

# Nota Wonen 2014-2018



College van B&W 26 augustus 2014

---

## **Inhoud**

|   |                    |
|---|--------------------|
| <a href="#">Inhoud.....</a>                       | <a href="#">2</a>  |
| <a href="#">Inleiding.....</a>                    | <a href="#">3</a>  |
| <a href="#">Halfweg, 26 augustus 2014.....</a>    | <a href="#">5</a>  |
| <a href="#">2. Beleidskaders.....</a>             | <a href="#">6</a>  |
| <a href="#">3. Waar staan we nu?.....</a>         | <a href="#">10</a> |
| <a href="#">4. Visie op 2018.....</a>             | <a href="#">16</a> |
| <a href="#">5. Organisatie en uitvoering.....</a> | <a href="#">22</a> |
| <a href="#">Conclusies en advies.....</a>         | <a href="#">24</a> |

## **Inleiding**

Het is fijn wonen in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Dat kan geconcludeerd worden op basis van het woonwensenonderzoek dat in 2013 is uitgevoerd in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude scoort hier een 8,2 en behoort daarmee tot de best gewaardeerde woonmilieus van de MRA. Op steenworp-afstand van Amsterdam, Haarlem en Schiphol, midden in een groene buffer, vind je in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude de unieke diversiteit van ruimte, water, sterke sociale samenhang (de 'ons-kent-ons' mentaliteit) en het stedelijke karakter van Halfweg. Het doel is om deze positie te behouden en te versterken, zoals is vastgesteld in de Structuurvisie Samen naar 2035. Om dit te bereiken komt de gemeente op voor de belangen van haar inwoners en blijft zij haar inwoners aan zich binden. Tegelijkertijd heeft de gemeente ook te maken met veranderende omstandigheden, zowel economisch als demografisch. Dit vraagt om een duidelijke strategie voor de woningmarkt.

De onderhavige Nota Wonen 2014 – 2018 is de uitwerking van landelijk- provinciaal en gemeentelijk beleid. Op basis van een analyse van de huidige (markt-) ontwikkelingen geeft de nota de visie van het college van burgemeester en wethouders op wonen en volkshuisvesting in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor de komende vier jaar. Omdat de woningmarkt in ontwikkeling blijft, wordt deze nota tussentijds geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

### **Een nieuwe Nota Wonen**

De vorige Nota Wonen van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude betrof de periode 2003 - 2006. In de daarop volgende jaren is er veel gebeurd op de woningmarkt. De recente economische crisis en de daarmee gepaard gaande stagnatie van de onroerendgoedmarkt heeft er toe geleid dat de woningmarkt is veranderd. Een bijstelling van het beleid is wenselijk.

Economische en demografische ontwikkelingen liggen ten grondslag aan de situatie op de woningmarkt, beide zijn sterk aan het veranderen. De afgelopen vijf jaar hebben in het teken gestaan van een economische laagconjunctuur. Hierdoor is de huizenmarkt veranderd van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt. Er vond een aanzienlijke daling plaats van het aantal verkochte woningen en een forse toename van het aantal te koop staande woningen. De periode tussen het aanbod en de koop van woningen is langer geworden, de huizenprijzen zijn gedaald en de groei van de woningvoorraad is achtergebleven bij de raming. De ontwikkeling van nieuwe woonwijken is hierdoor vertraagd. Recente cijfers tonen aan dat de woningmarkt zich herstelt. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude mag haar ogen niet sluiten voor opgaven op de langere termijn.

De demografie speelt een belangrijke rol. Het proces van vergrijzing, ontgroening en individualisering binnen de samenleving zet zich voort. Ook de behoeften van burgers aan specifieke woningen neemt toe. Er komt meer aandacht voor particulier opdrachtgeverschap.

Deze Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2014 - 2018 is de uitwerking van het woonbeleid uit de Structuurvisie Samen naar 2035, die in 2012 is vastgesteld. Op basis van een analyse van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt, demografische ontwikkelingen, bestuurlijke keuzen en vigerend beleid geeft de nieuwe Nota Wonen een visie op het wonen en de volkshuisvesting in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor de komende jaren, alsook concrete beleidsvoornemens.

### **Een flexibel document**

Het RAP, het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012- 2015 is het vastgestelde document van de Provincie Noord-Holland waarin op gemeenteniveau afspraken staan voor de woningbouwopgave. Deze Nota Wonen geldt voor een periode van vier jaar en overlapt daarmee twee afsprakenperiodes van het RAP: 2010-2016 en 2016-2020. Het is de bedoeling de Nota Wonen aan de nieuw RAP afspraken aan te passen. De verwachting is dat dit in 2016 gebeurt.

Indien het Rijk, de Provincie Noord-Holland of de woningcorporaties met de gemeente prestatieafspraken wensen te maken, neemt de gemeente deze Nota Wonen als uitgangspunt. De Nota Wonen wordt tevens gebruikt om plannen en initiatieven van marktpartijen en/of particulieren te toetsen.

Gelet op de huidige onzekere en stagnerende woningmarkt willen wij bij de toetsing van plannen en initiatieven maatwerk leveren. De Nota Wonen biedt de kaders en de uitgangspunten. College en raad willen zich flexibel opstellen. Indien de situatie op de woningmarkt bij een bepaald project of ontwikkeling afwijking van de beleidsuitgangspunten noodzakelijk maakt, treedt het college hierover in overleg met de initiatiefnemer en kan de raad gemotiveerd afwijken van haar beleid.

### **Leeswijzer**

De Nota Wonen richt zich op de volgende hoofdthema's:

Hoofdstuk 2: Beleidskaders

Hoofdstuk 3: Waar staan we nu?

Hoofdstuk 4: Visie op 2018

Hoofdstuk 5: Organisatie en uitvoering

De hoofdstukken 2 en 3 zijn vooral analyserend van aard. Hoofdstuk 2 gaat in op de verschillende beleidskaders en hoofdstuk 3 geeft de huidige situatie weer van zowel de inwonerssamenstelling, de woningmarkt en lopende woningbouwprojecten.

In Hoofdstuk 4 wordt op basis van de ontwikkelingen, tendensen en conclusies uit hoofdstuk 2 en 3, de visie tot en met 2018 weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de organisatie en uitvoering van het woonbeleid.

Halfweg, 26 augustus 2014

## 2. Beleidskaders

Er zijn diverse beleidskaders bepalend voor de Nota Wonen. Op rijksniveau is dit het Woonakkoord dat in februari 2013 werd gesloten en waar de Eerste Kamer eind 2013 mee instemde. In dit akkoord zijn de maatregelen voor de woningmarkt vanuit het regeerakkoord uitgewerkt. Op provinciaal niveau is de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en het daaruit voortvloeiende Regionaal Actieprogramma Wonen 2012-2015 (RAP) bepalend voor een regionale afstemming van de woningbouwprogrammering. Gemeentelijk kaderstellend beleid zijn het College Uitvoerings Programma 2014 – 2018 en de Structuurvisie Samen naar 2035.

