aan een toegankelijke woningmarkt.
- We willen een diverser aanbod van woonmilieus: van (sterk) stedelijk in Hoofddorp tot centrum dorps en landelijk in de kleinere kernen.
- We willen meer diversiteit in prijs- en eigendomscategorieën; de beschikbaarheid van betaalbare woningen willen we vergroten.
- We willen goede huisvesting voor verschillende doelgroepen.
- We willen een vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in aantrekkelijke wijken en kernen.
- We willen een toekomstbestendige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving voor onze inwoners behouden en creëren.

Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040

De **Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040** (2022.0000047) is een deeluitwerking van de Omgevingsvisie Haarlemmermeer. De visie beschrijft hoe Haarlemmermeer op sommige plaatsen meer stads wordt en waar ruimte is voor groen, recreatie en open polderlandschap. Hiermee wordt groei gefaciliteerd met binnenstedelijke verdichting waarmee Haarlemmermeer aantrekkelijk en leefbaar wordt gehouden.

Visie Polderlinten en beeldkwaliteit voor de erven

Polderlinten vormen verbindende lijnen in het landschap van de gemeente Haarlemmermeer. De erven binnen de linten zorgen voor bedrijvigheid en van oudsher liggen er belangrijke ontmoetingsruimten, zoals bij de kerken, scholen en in dorpscentra. Met de **Visie Polderlinten en beeldkwaliteitsplan voor de erven** (2022.00000056 en RV 2023.0007450714) zijn ontwikkelprincipes als handreiking ter inspiratie geformuleerd voor het beschermen en verder ontwikkelen van deze erven en linten.

Klimaatadaptatiebeleid

Met het **Klimaatadaptatiebeleid** (2022.0000040) zijn kaders voor nieuwe ontwikkelingen en voor ons eigen onderhoud opgesteld. Hiermee beperken we de schade en (gezondheid)risico's die kunnen ontstaan ten gevolge van klimaatverandering, zoals lange periodes van hitte en droogte, extreme buien en grotere kansen op overstromingen. De kaders zijn opgesteld in de vorm van **basisveiligheidsniveaus**, zodat er zowel door de gemeente als door initiatiefnemers op gestuurd kan worden.

Woonruimteverdeling

Van 2018 tot 2021 hebben de gemeenten en woningcorporaties in de woningmarktregio Amsterdam gewerkt aan vernieuwing van het stelsel voor woonruimteverdeling. De woningmarktregio Amsterdam bestaat uit de regio's Zaanstreek-Waterland, Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Na inspraak hebben de raden van de vijftien betrokken gemeenten ingestemd met het **Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling** (2021.0000184). Dit beleid is vertaald in nieuwe regels voor de woonruimteverdeling. In elk van de vijftien gemeenten hebben de gemeenteraden een huisvestingsverordening vastgesteld waarin de nieuwe regels zijn opgenomen. In maart 2022 heeft de gemeenteraad de **Huisvestingsverordening gemeente Haarlemmermeer 2022** (2022.000004) vastgesteld. In deze verordening zijn de nieuwe regionale regels voor woonruimteverdeling vastgelegd. Op 16 januari 2023 zijn de nieuwe regels in werking getreden. Deze nieuwe regels bieden spoedzoekers de mogelijkheid om hun kansen op een woning te vergroten. Woningzoekenden krijgen nu niet alleen punten met het opbouwen van inschrijfduur, maar ook met het reageren op het woningaanbod.

Manifest 'Samen leven, wonen en zorgen in Haarlemmermeer'

In april 2022 is het **manifest Samen leven, wonen en zorgen in Haarlemmermeer** ondertekend door de gemeente, zorgaanbieders, woningbouwcorporaties en zorgverzekeraar en zorgkantoor Zorg en Zekerheid. We slaan hiermee de handen ineen om het groeiende tekort aan passende woonruimte voor ouderen en kwetsbaren aan te pakken. Dit manifest is opgenomen als bijlage in de **Nota Huisvestingsopgave Wonen** met Zorg uit maart 2022 (2022.0000403).

2.1.2 Mobiliteit

Het Rijk

Voorlopige Rijksgelden uit het BO MIRT

Via het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) geeft het Rijk aan hoe zij de bereikbaarheid, veiligheid en ruimtelijke inrichting van Nederland wil bevorderen met Rijksgelden. In november 2022 heeft de voorlopige toekenning van Rijksgelden voor mobiliteitsmaatregelen via het BO MIRT plaatsgevonden (X.2022.07632). Van de in totaal € 345 miljoen (inclusief BTW) die wij hebben aangevraagd, is € 113,5 miljoen (inclusief BTW) toegekend. De **voorlopige toekenning** heeft, in tegenstelling tot de bredere aanvraag, alleen betrekking op maatregelen in Hoofddorp Stadscentrum, Spoorzone Hoofddorp en een fietspad in Lisserbroek. Aan de toekenning zitten voorwaarden voor **cofinanciering**.

Het Rijk legt **prioriteit bij de ontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp** met deze toekenning. Voor Haarlemmermeer West, waarvoor meer middelen waren aangevraagd dan het fietspad, zijn nu gesprekken gaande met alle belanghebbenden onder begeleiding van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (zie paragraaf 3.1). Hieruit moet blijken wat er mogelijk is qua woningbouwontwikkeling.

Met het BO MIRT van 2022 is de **OV-verbinding Amsterdam-Hoofddorp** (beter bekend als het doortrekken van de metro Noord-Zuidlijn) gepromoveerd van een initiatief naar een verkenning volgens de MIRT-systematiek. In deze standaardprocedure wordt verder onderzocht of de metroverbinding de beste uitkomst biedt en op welke manier. Op de verkenning volgt een besluit over de voorkeursoplossing, die daarna in de planuitwerking wordt uitgewerkt.

Voor de definitieve toekenning van de Rijksgelden in het kader van het BO MIRT is **de start bouw van 17.700 woningen tot en met 2030 als inspanningsverplichting opgenomen (bandbreedte 15.000 – 25.000 woningen).**

De provincie en de MRA

Adaptieve Agenda Mobiliteit

In de **nota Adaptieve Agenda van de Netwerkstudie Mobiliteit Haarlemmermeer 2040** (2022.0002251) van juni 2022 zijn de oplossingsrichtingen uit de Nota Netwerkstudie Haarlemmermeer 2040 verder uitgewerkt en zijn de kosten geraamd. Deze oplossingsrichtingen zijn samen met de provincie en de Vervoerregio Amsterdam (VRA) vastgesteld. Er zijn oplossingen die gelden voor alle gebiedsontwikkelingen en er is een pakket met regionale oplossingen. Daarnaast is per gebied aangegeven welke investeringen cruciaal zijn om te kunnen starten of verder te gaan met het bouwen van woningen en welke investeringen tijdens de bouw of later kunnen plaatsvinden. Hiermee biedt de adaptieve agenda een gedragen basis om samen met de ontwikkelaars uit te werken. De agenda is aan te passen, daardoor kunnen nieuwe ontwikkelingen en maatregelen een plek krijgen in de agenda.

Gemeentebeleid

Verkeersstructuurplannen voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep

De **Verkeersstructuurplannen** (VSP's) voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep van augustus 2022 geven een vertaling van de Netwerkstudie naar een gewenst verkeersbeeld. De VSP's maken dit concreet met oplossingsrichtingen en maatregelen. Voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep maken de VSP's het op deze manier mogelijk om de uitbreiding van het aantal woningen te faciliteren en de leefbaarheid in de bestaande kernen te behouden. Het VSP voor Nieuw-Vennep is in februari 2023 door de gemeenteraad vastgesteld (RV 7366817). Het VSP Hoofddorp wordt in het tweede kwartaal ter besluitvorming voorgelegd.

Fietsplan Haarlemmermeer

Met het concept **Fietsplan Haarlemmermeer** (2022.0002764) willen we de keuzemogelijkheid voor de verschillende manieren van bewegen vergroten en het gebruik van de fiets stimuleren. Het concept Fietsplan bevat onder andere voorstellen voor de aanleg van ontbrekende schakels of bredere fietspaden. Doordat de gemeente groeit zal ook het gebruik van voorzieningen toenemen. Met de transformatie en verdichting is het daarbij noodzakelijk dat wijken onderling beter verbonden worden. Ook bevat het concept Fietsplan voorstellen voor de uitbreiding van parkeervoorzieningen bij R-nethaltes en in centra. Besluitvorming over het Fietsplan wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 geagendeerd in de gemeenteraad.

Investeringsagenda Mobiliteit 2024 – 2027

Met het vaststellen van de **Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer** in 2018 is ook een beleidscyclus gestart waarbij de visie wordt vertaald naar een (financiële) meerjarenplanning in de **Investeringsagenda Mobiliteit** en jaarlijks wordt geprogrammeerd in het **Uitvoeringsprogramma Mobiliteit**. De Investeringsagenda wordt in het eerste jaar van het nieuwe college vastgesteld voor een duur van vier jaar. In de actualisatie wordt verder een doorkijk gegeven tot het einde van het decennium, waardoor zicht ontstaat op de (vaak langjarig lopende) projecten die onderdeel zijn van de Schaalsprong wonen.

2.1.3 Bovenplans groen

Gemeentebeleid

PARK21



Afbeelding 1: Werkzaamheden aan Klimpark21 in PARK21

Om voor toekomstige bewoners van de Spoorzone Hoofddorp compenserend recreatief groen te kunnen realiseren is **PARK21, gedeeltelijk onderdeel van Spoorzone Hoofddorp, en daarmee onderdeel van de Investeringsstrategie en -analyse.** PARK21 is een grootschalig groen- en recreatiegebied in wording in Haarlemmermeer van bruto 1.000 hectare. De ontwikkeling van dit gebied heeft prioriteit in de **Visie Landschap en Recreatie**. PARK21 is een groene tegenhanger van de historische en toekomstige verstedelijkingsopgave in Haarlemmermeer. Het gebied ligt tussen de kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep en ligt op fiets- en wandelafstand voor een groot deel van onze inwoners.

Met PARK21 is het de ambitie om te voorzien in de lokale behoefte aan recreatiemogelijkheden, het samenbrengen van stad en platteland, het tot ontwikkeling brengen van recreatieve en toeristische functies, voor inwoners uit Haarlemmermeer, maar ook voor regionale en (inter-)nationale bezoekers. Het **bestemmingsplan PARK21** vormt het kader voor de ontwikkeling van PARK21, deze is op 6 april 2023 vastgesteld (RV 7225811). Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan willen we in 2024 starten met de realisatie van een aantal deellocaties, zoals:

- **Groot Vennep**, ca. zeventig hectare, aan de Noordelijke Randweg gelegen tussen de R-net busbaan en de Hoofdweg tegen Nieuw-Vennep aan;
- **Park-Evenementen**, het voormalige baggerdepot tussen de Rijnlanderweg en Spoorlijn, ca. 26 hectare groot;
- **Park -polderlanden**, een parkstructuur in een agrarisch productielandschap aan de oostzijde Rijnlanderweg, ca. 61 hectare groot;
- **Flumen**, ca. 10 hectare groot aan de Noordelijke randweg tussen de IJweg en de Driemerenweg. Dit sluit aan op Nieuw-Vennep en de toekomstige ontwikkelingen in Nieuw-Vennep West.

Zo laten we PARK21 na deelgebied 1, dat al in 2014 gerealiseerd is, verder groeien tot we rond 2040 het eindbeeld gerealiseerd hebben.

Westeinderscheg

In november 2021 hebben we met de provincie Noord-Holland en de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Aalsmeer en Uithoorn de **intentieovereenkomst Westeinderscheg** gesloten. Hierin is de ambitie opgenomen om het gebied rondom de Westeinderplassen, het Amsterdamse Bos en de Bovenlanden te behouden en verder te ontwikkelen als belangrijk recreatief uitloopgebied (grote gebieden die niet omheind zijn).

De stuurgroep Westeinderscheg zal dit voorjaar een ontwikkelingsprogramma vaststellen. Hierin staan een aantal concrete projecten benoemd en voorstellen voor uitvoering van projecten. Voor Haarlemmermeer is als een van de belangrijkste opgaves de recreatieve en ecologische koppeling van PARK21 aan de Westeinderplas benoemd.

Landschapsplan Haarlemmermeer West

Voor de gehele **Haarlemmermeer West** is een integraal landschapsplan in ontwikkeling. Daarin wordt op hoofdlijnen een visie geschetst hoe dit landschap aansluit op de woningbouwontwikkelingen. Dit is een uitwerking van de geschetste ontwikkelingen uit de Visie Landschap en Recreatie Haarlemmermeer 2040.

Voor de omgeving bij **Lisserbroek** wordt het plan verder uitgewerkt in een schetsontwerp voor het onderdeel groen en recreatie, om als uitgangspunt te dienen voor het bestemmingsplan. In deze uitwerking worden ook de door de provincie Noord-Holland opgestelde natuurverbindingen en de Nationaal Natuur Netwerk (NNN) compensatie (i.v.m. infrastructuur en woningbouw) opgenomen.

Landschapsplan Spoorzone

De Spoorzone in Hoofddorp zal flink in aantal inwoners toenemen, waardoor de vraag naar recreatieve ruimte ook toeneemt. Binnen het plan wordt buitenruimte gerealiseerd in de vorm van pleinen en parken. Binnen het plangebied is er geen ruimte voor bovenplans groen. Bovenplanse ontwikkelingen zijn met name gericht op het bereikbaar maken en krijgen van bestaande en toekomstige groengebieden zoals omgeving zoals **PARK21**, **Groene Carré, Hoofddorp Noord** en **Geniepark**. Voor aansluitende groenstructuren moet een landschapsontwikkelingsplan worden opgesteld. Het landschapsplan moet zich richten op enkele nieuwe verbindingen vanuit het Spoorzone gebied, naar recreatief groen, die nog niet zijn opgenomen in de projectenkaart en daarmee ook nog niet financieel zijn doorgerekend.

2.1.4 Maatschappelijke voorzieningen

Gemeentebeleid

Onderwijsvoorzieningen

In november 2022 heeft de raad de actualisatie van het **Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen** (IHP) 2022 vastgesteld (2022.0001788). Met het IHP beogen de gemeente en de schoolbesturen, net zoals in het IHP van 2017 en 2019, een optimale onderwijshuisvesting. De gezamenlijke ambitie is dat leerlingen en personeel in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs kunnen leren en werken in gebouwen die de leer- en werkprestaties stimuleren. Daarbij heeft de raad in 2022 de kwaliteitskaders voor nieuwbouw en renovatie vastgesteld vooruitlopend op de evaluatie van het Bouwbesluit door de Rijksoverheid in 2025 (2022.0001788). In de ruimtelijke vertaling van gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met de inpassing van schoolgebouwen.

In de investeringsplannen in de schoolgebouwen is in het IHP 2022 rekening gehouden met de woningbouwplannen in Cruquius/Wickevoort, Lisserbroek, Hyde Park, Hoofddorp Noord (eerste deel), Nieuw-Vennep West, Nassaupark en Lincolnpark. Er is financieel nog geen rekening gehouden met de overige woningbouwplannen.

Sport

Van de plannen voor woningbouw in Spoorzone Hoofddorp was tijdens het opstellen van de **analyse 'Ruimte voor binnensport' door het Mulier Instituut** (bijlage bij de Sport- en beweegvisie 2019 – 2029, RV 2019.0036310) nog geen sprake. Het programma van deze ontwikkeling brengt met zich mee dat er behoefte ontstaat aan een extra sporthal boven op de vier sporthallen die al in de Investeringsanalyse van 2021 werden voorzien.

Verder hebben we wegens de woningbouwplannen voor de Spoorzone de analyse van het Mulier Instituut (bijlage bij de Sport- en beweegvisie 2019 – 2029, RV 2019.0036310) naar de behoefte en locaties van de sportvelden tegen het licht gehouden. Daarbij hebben wij geconcludeerd welke sportaccommodaties in aanmerking komen om te zijner tijd te verplaatsen naar PARK21, nabij het honkbalcomplex. In het bestemmingsplan PARK21 is rekening gehouden met de functie sport, maar nog niet beschermd. We gaan dit verder uitwerken om tijdig de grond te kunnen aankopen voor de aanleg en verplaatsing van de sportvelden. In de Investeringsanalyse zijn middelen gereserveerd voor de aankoop van de grond.

3 Een grote opgave

Dit hoofdstuk gaat in op onze opgave om minimaal 20.000 woningen tot 2040 te realiseren. We beschrijven op welke gebiedsontwikkelingen onze focus ligt om deze schaalsprong te realiseren. Vervolgens maken we de vertaalslag naar de opgave per beleidsveld: Wat betekent deze focus voor wonen, mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen? We reflecteren per beleidsveld op de resultaten van de eerste Investeringsstrategie en werpen een blik op de toekomst. Per beleidsveld wordt de opgave omschreven en geconcretiseerd. Ook wordt aandacht besteed aan de invulling binnen de ambtelijke organisatie, de bestuurlijke besluitvorming en het monitoren van de opgave.

