

HAARLEM

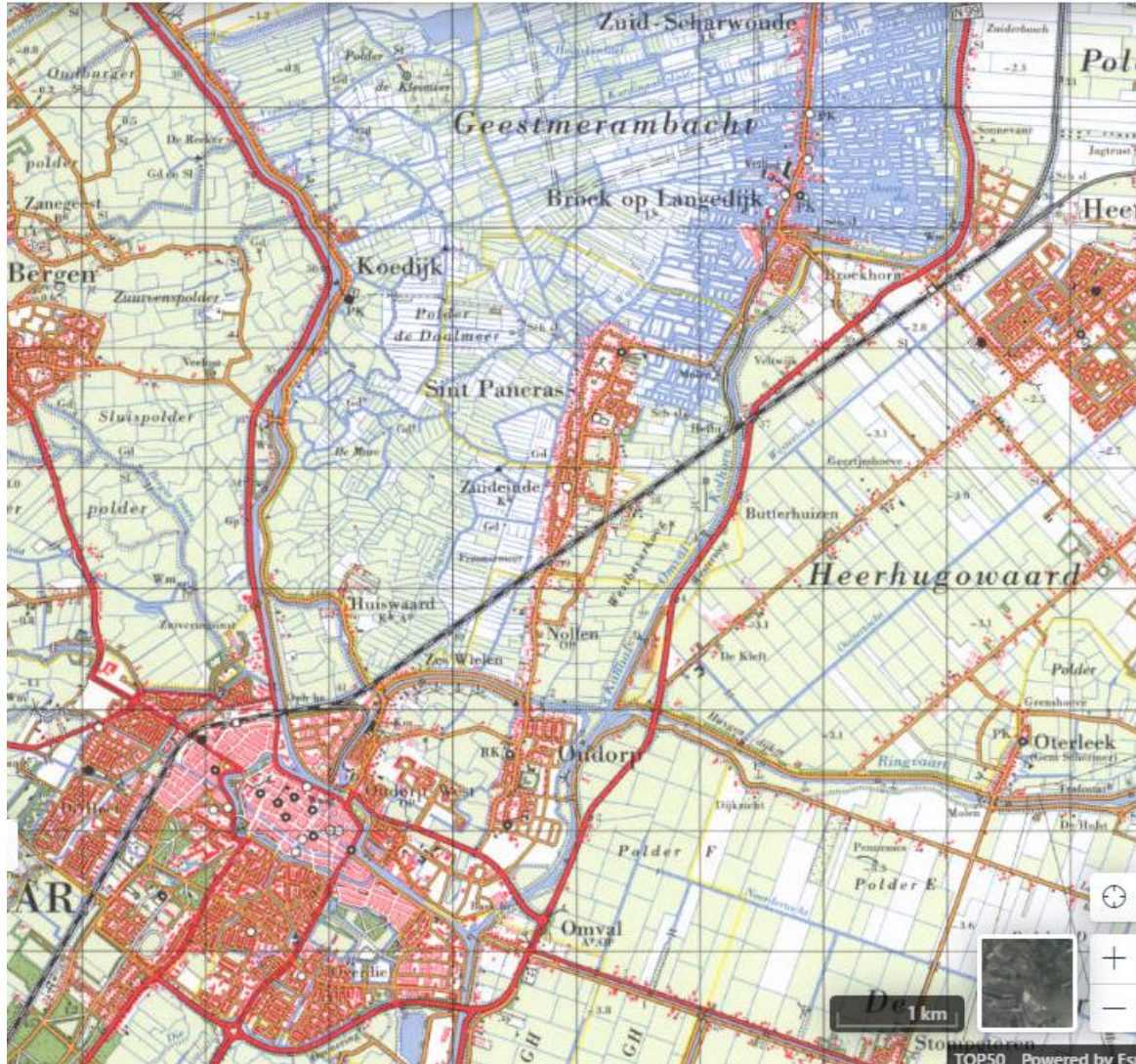
IN DE STEIGERS

Zeven ontwikkelzones

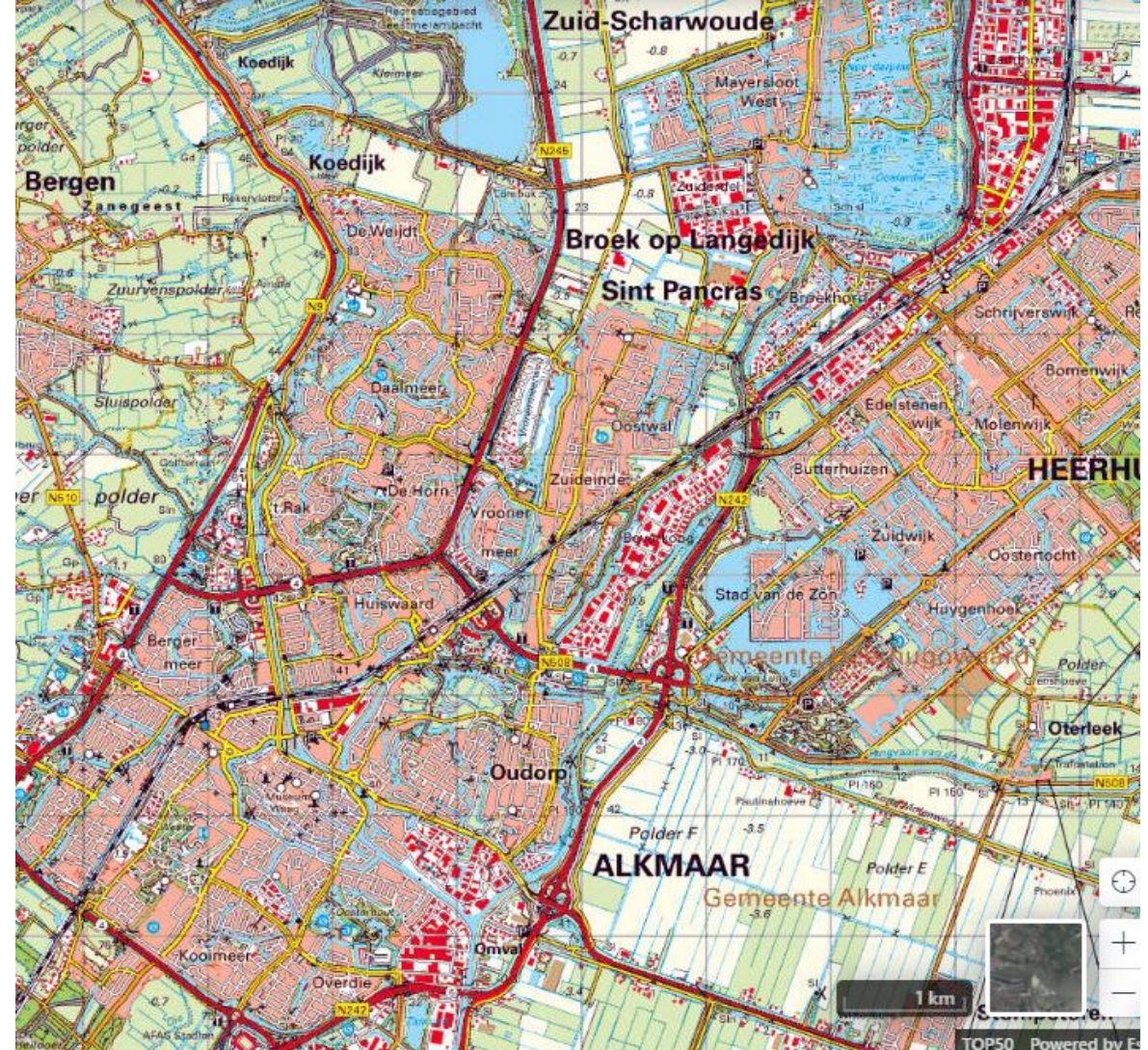
Keerpunt in stedenbouw en wonen

Alkmaar Heerhugowaard

1971



Nu

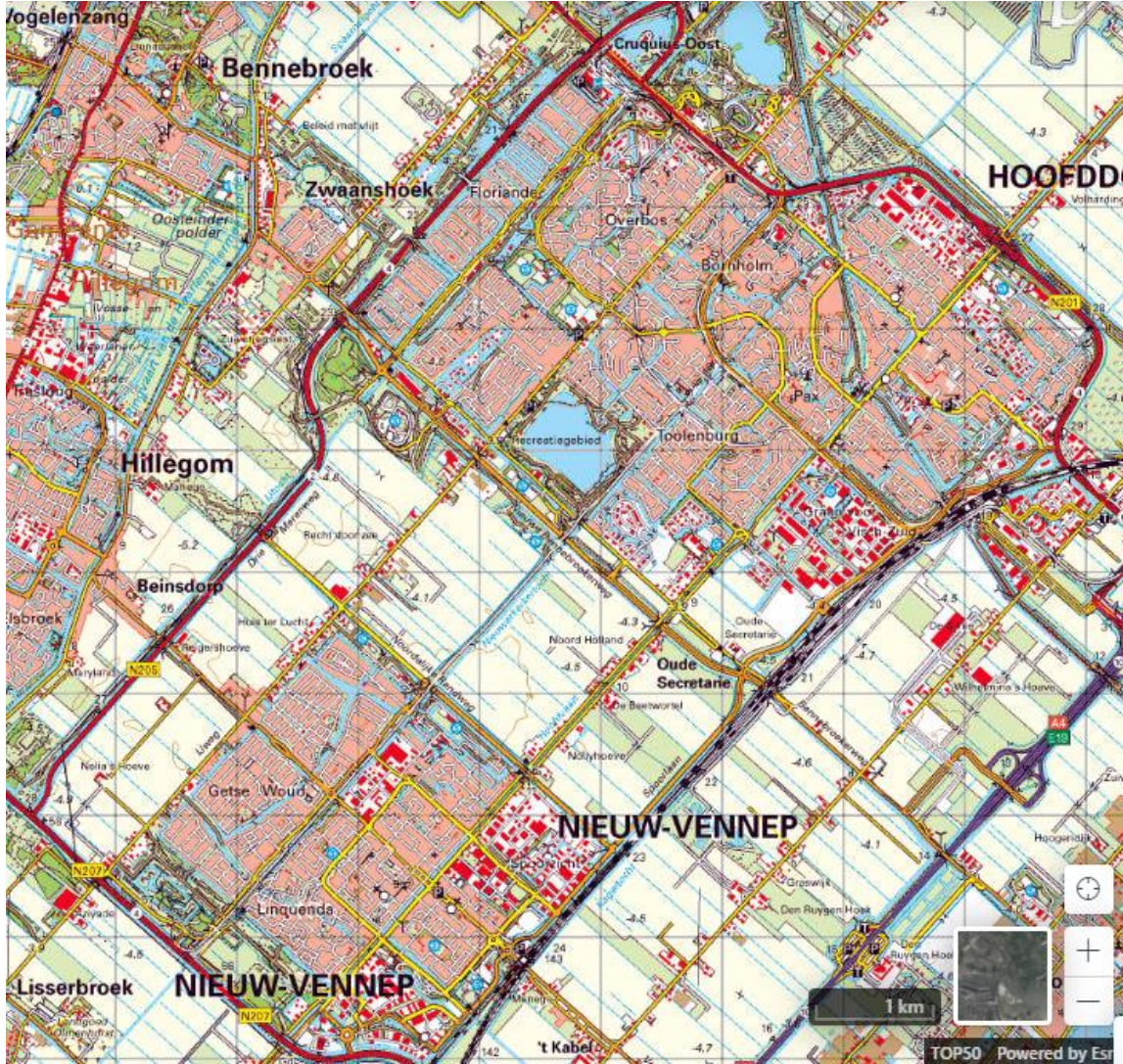


Hoofddorp Nieuw Vennepe

1970

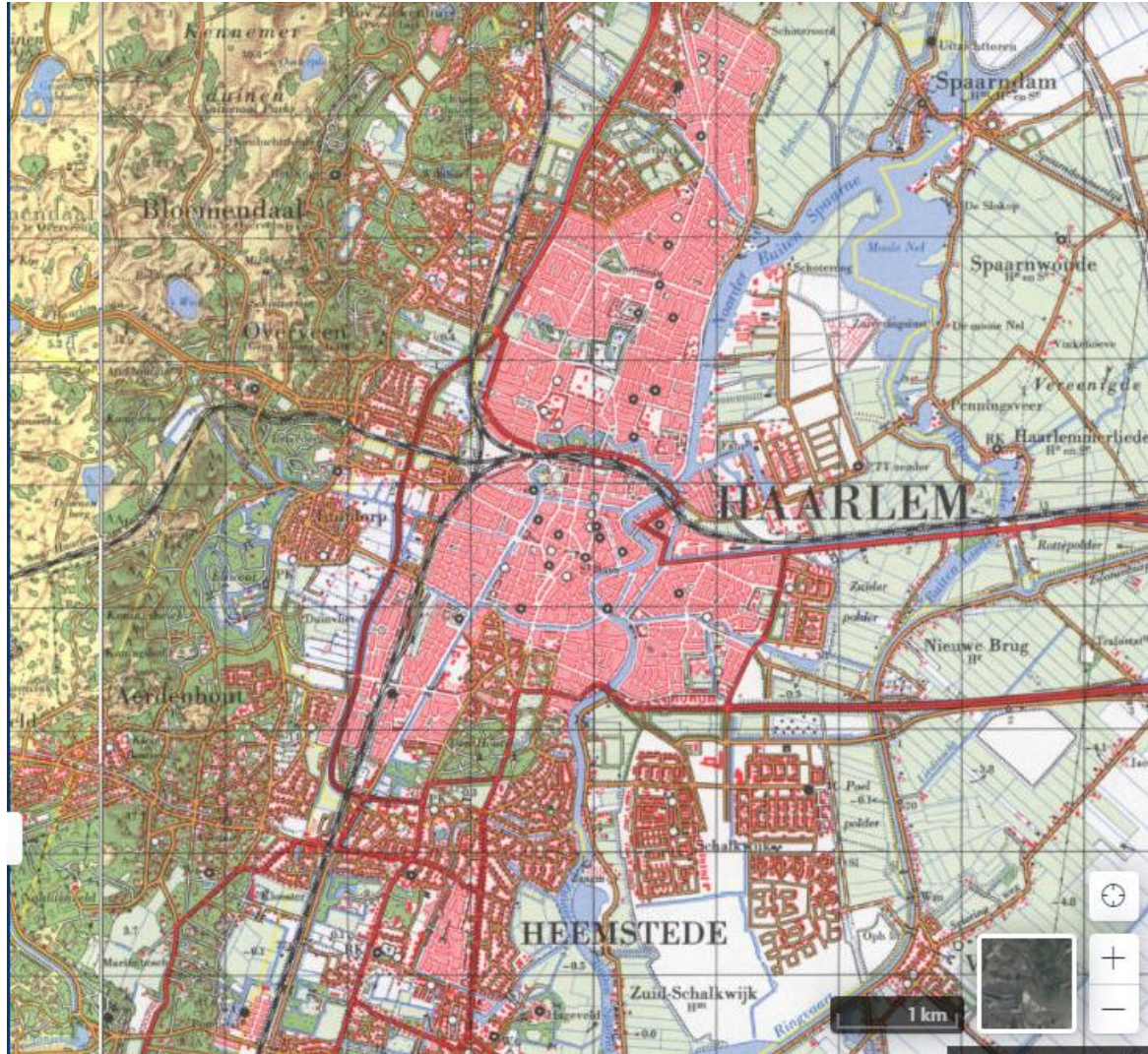