### 2.1 Landelijk beleid en ontwikkelingen

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft te maken met landelijke kaders. De rijksoverheid geeft in haar Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan dat zij voor de woningvoorraad streeft naar kwaliteit boven kwantiteit. De programmering van de woningvoorraad laat zij zo veel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Ondanks deze decentralisatie zijn recente maatregelen en ontwikkelingen van het Rijk van invloed op de lokale woningmarkt. Het meest recent is het Woonakkoord, dat een vertaling is van het regeerakkoord van het huidige kabinet naar maatregelen voor de woningmarkt.

Maatregelen uit het Woonakkoord die van invloed zijn op de lokale woningmarkt zijn:

- De verplichte verhuurdersheffing die corporaties moeten afdragen aan het rijk;
- De jaarlijkse huurverhoging voor hogere inkomens;
- Het bevorderen van energiebesparende maatregelen met een investeringsfonds van 150 miljoen euro;
- Het makkelijker maken om planologische functies te wijzigen, bijvoorbeeld van kantoor of winkels naar wonen.

Voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude betekent dit dat er rekening mee moet worden gehouden dat de woningcorporaties minder investeringsmogelijkheden hebben voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. Als de nog in ontwerp zijnde wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking treedt, is het voortaan makkelijker om het gebruik van leegstaande panden te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld toegepast worden bij het omzetten van een kantoorfunctie naar een woonfunctie.

De Tweede Kamer heeft op 11 maart 2014 de nieuwe Huisvestingswet aangenomen. Sturing in de woonruimteverdeling moet straks beter worden onderbouwd. De Huisvestingswet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte. Het uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Alleen waar nodig mogen gemeenten bijsturen. Gemeenten kunnen toewijzingsregels in de toekomst alleen nog in een huisvestingsverordening vastleggen en niet meer in een convenant. De verordening krijgt bovendien een tijdelijk karakter: maximaal vier jaar en de gemeente moet onderbouwen waarom de regels nodig zijn. Koopwoningen vallen in de toekomst niet meer onder de regulering. Gemeenten bepalen zelf voor welk deel

van de huurwoningen zij regels stellen. Voor maximaal de helft van dit aanbod kunnen gemeenten lokale en regionale woningzoekenden voorrang geven. Het lokaal maatwerk vervangt de bindingseisen uit de oude wet.

De nieuwe wet treedt 1 januari 2015 in werking. Gemeenten hebben dan nog een halfjaar de tijd om hun huisvestingsbeleid aan te passen aan de nieuwe regels. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft zich aangesloten bij de regionale verordening Zuid-Kennemerland. De nieuwe verordening moet worden goedgekeurd door de gemeenteraden. Het is zaak tijdig te beginnen met de voorbereiding. Met het RAP Zuid-Kennemerland/IJmond is een begin gemaakt met een nauwere samenwerking tussen beide regio's op het gebied van wonen. De discussie is gaande om op basis van de nieuwe huisvestingswet ook één regionale huisvestingsverordening voor beide regio's op te stellen.

## **2.2 Provinciaal- en regionaal beleid**

De provincie Noord-Holland heeft de provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland vastgesteld. Deze visie is een uitwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 Kwaliteit door Veelzijdigheid. De ambitie van de provincie is dat er in 2020 voldoende woningen zijn in de woonregio's met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelstelling te realiseren heeft de provincie bestuurlijke afspraken gemaakt met de regio's. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft samen met de regiogemeenten het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland / IJmond opgesteld, waarin de onderwerpen wonen en woningprogrammering centraal staan. Ook de andere regio's van Noord-Holland hebben een RAP gemaakt. In het RAP maken de gemeenten met de provincie afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma in de periode tot en met 2015. Daarnaast geeft het RAP voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond tevens uitvoering aan de verstedelijkingsafspraken van de Metropoolregio Amsterdam.

## **2.3 College Uitvoerings Programma 2014-2018**

Het College Uitvoerings Programma 2014 - 2018 benoemt de speerpunten voor het beleidsveld wonen. De uitgangspunten uit het programma vormen de basis voor de Nota Wonen. De Nota Wonen beperkt zich tot de ambities ten aanzien van de woningbouw.

De Nota Wonen is leidend in het nieuwe bouwprogramma en de gemeente wil bevorderen dat naast de reeds bekende vormen van opdrachtgeverschap ook andere, wellicht minder bekende vormen een kans krijgen. Ontwikkelaars moeten, anders dan voorheen, op basis van concurrentie mededingen.

In onze gemeenten is weinig ruimte voor nieuwe bouwprojecten. De aandacht gaat uit naar realiseren en afronden van de lopende projecten. Om de woningvoorraad op peil te houden en veranderingen in de bevolkingsopbouw en samenstelling van huishoudens het hoofd te bieden, moet de woningmarkt zich blijven ontwikkelen. Er zijn meer woningen noodzakelijk, waarbij we diversiteit in het woningaanbod nastreven.

## “Structuurvisie over wonen”

Voor het realiseren van de volgende doelstellingen is het uitbreiden van het woningaanbod noodzakelijk:

1. De gemeente wil minimaal het huidige inwoneraantal handhaven. Door de afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden betekent dit dat meer woningen nodig zijn om het huidige inwoneraantal in stand te houden.
2. De gemeente bouwt in de eerste plaats voor haar eigen inwoners. Zo moet worden voorkomen dat inwoners genooddaakt zijn een woning buiten de gemeentegrenzen te zoeken. Dat betekent dat mogelijkheden moeten worden geboden voor inwoners met een zelfstandige woonwens, bijvoorbeeld inwoners die een thuiswonende situatie verlaten (starters).
3. De gemeente wil de woningvoorraad afstemmen op ontwikkelingen die zorgen voor bedrijvigheid en werkgelegenheid, zoals de realisatie van het bedrijventerrein Polanenpark en de herstructurering van Sugar City.
4. Vraagstukken als verrommeling en verpaupering binnen bestaand bebouwd gebied vragen om mogelijkheden voor transformatie en functiewijziging. Deze vraagstukken zorgen niet zozeer voor een volkshuisvestelijke vraag naar de realisatie van woningbouw, maar meer voor een vraag voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente is een grote vraag naar betaalbare woonruimte en aangepaste woningen. Samen met onder andere de woningcoöperaties blijft de gemeente zoeken naar mogelijkheden voor betaalbare nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande bouw en hergebruik van leegstaande panden.

Bij nieuwbouw moet met de behoeften van alle doelgroepen rekening worden gehouden. Dat kan betekenen dat voorrang gegeven moet worden aan jongeren, senioren (met bijvoorbeeld nultredenwoningen) en starters. Betaalbaar wonen voor ouderen en jongeren is van groot belang en blijft prioriteit.