3.1 Uitvoeringsfocus en potentiegebieden

Toevoegen Spoorzone Hoofddorp aan programma Schaalsprong wonen

De gebiedsontwikkeling Spoorzone Hoofddorp is in het kader van het **Rijksprogramma Bereikbare Steden** aangewezen als **stedelijk (openbaar) vervoersknooppunt waar extra woningbouw in hoge dichtheden kan worden gerealiseerd**. Deze potentie ontstaat onder andere door de (mogelijke) doortrekking van de **OV-verbinding Amsterdam-Hoofddorp**. Hierover heeft het Rijk tijdens het BO MIRT in november 2022 financiële afspraken gemaakt met de regio (X.2022.07632).

De focus van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de VRA (en bijbehorende subsidiëring) is hiermee op de gebiedsontwikkeling Spoorzone Hoofddorp komen te liggen. Hierdoor is automatisch het **accent van de Investeringsstrategie en -analyse op de Spoorzone Hoofddorp** komen te liggen (en van Haarlemmermeer West afgegaan) en is Spoorzone Hoofddorp toegevoegd aan het programma Schaalsprong wonen.

Focus op haalbaarheid

In de Investeringsstrategie en -analyse uit 2021 werd uitgegaan van een ‘reguliere’ Schaalsprong van 21.000 woningen tot en met 2040, met de nadruk op Haarlemmermeer West, Hoofddorp Zuid (De Parken), Hoofddorp Noord en Hoofddorp Stadscentrum. Daarnaast werd een mogelijkheid van 10.000 extra woningen in Hoofddorp Spoorzone (voorheen Stationsgebied Hoofddorp) benoemd.

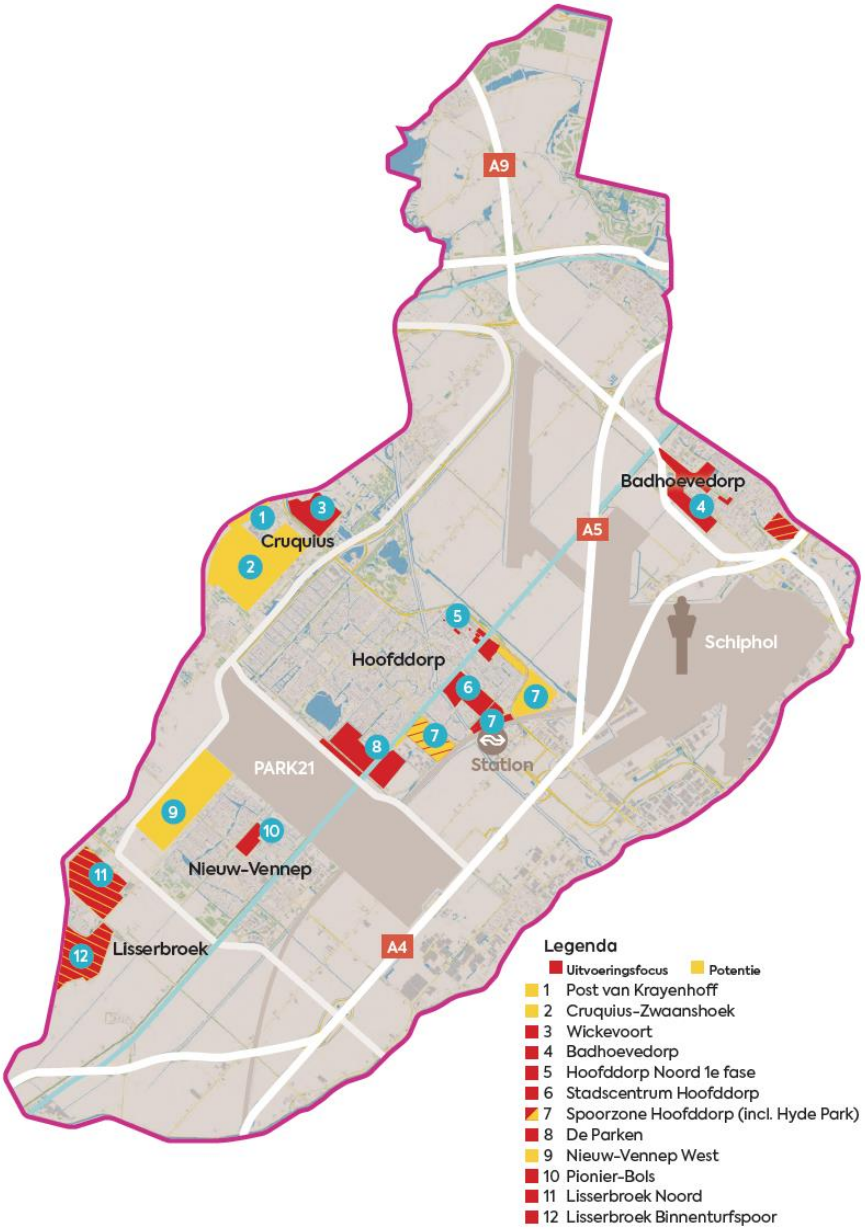
Het uitgangspunt was destijds dat de onrendabele investeringen bij de ontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp volledig gedekt zouden worden uit rijksbijdragen behorend bij het **programma Bereikbare Steden**. Deze subsidiemogelijkheid is niet meer aanwezig en is vervangen door **Rijksgelden in het kader van de BO MIRT** voor mobiliteitsmaatregelen voor zowel de Schaalsprong als Spoorzone Hoofddorp. In november 2022 heeft de **voorlopige toekenning** hiervan plaatsgevonden (zie paragraaf 2.1.2). Deze toekenning en bijhorende voorwaarden voor cofinanciering leiden tot de conclusie dat er **onvoldoende middelen zijn voor de benodigde investeringen behorend bij woningbouwontwikkeling in alle gebieden van de Schaalsprong**. Daarom hebben wij de opgave van de Investeringsstrategie uit 2021 moeten **heroverwegen** met als uitgangspunt om **binnen de financiële kaders van de Investeringsstrategie van 2021 te blijven**. Dit heeft geleid tot de **aangepaste focus** op een aantal gebiedsontwikkelingen met daarnaast potentiegebieden.

Meerdere scenario’s zijn verkend. Hier is een **haalbaar scenario** uit voortgekomen dat de basis vormt voor deze Investeringsstrategie en -analyse. In dit scenario ligt de focus op de ontwikkeling van de lopende woningbouwprojecten in Nieuw-Vennep (Nieuwe Kom en Pionier-Bols), Hoofddorp Zuid, Hoofddorp Noord, Hoofddorp Stadscentrum, Hoofddorp Hyde Park, Badhoevedorp, Cruquius Wickevoort, en overige kleinere projecten. Dit is grotendeels conform de Investeringsstrategie uit 2021. Daarnaast wordt ingezet op de eerste fase Spoorzone Hoofddorp en de eerste fase van Lisserbroek. Tezamen vormt dit de **uitvoeringsfocus**, die voorkomt uit een combinatie van onze inspanningsverplichting uit de MRA Woondeal en de financiële mogelijkheden van de gemeente.

Mede door het uitblijven van subsidietoekenningen van het Rijk en andere partijen, hebben we Nieuw-Vennep West, Cruquius Zwaanshoek, Post van Krayenhoff, Spoorzone Hoofddorp tweede fase en Lisserbroek

tweede fase aangemerkt als **potentiegebieden**. Deze gebieden kunnen in potentie toegevoegd worden aan de uitvoeringsfocus. Over de mogelijkheden voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen in deze potentiegebieden vinden gesprekken plaats tussen het Rijk, de provincie Noord-Holland, de Vervoersregio Amsterdam (VRA), marktpartijen en de gemeente. Hierover worden medio 2023 de eerste resultaten verwacht. Een mogelijkheid op een bijdrage uit de Woningbouwimpuls-subsidie of start-bouwimpuls[15] blijft bestaan. Daarnaast zijn er binnen NOVEX wellicht nog meer mogelijkheden (pilots) om tekorten te dekken in de Spoorzone Hoofddorp.

Figuur 5 geeft een overzicht van de benoemde woningbouwlocaties. De rode woningbouwlocaties geven een inidcatie van de uitvoeringsfocus. Het figuur geeft in het geel een indicatie van de locaties die voor nu als potentiegebieden zijn benoemd.



Figuur 5: Indicatie van de woningbouwlocaties verdeeld naar uitvoeringsfocus (rood) en potentie (geel)

[15] Het Rijk heeft eind april 2023 de start-bouwimpuls aangekondigd, bedoeld om stagnerende woningbouwprojecten los te trekken. Geld dat gereserveerd was voor de Woningbouwimpuls wordt deels ingezet voor de start-bouwimpuls. De subsidie moet nog nader worden uitgewerkt.

Raming Investeringsanalyse op basis van 100 procent productiebehoefte

De Investeringsanalyse gaat uit van een lager woningaantal. Op basis van ervaringen in de planningen van de provincie Noord-Holland geldt de vuistregel dat er minimaal **130 procent plancapaciteit nodig is** in om vertraging op te vangen en **om tot 100 procent van de productiebehoefte te kunnen komen**. De plancapaciteit geeft een actuele indicatie van de capaciteit aan woningbouwplannen in onze gemeente. Het gaat hierbij om harde (vastgestelde) en zachte (potentiële) woningbouwplannen. Met de **Bouwmonitor** brengen we twee keer per jaar de plancapaciteit in beeld. De 100 procent productiebehoefte is het uitgangspunt van de Investeringsanalyse en draagt daarmee bij aan **financieel realistische woningbouwprognoses**.

In aansluiting op de MRA Woondeal kiezen we voor het benoemen van een inspanning om plancapaciteit te realiseren tot en met 2030 en na 2030. In Tabel 1 is hiervan een uitwerking te vinden. Tot en met 2030 is er een verwachte woningbouwpotentie binnen de uitvoeringsfocus van minimaal 14.190 woningen (start bouw). Onze inzet is erop gericht dit aantal te behalen. We kiezen ervoor aan te sluiten bij de inspanningsverplichting uit de MRA Woondeal om tot en met 2030, 13.400[16] woningen op te leveren.

In de MRA Woondeal was de plancapaciteit tot en met 2030, 18.300 woningen (start bouw) en de productiebehoefte (en daarmee inspanningsverplichting) 13.400 woningen (oplevering). We zijn hiermee voorzichtig met het oog op de op dit moment bekende risico's (zie hoofdstuk 5 en de bijlage in de Investeringsanalyse).

Tabel 2: De focus op woningbouwprojecten tot en met 2030 en na 2030 (bron aantallen: MRA Woondeal en opgave Projectmanagers)

Locatie	Aantal woningen tot en met 2030	Aantal woningen 2031-2040	Aantal woningen na 2040	Totaal aantal woningen
Nieuw-Vennep	1.850	800	-	2.650
Hoofddorp Parken	2.700	400	-	3.100
Hoofddorp Noord	600	500	-	1.100
Hoofddorp Stadscentrum	1.600	-	-	1.600
Hyde Park	4.000	300	-	4.300
Badhoevedorp	700	150	-	850
Wickevoort	650	-	-	650
Kleinschalig	600	200	-	800
Totaal (=130%)	**12.700**	**2.350**	**-**	**15.050**
Spoorzone fase 1	3.500	-	-	3.500
Lisserbroek fase 1	2.250	650	-	2.900
Totaal (=130%)	**5.750**	**650**	**-**	**6.400**
TOTAAL (=130%)	**18.450**	**3.000**	**-**	**21.450**
TOTAAL (=100%)	**14.190**	*(+ 4.260)* **2.300**	*(+700)* **-**	*21.450*
TOTAAL 30% doorgeschoven in tijd	-	*4.260*	*700*	-
* Eerste woningen van deze aantallen zijn inmiddels opgeleverd.				

[16] In de Woondeal staat de inspanningsverplichting van 13.400 woningen. Dit aantal bevat het plan Schuilhoeve. De Raad van State heeft dit bestemmingsplan nietig verklaard. We bouwen hierdoor mogelijk 700 woningen minder, waardoor we dan uitkomen op 12.700 woningen tot en met 2030.

De 12.700 woningen worden op verschillende locaties ontwikkeld. De woningaantallen die worden voorzien in de potentiegebieden zijn niet meegenomen in Tabel 2. Tabel 3 geeft deze potentiële woningbouw weer.[17]

Tabel 3: Potentiële woningbouwprojecten start bouw tot en met 2030 en na 2030

Locatie	Aantal woningen tot en met 2030	Aantal woningen 2031-2040
Nieuw Vennep West	1.000	2.000
Cruquius Zwaanshoek	1.500	1.000
Post van Krayenhoff	700	-
Spoorzone fase 2	-	6.300
Lisserbroek fase 2	-	400
Totaal (=130%)	**3.200**	**9.700**

3.2 Wonen

Context

Een van de grootste opgaven in Haarlemmermeer is het bouwen van meer woningen om de woningnood tegen te gaan en de doorstroming te bevorderen. Heel Nederland wordt geconfronteerd met een groot **woningtekort**. Haarlemmermeer vormt hierop geen uitzondering. De vraag naar woningen is in onze regio zelfs groter dan in de rest van Nederland. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren tot recordhoogtes gestegen en het tekort aan woningen dreef de prijs nog verder op.

Deze **marktsituatie** is sinds begin vorig jaar gekanteld. De bouwkosten zijn gestegen, de rente is gestegen en koopprijzen van koopwoningen dalen. Dit geldt ook voor Haarlemmermeer; sinds 1 juli 2022 dalen de prijzen. De prijs van bestaande koopwoningen lag eind 2022 6,4 procent lager dan een jaar daarvoor volgens het Kadaster. Ook vonden er 15,5 procent minder verkopen plaats. Tot nog toe leidt het in onze gemeente niet tot grote vertragingen in woningbouwproductie. Wel zien we dat bij een aantal projecten men overweegt het bouwprogramma te heroverwegen. Deze marksituatie zal daarmee een effect kunnen hebben op de jaarlijkse woningproductie omdat herontwikkeling doorgaans zorgt voor vertraging. Toch blijft de bouw van nieuwbouwwoningen onverminderd belangrijk.

In de **Bestuurlijke Voorjaarsrapportage Wonen** van januari 2023 hebben we kunnen constateren dat ondanks een stijging in het aantal woningzoekenden, de wachttijden voor een woning in onze regio zijn gedaald van 22 jaar in 2018 naar 16 jaar in 2021. Deze lange wachttijden kunnen nog meer verkort worden door veel (betaalbare) woningen te bouwen. In 2022 zijn er ruim 700 nieuwbouwwoningen (waarvan 44 procent betaalbare woningen) opgeleverd en in 2023 en 2024 worden dat ongeveer 1.000 woningen[18]. De grote piek wordt verwacht in 2025 met ongeveer 3.000 woningen.

Passende woning

We vinden het belangrijk dat iedereen een passende woning kan vinden. Een huis is een thuis: een plek waar je je veilig en prettig voelt. Daarom houden we rekening met de verschillende woonmilieus in het stedelijk en landelijk gebied. We kiezen voor het behoud van het landelijke karakter in de kleine dorpen,

[17] Over de mogelijkheden van de realisatie van woningbouw in Nieuw-Vennep West, Cruquius Zwaanshoek, Post van Krayenhoff, Spoorzone Hoofddorp fase 2 en Lisserbroek fase twee vinden gesprekken plaats met ministeries BZK en I&W, de provincie Noord-Holland, de VRA, marktpartijen en de gemeente. Daarin vinden ook gesprekken plaats over de kwaliteit van de woonmilieus en woningaantallen binnen deze locaties.

[18] Het is nu nog niet bekend hoeveel betaalbare woningen er in 2023 en 2024 worden opgeleverd.

met kleinschalige woningbouw. In met name Hoofddorp en Nieuw-Vennep, rondom de NS-stations en/of de R-nethaltes kiezen we respectievelijk voor verstedelijking of verdichting.

Vooral ouderen, starters en jonge gezinnen vallen tussen wal en schip. Een grote groep mensen met een middeninkomen wordt bovendien dubbel geraakt omdat deze inwoners te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar niet voldoende om een hypotheek af te sluiten voor een koopwoning. Om die reden geven wij prioriteit aan het bouwen van sociale en betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en jonge gezinnen, zodat de **doorstroming** bevorderd wordt. Wij pakken onze rol door **zelfbewoningsplicht** en een **anti-speculatiebeding** toe te passen, zodat we prijsopdrijvende effecten kunnen tegengaan. Ook start de gemeente met **nieuwe woonfinancieringsvormen** zoals koopgarant en koopstart, zodat het makkelijker wordt om een eerste woning te kopen.

Daarnaast willen we inwoners met een woonzorgbehoefte in staat stellen om langer of weer zelfstandig te wonen door te zorgen voor voldoende passende woningen en het organiseren van zorg nabij. In samenwerking met onder andere zorgpartijen bekijken we waar welke woningen voor welke doelgroep(en) gebouwd moeten worden.

De gemeente zet bovendien in op een versnelling van ruimtelijke ontwikkelingen en bouwaanvragen. Vanwege de beperkte ambtelijke capaciteit is dat een uitdaging. Wij willen tot 2040 minimaal 20.000 nieuwe woningen bouwen. Deze collegeperiode worden ongeveer 3.000 woningen gebouwd. Vooralsnog blijkt uit de Bouwmonitor dat dit haalbaar is.

3.2.1 Terugblik

In 2022 hebben we aan ruim honderd woningbouwprojecten gewerkt en er is veel voortgang geboekt. We hebben **ruim 700 woningen** opgeleverd. Daarnaast hebben we in het afgelopen jaar **elf anterieure overeenkomsten** gesloten en zijn er **zeven bestemmingsplannen en -wijzigingen onherroepelijk** geworden. Dat is belangrijk voorwerk om uiteindelijk een omgevingsvergunning te kunnen indienen en te starten met de bouw.