Nu

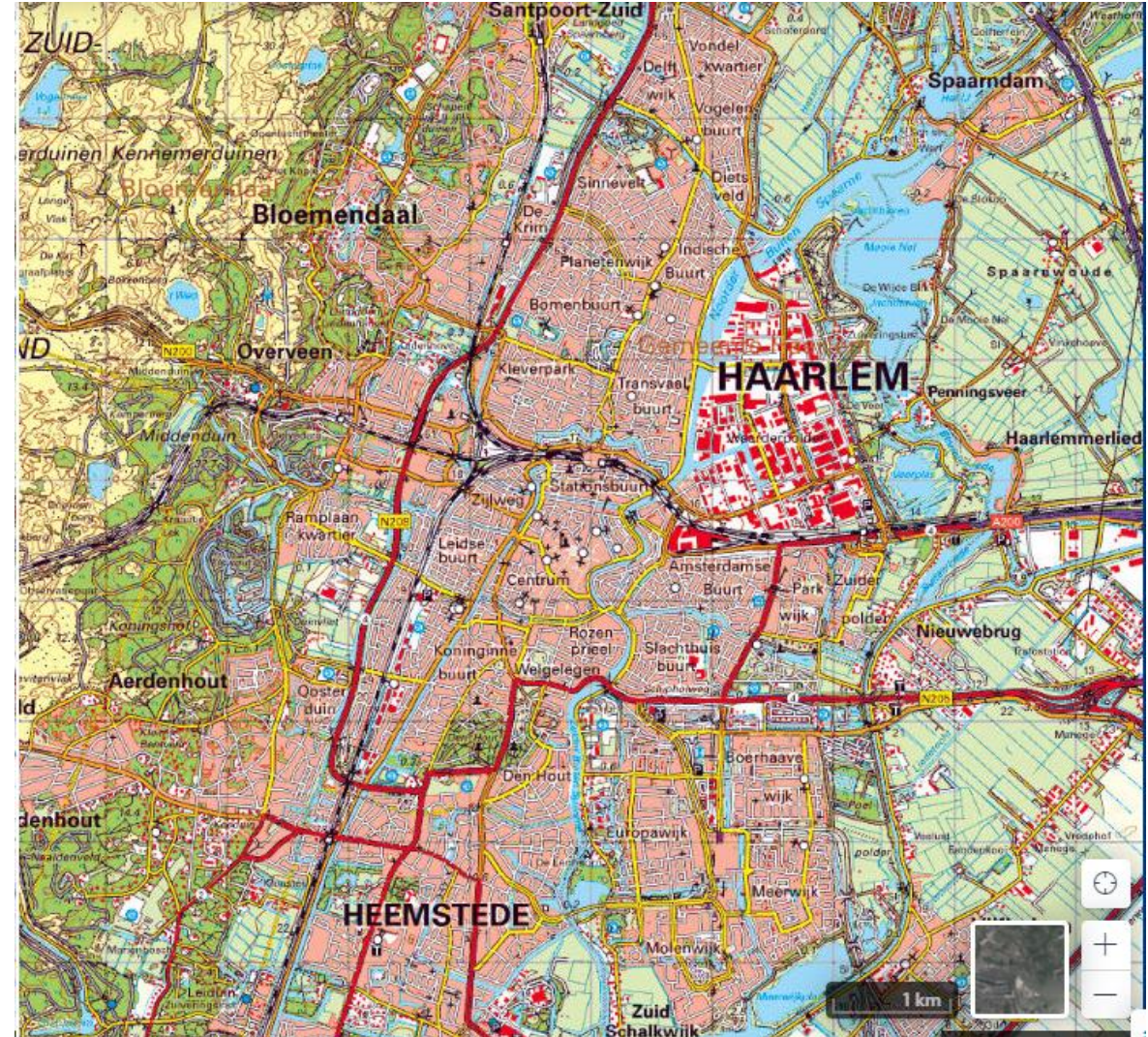


Haarlem

1970



Nu



Veranderd perspectief voor wonen in Haarlem

Heel lang: Haarlem bijna vol

- Stedenbouwkundige structuur uitgangspunt
- Beperkte uitleg
- Beperkt verspreide binnenstedelijke locaties
- Haarlem donorgemeente: deel opvang woningbehoefte elders