De nieuwe Nota Wonen kan als onderhandelingsmiddel fungeren naar externe partijen. Waar mogelijk worden corporaties aangesproken op hun ‘sociale verplichting’ om ook op lange termijn te kunnen blijven beschikken over voldoende sociale huurwoningen. De gemeente zet zich in om de omzetting van bestaande sociale woningen naar de vrije sector tegen te gaan. In alle gevallen moeten bij bouw- en verbouwplannen de belanghebbende omwonenden door de initiatiefnemer vroegtijdig worden geïnformeerd.

Een project moet niet alleen worden beoordeeld op de welstand van het project zelf, maar vooral of het project past in de omgeving.

### 2.4 Structuurvisie Samen naar 2035

De Structuurvisie Samen naar 2035 is medio 2012 vastgesteld en geeft uitgangspunten voor de Nota Wonen. Om aan de vraag van de inwoners van de gemeente te

kunnen voldoen, moeten woningen blijven worden gebouwd. Daarbij zet de gemeente in op het versterken van de huidige kernen en op het voorzien in voldoende aanbod van woningen voor de lokale inwoners. De nadruk komt te liggen op jongeren en ouderen, zodat zij hun wooncarrière binnen de gemeentegrens kunnen voortzetten.

Uitbreiding van het woningaanbod betekent de bouw van nieuwe woningen. Behalve de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie SpaarneBuiten, wordt beperkt nieuwbouw voorzien in de uitbreiding en herontwikkeling van de kernen. De focus ligt op het goed benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom, bijvoorbeeld door functiewijziging. Deze inbreiding mag niet ten kosten gaan van het dorpse karakter.



De kleinschaligheid van de kernen moet behouden blijven en de groene open ruimte rond het bestaand bebouwd gebied kan daardoor ongemoeid worden gelaten. De geldende milieuregelgeving en een goede stedenbouwkundige inpassing staan hierbij centraal. De kernen lenen zich voor experimentele of welstandsvrije bouw. Beperkte hoogbouw en een meer moderne bouwstijl worden niet op voorhand afgewezen, maar per geval beoordeeld. Het gaat dan om maatwerk. Het benutten van beschikbare ruimte binnen de kernen zorgt, behalve voor meer woningen, ook voor een leefbare en veilige omgeving. Het voorkomt leegstand en verrommeling en zorgt voor een prettige, leefbare omgeving met meer uitstraling. De gemeente streeft ernaar het huidige voorzieningenniveau in stand te houden en als het kan uit te breiden.

## **2.5 Wonen en werken**

Met de verplaatsing van bedrijvigheid kunnen voormalige bedrijfspanden langdurig leeg komen te staan. Daar waar dit dreigt te gebeuren is het mogelijk om een nieuwe functie toe te staan en de bestemming te wijzigen. Een wijziging naar wonen behoort hier tot de mogelijkheden. Tevens is het samengaan van wonen en bedrijvigheid niet uitgesloten.

Het Besluit omgevingsrecht wordt waarschijnlijk gewijzigd. Het gewijzigde Besluit omgevingsrecht maakt het makkelijker om het gebruik van een gebouw te wijzigen. Het college kon met een 'kruimelonthefing' besluiten over het wijzigen van het gebruik van een gebouw. Het te wijzigen Besluit omgevingsrecht maakt het mogelijk om een kantoorfunctie te wijzigen in een woonfunctie, waarbij het aantal woningen niet langer gelijk hoeft te blijven. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld woningen in een voormalig kantoorpand worden gerealiseerd.

### 3. Waar staan we nu?

Het is belangrijk om de actuele gemeentelijke demografische opbouw, de gemeentelijke woningmarkt en de ontwikkelingen die hierin plaatsvinden te kennen. Tevens geeft dit hoofdstuk inzicht in de huidige woningbouwprojecten.

#### 3.1 Haarlemmerliede en Spaarnwoude in cijfers

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is met 5.526 inwoners op 1-1-2013 een van de kleinere gemeenten van Nederland (bron: CBS).

| Perioden | Totaal aantal inwoners | wijziging in omvang |
|----------|------------------------|---------------------|
| 2006     | 5489                   | -45                 |
| 2007     | 5444                   | -15                 |
| 2008     | 5429                   | 1                   |
| 2009     | 5430                   | -32                 |
| 2010     | 5398                   | 34                  |
| 2011     | 5432                   | 42                  |
| 2012     | 5474                   | 52                  |
| 2013     | 5526                   | n.n.b.              |

**Tabel 3.1.1: Bevolkingsontwikkeling Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2006-2013. Bron: CBS 2014**

De bevolkingsontwikkeling is in de periode 2010 – 2013 positief en vertoont een lichte stijging van het aantal inwoners. Voor wat betreft de leeftijdsopbouw sluit de

| Leeftijdsgroep<br>(31 dec. 2012) | Percentage landelijk | Percentage NH | Percentage Haarlemmerliede<br>en Spaarnwoude |
|----------------------------------|----------------------|---------------|--|
| 0 tot 20 jaar                    | 23%                  | 22%           | 23%  |
| 20 tot 65 jaar                   | 60%                  | 62%           | 60%  |
| 65 jaar of ouder                 | 17%                  | 16%           | 17%  |

**Tabel 3.1.2: Bevolkingsopbouw Haarlemmerliede en Spaarnwoude per leeftijdsgroep in procenten.**

**Bron: CBS 2013**

gemeente aan bij het landelijk gemiddelde (tabel 2).

Grijze druk is een demografisch begrip dat de verhouding aangeeft tussen het aantal personen van 65 jaar en ouder en het aantal personen in de productieve leeftijdsgroep van 20-64 jaar. Gemiddeld is in Nederland de grijze druk 28. In de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is de grijze druk met 27,5 iets lager dan het landelijk gemiddelde van 28.

Groene druk is een demografisch begrip dat de verhouding aangeeft tussen het aantal personen van 0-19 jaar en het aantal personen in de productieve leeftijdsgroep van 20-64 jaar. De groene druk in de gemeente Haarlemmerliede en

Spaarnwoude ligt met 39,4 iets boven het landelijk gemiddelde van 38,4. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontgroening en vergrijzing nagenoeg gelijk opgaat met het landelijk gemiddelde. De landelijke trend van bevolkingskrimp zal zich uiteindelijk ook in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude laten zien. Naar verwachting is deze krimp, mede door de ligging van de gemeente in het metropoolregio Amsterdam, van beperkte omvang. De laatste bevolkingsprognose van het CBS (2009) gaat uit van een krimp 3% tot 2040. De huishoudensgroei neemt echter toe, waardoor de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad binnen de gemeente noodzakelijk is.

Volgens het RIGO-rapport *Verschuivende Woningbehoeften, 2013*, neemt het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond tot 2020 met ruim 11.000 toe. Als gevolg van verschillende economische en demografische ontwikkelingen neemt de omvang van de primaire en secundaire doelgroep (lagere inkomens) eveneens toe. Door de toename van het aantal huishoudens is de totale woningbehoefte in 2020 groter dan de huidige voorraad. In alle scenario's die RIGO uitwerkt is in Zuid-Kennemerland sprake van een tekort aan sociale huurwoningen en een overaanbod aan huurwoningen in de vrije sector. Het streven van het college om voldoende betaalbare woningen te bouwen sluit hierbij aan.