Ontwikkelingen binnen de belangrijkste projecten in 2022

Voor de **Spoorzone** is het **Gebiedsplan Hoofddorp Ontwikkeling van het stadshart** in januari 2022 vastgesteld (2021.0002847). Op 16 maart 2022 en op 2 juni 2022 is de **Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)** (2022.0000879 en 2022.0000870) in dit gebied en in Graan voor Visch Zuid gevestigd. Deze wet verplicht grondeigenaren om met een perceel waarop voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid aan te bieden. Met dit instrument wordt beoogd om in het versnipperde gebied positie te verkrijgen om zodoende ‘grip op grond’ te krijgen in het bereiken van de gewenste transformatie. Nadien zijn er ongeveer vijftien panden aan de gemeente aangeboden. Voor Spoorzone is een Ontwikkelkader in voorbereiding, waarin onder andere het programma voor het gebied is verwoord. De woningen in de Spoorzone zijn met ongeveer 10.000 woningen een belangrijke toevoeging in de plancapaciteit.

Met de ontwikkeling van **Hoofddorp Stadscentrum** (ongeveer 1.500 woningen) is in 2022 gewerkt aan een visie. Deze wordt in 2023 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Voor het SEM-gebouw op het Apriscoterrein en het TROM-gebouw op het terrein van V&D, De Deining, zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Naar verwachting kan in 2023 gestart worden met TROM-gebouw. Het SEM-gebouw start naar verwachting in 2025. In het project The Concourse aan de Concourslaan en Tuinweg is de anterieure overeenkomst getekend en wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Afhankelijk van de doorlooptijd kan in 2023 of 2024 worden gestart met de bouw. Verder vinden onderhandelingen plaats met ontwikkelaar Equilis voor woningbouw aan de Burg. van der Willigenlaan (anterieure overeenkomst en koopovereenkomst).

In 2022 zijn de stukken voor het ontwerpbestemmingsplan **Hoofddorp Stadscentrum 1** (Raadhuisplein e.o.), **Hoofddorp Stadscentrum 2** (SEM) en **Hoofddorp Stadscentrum 3** (TROM) ter inzage gelegd en is gewerkt aan het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan op en rondom het Raadhuisplein. Voor het **Voorzetgebouw** is gewerkt aan een stedenbouwkundig programma van eisen en samen met ontwikkelaars en eigenaren van de **Binnenweg** is gewerkt aan stedenbouwkundige kader om tot verdere ontwikkeling en contractvorming te komen. Voor **Hyde Park** is een aanvullende overeenkomst gesloten en is een anterieure

overeenkomst afgesloten met een ontwikkelaar. Hyde Park draagt in grote mate bij aan de bouwproductie van de gemeente. Er zijn nu 1.500 woningen in aanbouw. In 2023 worden 233 woningen opgeleverd, 436 woningen in 2024 en 976 woningen in 2025.

Een belangrijke mijlpaal voor **Lincolnpark** is het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de realisatie van circa 1.800 woningen en diverse voorzieningen. Het project **Tudorpark** nadert zijn afronding. In 2024 worden de laatste woningen opgeleverd. Ymere pakt vanaf 2025 het **Victoriapark** op met de realisatie van 400 woningen (waarvan 40 procent sociale huurwoningen). Voor de **R-nethalte** is in 2022 verder gestudeerd met het doel om in 2023 de locatie te tenderen. **Rooseveltpark** loopt enige vertraging op doordat de businesscase opnieuw wordt bezien.

`



Afbeelding 2: Werkzaamheden bij het Tudorpark

Voor **Hoofddorp Noord** is de anterieure overeenkomst getekend voor de realisatie van 600 woningen en is het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor de zienswijzeprocedure. In het project in **Hoofddorp Hoofdweg 634-640** is in 2022 de anterieure overeenkomst getekend en loopt de bestemmingswijzigingsprocedure voor de realisatie van 238 woningen. Voor **Bornholm** is een anterieure overeenkomst getekend met 225 zelfstandige woningen en 260 zorgeenheden en ligt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

In 2022 is er een raadsbesluit genomen op het **Masterplan Pionier-Bols** in Nieuw-Vennep voor de realisatie van 2.100 woningen en is met het **Bolskwartier** de intentieovereenkomst vernieuwd. Ook wordt er gewerkt aan een plan en een anterieure overeenkomst. Voor **De Pionier** zijn kick-off bijeenkomsten georganiseerd om grondeigenaren te informeren om deel te nemen aan de transformatie. In het project **Westerdreefkwartier** worden in dit gebied 136 woningen opgeleverd in 2023. In het project **Nieuwe Kom** is in 2022 een beeldkwaliteitsplan opgesteld en is er een besluit genomen over de aanbesteding van het Marktgebouw en de verkoop van bijbehorende percelen waarbij er ongeveer 45 woningen worden gerealiseerd.

Voor de gebiedsontwikkeling **Lisserbroek** zijn de intentieovereenkomsten andermaal verlengd. Na afwijzing van de Wbi-aanvraag hebben de ontwikkelaars een alternatief ontwikkelvoorstel opgesteld om zonder rijksbijdrage woningen te kunnen bouwen. Voor **Nieuw-Vennep West** is de intentieovereenkomst verlengd en is gewerkt aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. In co-creatie met de gemeente wordt deze verder uitgewerkt. Voor de gebiedsontwikkeling van **Cruquius Zwaanshoek** hebben de marktpartijen een stedenbouwkundig masterplan opgesteld dat ambtelijk in 2022 is getoetst. Hier is nog geen overeenstemming over bereikt. In **Post van Krayenhoff** heeft de marktpartij eind 2022 een plan ingediend bij de gemeente.

In **Badhoevedorp** heeft de Raad van State het bestemmingsplan **Schuilhoeve** met 700 woningen vernietigd. Er wordt nu verkend welke mogelijkheden er nog zijn. Als Schuilhoeve niet door zou gaan, komen er nog altijd 800 tot 900 woningen bij in de andere deelprojecten binnen de Gebiedsontwikkeling Badhoevedorp.

Hiervan is een deel inmiddels ook opgeleverd. In 2022 is gestudeerd op de haalbaarheid van **Centrum Midden**. De businesscase staat onder druk en daardoor is het nog niet gelukt om een anterieure overeenkomst te sluiten. Door betrokken partijen wordt gezamenlijk onderzocht of door aanpassing van de planontwikkeling wel tot een haalbaar plan kan worden gekomen. De planontwikkeling vertraagt mede hierdoor met één jaar. In **Quatrebras** worden ruim 700 woningen gebouwd, hiervan is meer dan de helft opgeleverd, de rest wordt fasegewijs opgeleverd.

Vanwege capaciteitsgebrek is het loket van de kleinschalige woningbouw per juni 2022 vooralsnog gesloten. Een deel van de ingediende voorstellen wacht op voldoende capaciteit in de ambtelijke organisatie.

3.2.2 Vooruitblik

Concretisering opgave

Voor 2023 en 2024 verwachten we dat we jaarlijks ruim 1.000 woningen kunnen realiseren. In **Tudorpark** worden de laatste 286 woningen opgeleverd. Ook worden de eerste 233 woningen in **Hyde Park** opgeleverd. In Nieuw-Vennep worden 136 woningen opgeleverd in het **Westerdreefkwartier** (Pionier-Bolsterrein). In **Wickevoort** 132 woningen en in **Badhoevedorp Centrum, deel Oost en West** wordt eind 2023 gestart met de bouw van 64 woningen. Langs de **IJweg** (Nieuw-Vennep) komen 35 woningen. Verder worden er zo'n 219 woningen in de **kleinschalige woningbouw** opgeleverd op diverse locaties. Van de woningen die in 2023 worden opgeleverd zijn er 137 sociale huurwoningen, waarvan 88 in Tudorpark, 21 in Westerdreefkwartier en 28 in Sarabande.

In 2023 verwachten we dat de tenders van **Lincolnpark (deelgebied centrum)** en **R-nethalte** uitgezet worden. Voor het **Pionier-Bolsterrein** wordt dit verwacht in 2024. We verwachten dat het bestemmingsplan van **Hoofddorp Noord** onherroepelijk wordt en dat er meerdere anterieure overeenkomsten worden gesloten in bijvoorbeeld Hyde Park, Pionier-Bolsterrein, Lisserbroek, Post van Krayenhoff en Hoofddorp Stadscentrum. In 2023 zal ook duidelijkheid worden welke woningbouwontwikkeling mogelijk is in Nieuw-Vennep West en Cruquius Zwaanshoek. Verder wordt Spoorzone tweede fase verder uitgewerkt.

Voor 2024 verwachten we een grote woningproductie in **Hyde Park**, namelijk 311 woningen en 125 sociale huurwoningen. Ymere bouwt in Nieuw-Vennep 43 woningen in de **Veldbloemstraat**, de start bouw hiervan wordt dit jaar verwacht. Aan de **JC Beetslaan** in Hoofddorp komen nog eens 40 woningen van Ymere. In **Wickevoor**t worden 125 woningen gebouwd. In Badhoevedorp komen bij elkaar 229 woningen. In de kleinschalige woningbouw worden 250 woningen opgeleverd in diverse locaties (raadsbrief X.2023.01233).



Afbeelding 3: Bouwwerkzaamheden bij Hyde Park

We hopen dit jaar nog eens minimaal vijf anterieure overeenkomsten te kunnen tekenen in de grotere projecten Lisserbroek, Nieuw-Vennep West, Post van Krayenhoff, Pionier-Bolsterrein, Nieuwe Kom, Hoofddorp Stadscentrum en de bijbehorende ruimtelijke procedures op te kunnen starten. We verwachten dat het bestemmingsplan van Hoofddorp Noord wordt vastgesteld.

Monitoring opgave

Met de **Bouwmonitor** brengen we twee keer per jaar de voortgang van de woningproductie in beeld. Een keer per jaar wordt dit product in de Bestuurlijke Voortgangsrapportage opgenomen. Daarmee kunnen we zien of onze beleidsambities goed zijn uitgewerkt in de projecten. Hierin geven we ook een specificatie van de woningtypen en een vooruitblik.

3.3 Mobiliteit

We streven ernaar om in Haarlemmermeer een **twintig minuten stad (en dorp)** te zijn. Hierbij zijn alle belangrijke dagelijkse voorzieningen voor iedereen binnen twintig minuten te bereiken. De bereikbaarheid met alle vervoersmiddelen blijft gewaarborgd.

Doordat de gemeente groeit, neemt de druk op de openbare ruimte toe. Dit willen we in goede banen leiden door zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte. Hierdoor ontstaat een prettig verblijfklimaat met aandacht voor onder andere groen. Dit vraagt van ons dat we binnen de kernen voorrang geven aan fiets en voetganger, het bestaande openbaarvervoersysteem optimaliseren en de auto zo snel mogelijk van en naar het hoofdwegennet leiden. In het centrum wordt de auto naar hoogwaardige parkeervoorzieningen geleid. Doorgaand verkeer weren we uit de directe leefomgeving; dit zorgt voor minder overlast en draagt bij aan een verbetering van de verkeersveiligheid.

De gemeente zet in op goede voorzieningen voor alle vervoerswijzen en spreekt iedere bewoner aan om te onderzoeken waar een gedragsverandering mogelijk is.

3.3.1 Terugblik

Veel maatregelen en onderzoeken die moeten zorgen voor een robuuste en structureel goede bereikbaarheid van onze gemeente zijn in het verleden al gestart. Denk daarbij aan de inzet op de doortrekking van de **OV-verbinding Amsterdam-Hoofddorp**, de opwaardering van het **HOV Noordwijk-Schiphol** en het omzetten van het project Duinpolderweg naar het project verbreding **Nieuwe Bennebroekerweg**. Naast de Adaptieve Agenda (vastgesteld in 2022) is gewerkt aan de Verkeersstructuurplannen en een Fietsplan (deze worden in 2023 voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad). Daarmee komt er steeds meer lijn in het programmeren van de opgaven.

Voor de verschillende gebiedsontwikkelingen is in het Programma van Eisen van een gebied opgenomen waar de gebiedsontwikkeling aan moet voldoen. Voor Lisserbroek en Nieuw-Vennep West is dit verder uitgewerkt in het **Combimodel** en voor Cruquius in het **rapport Bereikbaarheid Cruquius en gebiedsontwikkeling**. Daarnaast is voor Nieuw-Vennep West en de ontwikkeling Cruquius en Zwaanshoek een **Mobiliteitsprogramma van Eisen** opgesteld.

3.3.2 Vooruitblik

Omschrijving opgave

We spelen slim in op maatschappelijke ontwikkelingen zoals thuiswerken, spitsmijden, deelauto's en de toegenomen aandacht voor e-bikes en dergelijke. Multimodale – van deur tot deur – bereikbaarheid zorgt voor een robuust systeem dat flexibel inspeelt op de reizigersbehoefte.

Nieuwe woonwijken worden zo ontwikkeld dat het **STOMP-principe** (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service (deelvervoer) en Privéauto) het uitgangspunt is. Ook aan de bestaande bewoners en ondernemers worden aanpassingen gevraagd.

We zullen daarnaast onze aandacht blijven vestigen op het uitbreiden en aanpassen van infrastructuur. De onderzoeken en maatregelen worden daarom geprogrammeerd in de Investeringsagenda Mobiliteit 2023 – 2027 (zie paragraaf 2.2.2) die we in het eerste kwartaal van 2023 zullen vaststellen. Uitwerking daarvan voor de jaarschijf 2024 nemen we op in het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2024.

Concretisering opgave

De verbreding van de **Nieuwe Bennebroekerweg** blijft een belangrijk project voor Haarlemmermeer. De ambities om het verkeer sneller naar het hoofdwegennet te leiden, is alleen mogelijk als de capaciteit van deze weg en een aantal cruciale kruispunten worden vergroot. Dit is bijvoorbeeld voorwaardelijk voor het autoluw maken en de woningbouwontwikkeling van Spoorzone Hoofddorp, maar ook voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw-Vennep West. Totdat de Nieuwe Bennebroekerweg planologisch mogelijk is gemaakt, kunnen er in de Spoorzone 'slechts' 2250 woningen worden gerealiseerd. De komende tijd wordt gewerkt aan de uitwerking van de verschillende varianten om te komen tot de vaststelling van het tracé. Daarbij wordt met prioriteit het deel tussen de A4 en de Spoorlaan uitgewerkt. Dit zal ook input zijn voor de verschillende benodigde procedures zoals de Milieueffectrapportage (MER) en het bestemmingsplan.

De verkenning van de **OV-verbinding Amsterdam-Hoofddorp** zal starten met de analytische fase (zie paragraaf 2.2.2). Hierbij wordt verder onderzocht of de metroverbinding de beste uitkomst biedt en op welke manier. De gemeentelijke betrokkenheid hierbij zal substantieel zijn. Dit start met een beschrijving van de stappen in deze verkenning.

Om de ontsluiting van de nieuwbouw in de Haarlemmermeer West en Hoofddorp Zuid te verbeteren, is het afgelopen jaar gewerkt aan een préplanstudie voor het doortrekken van het **HOV Noordwijk – Schiphol** van Lisserbroek via Nieuw-Vennep West, de Nieuwe Bennebroekerweg en Lincolnpark richting station Hoofddorp. Het is de verwachting dat dit later in 2023 leidt tot een planstudie waarbij ook de provincie Noord-Holland en de Vervoerregio Amsterdam zullen aanhaken.

Binnen de diverse gebiedsontwikkelingen wordt door de ontwikkelaars gewerkt aan het stedenbouwkundig plan en de onderbouwing van de verkeerskundige ontsluiting die daarbij hoort. De gemeente zal deze uitkomsten toetsen. Leefbaarheid in de bestaande wijken is daarbij een belangrijk toetsingscriterium. Deze verkeerskundige onderbouwing is dan ook de aanleiding om verder met de provincie Noord-Holland in gesprek te gaan over de ontsluiting op de provinciale wegen. Zonder extra aansluitingen op de provinciale wegen zal de leefbaarheid in de bestaande wijken verslechteren.

Voor Nieuw-Vennep en Hoofddorp zullen de eerste onderzoeken starten voor maatregelen uit het Verkeersstructuurplan. Voor Nieuw-Vennep is dat inclusief een onderzoek naar de maatregelen die nodig zijn om, in verband met de ontwikkeling van het Pionier-Bolsterrein, de nieuw aan te leggen parallelle **Helsinkilaan** in te richten als 30 km/uur gebied in 2028 in het kader van het VSP. Maatregelen om dit mogelijk te maken strekken zich uit tot op de **Venneperweg** en mogelijk nog verder.

De invulling van parkeren is binnen het centrum van Hoofddorp een belangrijk vraagstuk. In 2022 is er onderzoek gedaan naar de bezetting van parkeerplaatsen, de verwachte parkeerdruk en het verloop daarvan over de jaren tot 2030 en de kosten van nieuwe parkeervoorzieningen. In 2023 zal dit leiden tot een voorstel voor investeringen in parkeervoorzieningen voor **Hoofddorp Centrum** in het derde kwartaal van 2023.

In het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit zijn daarnaast al een aantal maatregelen opgenomen om de robuustheid van het netwerk te vergroten. Deze zullen verder worden uitgewerkt.