Nu: Haarlem niet langer vol

- Haarlem wordt compacte stad: aanpassing stedenbouwkundige structuur
- Bijna geen uitleg
- Naast verspreid bieden ontwikkelzones extra binnenstedelijk capaciteit
- Kansen voor volledige opvang eigen woningbehoefte

Presentatie:

A. Wat zijn die ontwikkelzones?

B. Wat betekenen de ontwikkelzones voor de stad?

HAARLEM
IN DE STEIGERS

HAARLEM IN DE STEIGERS

Ontwikkelpzones in hoofdlijnen

Basis:

- Gewijzigde stedenbouwkundige inzichten:
fors verdichten in zones mogelijk
- Politieke ambitie: wonen versterken
- Gunstige woningmarkt

Aanpak ontwikkelzones:

- Geen losstaande bouwplannen
- Elke zone een ontwikkelvisie gericht op integrale kwaliteit
- Wonen, werken, voorzieningen, groen, mobiliteit, duurzaamheid
- Hoofdaccent wonen: totaal 10.000 woningen
- 40% sociaal / 40% middelduur / 20% duur
- Parkeren op eigen terrein

DE ONTWIKKELZONES

a. Planetenlaan 500 woningen

b. Spaarndamseweg 760 woningen

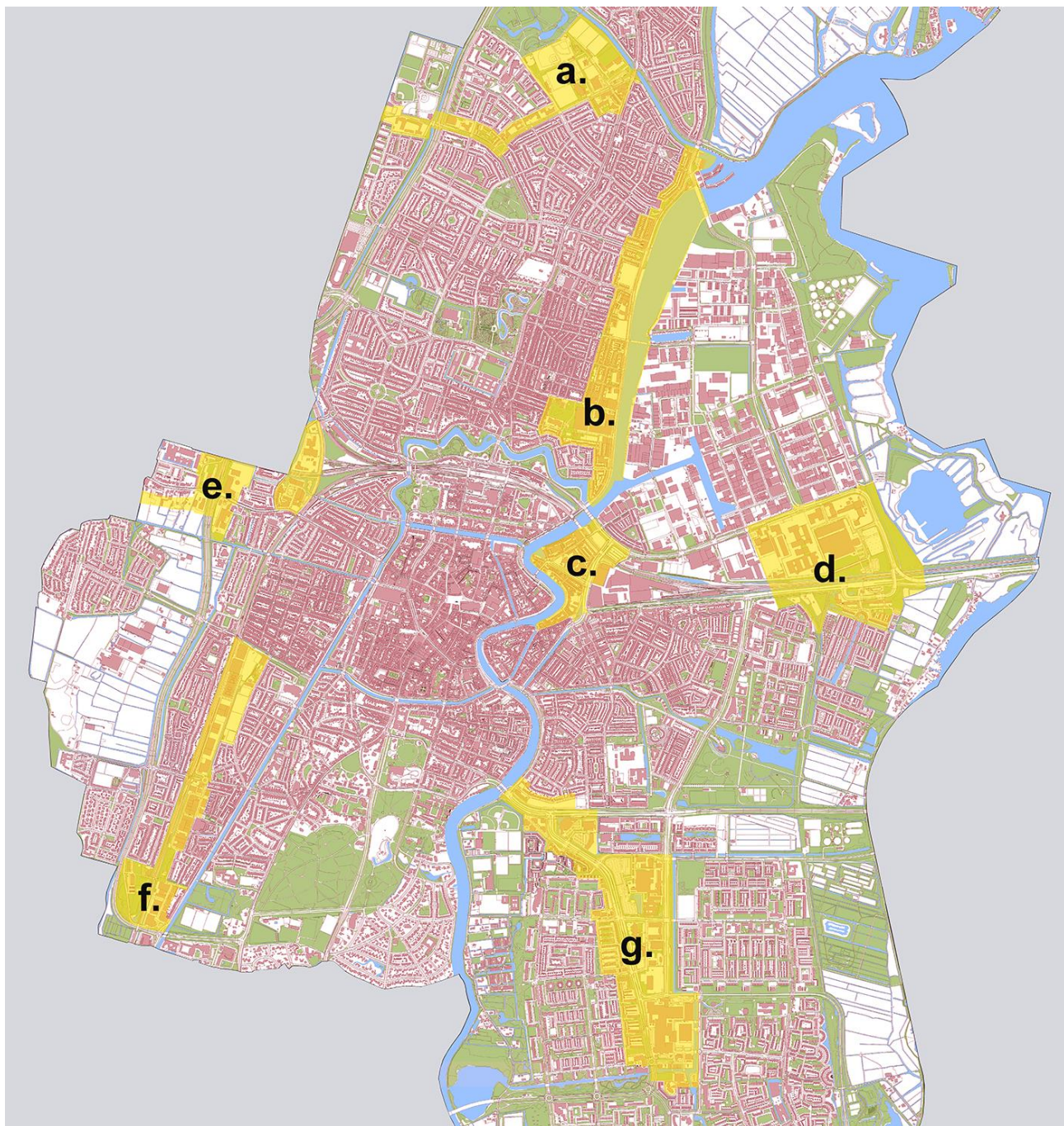
c. Spaarnesprong 600 woningen

d. Oostpoort 1100 woningen

e. Zijlweg 600 woningen

f. Zuidwest 2000 woningen

g. Europaweg 3800 woningen



Schalkwijk1981



Ontwikkelzone Europaweg



Beeld huidige situatie Europaweg (t.h.v. Polenstraat)



Artiest impression Europaweg (t.h.v. Polenstraat)

Europaweg als groene stadsstraat

De Europaweg, de belangrijkste route tussen het centrum van Haarlem en Schalkwijk, vormt de verbindende factor tussen alle herontwikkelingsprojecten en is de ruimtelijke drager van de gebiedstransformatie. De verbaansweg krijgt door een herinrichting het karakter van een levendige, groene stadsstraat, een prettige route voor fietsers en voetgangers. Rijbanen worden versmald, asfalt maakt plaats voor groen, er ontstaat ruimte om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

Waar de oostzijde nu nog wordt gedomineerd door achterkanten van gebouwen komt de nieuwbouw direct langs het trottoir, woningen krijgen een voordeur aan de straat en gebouwen hun entree aan de Europaweg. De begane grond biedt kansen voor voorzieningen. Dit kunnen kleinschalige kantoor- en bedrijfsunits, horeca of woonwerkwoonings zijn.

De verschillende deelgebieden van deze zone worden aan elkaar gekoppeld door een groen middengebied met slingerende fiets- en wandelpaden, vanaf de Boerhaavelaan tot aan het vernieuwde parkvoorzienings centrum, zo schets de ontwikkelvisie het vooruitzicht.

Groen middengebied als verbindende schakel



Ontwikkelzone Europaweg

1. Schalkwijk-centrum

- Van winkelcentrum op parkeerterrein naar levendig stadsdeelhart
- Hoofdaccent wonen
- Minder winkels, meer andere voorzieningen
- Veel meer bebouwd
- Flink de hoogte in.



PROJECTEN

Van winkelcentrum naar levendig stadshart



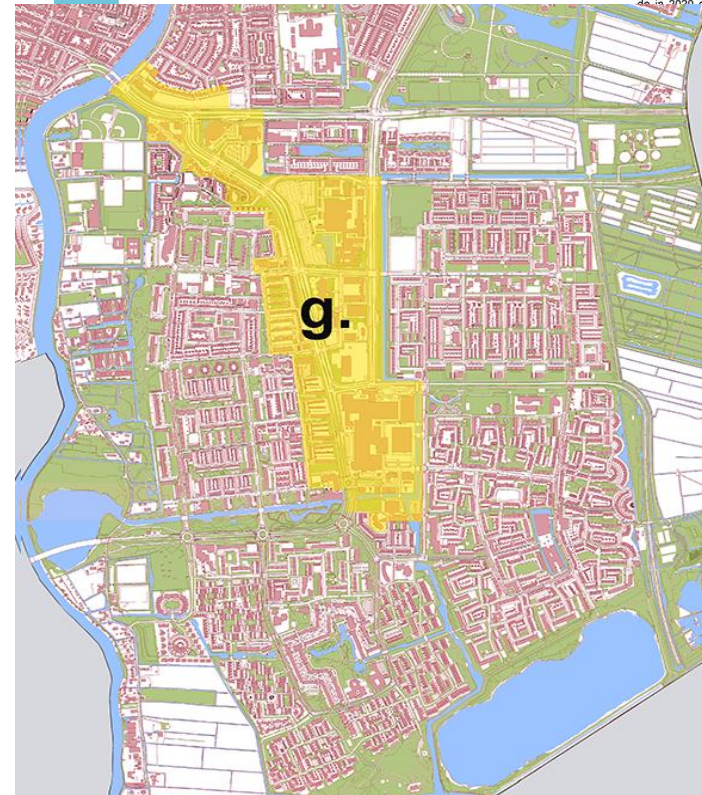
**HAARLEM
IN DE STEIGERS**

GEREALISEERD

De eerste fase behelst de bouw van de bioscoop van de Belgische bioscoopketen Kinepolis en de bouw van 2 supermarkten, winkels, 156 woningen en een openbare, bovengrondse parkeergarage met 600 plekken aan het Floridaplein. Architect Sjoerd Soeters van PPHP is verantwoordelijk voor het ontwerp van dit grote winkelblok. Ontwikkelaar AM legt na de oplevering in 2021 ook het aangrenzende nieuwe marktplein aan, waar terrassen en een markthal komen. Aan dit plein ligt de hoofdentree met grote glazen puien van de in 2020 op tebouwende bioscoop van Kinepolis. Architecten ontworpen filmthemet in totaal 934 steden.