### **3.2 Woningbouwprojecten**

De woningvoorraad in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude kenmerkt zich door het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden. Dit komt tot uitdrukking in de beperkte wijzigingen die zich de afgelopen tien jaar in de woningvoorraad hebben voorgedaan.

Slechts binnen de grenzen van de verstedelijkingscontouren (de rode contour) in Halfweg en Spaarndam komen nog enkele kleine locaties vrij. Alleen SpaarneBuiten zorgt met 317 voor een relatief aanzienlijke uitbreiding bij Spaarndam. Voor de overige kernen ligt het accent op binnenstedelijke vernieuwing en inpassing. In het buitengebied zijn wellicht enkele kleinschalige bouwlocaties mogelijk, waarbij een zorgvuldige inpassing noodzakelijk is. In onderstaand overzicht worden de mogelijkheden en actuele plannen benoemd<sup>1</sup>.

De nota maakt onderscheid tussen harde en zachte plannen. Harde plannen zijn:

- Onherroepelijk plan op basis waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden.
- Onherroepelijk plan met uitwerkingsplicht<sup>2</sup>.
- Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is of waartegen beroep is ingesteld.

---

<sup>1</sup> Deze cijfers zijn actueler dan de huidige cijfers die in eerdere jaren zijn doorgegeven voor het RAP en de Provinciale Monitor Woningbouw 2013. De in deze Nota overgenomen cijfers kunnen van elkaar verschillen.

<sup>2</sup> Uitwerkingsplannen zijn plannen die vallen binnen een globaal (moeder)plan. Het gaat bijna altijd om grotere bouwlocaties waarbij eerst het moederplan in procedure komt en een uitwerkingsverplichting geldt voor nog uit te werken deelplannen. Indien het globale moederplan onherroepelijk is, kan er niet zonder meer een bouwvergunning verleend worden. Hiervoor moeten eerst deelplannen worden vastgesteld.

Zachte plannen zijn:

- Plan of besluit in voorbereiding, nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.
- Potentiële bouwlocatie, die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komt, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is.

### **Halfweg**

#### ***Mientekade. Hard plan***

Aan de Mientekade worden 54 woningen gesloopt en 69 nieuwe woningen met een medisch centrum gebouwd. Met een deel van de nieuwbouw wordt vermoedelijk in 2015 begonnen.

#### ***Amsterdamsestraatweg 18-20. Hard plan***

Aan de Amsterdamsestraatweg 18-20 kunnen 26 woningen worden gerealiseerd.

#### ***Halfweg Noord: Sector park. Zacht plan***

Er zijn plannen voor de bouw van 50 woningen op het sectorpark terrein, deze plannen zijn nog niet concreet. De mogelijkheden moeten worden afgewogen. Vanwege de goede bereikbaarheid door het nieuwe station is dit wellicht een goede plek voor starterswoningen. Ook senioren kunnen hier hun plek vinden, al is daar de directe afwezigheid van voorzieningen in de nabije omgeving een nadeel.

#### ***Amsterdamsestraatweg 10. Zacht plan***

Aan de Amsterdamsestraatweg 10 is het plan om 7 woningen te realiseren.

#### ***Halverwegeschool. Zacht plan***

Het plan is om hier 6 tot 7 eengezinswoningen toe te voegen.

#### ***Terrein RK-kerk. Zacht plan***

Het plan is om hier 6 eengezinswoningen en 6 appartementen te bouwen. Teven worden bestaande bijgebouwen omgezet tot woon-werkwoningen.

#### ***Hoek Oranje Nassaustraat / N200. Zacht plan***

Toevoegen van 7 rijwoningen en 10 appartementen.

#### ***Vervloedterrein, Houtrakkerweg / Zacht plan***

De locatie is als mogelijke woningbouwlocatie opgenomen in de Structuurvisie.

### **Penningsveer:**

#### ***Liedeweg 55, Penningsveer. Hard plan***

Aan de Liedeweg 55 is het plan om 7 woningen te realiseren.

### **Spaarndam:**

#### ***SpaarneBuiten. Hard plan***

Op deze locatie zijn 77 woningen gerealiseerd. De bouw van de overige 240 woningen ligt stil in afwachting van een nieuw bestemmingsplan, nadat de Raad van State het vorige eind 2011 heeft afgewezen. De aanpassing richt zich vooral op de verkeersafwikkeling. Inmiddels heeft een hernieuwd verkeersonderzoek plaatsgevonden en heeft de raad het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Het wachten is op een uitspraak van de Raad van State over de bezwaren.

### ***Winkelcentrum Spaarndam/ Dokter W. Nijestraat. Zacht plan***

Er is een plan voor de bouw van een nieuwe AH met enkele winkels en een beperkte aantal woningen op het Poldermanterrein (locatie huidige Albert Heijn). Op dit moment wordt de mogelijkheid onderzocht voor de bouw van woningen aan de Dokter W. Nijestraat, eventueel in combinatie met de Ringweg. De winkeliers aan de Dokter W. Nijestraat wordt de mogelijkheid geboden zich te vestigen op het terrein van het nieuwe winkelcentrum op het Poldermanterrein.

Het doel is levensloopbestendige woningen te bouwen, geschikt voor zowel starters en ouderen. Voor beide locaties samen wordt gedacht aan tien tot vijftientig woningen.

Bovengenoemde uitbreidingsmogelijkheden zijn van groot belang voor het behoud van de leefkwaliteit en het vasthouden van jongeren binnen de bestaande de kernen. Bovendien zal de uitbreiding van de woningvoorraad met bovenstaande plannen de kwaliteit van

**Tabel 3.1.3: Samenvattend overzicht bouwplannen gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, stand van zaken augustus 2014**

Haarlemmerliede en Spaarnwoude als woongemeente versterken.

| Woningbouwplannen per heden      | Hard | Sloop | Zacht |
|----------------------------------|------|-------|-------|
| Mientekade                       | 69   | -54   |       |
| Amsterdamse Straatweg18-20       | 26   |       |       |
| Sectorpark                       |      |       | 50    |
| Amsterdamse Straatweg 10         | 7    |       |       |
| Liedeweg 55                      | 7    |       |       |
| Halverwege school                |      |       | 6     |
| Terrein RK-kerk                  |      |       | 12    |
| Hoek Oranje Nassaustraat         |      |       | 17    |
| Spaarne Buiten (77 gerealiseerd) | 240  |       |       |
| Dr. W. Nijestraat                |      |       | 16    |
| Ringweg                          |      |       | 4     |
| Houtrakkerweg                    | pm   |       | pm    |
|                                  | 349  | -54   | 105   |

### **3.3 Huidige situatie aandachtsgroepen**

De Nota Wonen benoemt de prioriteitsgroepen van het woonbeleid. Naast de ouderen zijn dit jongeren en starters. Huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren, zijn vanwege hun lage inkomen grotendeels afhankelijk van de bestaande goedkope en betaalbare huurwoningen. Ieder jaar worden de doelgroep en de zogenaamde kernvoorraad opnieuw afgebakend.