Bestuurlijke besluitvorming

De onderzoeken en maatregelen worden geprogrammeerd in de **Investeringsagenda Mobiliteit 2023 – 2027** die we in het eerste kwartaal van 2023 zullen vaststellen. Uitwerking daarvan voor de jaarschijf 2024 nemen we op in het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2024.

Besluitvorming over het **Verkeersstructuurplan Nieuw-Vennep** wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2023, besluitvorming over het **Verkeersstructuurplan Hoofddorp** ook. Met de uitwerking van de eerste maatregelen is al rekening gehouden in het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2024.

Monitoring opgave

Voor de Mobiliteitsvisie en de Investeringsagenda Mobiliteit is een monitoringsprogramma opgestart. Deze monitor verschijnt jaarlijks in het eerste kwartaal.

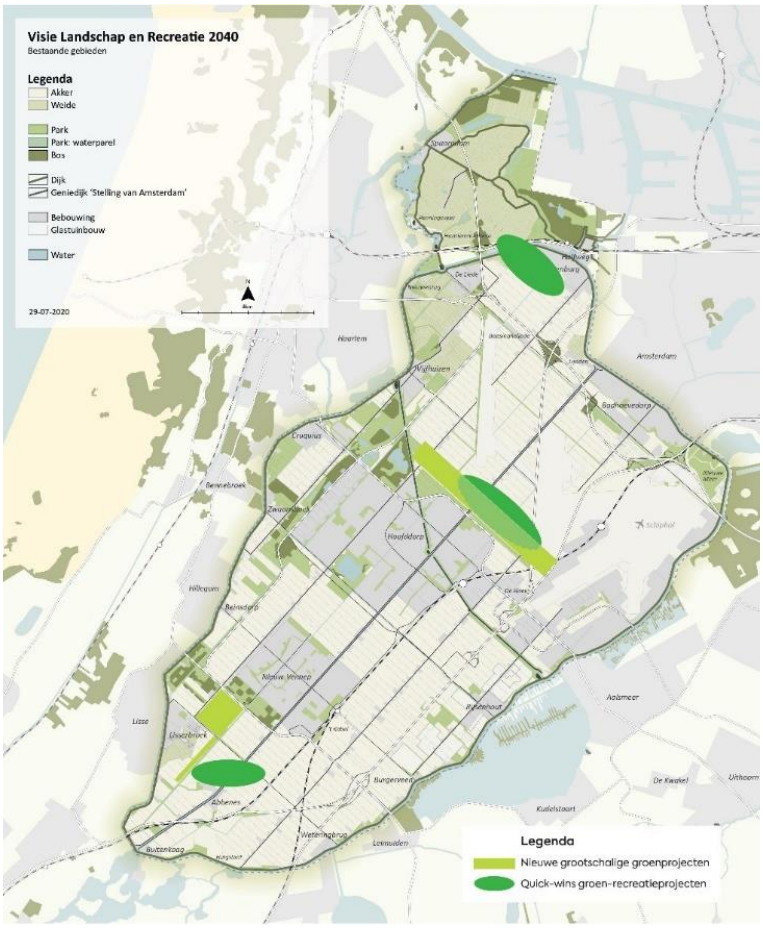
3.4 Bovenplans groen

Om aantrekkelijk te blijven als woongemeente en een gunstig vestigingsklimaat te behouden en te versterken, moeten we investeren in onze recreatiemogelijkheden en ons landschap. De druk op de recreatiegebieden is groot en zal toenemen als het inwoneraantal in Haarlemmermeer en omliggende gemeenten groeit.

Groen is een verzamelterm voor diverse vormen van groen. Het kan gaan om specifieke **natuur** die niet of beperkt toegankelijk is voor mensen of om **recreatie- en of parkgroen** dat strak onderhouden moeten worden met weinig ontwikkelruimte voor natuurlijk en ecologisch groen.

Het groen dat verder weg ligt van de bebouwing en dat door alle inwoners kan worden gebruikt noemen we bovenplans groen. Hierin onderscheiden we verschillende kwaliteiten en soorten inrichting die aansluiten bij de wensen en verschillende leefstijlen van bewoners. Bewoners hebben verschillende behoeftes. De een heeft behoefte aan intensief ingerichte parken zoals het Haarlemmermeerse Bos, de ander aan rustige bossen of dwaal- en open gebieden. Recreatieve verbindingen zijn belangrijk voor het verbinden van groengebieden voor wandelaars, fietsers of ruiters. Groen verbindingen verbinden natuurgebieden en slechten barrières zoals water en infrastructuur.

We stellen in het algemeen dat **per woning minimaal 200 m^2 aan bovenplans groen** wordt gerealiseerd met een streefambitie van 400 m^2 per woning (zie paragraaf 1.3.2). Hoeveel groen er in woonwijken wordt aangelegd is vastgelegd in onze leidraad **Duurzame Inrichting Openbare Ruimte** (DIOR). Bij het opstellen van een stedelijk plan zijn de DIOR eisen voor speelruimte en woon- buurt-, wijk en bovenwijks groen van kracht (totaal 64 m^2 per woning). Bij het opstellen van een stedelijk plan zijn de DIOR eisen voor speelruimte en wijkgroen van kracht. Vanuit onze **Natuurvisie en Visie Landschap en Recreatie** is ons uitgangspunt dat al het groen dat we hebben en willen ontwikkelen bijdraagt aan de biodiversiteit en recreatiebehoefte in de gemeente. We streven ernaar dat groen gevarieerd wordt ontworpen. Figuur 6 laat de uitbreiding van het groen zien, in relatie tot het huidige groen.



Figuur 6: Visiekaart Landschap en Recreatie 2040.

3.4.1 Terugblik

In de VINEX-periode (1995 tot 2005) is vanuit het Rijk en de provincie Noord-Holland met het **programma "Haarlemmerméér Groen"** flink gestuurd op het realiseren van recreatieruimte. Dit was belangrijk omdat het aantal inwoners toenam en om zodoende een alternatief te bieden voor kwetsbare natuurgebieden in de binnenduinrand.

Het programma is in 2011 naar aanleiding van bezuinigingen bij het Rijk beëindigd. Van de geplande tweeduizend hectare nieuw aan te leggen groen is ruim de helft gerealiseerd. Een deel van de bovenplanse groenopgave wordt nu gerealiseerd in **PARK21** (zie paragraaf 2.2.3). De restant opgave is vervallen. Nu er opnieuw een flink woningbouwprogramma in ontwikkeling is, is het van belang om voort te bouwen op de toen ingezette weg. Hierdoor zorgen we voor aaneengesloten groene en recreatieve gebieden. We zetten daarom vooral in op een **groene corridor** in Haarlemmermeer West.

In de Voorjaarsnota van 2022 is budget beschikbaar gesteld om het **dorpsbos** tussen Abbenes en Lisserbroek en een **kwaliteitsverbetering van de bestaande groen en recreatiegebieden** (eigendom en beheer bij Staatsbosbeheer) te realiseren. In 2023 wordt aanvullend budget aangevraagd voor quick-wins zoals de uitbreiding van **Groene Carré Zuid, Zwaansbroek en Lisserbroek**.

3.4.2 Vooruitblik

Omschrijving opgave

Investeringen in het groen koppelen we aan de daadwerkelijke realisatie van de woningbouw. In de Investeringsanalyse behorend bij deze Investeringsstrategie zijn de groenprojecten benoemd waarbij in totaal 495 hectare groen wordt gerealiseerd, uitgaande van 21.400 woningen tot 2040 (gemiddeld 231 m^2 per woning).

In deze schaalsprong komen de financiële middelen met name uit RIH bijdragen en subsidies. Eerst zullen deze bijdragen moeten zijn toegezegd of overgemaakt, voordat groen kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt nadrukkelijk ook rekening gehouden met beheergeld dat moet worden gereserveerd voor het voortbestaan en goed gebruik van het groen. Eerst zal er daarvoor geld moeten zijn of zijn toegezegd voordat groen kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met beheergeld dat moet worden gereserveerd voor het voortbestaan en goed gebruik van het groen.

De ambitie uit de Natuurvisie en visie Landschap en Recreatie om nieuw groen, groene verbindingen en nieuwe recreatieve verbindingen te realiseren blijft overeind staan. Wel willen we faseren in tijd en prioritering om tot uitvoering te komen. Daarbij willen we zoveel mogelijk inzetten op de realisatie van het bovenplans groen door de ontwikkelaars (voor zover dat past binnen de projectgrenzen van de gebiedsontwikkeling).

Concretisering opgave

In de **Voorjaarnota van 2023** wordt budget aangevraagd voor de Groene zone Zwanenburg Zuid, het Groen Carré Zuid ten noorden van Hoofddorp en een aanvulling voor het dorpsbos tussen Abbenes en Lisserbroek. Hiermee zetten we op de korte termijn in op de realisatie van quick-wins.

Parallel aan de ontwikkeling van de woningbouw in Lisserbroek concentreren we de realisatie van recreatie en ecologie langs de **Nieuwekerkertocht** en in **het kwadrant ten noorden van de Olmenhorst**. Samen met de provincie en Staatsbosbeheer werken we verder aan een ontwerp voor dit gebied. De uitwerking is opgenomen in het landschapsplan en dient als onderlegger voor het bestemmingsplan. Het doortrekken van het **Venneperhout** is een grote wens van zowel Staatsbosbeheer als de gemeente. Hierdoor sluit het Venneperhout aan op het Zwaansbroek en de groene verbinding in de IJtochtstrook.

Voor de geplande ontwikkelingen in het centrum en het station van Hoofddorp zetten we in op uitbreiding van het **recreatiegroen ten noorden van Hoofddorp.** Daarbij willen we vooral inzetten op betere recreatieve verbindingen naar bestaande en toekomstige recreatiegebieden zoals PARK21, Geniepark en het Groene Carré.

Voor de langere termijn zetten we in op het versterken van een **groen, ecologisch en landbouwinclusief landschap ten westen van de N205.**

Om budget te vinden om nieuw groen te realiseren zal naast de bijdrage vanuit woningbouwontwikkelingen (RIH), stevig moeten worden ingezet op het binnenhalen van subsidies. Hierbij zoeken we nadrukkelijk de samenwerking binnen de Metropool Regio Amsterdam (MIRT en NOVEX) en bij de provincie Noord-Holland. We zetten vooral in op subsidies voor de bossenstrategie en de klimaatontwikkelingen voor het Landelijk Gebied (PPLG) (zie paragraaf 4.2.3).

Groen realiseren vraagt ruimte. De grond die hiervoor nodig is, is veelal niet in handen van de gemeente. Er is een flinke investering noodzakelijk voor de verwerving van gronden. Daar waar mogelijk, koppelen we de verwerving van grond voor groen aan gronden benodigd voor infrastructuur. Op het moment dat er uitzicht is op de financiering van groen, zal concreet worden gestart met de werving van benodigde gronden. Ook hierbij zal samenwerking worden gezocht en/of afspraken worden gemaakt met andere overheden en ontwikkelaars.

Bestuurlijke besluitvorming

Met de Natuurvisie en Visie Landschap en Recreatie zijn de ambities voor groen door de raad vastgesteld. In de visie zijn ook de ambities uit de Natuurvisie opgenomen. Medio 2023 zal naar verwachting een **Uitvoeringsprogramma Groen en Landschap** worden voorgelegd aan de raad. Op basis van dit uitvoeringsprogramma zullen de aparte investeringen van concrete groenprojecten aan het bestuur worden voorgelegd. In de Investeringsstrategie wordt het bestuur gevraagd in te stemmen met het opzetten van een projectteam.

Monitoring opgave

In de **visie Landschap en Recreatie** is aangegeven dat minimaal om de twee jaar een rapportage wordt opgesteld voor de monitoring van het uitvoeringsprogramma groen.

3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen voor onderwijs, opvoeding en kinderopvang, verenigingssporten, cultuur (bibliotheek, theater, podia, culturele educatie centra), zorg (eerstelijnszorg, ziekenhuizen, verzorgingshuizen), welzijn (wijkcentra, jongerencentra) en overheidsvoorzieningen zoals een gemeentehuis, politie en brandweer. Zij spelen allemaal een belangrijke rol in de gezondheid van onze inwoners en de leefbaarheid en veiligheid in de wijken. Zij versterken de sociale duurzaamheid en zorgen voor waardevolle nieuwe woonwijken. Zo behoudt de gemeente Haarlemmermeer haar aantrekkelijke woon- en vestigingsklimaat.

Alleen onderwijsvoorzieningen voor het primair, speciaal en voortgezet onderwijs vallen, inclusief de voorzieningen ten behoeve van het bewegingsonderwijs, onder de wettelijke taak van de gemeente (**zorgplicht**). Andere vormen van onderwijs kunnen geen beroep doen op de financiën van de gemeente. Zij moeten in hun eigen investeringen voorzien.

3.5.1 Terugblik

In paragraaf 1.2.4 zijn de eerder vastgestelde uitgangspunten voor maatschappelijke voorzieningen voor de Investeringsstrategie 2021 benoemd. Deze beleidsuitgangspunten willen wij blijven hanteren. We hebben echter tijdens de verdere planuitwerking van verschillende gebiedsontwikkelingen ontdekt dat:

- Multifunctioneel gebruik van sporthallen/kantines voor welzijnsfuncties niet gratis zijn;
- We ook rekening moeten houden met een financiële compensatie voor de verhuizing van de opstallen van de sportverenigingen (sportkantines, kleedkamers);
- We ook rekening moeten houden met investeringen in grondaankopen voor de nodige verplaatsingen van sportvelden als gevolg van de woningbouw;
- Het tekort aan huisvesting ten behoeve voor eerstelijnszorg dreigt op te lopen. Inspanningsverplichtingen die aan ontwikkelaars worden opgelegd, leiden niet (altijd) tot de gewenste uitkomst.

3.5.2 Vooruitblik

Op grond van de conclusies uit de eerste Investeringsstrategie zijn de volgende acties en aanpassingen in de investeringen en fasering nodig:

- De inzet op **multifunctioneel ruimtegebruik** in sporthallen, kantines en scholen is **niet vanzelfsprekend**. In de praktijk, bijvoorbeeld bij de uitwerking van de plannen voor de school in Lincolnpark, blijkt dat er voor multifunctioneel gebruik extra geld nodig is. Niet alleen om de ruimte ook voor welzijnsactiviteiten geschikt te maken. Maar ook voor een slim sleutelbeheersysteem en voor de extra kosten voor beheer, onderhoud en energieverbruik als gevolg van de welzijnsactiviteiten. Bovendien is het niet de bedoeling dat medegebruik van de school het onderwijsproces stoort. In het geval van medegebruik van een sporthalkantine door welzijnsactiviteiten moet nog blijken in hoeverre de keuze voor een commerciële uitbater van de sporthalkantine samengaat met de doelstellingen van ons welzijnsbeleid. Daarom adviseren wij om de **eisen voor multifunctioneel gebruik** door welzijn- en zorgfuncties van sporthallen, sportkantines en scholen **in beeld te brengen**. En daarbij ook de **kosten** van de benodigde investeringen en de extra onderhouds- en beheerkosten in beeld te brengen. Multifunctionele accommodaties in de wijk sluiten immers goed aan bij de wens van ombuiging in de zorg naar langer thuis wonen en de daarvoor benodigde zorg en samenwerkingsverbanden in de wijk.
- Het uitgangspunt in de Investeringsstrategie 2021 dat de **investeringen** in de bouw en aanleg van de **buitensportaccommodaties pas worden aangevraagd als de structurele behoefte is onderbouwd**, zal in de praktijk **niet altijd haalbaar** zijn. Bijvoorbeeld in het geval van Lisserbroek zal de investering in de aanleg van nieuwe voetbalvelden op de behoefte vooruitlopen. Een deel van de woningbouw in Lisserbroek is namelijk op de locatie van de huidige voetbalvelden gedacht. De investering in de verplaatsing van deze velden zal dus voorafgaan aan de woningbouw.
- **Voor de buitensport** is in de Investeringsanalyse 2021 **geen rekening gehouden met financiële compensatie van de sportverenigingen voor het verplaatsen van hun sportkantine en kleedkamers**. Volgens het sportbeleid moeten de sportverenigingen deze accommodaties zelf bekostigen. Maar in het geval van **gedwongen verplaatsing** wegens woningbouwplannen is het redelijk om de **kosten te compenseren**. Deze investering is nu wel geraamd in de geactualiseerde Investeringsanalyse.
- Ook de **investeringen in gronden** die op termijn nodig zijn voor de nodige **uitbreiding van sportvelden** als gevolg van woningbouw **kunnen niet wachten op de behoefte onderbouwing** van verenigingen. We kunnen het risico niet lopen dat de grond op termijn niet meer beschikbaar is.

Omschrijving opgave

De opgave voor maatschappelijke voorzieningen voor de Schaalsprong wonen beperkt zich tot het **realiseren van nieuwe onderwijs- en sportvoorzieningen**. Daarbij gaan we ervan uit dat de welzijnsfuncties (ontmoeten ouderen, jongeren, cultuur(educatie) et cetera) ondergebracht worden in de onderwijs- en sportvoorzieningen. Het **huidige culturele aanbod** (bibliotheken, cultuureducatie en podia) **achten wij voor de eerste 20.000 woningen voldoende**. Als er veel meer woningen worden gerealiseerd zal ook het cultuuraanbod onder de loep genomen moeten worden. Verder regelen we de opgave voor kinderopvang, medische voorzieningen, beweegvriendelijke leefomgeving en het ontmoeten en spelen in de openbare buitenruimte in de nadere planuitwerking van de gebiedsontwikkelingen en bestemmingsplannen.