Een bioscoop voor Schalkwijk



Winkelcentrum krimpt in

Fase 2 voltrekt zich aan de zuidkant van het winkelcentrum, waar het merendeel van de bestaande bebouwing - zoals de voormalige warenhuis van V&D - zal worden gesloopt. Bij de vervangende nieuwbouw gaat het om ongeveer 1000 huur- en koopappartementen in combinatie met voorzieningen in de plint. Het ontwerp is in handen van onder meer LEVS Architecten en Inbo. Daarna wordt in de derde en vierde fase nog de west- en noordzijde van het winkelcentrum aangepakt.

Ontwikkelzone Europaweg

2. Schalkwijk-midden en gasthuis

- Voorheen kantoren en bedrijven
- Wordt vooral wonen
- Meer bebouwd + de hoogte in.
- Groen midden doorlopend naar nieuwe Spaarne Gasthuis



Van Fluor naar Elements

Het oude hoofdkantoor van Fluor wordt door DuraVermeer getransformeerd tot woongebouw Factory met 96 loftwoningen. Onder de naam Elements komen rondom het gebouw nog eens zo'n 200 middeldure en dure huur- en koopwoningen. Langs de Europaweg en Amerikaweg komt nieuwbouw in wisselende hoogtes. De hoogste bebouwing is voorzien langs de Amerikaweg, waar de appartementengebouwen tot dertien lagen hoog reiken. De nieuwbouw langs de Europaweg varieert tussen de drie en zeven lagen, hier komen ook eengezinswoningen. Betrokken ontwerp bureaus zijn Koschuch architects, Elephant en Mees Visser.

IN UITVOERING



Stad tussen de bomen

VISIE

Het bedrijven- en kantorengedrag Schalkwijk Midden gaat van kleur verschieten, letterlijk en figuurlijk. Ingebed in het door ZUS Architecten ontworpen groen ontstaat hier een gemengd en levendig woon- en werkgebied. Het merendeel van de bestaande bebouwing zal worden gesloopt, waarna rond een groen ingericht en autoluw middengebied zo'n 1250 woningen moeten verrijzen. Zo ontstaat een 'stad tussen de bomen', waarbij vooral op de begane grond ruimte is voor werkplekken, horeca en andere voorzieningen.



IN UITVOERING

Van FNV naar Silva

Het kantoorgebouw van vakbond FNV aan de Europaweg maakt plaats voor het woongebouw Silva van woningbouworganisatie Wonam. Het telt 131 middeldure huurappartementen, ontworpen door het bureau Dam & Partners Architecten. Wonam is ook eigenaar van het terrein aan de andere kant van de Surinameweg. Daar kan op een later moment mogelijk nog een woongebouw komen.

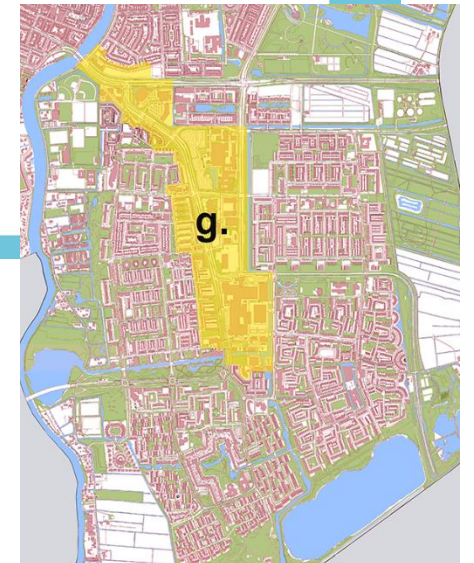
Hypermodern nieuw Spaarne Gasthuis

IN ONTWIKKELING



De komende jaren wil het Spaarne Gasthuis op haar locatie Zuid in Schalkwijk een geheel nieuw hypermodern ziekenhuis van zo'n 60.000 vierkante meter groot bouwen. Dat moet komen op de plek waar nu het grote parkeerterrein ligt, op de hoek van de Europaweg en Boerhaavelaan. Het oude onderkomen wordt grotendeels gesloopt, waardoor er vanaf 2024 ruimte ontstaat voor de bouw van zo'n 200 woningen,

waarvan 40 procent in de sociale huur, en voor kantoren, voorzieningen en 2 grote bovengrondse parkeergarages. De verschillende gebouwen liggen straks gegroepeerd rond een centraal gebied met een parkachtige inrichting, dat deel uitmaakt van het eerdergenoemde groene middengebied. Het nieuwe ziekenhuis moet in 2027 in gebruik worden genomen.

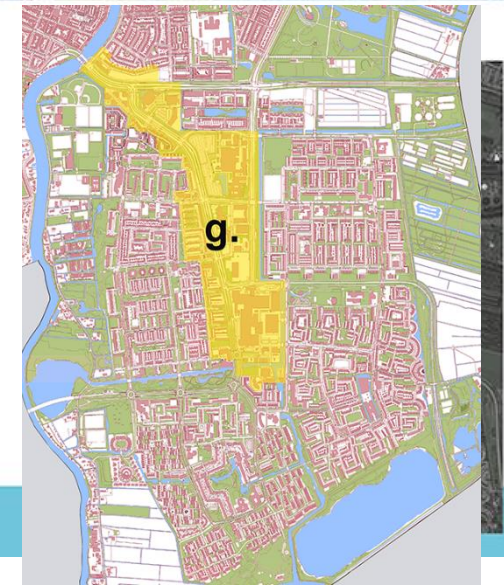
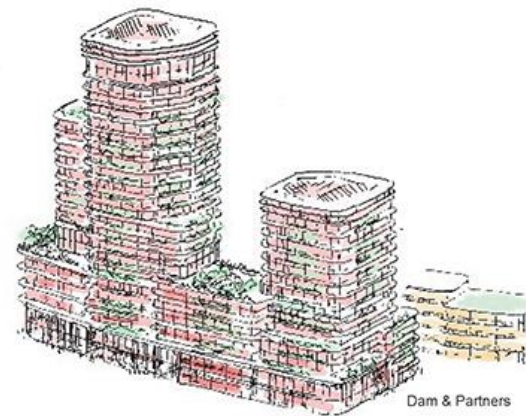


Ontwikkelzone Europaweg

3. Knooppunt Nieuw Zuid

Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid

Tussen de Buitenrustbruggen en de Europaweg komt wat betreft de gemeente het nieuwe knooppunt Haarlem Nieuw Zuid. Daar komen verschillende openbaar vervoerslijnen bij elkaar op een zogeheten mobiliteitshub, een combinatie van nieuwe halteplaats en een aantal voorzieningen. Het vormt de schakel tussen Schalkwijk en het centrum, hier begint ook de groene stadsstraat Europaweg. De exacte locatie en vormgeving van de mobiliteitshub is nog onderwerp van verdere studie, er liggen 3 scenario's op tafel waaruit in 2021 een keuze moet worden gemaakt. Zeker is dat de huidige bebouwing aan weerszijden van de Schipholweg moet wijken voor nieuwbouw met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Stevige hoogbouw in de vorm van woontorens tot ruim 70 meter hoog ligt in het verschiet, naar ontwerpen van Dam & Partners, Barcode Architects, OZ en ENZO Architectuur & Interieur.



Ontwikkelzone Zuidwest

- Nog vitale bedrijven en garages
- 2000 woningen en voorzieningen
- Meer bebouwd en de hoogte in.



IN ONTWIKKELING

GEREALISEERD

Nieuw Zuidwest zichtbaar bij Plaza West

Met de bouw van Plaza West op de plek waar ooit de PTT haar post sorteerde, worden de contouren zichtbaar van de transitie die Zuidwest te wachten staat. Het voormalige expeditieknooppunt (EKP) aan de Vlesergracht verandert in een woon- en winkelgebied. In 2 fasen worden hier 600 woningen gebouwd, naar een ontwerp van het bureau Common Affairs. Parallel aan het spoor zijn 3 appartementengebouwen met ongeveer 300 huurwoningen verzezen.

Aan de zijde van speeltuin Floragaaarde moeten ook appartementengebouwen komen. Van het EKP restert alleen het sorteergebouw, dat biedt nu onderdak aan 3 supermarkten, een fitnesscentrum en een kinderspeelplein. Op het dak moeten nog een aantal 'tentwoningen' komen.