Tabel 3.2 maakt inzichtelijk welk deel van het bezit van Wooncorporatie Ymere in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude bereikbaar is voor huishoudens uit de aandachtsgroep. De

| Huurprijs                 | Aantal woningen |
|---------------------------|-----------------|
| Tot € 664,65 (betaalbaar) | 459             |
| Vanaf € 664,65 (duur)     | 37              |
| <b>Totaal</b>             | <b>496</b>      |

Tabel 3.2 Bezit van woningbouwcorporatie Ymere, 31 december 2012

kernvoorraad bestaat uit huurwoningen met een huurprijs van €366,37 tot €561,97 (prijspeil 1 jan 2012). Van de 496 woningen die Ymere bezit in de gemeente, vallen 265 woningen in deze prijs categorie. Het is het bereikbare huursegment en dit zijn de woningen beneden de huurtoeslaggrens (van €664,65 prijsspeil 1 jan 2012). Deze huurgrenzen zijn gebaseerd op het Rijks huurprijzenbeleid, die ook de indexering regelt.

De gemeente maakt afspraken met Ymere om de voorraad betaalbare huurwoningen niet te laten krimpen en het bestand aan sociale huurwoningen te behouden. Daarbij is het van belang dat scheefwonen<sup>1</sup> zoveel mogelijk wordt tegengegaan, zodat de voorraad betaalbare huurwoningen beschikbaar is voor de doelgroep. Het bezit van Ymere is weergegeven in tabel 3.3.1.

### 3.4 Huidige situatie starters

In de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is het aanbod van betaalbare eengezinswoningen in de koopsector beperkt. Redelijke kooprijzen zijn alleen via nieuwbouw in uitleglocaties te realiseren. Juist dat type woningbouw is in de gemeente schaars. De overige starters wensen een sociale huurwoning. De huurwoningen worden door Woonservice<sup>2</sup> aangeboden. Er is geen specifiek aanbod voor jongeren. Zij reageren daarom op dezelfde woningen als woningzoekenden die al langer ingeschreven staan en meer woonjaren hebben opgebouwd. Hierdoor is het voor jongeren niet eenvoudig om voor een woning in de sociale huursector in aanmerking te komen. In de gemeente zijn circa 180 woningen in het starterssegment. Dit zijn woningen bestaande uit 1, 2 of 3 kamers.

### 3.5 Starterslening

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude stimuleert starters op de woningmarkt bij het kopen van hun eerste woning. Dit doet zij door het ter beschikking stellen van de starterslening. De gemeente houdt zich hierbij aan de voorwaarden van de Verordening VROM Startersregeling. Zo kunnen alleen personen die op het moment van aanvragen minimaal twee jaar in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude wonen of die de voorafgaande zes jaar tenminste twee jaar in de

<sup>1</sup> De term 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Sociale huurwoningen hebben meestal een huurprijs die onder de marktprijs ligt en zijn vooral bedoeld voor mensen met een lager inkomen, zodat ook zij betaalbaar kunnen wonen. Scheefwoners profiteren van een relatief lagere huur, terwijl daar op basis van hun inkomen geen noodzaak (meer) voor bestaat.

<sup>2</sup> Woonservice brengt het aanbod van de wooncorporaties en de vraag van de woningzoekenden in deze regio samen.

gemeente hebben gewoond, die zich voor de eerste keer manifesteren als koper van een voor eigen huisvesting bestemde woning, en die op het moment van aanvragen nog geen 30 jaar zijn, in beginsel voor een lening in aanmerking komen. Andere voorwaarden zijn dat voor het verwerven van koopwoningen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude de verwervingskosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning niet hoger mogen zijn dan € 230.000,- en dat de hoofdsom van de starterslening maximaal 10% van die verwervingskosten bedraagt. Jaarlijks stelt de Gemeenteraad op voordracht van het College van B&W de hoogte van het budget voor startersleningen vast.

### **3.6 Pilot ‘huren bij de overburen’**

De gemeenten en woningcorporaties in Zuid-Kennemerland en IJmond hebben besloten te starten met een pilot ‘huren bij de overburen. Zandvoort heeft nog geen besluit genomen. Dít betekent dat vanaf 1 juli 2014 woningzoekenden uit de ene regio ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in de andere regio. De keuzemogelijkheden voor woningzoekenden worden zo vergroot. De kansen op een passende woning nemen toe, omdat woningzoekenden niet meer gebonden te zijn aan de eigen regio. De economische of maatschappelijke bindingseis wordt de komende twee jaar losgelaten. Dit sluit aan bij de afspraken in het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland – IJmond 2012-2016.

## **4. Visie op 2018**

Vanuit het raads- en collegeprogramma en de structuurvisie zijn richtinggevende kaders bepaald. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude vindt het belangrijk om binnen de gemeente voldoende woningen te hebben voor haar eigen inwoners. De nadruk ligt hierbij op voldoende en passende woningen voor starters en senioren. Deze woningen moeten levensloopbestendig zijn. Om dit onder de huidige marktomstandigheden te bereiken, wordt ingezet op kleinschaligheid en vraaggestuurd ontwikkelen. Het college neemt een flexibele houding aan naar collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en 'zelfbouwen' en naar experimentele en vernieuwende woonvormen. Herstructurering en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit staan hierbij centraal.

De kwaliteit van de woonmilieus in de gemeente is over het algemeen genomen goed. In een in 2013 gehouden tevredenheidsonderzoek in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) geven bewoners van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude het cijfer 8,2 voor hun woning, en een 8 voor de woonomgeving. Hiermee behoort de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude tot de top van de MRA. De opgave voor de gemeente ligt dan ook in het behoud van deze kwaliteit. Hiertoe dient de woonfunctie integraal te worden benaderd binnen de ruimtelijke ordening. Een hoogwaardig ingerichte woonomgeving is een wezenlijk onderdeel van de woonkwaliteit. Het is noodzakelijk dat het voorzieningenniveau, de inrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur aansluiten bij de wensen van de verschillende leeftijdsgroepen. Op die manier behoudt de gemeente de status van een prettige gemeente om in te wonen.

Ondanks de hoge kwaliteit van de woonmilieus, zijn er ook locaties waar herstructurering wenselijk is. Op sommige locaties streeft de gemeente doelbewust naar het veranderen van de ruimtelijke structuur, het vervangen of renoveren van woningen en bebouwingen of het toevoegen van nieuwe woningen. Deze verandering is wenselijk, omdat jongeren en ouderen onvoldoende keuzemogelijkheden hebben in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Er moet aandacht zijn voor woningen die geschikt zijn voor jongeren én ouderen. Deze woningen zijn levensloopbestendig. De gemeente wil dat bij de ontwikkeling van nieuwe locaties en bij herontwikkeling van bestaande locaties expliciet aandacht wordt besteedt aan de levensloopbestendige woningen.