Onderwijshuisvesting

Voor de lopende woningbouwprojecten en Spoorzone Hoofddorp eerste fase en Lisserbroek voorzien wij de volgende uitbreidingen (Figuur 7):

- In Nieuw-Vennep centrum gaan we een aantal scholen verplaatsen naar een nieuwe locatie die ook ruimte biedt voor de leerlingen uit de nieuwbouwwijk Pionier-Bols.
- Voor Lisserbroek hebben we uitbreiding van de basisschool gepland.

- In Hoofddorp verplaatsen we het Hoofdvaartcollege en de praktijkschool de Linie samen naar één gezamenlijk gebouw in Lincolnpark.
- In Hoofddorp is wegens de woningbouwontwikkelingen in Nassaupark, Tudorpark en Lincolnpark één nieuwe basisschool in Nassaupark gepland.
- Met de nieuwbouw van de basisschool Dik Trom en de basisschool de Klimop houden we rekening met de toename van het aantal leerlingen in Hoofddorp Noord.
- Voor Spoorzone Hoofddorp fase 1 twee nieuwe basisscholen en uitbreiding bij de school in Graan voor Visch (IKC Wereldwijs)

Als de woningen in de potentiegebieden Nieuw-Vennep West, Cruquius-Zwaanshoek, Post van Krayenhoff en Spoorzone fase twee ook worden gebouwd dan voorzien wij voor deze locaties de volgende uitbreidingen:

- Twee basisscholen in de wijk Nieuw-Vennep West.
- Eén basisschool in de wijk Cruquius-Zwaanshoek.
- Twee basisscholen in de Spoorzone (fase 2).



Figuur 7: Onderwijshuisvesting binnen het focusgebied van het programma Schaalsprong wonen

Sportaccommodaties

Voor de lopende woningbouwprojecten en Spoorzone Hoofddorp eerste fase en Lisserbroek (de uitvoeringsfocus, zie paragraaf 3.1) voorzien wij de volgende uitbreidingen (Figuur 8):

- In elk van de wijken Lisserbroek en Spoorzone Hoofddorp is uitbreiding met één sporthal nodig. In Hoofddorp Zuid is eveneens uitbreiding met één sporthal nodig. Deze sporthal wordt gerealiseerd in de wijk Lincolnpark (start aanbesteding is in 2023).
- Bij de nieuwe school in Nieuw-Vennep centrum zijn naar verwachting twee nieuwe gymzalen nodig. Verder is er ook een gymzaal bij de school in Nassaupark nodig omdat de sporthal in Lincolnpark volledig in gebruik zal zijn door het voortgezet onderwijs. Met de nieuwbouw van de Dik Trom school wordt ook de gymzaal vervangen.
- Voor de eventuele nieuwe scholen in de Spoorzone na 2030 zullen we te zijner tijd beoordelen of daar ook extra gymnastiekaccommodaties nodig zijn of dat de nieuw te bouwen sporthal daar voldoende ruimte biedt.
- Ook zal er na de realisatie van circa 33.000 woningen behoefte ontstaan aan een extra zwembad als alle woningbouw inclusief de woningbouw in de Spoorzone gerealiseerd wordt.
- In de Investeringsanalyse geven wij aan waar nieuwe velden nodig zijn en/of verplaatst moeten worden en welke investering dat met zich meebrengt. De verplaatsing van sportvelden kan nodig zijn wegens woningbouwplannen op de locatie van de sportvelden of omdat er onvoldoende ruimte is voor uitbreiding op de huidige locatie.



Figuur 8: Sport- en gymlocaties binnen het focusgebied programma Schaalsprong wonen

Ruimtelijke opgave

- Voor de verplaatsing en uitbreiding van sportvelden willen we in PARK21 nabij ETO **ongeveer dertien hectare grond gaan verwerven**. De verdere invulling en inrichting zullen wij nog nader uitwerken en onderbouwen.
- De ruimtelijke opgave voor de bouw van de scholen, sporthallen, sportvelden en voor de overige maatschappelijke voorzieningen wordt **in de verschillende planontwikkelingen verwerkt en in afstemming met de ontwikkelaars** in de bestemmingsplannen gefaciliteerd.

Voor de nieuwbouw van de sporthal in Lincolnpark, en de basisschool en gymzaal in Nassaupark is al dekking geregeld. De investeringsruimte is echter nog niet voor alle nieuwe accommodaties in de begroting gereserveerd.

Financiën sportaccommodaties

- Voor de sporthal in Lincolnpark zijn al financiële middelen aangevraagd via een vorige Voorjaarsrapportage. Bij de Voorjaarsrapportage 2023 volgt nog een correctie op de eerder aangevraagde middelen. De kredietaanvragen voor de sporthal zijn geregeld in de raadsvoorstellen 2019.0057840 en 2021.000133.
- De aanbesteding voor de bouw van de sporthal in Lincolnpark is in voorbereiding en wordt binnenkort uitgezet.
- Voor de gymzaal Nassaupark gaat de kredietaanvraag mee met de komende kredietaanvraag in het kader van het IHP voor de school in Nassaupark. Het Programma van Eisen voor de gymzaal wordt momenteel opgesteld.
- Voor de overige sportaccommodaties zijn nog geen investeringsaanvragen bij de raad ingediend.

Concretisering opgave

Om de opgave mogelijk te maken moet het volgende gebeuren:

- Sportfuncties regelen in het bestemmingsplan PARK21
- Strategisch grond verwerven ten behoeve van sportvelden
- Tijdig geld reserveren voor investeringen in scholen via het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs
- Tijdig geld reserveren voor de sportvoorzieningen
- Afstemming met de grondeigenaren, regelen in bestemmingsplannen en afspraken maken in anterieure overeenkomsten

Bestuurlijke besluitvorming

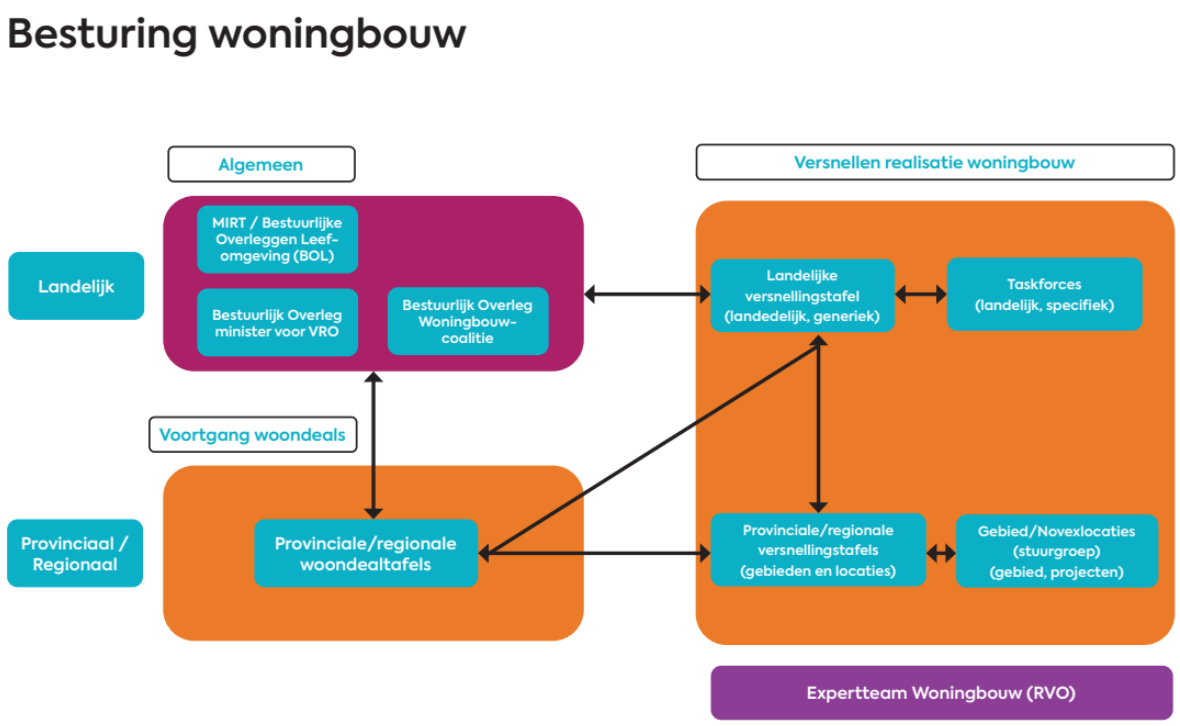
De investeringen in de scholen, sporthallen en sportvelden vergen kredietaanvragen die wij aan de raad zullen voorleggen. Ook de strategische grondverwerving en de bestemmingsplannen vergen een besluit van de gemeenteraad.

Monitoring opgave

De behoefte aan onderwijs monitoren wij door het **Integraal Huisvestingsplan Onderwijs** el**ke twee jaar te actualiseren**. Een nieuw IHP voor 2024-2040 is in voorbereiding. Ook zullen wij periodiek het **Mulier onderzoek** voor sportbehoefte **actualiseren**. De **sportbehoefte** wordt ook via de analyses in het kader van het **Integraal Accommodatieplan gemonitord**. **Per gebiedsontwikkeling** zullen wij tijdens de verdere planvorming de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen blijven **monitoren**.

4 Samenwerking met overheden, marktpartijen en woningbouwcorporaties

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de positie van de gemeente Haarlemmermeer ten opzichte van derden. We visualiseren welke partners betrokken zijn bij het behalen van onze ambitie en brengen in beeld welke subsidies zijn aangevraagd, welke tot nu toe zijn toegekend, welke subsidies aangevraagd kunnen worden en wat hiervan de consequenties zijn voor het verwezenlijken van onze ambitie. Het hoofdstuk eindigt met de lobby-opgave van de gemeente.



Figuur 9: Schematische weergave van de besturing van de woningbouw op verschillende schaalniveaus

4.1 Partners

Om onze ambitie van minimaal 20.000 woningen tot 2040 te kunnen verwezenlijken zoeken we samenwerking met partners. Dit zijn veelal andere overheidsinstanties zoals het Rijk, de provincie Noord-Holland, de MRA en de Vervoerregio Amsterdam. Figuur 9 geeft een schematisch overzicht van de besturing van de woningbouw door de landelijke, provinciale en regionale overheid. Naast overheden wordt er ook samenwerking gezocht met maatschappelijke en commerciële organisaties zoals Staatsbosbeheer, woningbouwcorporaties en marktpartijen.

De samenwerking met deze partners is van belang omdat:

- We in grote mate afhankelijk zijn van bijdragen van derden voor de financiële dekking van de investeringen;

- Voorzieningen zoals mobiliteit en bovenplans groen soms over de gemeentegrenzen heen gaan en daardoor afstemming met buurgemeenten en de provinciale overheid van belang is;
- Subsidieaanvragen in sommige gevallen samen met partners moeten worden aangevraagd;
- Samenwerking eraan bijdraagt dat de neuzen dezelfde kant op gaan staan, waardoor onze ambitie gezamenlijk nagestreefd kan worden of breder wordt gedeeld;
- Kennisdeling bijdraagt aan efficiëntie.

Hieronder zijn de samenwerkingsvormen met de verschillende partners opgesomd. Het gaat om netwerkstructuren voor grote complexe vraagstukken waarbij het uitwisselen van kennis en ideeën plaatsvindt. Het gaat hier om vrijwillige, maar niet vrijblijvende vormen van samenwerking. Wanneer besluitvorming aan de orde is, vindt dit plaats in de afzonderlijke gemeenten.

- De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, dertig gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. Elke gemeente en deelregio brengt kwaliteiten in die het totaal versterken. De kracht van de MRA is de diversiteit, zowel economisch als stedelijk en landschappelijk. Binnen de MRA werken we samen op het gebied van ruimte, economie en mobiliteit. Vanuit het thema ruimte werken we ook samen aan de woningbouwopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen. Binnen de MRA hebben we onlangs de Woondeal afgesloten.
- De basis van de MRA-samenwerking ligt in zeven deelregio's. Met de gemeenten Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn, Diemen en Ouder-Amstel vormen wij de deelregio Amstelland-Meerlanden (Figuur 10). Daarnaast hebben wij met deze gemeenten in Amstelland-Meerlanden met de provincie Noord-Holland afspraken gemaakt over samenwerking, nieuwbouw, het optimaal benutten van de bestaande voorraad en duurzaam wonen.
- In de RAP-regio (Regio Regionaal Actie Programma Wonen) werken 14 gemeenten en 13 corporaties sinds 2023 met nieuwe regels voor sociale huurwoningen. De nieuwe regels zijn er om mensen die het hardst een nieuwe woning nodig hebben, een betere kans te geven om een woning te vinden. Het gaat vaak om mensen die nu geen kans maken omdat zij niet of te kort staan ingeschreven als woningzoekende. Door de nieuwe regels kunnen deze mensen zelf extra punten gaan opbouwen.



Figuur 10: De basis van de MRA-samenwerking

- Voor de taken maatschappelijke opvang en beschermd wonen werken wij met acht gemeenten samen in Zuid-Kennemerland met Haarlem als centrumgemeente.
- De G40 is een kennisnetwerk van 41 steden. De Fysieke pijler richt zich op belangenbehartiging en kennisontwikkeling en -uitwisseling onder andere op het gebied van wonen.

- Haarlemmermeer is als MRA West één van de zeventien grootschalige woningbouwlocaties van de NOVEX waar overheden samenwerken aan bereikbare grootschalige woningbouwlocaties (zie paragraaf 2.2.1). In dit kader is er een samenwerking met BZK en PNH voor een onderzoek naar de mogelijkheden om de gebiedsontwikkeling in de Spoorzone Hoofddorp gezamenlijk op te kunnen pakken.

4.1.1 Wonen

Bij het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen zijn veel verschillende grondeigenaren en ontwikkelende partijen betrokken.

Woningcorporaties zijn de belangrijkste partners die sociale huurwoningen realiseren en exploiteren. Vier woningbouwcorporaties bezitten woningen in Haarlemmermeer. Dat zijn Ymere, Eigen Haard, Woonzorg Nederland en DUWO. In december 2020 hebben wij **meerjarige prestatieafspraken** gemaakt met deze woningbouwcorporaties en hun organisaties die de huurders vertegenwoordigen (2020.0003201). Dat zijn Vereniging Huurders Haarlemmermeer, Alert en DuWoners. Deze prestatieafspraken lopen tot en met 2023. Sinds 2022 is ook Rochdale actief in onze gemeente. Deze corporatie heeft hier nog geen woningen in bezit, maar is wel betrokken bij nieuwbouw.

Bij nieuwbouwprojecten met meer dan dertig woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Vanaf 60 woningen zijn alternatieven pas bespreekbaar als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de woningbouwcorporaties niet mogelijk is.

Naast sociale huurwoningen bezitten Ymere, Eigen Haard en Woonzorg Nederland ook huurwoningen in het **middensegment**. In het midden- en het dure segment zijn meer partijen actief, variërend van grote institutionele beleggers zoals pensioenfondsen tot particulieren die enkele huurwoningen in bezit hebben.



Afbeelding 4: Werkzaamheden aan het Nassaupark

4.1.2 Mobiliteit

Diverse partijen houden zich bezig met mobiliteit in de gemeente Haarlemmermeer. Regelmatig realiseren ontwikkelaars de benodigde infrastructuur binnen het plangebied en zorgen ze voor de aansluitingen het plangebied uit. Naast de gemeente zijn er ook andere wegbeheerders op ons grondgebied actief. De provincie, het Rijk en de waterschappen hebben zelf wegen, bruggen, viaducten en busbanen in eigendom. ProRail is daarnaast de eigenaar van het spoor. De provincie, het Rijk en de Vervoerregio Amsterdam leveren daarnaast vaak een financiële maar soms ook een inhoudelijke bijdrage aan mobiliteitsprojecten in Haarlemmermeer.

4.1.3 Bovenplans groen

Om de groene plannen te kunnen realiseren zijn er ook diverse partners nodig. Voor de financiering zijn we deels afhankelijk van andere overheden zoals de provincie en het Rijk. Ook voor het werven van de grond is de gemeente afhankelijk van partners. Staatsbosbeheer is zowel eigenaar als beheerder van bestaand en toekomstig groen. Haarlemmermeer is medebestuurder van het recreatieschap Spaarnwoude. Het recreatieschap heeft gronden deels in eigenschap en is pachter, of gronden zijn in eigendom van Staatsbosbeheer. In een enkel geval is de provincie nog eigenaar en beheerder van een stukje recreatiegebied.

De provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor de realisatie van de ecologische verbindingen in Haarlemmermeer die vallen onder het Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Deze verbindingen liggen vaak op of naast watergangen. Behalve de gemeente is het Hoogheemraadschap van Rijnland een belangrijke partij om mee samen te werken.