Autodealers wijken voor woningbouw

De Eysinkweg langs het spoor werd in de jaren negentig van de vorige eeuw aangelegd als de 'oesterstraat', waar autodealers in een aaneengesloten rij van showrooms hun auto's aan de man konden brengen. De showrooms van 2 lagen hoog moesten plaats maken voor hogere appartementengebouwen met op de begane grond mogelijk voorzieningen.

De naastgelegen sportvelden van Geel Wit en de bestaande zone met kinderdagverblijf, speeltuin en kinderspeelplein spelen een belangrijke rol in dit gebied, dat een groener karakter met veel bomen zal krijgen. Binnen deze zone wordt nog gezocht naar de plaats voor een basisschool en een sporthal. Door een herinrichting van het sportcomplex kan deze voetbalvereniging wellicht een extra voetbalveld krijgen.



Bruisend werkgebied naast het groen

VISIE

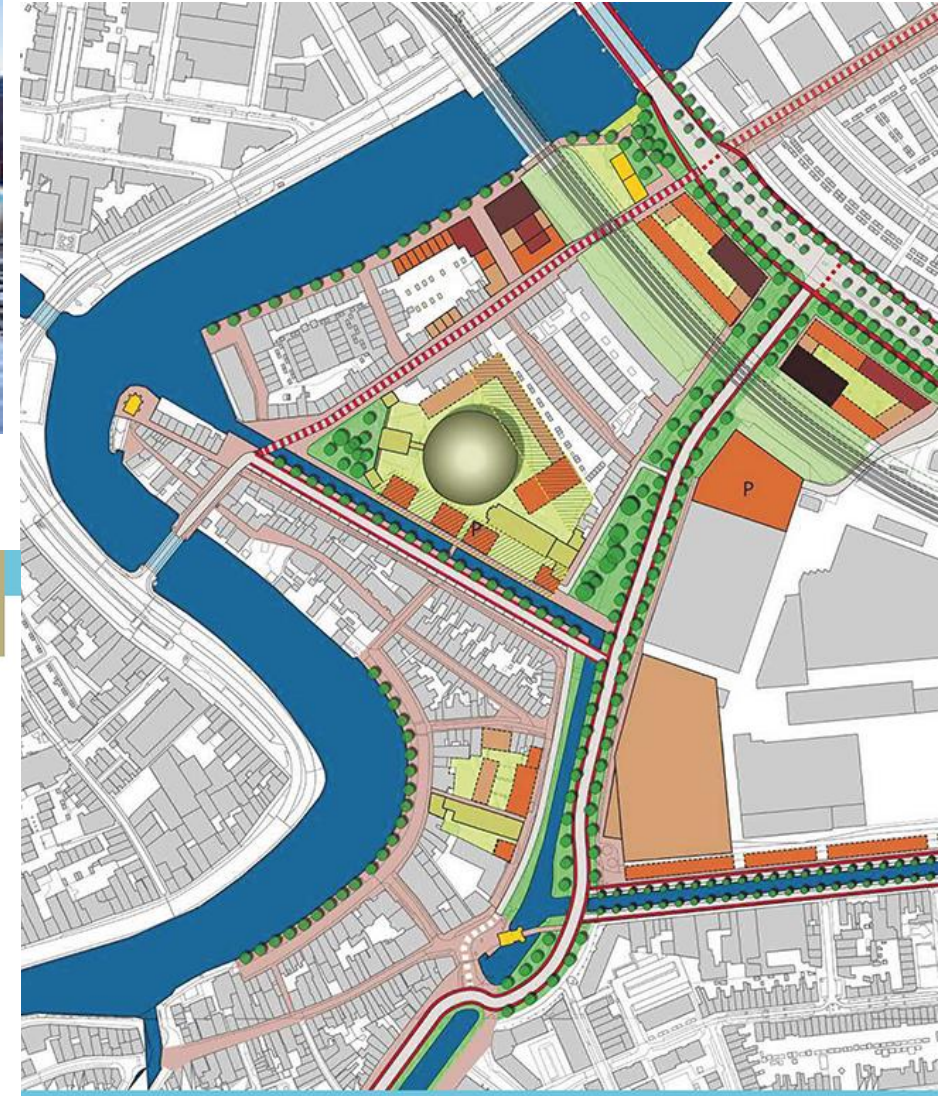
De kralenketting van Mecanoo

De Ontwikkelcombinatie Spoorzone West, een samenwerking van de ontwikkelaars HBB Groep en Hoome Vastgoed, die beide veel bezit hebben in dit stadsdeel, heeft Françoise Houben van het ontwerpbureau Mecanoo aangetrokken de eerste ideeën voor Zuidwest op papier te zetten. Houben wil het versnipperde en rommelige gebied veranderen in 'een groene wereld'. Het gaat volgens haar niet om de ontwikkeling van één buurt, maar om een 'kralenketting' van 13 kleine wijken met elk een eigen steer. De buurt maakt zich zorgen over de verwachte verkeersdrukte, daarom wil de gemeente niet als de ontwikkelaars een sterk accent leggen op de fiets, het openbaar vervoer en het gebruik van de auto's. De gemeente laat de visie door het ontwerpbureau West 8 uitwerken tot een masterplan.



Ontwikkelzone Spaarnesprong

- Meer onderdeel binnenstad
- Culturele koepel + 600 woningen
- Minder weg
- Meer water en groen
- Al gereed: Scheepmakerskwartier



Een filmpje pakken in de Koepel

De Koepel en het aangrenzende Huis van Bewaring zijn verkocht aan de Haarlemse Stichting Panopticon die hier onder meer een bioscoop en een onderwijsinstelling wil realiseren. Onder het motto 'Open de Koepel' moet het gesloten gevangeniscomplex zich openen naar de stad dankzij de nieuwe invulling met publieke functies. Het iconische complex moet daarmee ook een vliegwiel worden voor de herontwikkeling van het omringende gebied op de oostelijke Spaarne-oever. De verbouwing van het rijksmonument, naar een ontwerp van architect André van Stigt, is inmiddels begonnen.

Het Huis van Bewaring wordt geschikt gemaakt voor studentenhuisvesting. Het omringende terrein is doorverkocht aan corporatie Elan Wonen en studentenhuisvester Duwo, op dit terrein willen zij een studentencampus en sociale woningbouw realiseren, in totaal 350 woningen, met onder meer ook een restaurant, een hotel en een buurtwinkel. De nieuwbouw is ontworpen door Faro Architecten uit Lisselbroek.

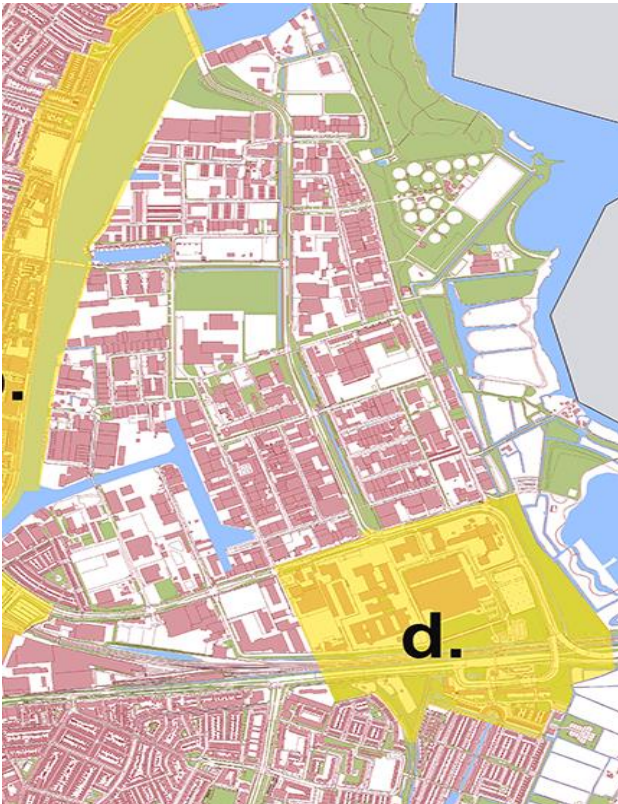
IN UITVOERING

**HAARLEM
IN DE STEIGERS**



Ontwikkelzone Oostpoort

- Nieuw ruimte intensief kennisgericht werken
- 1100 woningen
- Meer bebouwd + de hoogte in
- Bedrijventerrein
Waarderpolder intensiveren



OOSTPOORT

ALS NIEUWE STADSENTREE VAN HAARLEM



Het gebied Oostpoort rondom station Spaarnwoude moet het visitekaartje van Haarlem worden. De historische stad wil zich hier op een vernieuwende, 21e eeuwse manier presenteren met een mix van functies en een hoge dichtheid aan bebouwing.

Het gebied rondom station Spaarnwoude zal zich ontwikkelen tot een knooppunt van trein, bus, fiets, auto en voetganger. Er wordt ruimte geboden aan bedrijven, kantoren, winkels en andere voorzieningen. En woningen, want wonen en werken kan hier goed worden gemengd met andere functies. Minimaal zo'n 1100 woningen kunnen er komen aan beide zijden van het spoor, zo voorziet de visie.

Een lang traject is vooraf gegaan aan deze visie, waarbij talloze partijen en belanghebbenden betrokken waren. Oostpoort is de enige ontwikkelzone waar de gemeente veel grond in eigendom heeft, toch zal op zijn vroegst in 2023 de eerste nieuwbouw hier van de grond komen.