### **4.1 Ambities nieuwbouwprogramma**

Op grond van de voorgaande inventarisatie is een indicatief nieuwbouwprogramma opgesteld. Hierbij is uitgegaan van het standpunt dat er sprake moet zijn van een gedifferentieerd programma, met aandacht voor jongeren en ouderen. Indien marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven, kunnen bijvoorbeeld kooprijsgrenzen worden bijgesteld. Zeker nu de bouwplannen pas in uitvoering worden genomen als 70% van de geplande woningen is verkocht, is naast de ontwikkelaar ook de gemeente alert op ontwikkelingen in de markt.



De huidige woningbouwopgave van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken met de provincie Noord-Holland. De woningbouwopgave voor de regio in de periode 2010-2020 bedraagt in totaal 7.800 woningen (netto). In opdracht van de Provincie heeft ABF research in juni 2011 de woningbehoefte voor de gemeenten in Kennemerland Zuid berekend. De genoemde 7.800 woningen zijn met het model Socrates doorvertaald naar de afzonderlijke gemeenten, zowel voor deze RAP periode (2010-2015) als voor de volgende periode (2015-2020). Tabel 4.1.1 geeft de cijfers voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. In totaal is de opgave 146 woningen in de periode 2010-2020. Voor de periode 2010-2015 zijn deze aantallen doorberekend en onderverdeeld naar koop- en huurwoningen, en eengezins- en meergezinswoningen (tabel 4.1.1). Ook is de nieuwbouwbehoefte per huurcategorie (tabel 4.1.2) en voor de koopwoningen naar prijsklasse doorberekend (tabel 4.1.3).

| Nieuwbouwbehoefte naar huur en koop Haarlemmerliede en Spaarnwoude volgens het RAP |               |     |               |        |
|--|---------------|-----|---------------|--------|
|  | 2010 t/m 2015 | %   | 2016 t/m 2020 | totaal |
| Nieuwbouw  | 61            | 100 | 85            | 146    |
| Waarvan koop   | 52            | 85  |               |        |
| Waarvan huur   | 9             | 15  |               |        |
| Waarvan Eengezinswoningen  | 45            | 74  |               |        |
| Waarvan Meergezins   | 16            | 26  |               |        |

**Tabel 4.1.1: Rap periode 2010-2020. Nieuwbouwbehoefte volgens het RAP. Bron RAP**

| Nieuwbouwbehoefte naar prijsklasse huur, volgens het RAP |           |                   |          |
|--|-----------|-------------------|----------|
| Prijsklasse  | < € 652,- | < € 652 tot € 800 | >€ 800,- |
| huur: totaal 9   | 7 (78%)   | 1 (11%)           | 1 (11%)  |

**Tabel 4.1.2: Rap periode 2010-2015. Nieuwbouwbehoefte huurwoningen volgens het RAP. Bron RAP**

| Nieuwbouwbehoefte naar prijsklasse koop, volgens het RAP |             |                      |                       |             |
|--|-------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| Prijsklasse  | < € 180.000 | € 180.000 - €215.000 | € 215.000 - € 350.000 | > € 350.000 |
| Koop: totaal 52  | 16 (32%)    | 20 (38%)             | 8 (15%)               | 8 (15%)     |

**Tabel 4.1.3: Rap periode 2010-2015. Nieuwbouwbehoefte koopwoningen volgens het RAP. Bron RAP**

In het RAP zijn afspraken gemaakt over de woningproductie in de regio. De woningbehoefte voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude ligt volgens het RAP tussen 2011 en 2015 op 61 woningen en tussen 2016 en 2020 op 85, in totaal 146 woningen. De verwachte nieuwbouwproductie in deze periode ligt hoger, namelijk op 334 woningen volgens harde plannen. Er worden 69 woningen gesloopt, dat betekent een netto toename van 265 woningen. De zachte plannen bedragen

105 woningen, in totaal een netto toename van 400 woningen tussen nu en circa 2020.

Er mag volgens het RAP maximaal 20% van de afgesproken opgave worden afgeweken. De nieuwbouwproductie ten opzichte van de opgave ligt volgens tabel 4.3.3. hoger. Dit verschil leidt in het RAP niet tot een afwijkende opgave. Dat het nieuwbouwaantal niet overeenkomt met de behoefteberekening, is vooral het gevolg van het feit dat de bouwlocaties al in de pijplijn zitten of vergesloopt zijn waardoor aanpassing van de plannen niet meer mogelijk is. Ook zijn ten opzichte van eerdere opgaven aantallen naar beneden bijgesteld, zoals dat van de Mientekade (van 87 naar 69 woningen). Het RAP ziet de door de gemeente opgegeven plannen als afgesproken inspanning. Om de overproductie niet verder te laten oplopen, gaat de gemeente voorlopig terughoudend om met nieuwe woningbouwplannen.

#### 4.2 Provinciale Monitor Woningbouw 2013

De laatste tussentijdse evaluatie van het RAP is in december van 2013 gehouden en gaat over de jaren 2011 en 2012. Uit deze beknopte evaluatie blijkt dat de daadwerkelijk gereedgekomen woningbouwproductie achterblijft bij de verwachting. In de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn in 2011 geen woningen gereedgekomen. In 2012 zijn 52 woningen gereedgekomen.

Over 2013 heeft een herberekening plaatsgevonden (tabel 4.2) van de plancapaciteit woningbouw. De provincie Noord-Holland heeft dit in haar Monitor Woningbouw 2013 gepubliceerd (tabel 4.2). N.B. de huurtoeslaggrens is in 2013 ten opzichte van 2010 verschoven van 652 euro naar 664,55 euro.

| Plancapaciteit woningen uit de verschillende plannen |  |   |                               |  |
|--|--|---|-------------------------------|--|
|  | Plancapaciteit Provinciale Monitor Woningbouw 2013 | Woningbehoefte volgens RAP                          | Woningbouwplannen volgens RAP | Actuele bouwplannen, zie tabel 3.1.3.                              |
| <b>Project</b>                                       |  |   |                               |  |
| Mientekade   | 87   |   |                               |  |
| Adalbertusterrein                                    | 26 (Gereed)  |   |                               |  |
| Sectorpark   | 50   |   |                               |  |
| SpaarneBuiten  | 317 (77 gereed)                                    |   |                               |  |
| Dokter W. Nijestraat                                 | 20   |   |                               |  |
|  | Totaal: 500 (bruto)                                | 61 (2011 – 2015)<br>85 (2016 – 2020)<br>Totaal: 146 | 416 (bruto)                   | 349 (hard)<br>+ 105 (zacht),<br>- 54 sloop<br>Totaal netto:<br>400 |

Tabel 4.2: Indicatief nieuwbouwprogramma 2013-2015 volgens Monitor Woningbouw 2013. Deze cijfers wijken af van de meest actuele woningbouwplannen zoals opgenomen in tabel 3.1.3. en van het RAP.