Tot nu toe is er vooral ervaring opgedaan met de realisatie van groen door de overheidspartijen. Er zijn geen voorbeelden waarbij particulieren uit eigen beweging een groene, recreatieve of ecologische structuur hebben aangelegd die ook openbaar toegankelijk is. Wel zijn er voorbeelden waarbij met behulp van subsidie door provincie of gemeente (boeren)wandelpaden worden gerealiseerd en beheerd door agrariërs. In Haarlemmermeer is een beperkt aantal kleinschalige initiatieven voor natuurlijke en ecologische akkerranden, hoofdzakelijk tot stand gekomen met behulp van subsidie.

Om een landschap te kunnen transformeren van een akkerlandschap, naar een meervoudig gebruikt recreatie- en groenlandschap, is grond nodig. Daarin zoeken wij de samenwerking met belangenorganisaties waaronder Land- en Tuinbouw Organisatie Nederland (LTO).

4.1.4 Maatschappelijke voorzieningen

We zijn voor het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen afhankelijk van vele partners in het maatschappelijk middenveld. Zij geven uitvoering aan de dienstverlening en zorgen ook grotendeels voor de huisvesting daarvan.

Voor de onderwijsvoorzieningen werken wij samen met de schoolbesturen en aanbieders van kinderopvang. Het Rijk is daarin een belangrijke partner voor de financiering. De bijdrage van het Rijk wordt in overeenstemming met de wetgeving berekend op basis van een ingewikkeld model met vele variabelen. De Verenging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Primair Onderwijs- en Voortgezet Onderwijs-raad zijn druk bezig met een lobby richting het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om meer middelen voor onderwijshuisvesting te krijgen.

De kosten voor het realiseren van een schoolgebouw (kapitaallasten) zijn voor rekening van de gemeente. De kosten van instandhouding, het beheren en exploiteren van een schoolgebouw zijn in principe voor rekening van het schoolbestuur, die daarvoor rechtstreeks van het Rijk een vergoeding ontvangt.

Voor de opvoeding- en kinderopvangvoorzieningen zijn wij grotendeels afhankelijk van investeringen in vastgoed door de aanbieders van zorg en kinderopvang. Wij subsidiëren kinderopvangorganisaties die in het landelijke register kinderopvang (LRK) geregistreerd staan als aanbieder met een aanbod voor voorschoolse educatie (VE) voor de opvang van doelgroeppeuters met een VE-indicatie en peuters van wie de ouders geen recht hebben op kinderopvangtoeslag. Vanaf 2025 is kinderopvang nagenoeg gratis in Nederland. We verwachten een toename aan vestigingslocaties in Haarlemmermeer. In de volgende actualisatie onderzoeken wat de ruimtelijke consequenties zijn en de rol van de gemeente in dit vraagstuk.

4.2 Subsidies van derden

Geld van derden is van belang voor een financiële dekking van onze strategie. We hebben als gemeente onder andere subsidierelaties met het Rijk en de provincie Noord-Holland. De toekenning van subsidies kent altijd een bepaalde mate van onzekerheid. Zo kan een subsidie lager uitvallen dan vooraf begroot. Ook zitten er vaak voorwaarden aan verbonden, zoals een resultaat- of inspanningsverplichting of voorwaarden van cofinanciering.

4.2.1 Wonen

De **Woningbouwimpuls (Wbi)**[19] is de subsidieregeling vanuit het Rijk die gericht is op het sneller realiseren van meer betaalbare woningen. De subsidie draagt bij aan het bekostigen van een project, waarmee wordt getracht om projecten die financieel moeilijk rond te krijgen zijn van een impuls te voorzien. Hierdoor kunnen deze projecten (eerder) gerealiseerd worden. Om als gemeente in aanmerking te komen voor deze subsidie, moet je een aanvraag invullen en moet je voldoen aan randvoorwaarden. Een Wbi-aanvraag voor Pionier-Bolsterrein is in 2021 gehonoreerd, in 2022 is een Wbi-aanvraag voor Lisserbroek afgewezen.

Gerelateerd aan de NOVEX-gebieden (zie paragraaf 2.2.1), stelt het Rijk (Ministerie van BZK) een **Gebiedsbudget** beschikbaar van € 475 miljoen. Dit budget is bedoeld om deze NOVEX-locaties verder te ontwikkelen. Haarlemmermeer heeft in het kader van dit gebiedsbudget een aanvraag ingediend van € 21,5 miljoen (inclusief BTW) als vijftig procent dekking van het grondexploitatietekort van Spoorzone Hoofddorp.

In het kader van de **Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA)** van het Rijk is voor een aantal projecten binnen onze gemeente een subsidie aangevraagd en verleend. Deze subsidie van het Rijk is bedoeld om gemeenten te stimuleren om extra woon- en verblijfsruimten voor aandachtsgroepen (zoals statushouders, studenten en overige spoedzoekers) te realiseren door een bijdrage te leveren aan het financiële tekort. De RHA 2021 wordt uitgekeerd aan woningcorporaties Ymere, Eigen Haard en DUWO voor de huisvesting van aandachtsgroepen binnen onze gemeente.

Vanuit de ambitie om verschillende woonvormen te stimuleren heeft Haarlemmermeer in 2019 deelgenomen aan de **pilot Flexwonen**. Dit is een initiatief van het Ministerie van BZK om flexibele schillen van woningen te creëren. In de pilot bieden de flexwoningen ruimte aan maximaal 50 procent statushouders, aan spoedzoekers en bijvoorbeeld starters of jongeren. Hierdoor blijven reguliere sociale huurwoningen beschikbaar voor gezinnen of gescheiden ouders met kinderen. Op 24 februari 2023 is een realisatieovereenkomst getekend in MRA verband, waarbij Haarlemmermeer getekend heeft voor de realisatie van ongeveer 200 flexwoningen.

4.2.2 Mobiliteit

Het Rijk heeft in 2022 bijdragen toegekend voor de infrastructuur die nodig zijn voor de woningbouw. Tijdens de eerste tranche lag de focus op het centrum van Hoofddorp en bij de volgende toekenning lag de focus op de Spoorzone. Voor de bedragen uit de eerste tranche is een cofinanciering van de regio nodig van 35 procent en voor de cofinanciering van de volgende toekenning een cofinanciering van 50 procent. De VRA neemt een deel van de cofinanciering voor haar rekening. In 2023 zullen nadere afspraken gemaakt worden over de voorwaarden die horen bij de uitkering van het Rijk.

De bijdragen van andere overheden en de Vervoerregio Amsterdam verschillen per project.

4.2.3 Bovenplans groen

Vanuit het Rijk wordt een forse subsidie voor het landelijk gebied beschikbaar gesteld met het **Nationaal Programma Landelijk Gebied** (NPLG). Elke provincie dient hiervoor een **Provinciaal Plan Landelijk Gebied** (PPLG) op te stellen. Samen met de provincie Noord-Holland zetten wij in op de subsidie die voor Noord-Holland beschikbaar komt. Daarnaast is er overleg met de provincie om middelen beschikbaar te krijgen uit het **Bossencompensatiefonds**.

NOVEX is een landelijk programma voor de inrichting van Nederland. Voor Haarlemmermeer is er onder andere de NOVEX Groene Hart. De gemeente is ook aangehaakt bij de verschillende programma's in MRA verband om op basis van het uitvoeringsprogramma Groen subsidies te verkrijgen voor de realisering van de groene, recreatieve en natuurprojecten en programma Westeinderscheg.

[19] Het Rijk heeft eind april 2023 de start-bouwimpuls aangekondigd, bedoeld om stagnerende woningbouwprojecten vlot te trekken. Geld dat gereserveerd was voor de Woningbouwimpuls wordt deels ingezet voor de start-bouwimpuls. De subsidie moet nog nader worden uitgewerkt.

Vanuit de lokale, regionale en landelijke programma's voor het landschap en groen zoeken we aansluiting bij Europese subsidiemogelijkheden.

Op lokaal niveau zien we interesse van diverse (luchtvaart)bedrijven en organisaties voor bomencompensatie. Ook deze kansen benutten we. Hierbij valt wel de kanttekening te maken dat de beschikbaarheid van ruimte en kavels een voorwaarde is om afspraken te kunnen maken voor bijdragen voor het planten van bomen. We werken hierin samen met het recreatieschap Spaarnwoude en Staatsbosbeheer.

4.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Voor de culturele voorzieningen staan wij zelf aan de lat voor de investeringen in het vastgoed. Hiervoor zijn geen subsidies beschikbaar. Wel zijn er in voorkomende gevallen en op incidentele basis subsidies voor culturele activiteiten beschikbaar bij de provincie en het Rijk die zij vanuit hun beleidsdoelstellingen beschikbaar stellen.

Hetzelfde geldt voor de binnensportaccommodaties en de sportvelden. Wij realiseren de binnensportaccommodaties en de sportvelden en subsidiëren de jeugdleden van de sportverenigingen. Ook compenseren wij de sportverenigingen voor de kostprijsdekkende huur via een subsidie. Wij zijn verplicht op grond van de **wet Markt en Overheid** om kostprijsdekkende huur in rekening te brengen. Hierdoor is ook voor de investeringen in de sportvoorzieningen dekking nodig. Deze dekking kan niet verhaald worden op ontwikkelaars (dit is wettelijk verboden). Ook van andere partners zien wij geen mogelijkheden voor medefinanciering in deze investeringen. Voor de investeringen in welzijnsaccommodaties is ook geen medefinanciering mogelijk.

Er zijn wel subsidies voor activiteiten beschikbaar. Voor de periode 2023- 2026 is een **brede specifieke rijksuitkering (Brede SPUK)** in de maak voor activiteiten op gebied van sport, gezonde leefstijl en sociale basis. Zo heeft het Rijk tot 1 januari 2024 middelen gereserveerd in het kader van het **Nationale Preventie Akkoord** voor een rookvrije generatie, minder overgewicht, minder overmatig alcoholgebruik, aanpakken en voorkomen van mentale gezondheidsproblemen en meer sporten en bewegen. Daarnaast komen zowel onder het **Gezond en Actief Leven Akkoord** (GALA) en het **sportakkoord** (brede SPUK) als het **Integraal Zorg Akkoord** (IZA) middelen ten behoeve preventie (welzijn, sport, gezondheid) beschikbaar. Een deel van de middelen is (nog) niet structureel. Een lobby in overleg met en door de VNG is van belang (zie paragraaf 4.3.4).

In het voorjaar van 2023 zullen de middelen onder de brede SPUK worden aangevraagd. De inzet en aanvraag van transitiemiddelen onder het Integraal Zorgakkoord (IZA) zullen naar verwachting in het wonen en zorg overleg aan de orde komen.

Voor de brede SPUK dienen als eerste de middelen te worden aangevraagd. Ter onderbouwing van deze aanvraag zal daarna in het najaar een plan moeten worden opgesteld. Ook moet voor 1 juli ons Maatschappelijke Sportakkoord worden herijkt. Zowel ons lokale Sportakkoord als het integrale plan moeten dan nog goedgekeurd worden. Voor het IZA geldt een soortgelijk proces. Dit plan dient begin 2025 te worden ingediend.

4.3 Lobby-opgave

Als gemeente willen we **integraal communiceren** over onze strategie naar de verschillende partners en **zichtbaar zijn** op plekken waar dat nodig is.

4.3.1 Wonen

Haarlemmermeer is als MRA West één van de zeventien grootschalige verstedelijkingsgebieden geworden in het kader van de NOVEX (zie paragraaf 2.1.1). Bij het Ministerie van BZK is er voor elk van deze zeventien gebieden een **eigen programmadirecteur** aangesteld. Ook de Provincie krijgt meer taken op het gebied van regie op gemeenten en hun woonbeleid en productie. De samenwerking met de provincie en het Rijk krijgt hierdoor een nieuwe invulling. Focus ligt onder andere op de uitvoering van de Woondeal, de uitwerking van de BO MIRT afspraken en de uitwerking van het Masterplan van de provincie.

4.3.2 Mobiliteit

Spoorzone Hoofddorp is een enorme opgave voor transformatie met een regionale en nationale uitstraling. De OV-verbinding Amsterdam–Haarlemmermeer heeft zelfs een internationale uitstraling. Dit betekent dat veel partijen belang hebben bij deze projecten en hier ook invloed op hebben. Daarnaast is het voor de gemeente belangrijk om ook de plaatselijk verbinding met deze projecten te maken.

Er moet ook aandacht zijn voor het feit dat de woningen die in de gemeente gebouwd gaan worden ook extra verkeer met zich mee brengen op de plaatselijke paden- en wegenstructuur, maar ook op wegen van anderen wegbeheerders. Hier moet goede afstemming over zijn en is uitbreiding van nodig.

4.3.3 Bovenplans groen

De opgave voor het realiseren van groen ligt grotendeels in het verkrijgen van financiering voor de aankoop van gronden, realisatie van groen en het beheren van het aangelegde groen. Hiervoor is een sterke lobby nodig bij de provincie, het Rijk en daar waar mogelijk de Europese Unie. Er liggen kansen bij onder andere het NOVEX en het Provinciaal Plan Landelijk Gebied.

4.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Ten behoeve van het Integraal Zorgakkoord komt meer inzicht in de inzet en aanvraag van transitiemiddelen. In het kader daarvan moet worden bezien welke kosten de zorgverzekeraars dragen en welke bij de gemeente komen te liggen. We gaan op zoek naar bijbehorende subsidiemiddelen.

Als we voor onderwijs een lobbytraject willen ingaan dan doen we dat samen met de VNG.

5 Risico's en vervolgstappen

Dit hoofdstuk beschrijft de vijf belangrijkste risico's bij het uitvoeren van de opgaven zoals gepresenteerd in hoofdstuk drie en vier. De eerste paragraaf beschrijft deze risico's, inclusief de beheersmaatregelen om deze te ondervangen. In de bijlage van de Investeringsanalyse zijn overige risico's benoemd in een risicoregister. Dit register wordt binnen het programma gemonitord en aangevuld en is dus een levend document. De tweede paragraaf in dit hoofdstuk beschrijft de vervolgstappen voor het programma Schaalsprong wonen.

5.1 Risico's

Gebiedsontwikkeling bestaat uit opeenvolgende fasen. De fasen zijn vaak te onderscheiden in 1) het initiatief en de verkenning, 2) de planvorming fase, 3) de uitwerking en projectontwikkeling, 4) de vastgoedontwikkeling en de bouw en 5) de vastgoedexploitatie en het beheer van de openbare ruimte. Tijdens deze fasen kunnen knelpunten opspelen die tot vertraging kunnen leiden van de gebiedsontwikkeling. Soms kunnen knelpunten worden voorzien, andere keren niet. Het is van belang hoe wordt omgegaan met deze risico's, bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen.

Met de kennis van nu zijn er **vijf belangrijke risico's** te benoemen. Hieronder zijn deze risico's beschreven, **inclusief de beheersmaatregelen** om deze te ondervangen. In de bijlage van de Investeringsanalyse zijn overige risico's beschreven.

Marktontwikkeling leidt tot problemen in de haalbaarheid van woningbouwprojecten

De markt van de nieuwbouw verandert door de rentestijging, bouwkostenstijging en verlaging van koopprijzen van met name het dure segment. Ook is er sprake van koopkrachtdaling. In een groot deel van de gebiedsontwikkelingen omvat de woningbouw verschillende financieringscategorieën. Een marktpartij kan vaak de betaalbare woningen nog wel afzetten (daar is onverminderd een grote vraag naar), maar het afzetten van duurdere woningen wordt lastiger. Ook de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel per 1 januari 2024, waarmee het middenhuursegement verder wordt gereguleerd, oefent invloed uit.

Door deze ontwikkelingen kan de businesscase van marktpartijen onder druk omen te staan. Dit kan vervolgens leiden tot vertraging en minder kostenverhaal. Vertraging kan ertoe leiden dat we de inspanningsverplichtingen uit de Woondeal en het BO MIRT niet kunnen nakomen en hierop worden aangesproken. Op dit moment zien we al vertraging in Rooseveltpark en Badhoevedorp Centrum Midden doordat de marktpartijen de businesscase niet meer haalbaar krijgen.

Beheersmaatregel: We hebben in de Woondeal en het BO MIRT alleen inspanningsverplichtingen afgesproken. De verwachting is dat dit risico zich gaat voordoen, maar dat dit een landelijk probleem gaat zijn. Concrete maatregelen zijn:

- Met marktpartijen afspreken dat in de fasering de realisatie van betaalbare woningen naar voren wordt gehaald.
- Herprogrammering van een plan (minder dure koop naar meer betaalbare koop). Soms betekent dit een planaanpassing.
- De (Rijks)overheid komt met maatregelen die helpt om gebiedsontwikkelingen vlot te trekken in crisistijd.

Voor de gemeentelijke investeringen betekent vertraging dat investeringen ook later in de tijd nodig zijn. Bij de actualisatie van de Investeringsstrategie en -analyse verwerken we dergelijke vertragingen.

De gevolgen van de aankomende wet Versterking regie Volkshuisvesting

In het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting[20] is het streven opgenomen om twee derde betaalbaar te bouwen in nieuwbouw. Dit is ook een inspanningsverplichting in de MRA Woondeal. In ons gemeentelijk beleid is het uitgangspunt minimaal vijftig procent betaalbaar (zie paragraaf 5.2.1 en de bijlage). Dit kan leiden tot businesscases die financieel onhaalbaar worden waardoor planvorming stopt of er geoptimaliseerd moet worden in een plan. Het kan ook leiden tot te weinig gemeentelijk kostenverhaal en lagere bijdragen aan de Reserve Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH). De Reserve RIH is één van de gemeentelijke dekkingsbronnen voor de investeringsopgave bij het programma Schaalsprong wonen. Daarmee komt er minder geld beschikbaar voor de benodigde bovenplanse investeringen in groen en mobiliteit.