De inzet is een compacte, stedelijke bebouwing, met een hogere dichtheid vlakbij het station. De bouwhoogte is maximaal circa 40 meter, vergelijkbaar met het gebouw Oostpoort Centre. Dit is de maximaal toegestane bouwhoogte vanwege het vliegverkeer van Schiphol. De woningbouw aan de zuidzijde van het spoor moet aansluiten op de woonwijk Zuiderpolder.

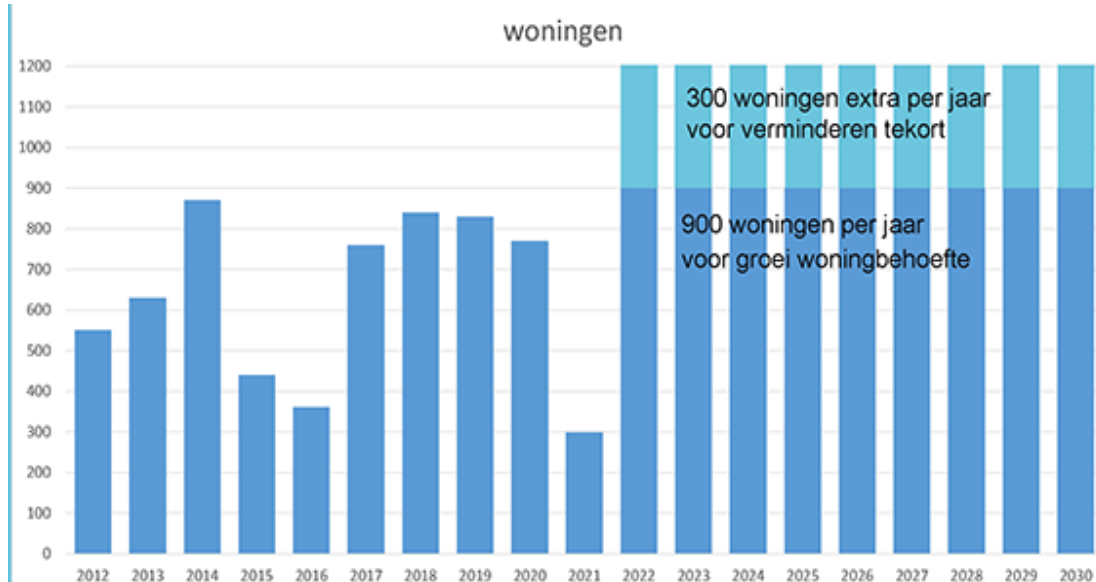
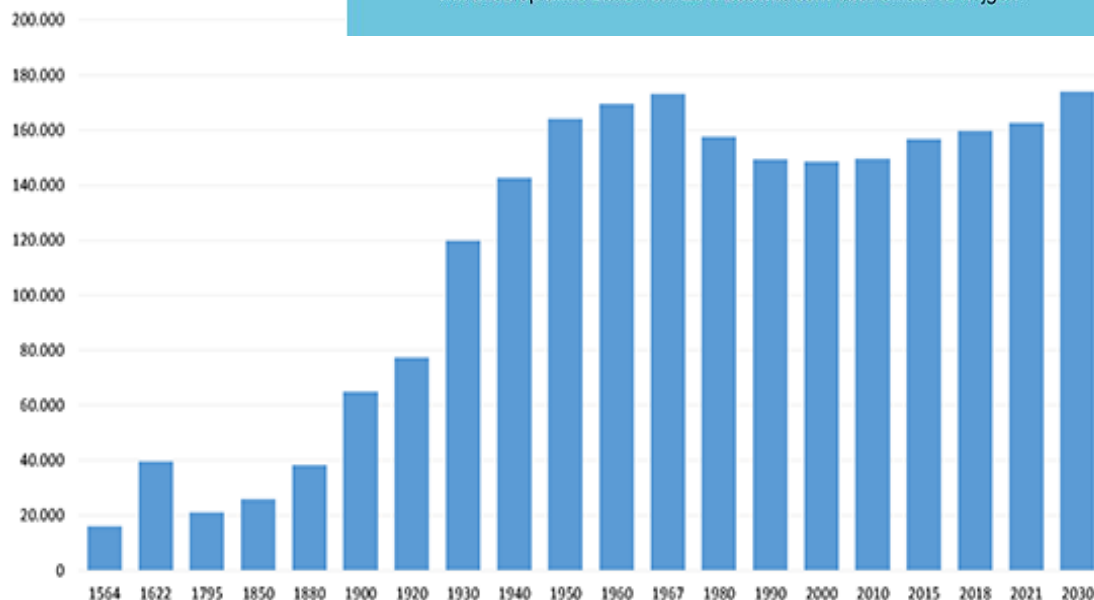
Het groene polderlandschap van recreatiegebied Spaarnwoude wil de gemeente tussen de nieuwbouw doorzetten. Het 'Liedeland' kan worden binnengehaald door een verbinding met het recreatiegebied. Dankzij deze groene scheg wordt het buitengebied al op het station voelbaar. Met de nieuwe verbinding groeit de Veerplas uit tot een stadspark met ruimere mogelijkheden voor horeca, verblijfsplekken, buitensportmogelijkheden, evenementen en festivals. Het Recreatieschap Spaarnwoude heeft al grote plannen voor de Veerplas en omgeving.

Het station moet een nieuwe hoofdentree krijgen aan een nieuw plein met verschillende voorzieningen in de plinten van de omliggende gebouwen. Wat betreft de gemeente kan het station ook meer westwaarts en dus centraler komen te liggen, daarover is de gemeente in gesprek met de NS en ProRail.

De zeven zones en het wonen in de stad

Versnelling woningbouw hard nodig

Er is een enorm woningtekort. Landelijk wordt het tekort geschat op 279.000. Voor Haarlem gaat het om een tekort van tussen de 3000 en 4000 woningen. Naast dit tekort is er sprake van een jaarlijkse groei van de woningbehoefte. Dat komt door demografische ontwikkelingen als geboorte, sterfte, migratie en steeds kleinere huishoudens. Tot 2030 zal de woningbehoefte in Haarlem ieder jaar met zo'n 900 woningen groeien. Afgelopen jaren is dat aantal nooit gehaald, maar alleen als er vanaf nu wel ieder jaar meer dan 900 woningen bijkomen kan het woningtekort eindelijk worden teruggedrongen. Een productie van 1200 woningen per jaar lijkt haalbaar. Er zijn voldoende plannen maar gemeente, woningcorporaties en bedrijfsleven moeten dan wel alles op alles zetten om zo'n bouwstroom voor elkaar te krijgen.



Meer inwoners dan ooit in 2030?

Eeuwenlang groeide de bevolking gestaag. In 1967 telde Haarlem 173.000 inwoners. Later is dat aantal nooit meer gehaald. Bij de bouw van minimaal 900 woningen per jaar kan Haarlem groeien van 162.500 inwoners in 2021 naar 174.000 in 2030. Dus in 2030 net iets meer dan in 1967.

Ontwikkelzones en de stad

Steeds meer appartementen

Haarlem heeft nu voor de helft eengezinswoningen, voor de andere helft appartementen. In de ontwikkelzones en de andere nieuwbouwprojecten komen er bijna alleen maar appartementen bij. Het gaat daarbij om kleinere woningen voor het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens, maar ook om ruime appartementen voor Haarlemmers die hun eengezinswoning verkopen. Dit laatste maakt ruimte vrij voor andere woningzoekenden om door te stromen naar een bestaande eengezinswoning.