#### 4.3 Nieuw Regionaal Actieprogramma Wonen in 2016

De cijfers uit het RAP 2010-2015 worden in 2016 geactualiseerd. Op basis van de nieuwe cijfers wordt voorgesteld de Nota Wonen tussentijds aan te passen, zodat de gemeente in kan spelen op de actuele woningmarktontwikkelingen.

#### **4.4 Verschuivende Woningbehoeften 2013**

Volgens het RIGO-rapport Verschuivende Woningbehoeften, 2013, neemt het aantal huishoudens in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond tot 2020 met ruim 11.000 toe. Als gevolg van verschillende economische en demografische ontwikkelingen neemt de omvang van de primaire en secundaire doelgroep (lagere inkomens) eveneens toe. Door de toename van het aantal huishoudens is de totale woningbehoefte in 2020 groter dan de huidige voorraad. In alle scenario's die RIGO uitwerkt is in Zuid-Kennemerland sprake van een tekort aan sociale huurwoningen en een overaanbod aan huurwoningen in de vrije sector. Het streven van het college om voldoende betaalbare woningen te bouwen sluit hierbij aan.

#### **4.5 Verdeling huur/koop binnen het indicatieve bouwprogramma**

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft zich uitgesproken over het aantal te bouwen woningen. In principe ligt de verdeling van de te bouwen woningen over koop en huur en over goedkope en dure woningen vast conform de afspraken in het RAP zoals opgenomen in de tabellen in paragraaf 4.3. Dit sturende element past niet binnen een vraaggerichte markt. Toch is het behoud van een kernvoorraad aan sociale huurwoningen van essentieel belang binnen het beleid. Daar wordt in de afspraken met de corporaties aandacht aan besteedt. Mocht het noodzakelijk of wenselijk zijn binnen een bepaald project van deze verdeling af te wijken dan is het aan het college en gemeenteraad om hierover te beslissen.

De Monitor Woningbouw 2013 van de provincie geeft streefgetallen aan voor de verdeling tussen huur en koop van 39:61% en tussen grondgebonden woningen en appartementen van 35:65%. Beide verhoudingen zijn gebaseerd op de concrete bouwplannen zoals in het Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2015 zijn opgenomen.

Het streefcijfer voor de verhouding huur/koop in de Nota Wonen kan goed worden toegepast op de woningbouwprojecten in de gemeente, evenals de in het RAP gehanteerde verhouding goedkoop:midden:duur. Het streefcijfer voor de verhouding grondgebonden/appartementen sluit niet aan bij het landelijke karakter van de gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude. Hiervoor wordt de gemeentelijke inspanning uit het Rap 75:25% aangehouden. Tabel 4.3 geeft de verschillende gewenste verdelingen weer.

De gewenste verdeling tussen huur en koop is: 85:15.

De gewenste verdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen is 74:26.

De verdeling van huurwoningen over goedkoop, midden en duur is: 75: 12,5:12,5.

De verdeling van koopwoningen over goedkope, midden, duur en zeer duur is: 32:38:15:15.

|                                 |
|---------------------------------|
| Gewenste verdeling woningen per |
|---------------------------------|

|                           |      |
|---------------------------|------|
| project naar koop en huur |      |
| Huur                      | Koop |
| 39%                       | 61%  |

|   |               |
|---|---------------|
| Gewenste verdelingen woningen per project naar type |               |
| Grondgebonden                                       | Appartementen |
| 75%   | 25%           |

|  |                           |                         |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Gewenste verdeling huurwoningen per project naar prijsklasse |                           |                         |
| Goedkope huur tot € 664,55)                                  | Middelduur (664,55 – 800) | Dure huur (boven € 800) |
| 75%  | 15%                       | 10%                     |

|  |                                    |                                |                             |
|--|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Gewenste verdeling koopwoningen per project naar prijsklasse |                                    |                                |                             |
| Goedkope koop (tot € 180.000)                                | Uitloop goedkoop (180.000-215.000) | Middelduur (215.000 – 350.000) | Dure koop (boven € 350.000) |
| 32%  | 38%                                | 15%                            | 15%                         |

Tabel 4.3: Gewenste woningverdeling per nieuwbouwproject (Prijspeil: zoals opgenomen in de tabellen in paragraaf 4.1.)

De gemeente streeft naar een substantieel deel aan huurwoningen en dat een groot deel

van deze huurwoningen bereikbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. De gemeente acht een omvangrijk aandeel goedkope koopwoningen voor starters van belang. Met de ontwikkeling en realisatie van goedkope koopwoningen kan tevens worden bijgedragen aan een betere doorstroming in het huursegment waarmee huurwoningen eerder vrij komen voor de aandachtsgroepen.

#### 4.6 Flexibiliteit bij woningbouwlocaties

Niet iedere locatie in de gemeente hoeft een dwarsdoorsnede van het indicatief nieuwbouwprogramma te zijn. Het is mogelijk dat een locatie bijvoorbeeld alleen koopwoningen omvat. Dit betekent dat in dat geval op andere nieuwbouwlocatie(s) het tekort aan huurwoningen in principe moet worden gecompenseerd. Dit geldt evenzo voor de verhouding eengezinswoningen – meergezinswoningen. Op bepaalde locaties kan het nodig zijn om meer meergezinswoningen te realiseren om de exploitatie van de betreffende locatie rond te krijgen. Binnen de huidige marktverhoudingen lijkt kwantitatief niet meer voorkeur te bestaan bij de koper voor een meergezinswoning of eengezinswoning. Per bouwinitiatief wordt zorgvuldig de afweging gemaakt tussen enerzijds de wens een afwijkende categorisering of bouwvolume te realiseren en anderzijds eerder geformuleerde beleidsdoelen en ambities (zoals ruimtelijk beleid, duurzaam bouwen, beeldkwaliteit en groen). Na een zorgvuldige afweging van alle belangen en doelstellingen kunnen concessies worden gedaan aan de doelen van het woonbeleid of aan de doelen van andere beleidsterreinen. Als dit gebeurt is maatwerk nodig. Daarom is het van belang dat

behandeling van nieuwbouwplannen en de intentieovereenkomsten plaatsvindt in zowel het college als raad.

## **5. Organisatie en uitvoering**

### **5.1 De gemeente als regisseur**

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude werkt samen met andere gemeenten, Ymere, de Woonmaatschappij Haarlem, projectontwikkelaars en andere investeerders om haar ambities waar te maken. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de gemeente dat doet.