Beheersmaatregel: In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat daar waar sprake is van harde afspraken, zoals een anterieure overeenkomst, deze afspraken niet hoeven te worden opgebroken. In reactie op de consultatie van de Wet hebben wij aangegeven dat ook daar waar in bestemmingsplannen programma's zijn vastgelegd of in Raadsbesluiten andere afspraken zijn gemaakt, deze ook gehandhaafd moeten worden. In de nieuwe Woondeal zijn ook afspraken gemaakt over welke projecten mogen afwijken van het streven van twee derde betaalbaar. Dit gaat onder andere over projecten waar, in het kader van de BO MIRT afspraken, minimaal vijftig procent betaalbaar het uitgangspunt is geweest in de financiële aanvraag, zoals Spoorzone Hoofddorp. In de Woondeal zijn als uitzonderingen de volgende projectgebieden genoemd: Pionier-Bolsterrein, Stadscentrum Hoofddorp, Spoorzone en Haarlemmermeer West.

We inventariseren nu welke projecten aangepast kunnen worden om aan het wetsvoorstel te voldoen. We brengen de consequenties in geld en tijd in beeld. Ook maken we een bestuurlijke afweging hoe we kunnen omgaan met deze consequenties, bijvoorbeeld door aanvullende financiën aan te vragen via de Woningbouwimplus-subsidie of start-bouwimpuls[21]. Minder RIH-bijdrage betekent ook een versteviging van de lobby om via andere (Europese) subsidiebronnen andere middelen aan te vragen. Een conclusie kan ook zijn dat een project getemporiseerd wordt of stopgezet omdat de businesscase niet meer rond te krijgen is.

Beperkte investeringsruimte gemeente

Op 23 maart 2023 heeft de gemeenteraad de **notitie Schuldpositie 2023** vastgesteld (2023.7282099). Deze notitie biedt een kader waarmee de omvang van schuld geplaatst kan worden in het perspectief van de financiële gezondheid van de gemeente. Aan de hand van de kernindicatoren worden drie niveaus van waakzaamheid gedefinieerd.

Gezien de omvang van de investeringen die nodig zijn voor de schaalsprong in wonen, mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen wordt het verloop van deze kernindicatoren aanzienlijk beïnvloed. Het risico is aanwezig dat het effect hiervan op de financiële positie van de gemeente dusdanig is dat de kritische grens van deze kernindicatoren wordt doorbroken. Dat kan betekenen dat projecten gefaseerd dienen te worden, waardoor de beoogde doelstelling van de schaalsprong later gerealiseerd wordt.

Beheersmaatregel: Het verloop van de kernindicatoren zal nauwkeurig worden gevolgd en indien nodig zal tot bijsturing worden overgegaan. Zo wordt bij investeringsbesluiten groter dan € 25 miljoen separaat inzicht gegeven in de ontwikkeling van de kernindicatoren schuldpositie. Naast de algemene maatregelen die getroffen kunnen worden bij het beheersen van de schuldpositie kan vanuit het programma Schaalsprong wonen onder andere worden bijgestuurd door investeringen te faseren of onder te brengen bij een andere organisatie. In dat kader wordt bijvoorbeeld voor de Spoorzone onderzocht of het mogelijk is

[20] Het wetsvoorstel is tijdens het schrijven van de Investeringsstrategie in consultatie.

[21] Het Rijk heeft eind april 2023 de start-bouwimpuls aangekondigd, bedoeld om stagnerende woningbouwprojecten los te trekken. Geld dat gereserveerd was voor de Woningbouwimpuls wordt deels ingezet voor de start-bouwimpuls. De subsidie moet nog nader worden uitgewerkt.

een aparte juridische entiteit op te richten, waardoor de investeringen niet ‘drukken op’ de gemeentelijke investeringsruimte.

Vertraging door complexe grondverwerving

Voor het realiseren van mobiliteitsmaatregelen, maatschappelijke voorzieningen en groen is het in eigendom hebben van grond van belang. Grondverwerving is een belangrijk risico als dit niet tijdig en strategisch gebeurt. Het kan leiden tot vertraging in de uitvoering van deze maatregelen en de investeringen die daarmee gepaard gaan. Een belangrijk project waar grondverwerving essentieel is in de woningbouwopgave is de verdubbeling van de Bennebroekerweg. De verwerving en realisatie is een randvoorwaarde voor de meeste woningbouw in Spoorzone Hoofddorp en Nieuw Vennep West. Planologische duidelijkheid is een belangrijke voorwaarde voor verwerving om daarmee mobiliteitsmaatregelen, groene ontwikkelingen of maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Omdat veel grond in handen is van particulieren, ontwikkelaars en pensioenfondsen is een goede verwervingsstrategie in combinatie met een goed juridisch planologisch instrumentarium belangrijk.

Beheersmaatregel: De oplossing is om tijdig de planologische ruimte voor infrastructuur, maatschappelijke voorzieningen en groen vast te leggen. Daarmee kan gestart worden met verwerving van gronden, dan wel met overdracht van gronden na inrichting door ontwikkelaars.

Regelgeving rondom ruimtelijke thema’s zoals geluid, stroom, stikstof, bodem en water is aan verandering onderhevig en complex

Wijzigende stikstofregels

Tot nog toe is stikstof nog geen probleem bij de meeste woningbouwprojecten. De regelgeving is echter complex en met diverse lopende procedures bij de Raad van State kan stikstof in een project alsnog tot problemen leiden.

In 2022 zijn twee wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van regelgeving over stikstof:

- Het rekeninstrument AERIUS Calculator, waarmee stikstofneerslag wordt berekend, is gewijzigd. De rekenafstand is aangepast van vijf kilometer naar maximaal 25 kilometer (de zogenaamde afkapgrens). Hierdoor wordt de stikstofneerslag van een bron, zoals woningbouw, tot 25 kilometer berekend.
- De tweede wijziging komt voort uit een uitspraak van de Raad van State, die heeft geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Hierdoor mag de bouwvrijstelling niet gebruikt worden bij bouwprojecten. Het gevolg daarvan is dat ook de bouwfase vergunningplichtig kan zijn.

Stikstof wordt getoetst bij het bestemmingsplan en bij de verlening van de omgevingsvergunning. De uitkomsten daarin kunnen nog verschillen. Hoe dan ook geeft dit risico op vertraging in verband met benodigd extra overleg en onderzoek en doet het een extra beroep op de al krappe personele capaciteit zowel intern als bij externe bureaus.

Beheersmaatregel: Voer tijdig per deelgebied een AERIUS-onderzoek uit om grip te houden op dit vraagstuk. Daarnaast ook ontwikkelaars attenderen op het tijdig uitvoeren van stikstofonderzoek voor werkzaamheden tijdens de bouw- en aanlegfase. Blijft de uitkomst nadelig, dan zijn er verschillende alternatieven zoals intern of extern salderen, of onderzoek doen naar maatregelen ter verbetering van de natuur in het Natura 2000[22] gebied.

Geluidsregelgeving

De complexiteit van regelgeving omtrent geluidsbelasting van verkeer, luchtvaart en industrie ter bescherming van de gezonde leefomgeving in een woonmilieu vormt een risico voor een onderbouwing van een bestemmingsplan. Daardoor kan vertraging optreden omdat aanvullend onderzoek nodig kan zijn of dat er onzekere uitkomsten zijn door wijzigende regelgeving.

[22] Natura 2000 zijn gebieden die onder Europese richtlijnen vallen om zodoende Europese biodiversiteit te waarborgen. Nederland heeft 162 Natura 2000 gebieden.

Beheersmaatregel: Vroegtijdig in de gebiedsontwikkeling moet waar mogelijk het aspect geluid in de planontwikkeling worden meegenomen. Stedenbouwkundige ontwerpen aanpassen aan de benodigde maatregelen (bijvoorbeeld geluidadpatief bouwen). In overleg met het Rijk onderzoeken of maatwerk mogelijk is gezien de unieke positie van onze gemeente betreft luchtvaartregelgeving.

Stroom

Capaciteitsproblemen stroom en ondergrondse infrastructuur: In onze gemeente voegen we minimaal 20.000 woningen toe tot 2040 naast veel andere ontwikkelingen die allen stroom vragen. Projecten kunnen vertragen als Liander en/of Tennet geen stroom kunnen leveren.

Beheersmaatregel: We hebben onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan stroom de komende decennia en welke oplossingen hiervoor zijn. Met Liander en Tennet is in kaart gebracht welke onder- en middenstations er nodig zijn. Dit wordt uitgewerkt in een uitvoeringsagenda met een actieplan.

Bodem en Water

Vanuit de NOVEX komt er beleid en wetgeving op het gebied van bodem, water en verduurzaming van de gebouwde omgeving (zie paragraaf 2.1.1). Door klimaatverandering lopen we tegen grenzen aan van water- en bodemsystemen. We doen een groter beroep op de ondergrondse infrastructuur, maar moeten ook voldoen aan Europese doelen op het gebied van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Er komt een gezamenlijk instrument voor regie op de ondergrond. We weten nog niet wat deze wetgeving inhoudt en wat dit betekent voor de bouwmogelijkheden in de polder van Haarlemmermeer. Dit is een risico voor onze bouwopgave.

Beheersmaatregel: Voor de projecten waar vanaf 2025 geen bestemmingsplan is opgesteld, wordt het verplicht om een ruimtelijke ordening van de ondergrond op te stellen. Een ander belangrijk punt is dat vijf tot tien procent van de diepe polders voor waterberging moet worden gereserveerd. Hier ligt een opgave voor de gemeente om bodem en ondergrond in Uitwerkingen van de Omgevingsvisie en omgevingsplannen op te nemen.

5.2 Vervolgstappen

Programma breed zijn er verschillende vervolgstappen. Deze vervolgstappen komen veelal voort uit de hierboven beschreven risico's. In de paragrafen hierna wordt nader ingegaan op de vervolgstappen per beleidsveld.

- Na afwijzing van de MIRT subsidieaanvraag voor **Haarlemmermeer West is een proces gestart** met het Rijk, de Provincie, VRA, marktpartijen en gemeenten om te onderzoeken wat er nog aan woningbouw mogelijk is en op welke termijn, al dan niet met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. Medio 2023 worden hier de eerste resultaten van verwacht.
- Als uitwerking op de Omgevingsvisie en de Visie Landschap en Recreatie is gewerkt aan de contouren van het **landschapsplan Haarlemmermeer West**. Deze wordt met prioriteit verder uitgewerkt **voor het gebied ten noorden van Lisserbroek**.
- In de Investeringsagenda en in de Voorjaarsrapportage 2023 zijn **diverse onderzoeken** benoemd waar in 2023 aan gewerkt wordt. Twee belangrijke onderzoeken zijn de uitwerking van de **verdubbeling van het voorkeurstracé van de Bennebroekerweg** en de **planstudie van het HOV langs Hoofddorp Zuid en Nieuw Vennep West**. Met het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving in juni 2023 verwachten we een definitief besluit op de **Specifieke Uitkeringen van Hoofddorp Stadscentrum** en onze aanvraag op het grondexploitatietekort van de **gebiedsbudgetten**. Eind 2023 verwachten we definitieve besluitvorming over het aangevraagde **mobiliteitspakket**. Voorafgaand hieraan moet besluitvorming hebben plaatsgevonden over het gemeentelijk aandeel met betrekking tot de cofinanciering in het kader van de integrale afweging van de **Voorjaarsrapportage**.
- Parallel met de vaststelling van deze Investeringsstrategie wordt een **Uitvoeringsprogramma Groen** en een **Investeringsagenda Mobiliteit** voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad. Een **Investeringsprogramma voor Sport** wordt eind dit jaar ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Hiermee wordt de programmatische aanpak per thema verder ingevuld.

- Met de schaalsprong verandert het gezicht van onze gemeente. De samenstelling van de bevolking verandert en sociale vraagstukken krijgen andere accenten. Bij deze schaalsprong is een verdieping gewenst in de betekenis hiervan voor onze huidige en toekomstige inwoners, ondernemers, werknemers en bezoekers. Deze verdieping noemen wij: "**De mens centraal**".
- Met de Investeringsanalyse is in beeld gebracht welke tekorten wij nog hebben voor de benodigde investeringen. Wij gaan in 2023 met onze **nieuwe subsidiemedewerkers** onderzoeken voor **welke overige (Europese) subsidies** wij kansen zien om een aanvragen in te dienen.
- De verandering van het gezicht van Haarlemmermeer wordt uitgewerkt in het Positioneringsdocument "**Haarlemmermeer van morgen**", als ondersteuning in ons lobbytraject. Dit leidt vervolgens tot een **communicatieplan** voor komende jaren met communicatiemiddelen.
- In overeenstemming met de Raadsmotie "BVR wonen, tweemaal per jaar" leveren wij twee keer per jaar een **Bouwmonitor** op, waarbij deze één keer per jaar gecombineerd wordt met de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen.
- Voor de uitwerking van de benodigde groen, mobiliteitsmaatregelen en maatschappelijke voorzieningen werken we een **verwervingsstrategie** uit.
- In 2024 werken we de **volgende actualisatie van de Investeringsstrategie- en analyse** uit waarbij besluitvorming is voorzien in de gemeenteraad in 2025.

5.2.1 Wonen

In februari 2023 is de consultatie van het **wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting** gestart. Het wetsvoorstel geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. De overheden werken als één overheid aan de bouwopgave. Overheden krijgen hierdoor meer grip op hoeveel en hoe snel er wordt gebouwd, waar en voor wie. Er komt regie op de hoeveelheid woningen en locaties, op betaalbaarheid en evenredige verdeling. Ook worden procedures versneld en de rol van lokale prestatieafspraken verstevigd. De verwachting is dat de wet per 1 januari 2024 in werking treedt. Een nieuw gemeentelijk sturingsinstrument is het Volkshuisvestingsprogramma. Hierin wordt vastgelegd welke percentages sociale huurwoningen, huurwoningen in het middensegment en betaalbare koopwoningen in nieuwbouw moeten worden gerealiseerd. Ook worden in dit programma aandachtsgroepen (dak- en thuislozen, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten, woonwagenbewoners, mensen met sociale of medische urgentie) opgenomen. Ook vindt er een uitwerking plaats van bijzondere koopconstructies in het betaalbare segment.

In de Woondeal is de inspanningsverplichting opgenomen om het Volkshuisvestingsprogramma nog in 2023 op te stellen. Inmiddels heeft het Rijk echter bepaald dat het Volkshuisvestingsprogramma voor 1 januari 2026 gereed moet zijn.

In januari 2023 heeft minister de Jonge het '**Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw**' naar de Tweede Kamer gestuurd. Het plan bevat versnellingsacties om de ontwikkeltijd van een woningbouwproject te verkorten. De ontwikkeling van een woningbouwproject duurt nu gemiddeld tien jaar. Om de woningbouw te versnellen wordt aandacht besteed aan vier thema's: 1) efficiëntere werkwijze en versterking capaciteit, 2) meer regie, samenwerking en Yes In My Back Yard (YIMBY), 3) stimuleren innovatie en industrieel bouwen en 4) aanpassen van wet- en regelgeving. De thema's worden uitgewerkt in actielijnen. De actielijnen zijn mede gebaseerd op achterliggende onderzoeken die nog worden uitgevoerd. Als gemeente omarmen we het plan. Planners van de gemeente Haarlemmermeer hebben in hun advies laten zien dat daar waar mogelijk we al parallel procedures oppakken. Ook zijn in een interne werkgroep de interne procedures onder de loep genomen. Op 20 april 2023 is de procedure voor de **Verklaring van geen bedenkingen** in een ingekorte procedure aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

Maatregelen die in het kader van **NOVEX en Schiphol** worden genomen, worden naar verwachting in 2023 steeds concreter. De consequenties hiervan voor de potentie van mogelijke woningbouwlocaties worden in 2023 meegenomen.

5.2.2 Mobiliteit

De BO MIRT bijdragen dekken gedeeltelijk de investeringen van een aantal mobiliteitsmaatregelen. Door een realisatievolgorde aan te brengen tussen de maatregelen, ontstaan met de bijdragen van het Rijk, de Vervoerregio Amsterdam en onze eigen bijdrage een aantal volledig gedekte maatregelen. Het is dan wel van belang om voor de overige, nog niet gedekte maatregelen, extra geld te vinden zodat we ook de vervolgmaatregelen kunnen realiseren.

Diverse onderzoeken worden gestart om opgaven tot maatregelen te maken, waaronder de fietsvriendelijke, in combinatie met een 30 km/uur, inrichting op de **Venneperweg**, het aanpassen van de nieuwe parallelle **Helsinkilaan** ten behoeve van het **Pionier-Bolsterrein**, de Intentieovereenkomst **F205**, het **parkeeronderzoek centrum Hoofddorp**, het **centrum Hoofddorp autoluw** en het **Kruispunt Van Heuven Goedhart Laan (VHGL) planstudie HOV**.