Groei zonder extra autoverkeer

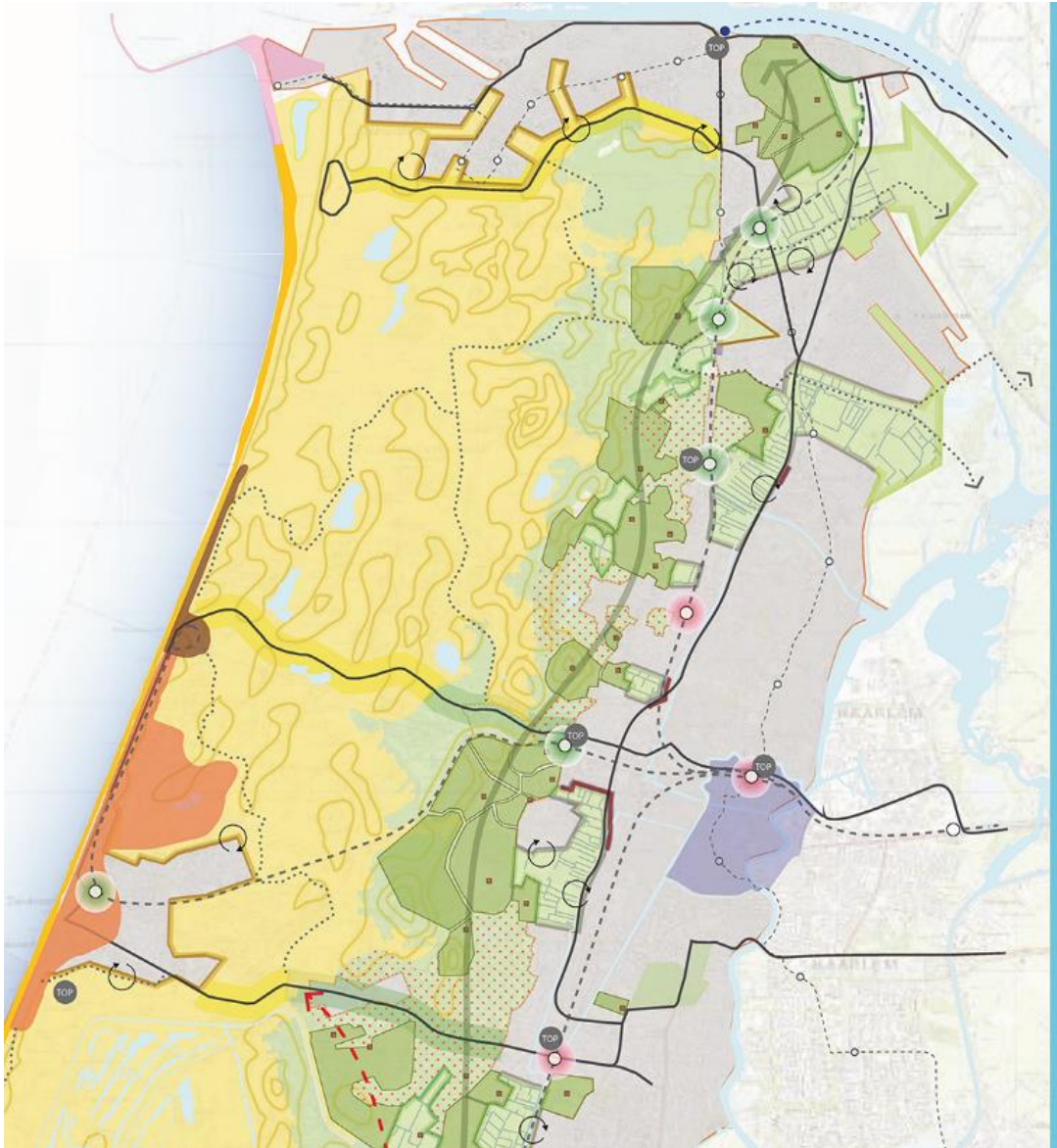
Meer woningen leiden tot meer verkeersverplaatsingen. Bij gebruik van de auto gaat dit ten koste gaan van de leefbaarheid. De gemeente wil de extra woningen realiseren zonder dat dat tot extra verplaatsingen per auto leidt. De bereikbaarheid voor openbaar vervoer, fiets en voetganger moet verbeteren, zodat mensen de auto laten staan. De parkeerplaatsen voor de ontwikkelzones worden bij de nieuwbouw zelf opgenomen. Parkeerregulering in de omliggende buurten moet voorkomen dat daar overlast ontstaat.



Groeien maar toch het groen behouden

Haarlem wil meer woningen bouwen maar met behoud van het waardevolle groen in de stad en het omliggende landschap. Dat kan door de beschikbare ruimte binnen de stad intensiever te gebruiken. De ontwikkelzones passen helemaal in deze strategie van verdichten. De plannen voorzien in veel middel-hoge- en hoge nieuwbouw. De woningdichtheid in de ontwikkelzones wordt veel hoger dan in bijna alle bestaande Haarlemse wijken. Ook buiten de ontwikkelzones zijn er kansen voor verdichten. Dan gaat het niet alleen om woningen. Zo kan de Waarderpolder zonder het gebied uit te breiden veel meer arbeidsplaatsen krijgen.





visie Pont tot Park - impressies van nieuwe entree van IJmuiden



Bouwen in Zuid-Kennemerland

- Haarlem belangrijkste bouwgemeente
- Behoud duinen en duinzoom
- Verspreid kleine bouwplannen
- Eén ontwikkelzone: IJmuiden centrum



**Gemeente
Haarlem**

9-11-2022

ECDW, team wonen

Anco van der Veen, woningbouwcoördinator

**Hoe stuurt Haarlem op de
woningbouwprogrammering**

Versnelling in Haarlem vanaf 2018:

- ✓ Gestart met zone-aanpak (2017) n.a.v. stofkamsessie
- ✓ Coalitie (2018) met grote woningbouwambitie (+10.000)
 - Actieplan Versnelling Woningbouw 2020
 - Woonvisie 2021-2025 'Samen doorbouwen aan een duurzaam thuis'
 - Besluit 40/40/20 en Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment
- ✓ Raad investeert in extra capaciteit (i.c.m. flexibele schil PNH/MRA)
- ✓ Haarlem steeds actiever en effectiever in regionale samenwerking & lobby
 - Haarlem onderdeel van de Sleutelgebieden (later: Bereikbare Steden)
 - Woonakkoord Provincie NH & ZKL+IJm
 - Subsidies ontvangen: WBI, BS, knelpuntenbudget PNH
- ✓ Samenwerking markt / corporaties geïntensiveerd:
 - Gerichte prestatieafspraken nieuwbouw met corporaties
 - Bouwend Haarlem
 - Samen Anders
- ✓ Veranderaanpak Organisatieverbetering Fysiek Domein (april '22) ingezet (vervolg op DET's)
- ✓ Huidige coalitie (2022) zet bouwambitie door (40/40/20 en 50/50)
- ✓ Druk vanuit het Rijk om veel woningen te realiseren (incl. Woningen voor aandachtsgroepen)



Ambitie, Beleid en samenwerking

Ambitie nieuwbouw

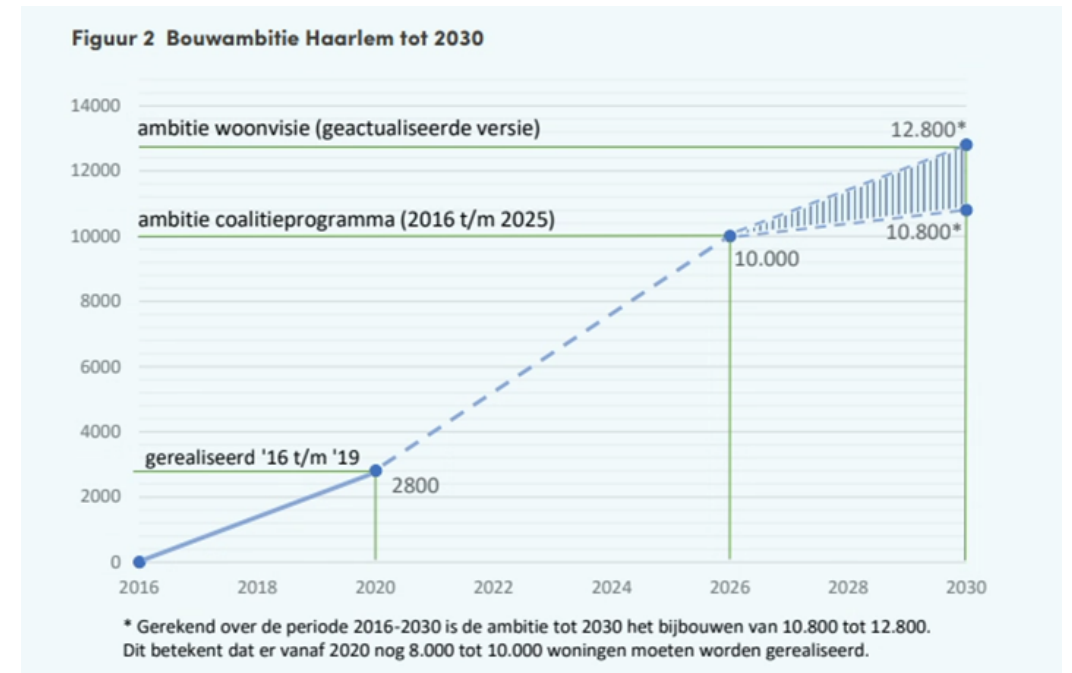
- Het streven is vanaf 2022 er 10.000 woningen bij te bouwen, gerealiseerd uiterlijk in 2030.
- Ongedeelde stad door toevoeging in de verhouding 40/40/20 (40/40/20 ten oosten van het Spaarne en 50/50 ten westen van het Spaarne)
- Sociale huur geëxploiteerd en beheerd door woningcorporaties

Onderliggend beleid

- Coalitieprogramma 2022-2026: "Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad.
- Woonvisie en uitvoeringsprogramma 2021-2025
- Regionaal Woonakkoord
- MRA Woondeal
- In de visies voor de zones Zuidwest, Zijlweg en Orionweg/Planetenlaan is een realisatiepercentage 50/50 vastgelegd.