### **5.2 Prestatiecontract**

Gemeenten en woningcorporaties kiezen er steeds vaker voor om - vanuit het perspectief van wederzijdse afhankelijkheid voor de realisatie van de lokale woonopgave – afspraken te maken over de gezamenlijke invulling van het woonbeleid. Ook de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Ymere sluiten met elkaar een prestatieovereenkomst. Door het sluiten van deze prestatieovereenkomst stemmen de gemeente en Ymere hun wederzijdse inspanningen – om de gezamenlijke ambitie en verantwoordelijkheid voor aantrekkelijke woonmilieus, prettige buurten, kernen en dorpen met een woningmarkt waarin kansen en keuzemogelijkheden van mensen centraal staan – op elkaar af. Dit vertaalt de gemeente door in resultaatgerichte wederzijdse prestaties. De prestatieovereenkomst biedt daarmee de mogelijkheid om samen te sturen op ambities en elkaar aan te spreken op prestaties. Samen maken partijen afspraken over opgaven en doelstellingen.

### **5.3 Samenwerking en afstemming**

Indien de gemeente eigenaar is van de grond, maakt zij prestatieafspraken met de partij die het project gaat realiseren. Is zij geen eigenaar van de grond dan wil zij eveneens prestatieafspraken vastleggen. Hierbij gaat haar voorkeur uit naar gezamenlijk overleg, maar indien nodig en/of nuttig maakt de gemeente gebruik van bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening. Dit leidt tot een vaststellingsovereenkomst die aan de raad wordt voorgelegd. Ook kan in een vroegtijdig stadium het noodzakelijk zijn om de raad een uitspraak te vragen over een toekomstige ontwikkeling. Vraaggestuurd bouwen vereist een flexibele opstelling van college en gemeenteraad.

### **5.4 Regionale samenwerking**

Op basis van de bestuursovereenkomst tussen de deelnemende gemeenten in de regio Zuid - Kennemerland vindt structureel ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats over het woonbeleid. Tijdens dit overleg worden afspraken gemaakt en in incidentele gevallen pilots uitgezet over de woningmarkt.

De Woonservice Zuid-Kennemerland blijft een belangrijke rol spelen in de uitvoering van het woonbeleid. De verdeling wordt uitgevoerd binnen het regionaal woonruimteverdelingsstelsel volgens het convenant op de Woningtoewijzing. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude onderkent de behoefte aan het leveren

van maatwerk, dit is niet altijd mogelijk binnen de verordening op de woonruimteverdeling.

Daarnaast acht de gemeente het noodzakelijk dat in samenwerking met de gemeenten Haarlem en Haarlemmermeer en Ymere de dienstverlening voor met name ouderen verder wordt ontwikkeld.

### **5.5 Meer zeggenschap voor bewoners**

Een ambitie van de gemeente is bewoners meer zeggenschap te geven bij ontwikkelingen . Dat past binnen de ontwikkeling naar vraaggestuurd bouwen. De huidige marktsituatie vereist het serieus nemen van de vraag en behoeften van de bewoners. Ook ontwikkelaars houden daar rekening mee. Sommige woningbouwplannen behoren weliswaar tot de competentie van de gemeente in planologische zin, maar de gemeente is niet in alle gevallen de privaatrechtelijk eindbeslissers over de specifieke invulling van de ontwikkeling. In die gevallen dringt de gemeente er op aan dat ontwikkelaars serieus omgaan met burgerparticipatie. Ook kan zij als dat nodig is bij de inrichting van het plan aspecten van algemeen gemeentelijk beleid inbrengen of een stedenbouwkundig programma van eisen opstellen.

## Conclusies en advies

De Nota Wonen biedt het kader en de uitgangspunten voor het gemeentelijk woningbeleid. Indien maatwerk een afwijking noodzakelijk maakt, is het aan het college of de raad om hierover te beslissen. Onderstaand volgen de voorstellen die uit de nota naar voren komen.

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude richt zich op het realiseren en afronden van bestaande projecten. Nieuwe ontwikkelingen worden bekeken in het kader van de afspraken binnen het RAP en de beleidsuitgangspunten uit de Nota Wonen.

De gemeente blijft zich inzetten voor aandachtsgroepen zoals jongeren en ouderen, zodat zij voldoende passende huisvesting in de gemeente vinden. Bij ontwikkeling van nieuwe locaties en bij herontwikkeling van bestaande locaties wordt expliciet aandacht besteedt aan levensloopbestendige woningen.

De onzekere ontwikkelingen op de woningmarkt maken maatwerkafspraken per project noodzakelijk. Zo kan de gemeente inspelen op actuele veranderingen en tegelijkertijd haar doelstellingen in het oog houden. Een goede, continue monitoring van de marktontwikkelingen is hiervoor essentieel. Zicht op de actuele marktvraag en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij) te kunnen sturen.

Samen met haar partners, zoals woningcorporaties en ontwikkelaars, maakt de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude afspraken over wonen binnen de gemeente. De afspraken worden vastgelegd in prestatieovereenkomsten.

De gemeente zoekt zo veel mogelijk aansluiting bij de regionale kwantitatieve en kwalitatieve woonafspraken van het RAP. De gemeente wil halverwege de looptijd van deze Nota Wonen de marktontwikkelingen en het RAP monitoren. Vervolgens wordt waar nodig de Nota Wonen aangepast.

De gemeente blijft in overleg met overheden in de regio om goed zicht te hebben op de marktontwikkelingen. In het kader van het RAP vindt overleg plaats om de voortgang te bespreken en zo nodig bij te sturen. Bij alle bijeenkomsten verliest de gemeente haar doelstelling niet uit het oog.

In het kader van de nieuwe Huisvestingswet moeten gemeenten hun Huisvestingsverordening aanpassen en eventuele woonruimteverdelingsregels onderbouwen. In navolging van de samenwerking tussen de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond bij het totstandkomen van een gezamenlijke RAP, wordt nagedacht over het opstellen van een gezamenlijke huisvestingsverordening.

Bewoners worden betrokken bij het tot stand komen van woningbouwprojecten. Burgerparticipatie en het serieus nemen van de vraag en behoeften van de bewoners zijn uitgangspunt ontwikkelingen.



Een hoogwaardig ingerichte omgeving is een wezenlijk onderdeel van de woonkwaliteit. Het voorzieningenniveau, de inrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur moeten aansluiten bij de wensen van de verschillende leeftijdsgroepen.

## **Geraadpleegde bronnen**

- College Uitvoeringprogramma gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2014 – 2018
- Gemeentelijke Structuurvisie Samen naar 2035
- Regionaal Actie Programma Wonen Zuid-Kennemerland – IJmond 2012-2016
- CBS Statline
- Jaarverslag Ymere 2013
- Woonagenda 2014-2014, provincie Noord-Holland
- Provinciale Woonvisie 2010 – 2012 Goed Wonen in Noord-Holland
- Structuurvisie Noord-Holland 2040 Kwaliteit door Veelzijdigheid
- Monitor Woningbouw 2013, provincie Noord-Holland
- Verschuivende woningbehoefte, RIGO, 2013
- Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012