5.2.3 Bovenplans groen

Op dit moment zijn er woningbouwontwikkelingen en woningbouwplannen op diverse plekken in de gemeente. De visie Landschap en Recreatie en de Omgevingsvisie verbeelden hoe het groen dient samen te hangen. Op basis hiervan is een projectenkaart opgesteld. Voor de Oostflank wordt dit verwerkt in landschapsplannen. Voor een deel komen er uit de landschapsstudies nieuwe voorstellen voor projecten.

De normbedragen voor realisatie en beheer zijn door de inflatie mogelijk sterk opgelopen. Een quickscan zal uitwijzen of het nodig is om de huidige normbedragen voor aankoop, ontwikkeling, realisatie en beheer bij te stellen.

Om de projecten gerealiseerd te krijgen wordt een uitvoeringsprogramma Groen opgesteld. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit de projecten die zijn aangegeven in de projectenkaart. Op basis van dit programma wordt per project een aanvraag voor financiering vanuit de RIH of reserve Schaalsprong gedaan. Deels is dit verwerkt in een projectenkaart.

5.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Momenteel ontbreekt nog beleid voor multifunctionele accommodaties. Dergelijke accommodaties passen beter bij wijkzorg die in belang zal toenemen omdat onze inwoners volgens het rijksbeleid langer thuis moeten blijven wonen. Bovendien verwachten we dat we kunnen besparen op investeringen als we activiteiten voor ontmoeting, welzijnsfuncties, cultuur(educatie) en eerstelijns zorg met elkaar combineren onder één dak. Of dit inderdaad het geval is zullen wij vooraf aan het opstellen van nieuw beleid nader onderzoeken op basis van praktijkervaringen elders. Daarbij is ook de exploitatievorm en de inzet van vrijwilligers een punt van aandacht.

Voor de binnen- en buitensport gaan we een investeringsplan opstellen. Dit plan baseren we op de resultaten van de binnensport analyse die in 2022 in het kader van het Integraal Accommodatieplan is opgesteld, en de buitensport analyse die in 2023 wordt opgesteld. Verder zullen de onderzoeken naar de behoefte aan sportaccommodaties 2023 door het Mulier Instituut geactualiseerd worden. Ook deze onderzoeken zullen als onderlegger voor het investeringsplan gebruikt worden.

Voor de onderwijshuisvesting wordt het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs in 2024 weer geactualiseerd.

Bijlage: Beleidscontext

Deze bijlage geeft per beleidsveld, in chronologische volgorde, een beschrijving van het beleid op basis waarvan deze en de vorige Investeringsstrategie zijn geschreven. Elk raadsvoorstelnummer of kenmerk in de tabel bevat een hyperlink naar het document. In deze bijlage is nieuw beleid wat in de afgelopen twee jaar is vastgesteld niet opgenomen. Deze nieuwe beleidscontext is beschreven in hoofdstuk twee.

Wonen

Tijdlijn	Beleidsstuk
Oktober 2018	Nota Schaalsprong wonen (2018.0061852)
Juni 2019	Coalitieakkoord 2019 – 2022
Juli 2019	Woondeal MRA (X.2019.09861)
November 2019	Woonbeleidsprogramma 2019 – 2025 (RV 2019.0058049)
Augustus 2020	Nota Verkennend onderzoek Uitvoeringsstrategie Schaalsprong (2020.0001424)
December 2020	Huisvestingsopgave Wonen met Zorg (X.2020.06070)
Juni 2021	MRA Verstedelijkingsconcept 2050
September 2021	Verdichtingsplan Stationsgebied Hoofddorp (RV 2021.0001986)
November 2021	Investeringsstrategie Schaalsprong wonen (RV 2021.0002603)
November 2021	Nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer (2021.0002546)

In oktober 2018 is de **Nota Schaalsprong wonen** (2018.0061852) opgesteld naar aanleiding van de resultaten van het rekenkameronderzoek ‘Ruimte voor verbetering’. Er was behoefte aan het vertalen van de regionale ontwikkelingen en beleidsdoelen naar de lokale situatie in Haarlemmermeer op basis van de woningbehoefte naar doelgroep en woningtype. Met de Nota is dit inzichtelijk gemaakt en zijn er kaders opgesteld waarbinnen de gemeente zich ontwikkelt op het gebied van de woningbouw.

In juni 2019 is het **Coalitieakkoord 2019 – 2022**[23] gesloten. Hierin is aangegeven stevig te willen doorpakken met de versnelling van de woningbouw vanwege de woningnood in onze regio. Er is vraag naar alle type woningen, maar de grootste behoefte ligt in het betaalbare segment. Om aan deze behoefte te voldoen, hebben we het streven benoemd dat bij bouwprojecten van meer dan dertig woningen, minstens de helft moet bestaan uit betaalbare woningen. Daarnaast zet het Coalitieakkoord in op het realiseren van een divers woningaanbod en goede huisvesting van aandachtsgroepen.

In juli 2019 is de **Woondeal** (2019.09861) tussen het Rijk en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ondertekend. Hierin is afgesproken dat de MRA 230.000 woningen in alle prijssegmenten bijbouwt tot 2040. De **ontwikkeling Haarlemmermeer West** wordt hierin genoemd als één van de vier grote versnellingslocaties. Met de MRA hebben wij toen de afspraak gemaakt om 20.000 woningen tot 2040 voor onze rekening te nemen.

[23] Coalitieakkoord 2019 – 2022: Samen bouwen aan een krachtig nieuw Haarlemmermeer

In november 2019 is het **Woonbeleidsprogramma 2019 – 2025** (RV 2019.0058049) gepresenteerd aan de raad. Hierin staan de speerpunten ten aanzien van het woonbeleid in onze gemeente. In lijn met het Coalitieakkoord van 2019 zet het huidige Woonbeleidsprogramma in op het realiseren van vijftig procent betaalbare woningen bij nieuwbouw. De afspraak met de MRA om 20.000 woningen te bouwen tot 2040 is in het Woonbeleidsprogramma vertaald naar woningtype en segmenten. Ook is opgenomen dat er meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt met de woningbouwcorporaties en huurdersvertegenwoordigers die in onze gemeente actief zijn.

In december 2020 is de eindrapportage van het onderzoek **Huisvestingsopgave Wonen met Zorg** (van het bureau Companen) gepresenteerd aan de raad (X.2020.06070). Doel van het onderzoek is om kwantitatief en kwalitatief zicht te krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod aan passende (sociale huur-) woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag in de gemeente Haarlemmermeer.

In augustus 2020 is het **Nota Verkennend onderzoek Uitvoeringsstrategie Schaalsprong** (2020.0001424) uitgevoerd om een eerste inzicht te geven in de opgaven die komen kijken bij het realiseren van minimaal 20.000 woningen. In november 2021 is naar aanleiding daarvan de eerste **Investeringsstrategie Schaalsprong wonen** opgesteld. Deze is in januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld (RV 2021.0002603). Deze Investeringsstrategie met bijbehorende Investeringsanalyse hebben inzichtelijk gemaakt welke bovenplanse investeringen op het gebied van mobiliteit, groen en maatschappelijke voorzieningen noodzakelijk zijn om de opgave van minimaal 20.000 woningen tot 2040 te realiseren.

In november 2021 is het **MRA Verstedelijkingsconcept 2050** gepubliceerd door het Rijk, de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit vormt de basis voor de **MRA Verstedelijkingsstrategie** die op dit moment wordt uitgewerkt. Met de Verstedelijkingsstrategie bepalen de partijen samen de koers voor de ontwikkeling van de MRA op de middellange (2030) en lange termijn (2050). De strategie brengt keuzes op verschillende gebieden bij elkaar: van wonen, werken, mobiliteit en leefkwaliteit tot landschap, energie, water, klimaatadaptatie en ecologie. Bovendien integreert de strategie het beleid van de afzonderlijke gemeenten, de provincies, de waterschappen en het Rijk met eerder gemaakte afspraken. De Verstedelijkingsstrategie vormt een ruimtelijk ordeningskader van de Woondeal 2023.

In september 2021 heeft de gemeenteraad het **Verdichtingsplan Stationsgebied Hoofddorp** (RV 2021.0001986) vastgesteld. Dit plan dient als stedenbouwkundig raamwerk. Het is bedoeld om de regie te houden op de ontwikkeling van de Spoorzone Hoofddorp. Het raamwerk biedt ruimte voor ongeveer 15.500 woningen in de Spoorzone. Dit aantal komt bovenop de minimaal 20.000 woningen in de Schaalsprong wonen. Als gevolg van het Verdichtingsplan is het **Gebiedsplan Hoofddorp** opgesteld.

In november 2021 heeft het college de **Nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer** (2021.0002546) vastgesteld. Hierin staan eisen en voorwaarden die wij stellen aan woningbouwprojecten met meer dan dertig woningen. De eisen en voorwaarden zijn voor een deel aanvullend op de eisen in het Woonbeleidsprogramma 2019 - 2025. De nota geeft aan welke maximale grenzen gelden voor de verschillende prijssegmenten. Voor sociale huur is dat de liberalisatiegrens, voor betaalbare koop is de grens gelijk aan de grens voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Deze grenzen komen overeen met het Rijksbeleid. Als bovengrens voor huurwoningen in het prijssegment midden hanteren wij 135 procent van de liberalisatiegrens. Dit wijkt af van de grens die het Rijk hanteert in bijvoorbeeld subsidieregelingen. Naast prijsgrenzen geeft de nota Betaalbaar wonen oppervlakte-eisen, instandhoudingstermijnen, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, een eis ten aanzien van levensloopbestendigheid en de verplichting om sociale huurwoningen onder te brengen bij een woningcorporatie.

Mobiliteit

Tijdlijn	Beleidsstuk
Oktober 2016	Programma Samen bouwen aan bereikbaarheid

December 2018	Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer (RV 2018.0065348)
Juli 2019	Onderzoeks- en Investeringsagenda Mobiliteit 2020 – 2023 (RV 2019.0034528)
Juni 2021	Nota Netwerkstudie Haarlemmermeer 2040 (2021.0001681)

Met het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) geeft het Rijk aan hoe zij de bereikbaarheid, veiligheid en ruimtelijke inrichting van Nederland wil bevorderen. In het Bestuurlijk Overleg MIRT (BO MIRT) van oktober 2016 hebben het Rijk en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een programma opgezet met als doel de bereikbaarheidsopgaven in gebiedsgerichte samenhang met de verstedelijkingsopgave en andere relevante opgaven aan te pakken. Uitgangspunt bij het programma is wederkerige beleidsmatige en financiële afspraken te maken ('samen sturen en samen financieren'). In dit gebiedsgerichte **programma Samen bouwen aan bereikbaarheid**[24] (SBaB) zijn diverse trajecten ondergebracht waaronder programmalijn Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) verbinding Amsterdam-Hoofddorp.

In december 2018 is de **Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer** vastgesteld (RV 2018.0065348). De visie heeft als doel om de verschillende vormen van vervoer in gemeente Haarlemmermeer goed op elkaar aan te sluiten, zodat Haarlemmermeer goed bereikbaar blijft binnen de MRA en daarmee de nummer één economische positie van de MRA behoudt.

In 2019 is de **Onderzoeks- en Investeringsagenda Mobiliteit 2020 – 2023** (RV 2019.0034528) opgesteld. Hierin staat globaal wat er in een coalitieperiode wordt gedaan aan het oplossen van vervoerproblemen en wat dit financieel betekent. De agenda wordt op dit moment geactualiseerd. Op basis van de Onderzoeks- en Investeringsagenda Mobiliteit maken we jaarlijks een **Uitvoeringsprogramma Mobiliteit** (UPM), waarin we concreet maken waar we aan werken.

De Mobiliteitsvisie is in juni 2021 uitgewerkt in de **Nota Netwerkstudie Haarlemmermeer 2040** (2021.0001681). De Netwerkstudie is een samenwerking tussen de Vervoerregio Amsterdam, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer. Het doel van de Netwerkstudie is om een beeld te krijgen van de benodigde mobiliteitsmaatregelen. De studie toont aan hoe het multimodale mobiliteitsnetwerk klaar gemaakt moet worden voor de toekomst.

Bovenplans groen

Tijdlijn	Beleidsstuk
Maart 2021	Natuurvisie Haarlemmermeer 2040 (RV 2021.0000462)
November 2021	Visie Landschap en Recreatie Haarlemmermeer 2040 (RV 2021.0002744)

De **Visie Landschap en Recreatie Haarlemmermeer 2040** is in november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld (RV 2021.0002744). Hierin zijn de ambities beschreven met betrekking tot de huidige en toekomstige groenontwikkelingen in de gemeente, zoals het behouden van karakteristieke landschappen en het creëren van voldoende openbaar toegankelijke groengebieden. De ambities worden verwerkt in het **Uitvoeringsprogramma Groen en Landschap** (UPG) zodat hier uitvoering aan kan worden geven. Dit uitvoeringsprogramma is bij het schrijven van de Investeringsstrategie nog in wording.

In maart 2021 is de **Natuurvisie Haarlemmermeer 2040** (RV 2021.0000462) opgesteld waarin de ambities staan beschreven ten aanzien van de biodiversiteit in onze gemeente. De Natuurvisie stelt ten doel om de biodiversiteit binnen de gemeentegrenzen te vergroten, bijvoorbeeld door het realiseren van een grote

[24] https://www.samenbouwenaanbereikbaarheid.nl/

variatie aan biotopen. Aan de hand van uitvoeringsprincipes die zijn opgenomen in de Natuurvisie wordt toegewerkt naar het bereiken van streefbeelden voor verschillende landschappelijke categorieën.

Maatschappelijke voorzieningen

Tijdlijn	Beleidsstuk
December 2017	Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting 2.0 (RV 2017.0026699)
November 2019	'Koersvast, steeds beter', Beleidskader voor het sociaal domein 2019-2023 (RV 2019.0058016)
Oktober 2019	Nota Actualisatie Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (2019.0057843)
Oktober 2019	Haarlemmermeer met sport en bewegen positief gezond, Sport- en beweegvisie 2019 – 2029 (RV 2019.0036310)
Juni 2020	Visie informele zorg en vrijwillige inzet in Haarlemmermeer, Samen Sterk en In Balans (RV 2020.0001281)
November 2020	Jong in Haarlemmermeer 2020-2024 (RV 2020.0003103)
Maart 2021	Nota Cultuur in 2025, Evaluatie en actualisatie cultuurbeleid 2021-2024 (2021.0000372)
April 2021	"Kom in Beweging!"- Speelruimte in de gemeente Haarlemmermeer (RV 2021.0000721)

Het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen is belangrijk voor het welzijn van onze inwoners. Wij dragen hieraan bij met onze gebouwen, sportvelden, ontmoetingsplekken en speelvelden. En ook met activiteiten op het gebied van onderwijs, welzijn, sport, cultuur, gezondheid en vrijwilligerswerk. Dit aanbod biedt aan alle inwoners een goede basis om elkaar te ontmoeten, te ontplooien, talenten te ontwikkelen en zichzelf te kunnen redden. Oftewel een stevige sociale basis voor iedereen.

Al ons gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is altijd gericht op het behalen van onze beleidsdoelen voor een stevige sociale basis. Deze beleidsdoelen zijn onder meer vastgelegd in de beleidsstukken: **'Koersvast, steeds beter', Beleidskader voor het sociaal domein 2019-2023** (RV 2019.0058016), **Haarlemmermeer met sport en bewegen positief gezond** (RV 2019.0036310), **Visie informele zorg en vrijwillige inzet in Haarlemmermeer, Samen Sterk en In Balans** (RV 2020.0001281), **"Kom in Beweging!"- Speelruimte in de gemeente Haarlemmermeer** (RV 2021.0000721), **Nota Cultuur in 2025, Evaluatie en actualisatie cultuurbeleid 2021-2024** (2021.0000372) en **Jong in Haarlemmermeer 2020-2024** (RV 2020.0003103).

Wij zorgen op verschillende manieren voor een goed aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Zo investeren we in huisvesting, regelen ruimte in de bestemmingsplannen, subsidiëren activiteiten en/of huisvestingkosten en we kunnen sturen via ons grond(prijzen)beleid. Investeren in de huisvesting is voor ons geen doel op zich.

Voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs en het bewegingsonderwijs hebben wij een wettelijke taak (zorgplicht) om te voorzien in huisvesting. Waar basisscholen samenwerken met kinderopvang in de vorm van Integraal Kindcentrum (IKC) spelen wij een faciliterende rol. Voor het aanbod aan verenigingssporten investeren wij in de aanleg van sportvelden en sporthallen. Voor ontmoeting, welzijnsactiviteiten en cultuur(educatie) hebben we in de Investeringsstrategie Schaalsprong wonen 2021 als beleidsuitgangspunt gesteld dat we inzetten op multifunctioneel gebruik van sporthallen, sportkantines en scholen. De noodzaak

tot uitbreiding van dorps- en wijkcentra wegen we per gebiedsontwikkeling af. Voorts investeren wij voor het cultuuraanbod in de huisvesting van bibliotheken, podia en cultuureducatie. Het aanbod aan zorgcentra voor de eerstelijnszorg en ziekenhuizen beschouwen wij niet tot onze gemeentelijke taak. Daar investeren wij niet in. Maar wij zorgen wel voor voldoende maatschappelijke ruimte in de bestemmingsplannen en geven juridisch planologische ondersteuning hiervoor. Hetzelfde geldt voor kinderopvang. Tot slot regelen wij met onze partners in de gebiedsontwikkelingen, de zorg voor een beweegvriendelijke en gezonde leefomgeving.