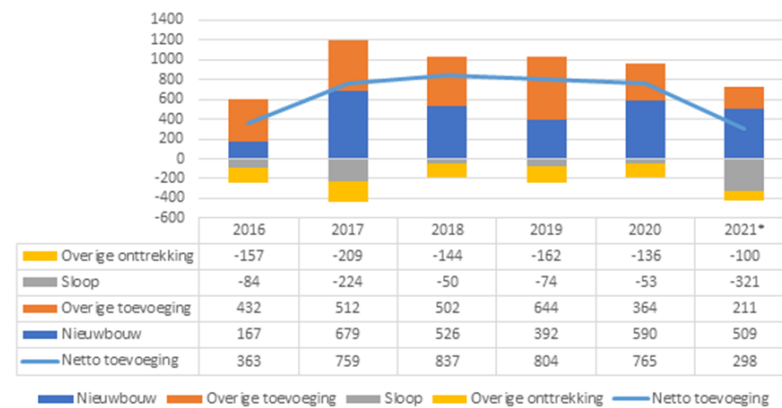
Samenwerking

- Prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen
- Stadsdeal ouderenhuisvesting
- Pact van uitstroom
- Samen anders

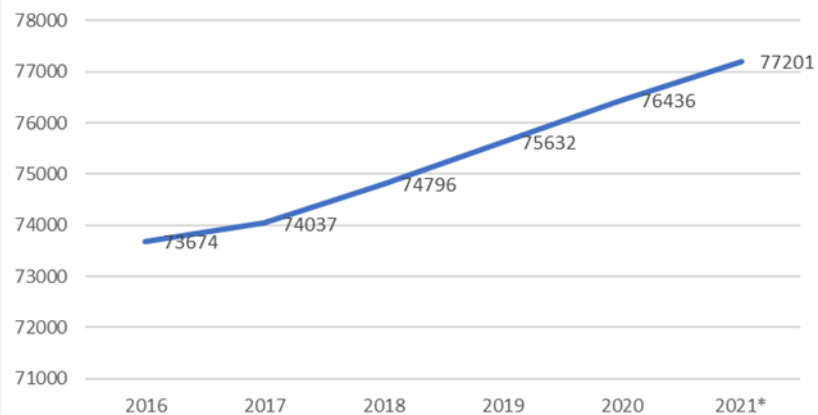


Ontwikkelingen groei Haarlemse voorraad

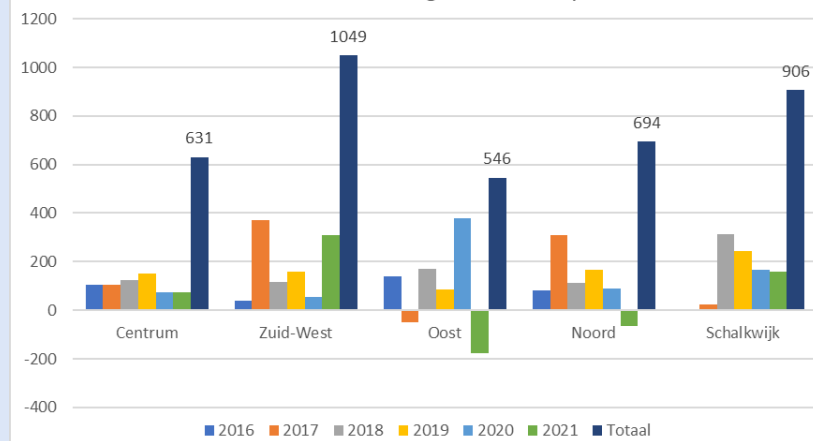
Ontwikkeling Haarlemse woningvoorraad per categorie vanaf 2016



Voorraad woningen, beginstand per jaar



Netto voorraadontwikkeling 2016-2021 per stadsdeel



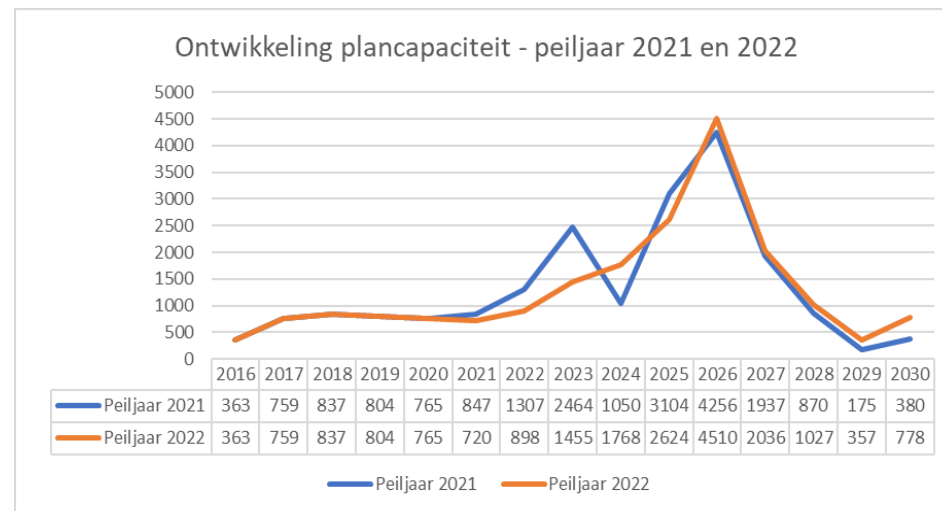
Is de realisatie van 10.000 woningen tot eind 2030 wel haalbaar: Verwachtingen met betrekking tot de plancapaciteit

Plan capaciteit en potentiële groei van de woningvoorraad

- De totale bruto plancapaciteit tot eind 2030 in Haarlem is ca. 15.000 woningen. Hier staan wel nog ca 950 te slopen woningen tegenover.
- In Haarlem rekenen we op basis van ervaringscijfers met een planvertraging/planuitval voor deze periode van 30%.
- De netto “reële” plancapaciteit in de periode tot 2030 komt hiermee uit op ca 9.500 woningen.
- De verwachting is dat via splitsing en kleine transformaties tot eind 2030 ook nog ca. 1.350 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.
- Als we dit meetellen komt de potentiële netto groei van de voorraad eind 2030 uit op respectievelijk 10.850.
- Hiermee lijkt de ambitie van 10.000 woningen extra tot eind 2030 haalbaar.

Echter:

Hier moeten dan door het Rijk wel een aantal zaken met betrekking tot stikstof worden geregeld en ook moeten wij als stad tijdig hiertoe de noodzakelijke investeringen in mobiliteit en de ondergrondse infrastructuur kunnen doen.



Strategieën versnelling woningbouw

1. Versterken (gebieds-)ontwikkelingsorganisatie
2. Beter samenwerken met marktpartijen, woningcorporaties en stad
3. Projecten zo snel mogelijk in aanbouw brengen
4. Verzilveren van kansen uit boeggolf
5. Sneller integrale keuzes maken in de functie van voortgang
6. Cruciale beleidswijzingen doorvoeren (zoals parkeerbeleid)
7. Inzetten op innovatie en procesvernieuwing in de bouwketen
8. Regionale samenwerking



Sturing via: Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment

(dec 2018 en actualisatie nov 2022)

- Het bereiken van een betere programmatische verdeling binnen de nieuwbouwprogramma's om zo bij te dragen aan de **ongedeelde stad**, de realisatie van sociale woningbouw te **versnellen** en **wachttijden te verkorten**.
- Het bieden van kaders en een instrumentarium voor afspraken met ontwikkelaars over het type, de prijsklasse en de exploitatieduur van nieuw te bouwen (huur)woningen en hiermee ook **helderheid bieden aan de markt**.
- Het in het sociale huur- en midden nieuwbouwsegment waarborgen van een **minimale woningkwaliteit en een minimale exploitatieperiode** zodat de **voorraad ook duurzaam betaalbaar** is. Meer sturing op het woningbouwprogramma en de kwaliteit op locaties waar de gemeente geen eigenaar van de grond is.
- Een **betere positionering van woningcorporaties** en een **gelijkwaardig speelveld** bij realisatie en beheer van sociale woningbouw voor woningcorporaties en ontwikkelaars/beleggers.



Belangrijkste spelregels

- 40/40/20 ten westen van het Spaarne en 50/50 ten oosten van het Spaarne Maximale huurprijzen
- Eisen woningtoewijzing (woonservice, inkomen, vanuit sociale huur en bijzondere doelgroepen)
- Minimale woninggroottes
- Indexatie huurniveaus
- Minimale exploitatietermijn/termijn verbod op uitponden
- Jaarlijkse verantwoording huurniveaus en toewijzing
- Bij middeldure koop: plicht tot zelfbewoning en een anti-speculatiebeding
- Richtlijn voor levensloopbestendig bouwen
- Spelregels gelden voor projecten > 10 woningen



Onderliggend in te zetten instrumentarium

- Anterieure overeenkomst
- Bestemmingsplan (wordt straks omgevingsplan)
- Doelgroepenverordening
- Huisvestingsverordening
- Grondbeleid en grondprijzenbeleid
- Verkoop niet strategisch gemeentelijk vastgoed
- Bestemmingsreserve ongedeelde stad (in combinatie met WBI-subsidies in 3 ontwikkelzones)
- Samenwerkingstafels
- Monitoring
- Controle op afspraken via accountantsverklaring
- Boetebepaling
- Kettingbeding
- Antispeculatie-beding en zelfbewoning bij eigen vastgoed

Werkt het?

- Regels bieden helderheid voor ontwikkelaars en organisatie
- De verdeling binnen de plancapaciteit tot en met 2030 zit op dit moment nagenoeg op de streefpercentages van het gemeentelijk kader.
- De productie sociaal tot 2025 loopt nog achter op de doelstelling.
- Marktpartijen zijn op diverse locaties in gesprek met de woningcorporaties over het programma sociaal. Proces om te komen tot harde afspraken gaat wel moeizaam en duurt lang.
- Duikgedrag een aantal ontwikkelaars (projecten opknippen om onder spelregels uit te komen)

Wat zijn nog vraagstukken?

Wat kunnen we doen om op de korte termijn toch productie sociaal te realiseren

Verankering positionering woningcorporaties bij ontwikkelposities markt

Meer harde plancapaciteit op korte en middellange termijn

Neerwaartse druk op de kwaliteit en regulering servicekosten

Sociale en betaalbare koop in tijden van bouwen wooncrisis

Vraagstuk van particuliere initiatieven (knarrenhoffen) te koppelen aan ontwikkelende partijen

Handhaving van bestaande afspraken in anterieure overeenkomsten.

Integreren opgave stadsdeal ouderenhuisvesting en aandachtsgroepen

Uitponing aan einde van de exploitatieperiode, wat dan?

Vragen

