

Regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Geaccordeerd in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting 28 februari 2019

Februari 2019

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Woningbehoefte 2017 – 2024	4
3	Analyse plancapaciteit	7
4	Regionale afspraken	10

Bijlage 1 Overzicht potentiële bouwlocaties IJmond/Zuid-Kennemerland

1 Inleiding

In 2016 heeft de regio Zuid-Kennemerland/IJmond het regionale actieprogramma wonen (RAP) vastgesteld. Onder het motto 'Geeft thuis' zijn ambities geformuleerd en plannen gemaakt voor het wonen in de regio voor de periode 2016 t/m 2020. .

Over de uitwerking van het woningbouwprogramma hebben de regiogemeenten begin 2018 nadere regionale afspraken gemaakt in de nota 'Uitwerking RAP: regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening'.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland geeft de kaders aan voor deze regionale afspraken over de woningbouwprogrammering. Een bestemmingsplan kan alleen in nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. Per 1 maart 2017 is de nadere eisenregeling 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' van kracht. De eisenregeling geeft aan dat de regionale afspraken betrekking moeten hebben op woningbouwlocaties zowel op het gebied van kwaliteit, kwantiteit als tijdfasering.

Relatie met het RAP

Het RAP en de jaarlijks te actualiseren overzichten met woningbouwplannen vormen de belangrijkste vereisten om te voldoen aan de PRV en zijn voorwaardelijk voor alle buitenstedelijke woningbouwplannen.

Opzet notitie

De notitie geeft een actueel beeld van de woningbouwplannen per 1 februari 2019. De notitie laat zien hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt en welke ontwikkelingen de woningvoorraad doormaakt (Hoofdstuk 2). Daarnaast geeft de notitie inzicht in hoeverre de regio over voldoende plancapaciteit beschikt om de regionale woningbouwopgave te realiseren (hoofdstuk 3).

De notitie bekrachtigt de afspraken die in 2018 zijn gemaakt. Waar nodig zijn deze afspraken aangepast aan nieuwe inzichten en behoeften. De afspraken gelden voor een periode van vijf jaar. (hoofdstuk 4).

In bijlage 1 van deze notitie zijn alle locaties opgenomen die zijn opgenomen in de Monitor Plancapaciteit. Het betreft zowel locaties binnen bestaand stedelijk gebied als buiten bestaand stedelijk gebied.

2 Woningbehoefte 2017 – 2024

De woningmarkt in de gehele Metropoolregio Amsterdam staat onder druk. De behoefte raming voor de periode 2017 – 2040 bedraagt 230.000 woningen. Tot 2025 zijn 105.000 extra woningen nodig. Deze benodigde toevoegingen staan nog los van het huidige tekort op de woningmarkt. Alle plancapaciteit in de MRA is dus nodig. Dit geldt ook voor Zuid-Kennemerland/IJmond. In het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020 (RAP) is uitgegaan van de kwantitatieve behoefte raming van de provincie uit 2015 voor de periode t/m 2020. Bij de kwalitatieve invulling van deze raming door RIGO is o.a. gebruik gemaakt van de woonpatronen en -voorkeuren uit WoON2012. In het RAP is de afspraak opgenomen om de woningbehoefte raming te actualiseren. Dat is inmiddels gebeurd. Op basis van de provinciale prognose 2017 heeft RIGO de woningbehoefte kwalitatief ingevuld met behulp van gegevens uit WiMRA 2017 (*Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2040*, RIGO 2018).

Actuele kwantitatieve woningbehoefte

Voor het RAP was de additionele woningbehoefte in de periode 2016 t/m 2020 (5 jaar) leidend. Deze is geraamd op 6.330 woningen¹. In 2017 raamt de Provincie voor de periode 2017 t/m 2024 (8 jaar) de additionele behoefte voor de regio² op 9.920 woningen. Deze laatste raming is weergegeven in onderstaande tabel. Daarbij moet worden opgemerkt dat de raming op regionaal niveau betrouwbaar is; op gemeenteniveau gelden er veel onzekerheden.

De mate van groei van de woningbehoefte in de ramingen van 2015 en 2017 is vergelijkbaar: er zijn jaarlijks gemiddeld ruim 1.200 extra woningen nodig in de regio. In geval van sloop en vervangende nieuwbouw is dus nog extra productie nodig.

De regionale woningbehoefte groeit ook in de periode 2025- 2040 nog door. Naar het zich nu laat aanzien, neemt het tempo van de groei na 2025 wel af.

	voorraad 2017	ontwikkeling woningbehoefte		
		2017-2025	2025-2030	2030-2040
Beverwijk	19.110	1.280	610	710
Bloemendaal	9.730	580	140	120
Haarlem	74.040	5.480	2.880	4.770
H'liede c.a.	2.310	270	100	110
Heemskerk	17.510	440	100	80
Heemstede	12.510	220	200	100
Velsen	30.820	1.090	400	400
Zandvoort	9.520	560	260	-100
Zuid-Kennemerland	108.110	7.110	3.580	5.000
IJmond	67.440	2.810	1.110	1.190
totaal	175.550	9.920	4.690	6.190

Tabel 1 Ontwikkeling van het aantal benodigde woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond

Bron: Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2024 (RIGO, 2018). Gegevens CBS en Provincie Noord-Holland

Bij de ramingen van de additionele woningbehoefte door de provincie is de verwachte ontwikkeling van het aantal zelfstandig wonende huishoudens uitgangspunt. Er wordt géén rekening gehouden

¹ Inclusief compensatie voor sloop is de woningbouwopgave in het RAP gesteld op 8.100 woningen.

² Dit is inclusief de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Deze gemeente is per 1-1-2019 gefuseerd met de gemeente Haarlemmermeer en behoort vanaf 2019 niet meer tot de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De gemeente neemt dan ook geen deel aan deze regionale afspraken.

met al bestaande woningtekorten.

Die tekorten zijn er echter wel degelijk. Met gebruikmaking van de onderzoeksgegevens uit het WiMRA-onderzoek uit 2017 heeft RIGO de actuele vraagdruk berekend. De actuele vraagdruk in de regio is hoog, met name in Zuid-Kennemerland: er zijn momenteel veel meer mensen die een woning zoeken, dan die een woning achterlaten. De huidige tekorten leiden tot forse prijsstijgingen in de koopsector en in de particuliere huursector, en tot steeds langere wachttijden in de sociale huursector. Om de druk te laten afnemen is het dus wenselijk om méér te bouwen dan de woningbehoefteraming aangeeft.

	Actuele vraagdruk
Haarlem	184
Ov. Zuid-Kennemerland	142
IJmond	124

Tabel 2 Actuele vraagdruk: aantal woningzoekenden per 100 vrijkomende woningen, Bron: *Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2040*, RIGO 2018).

In onderstaande tabel is met verrekening van de netto toevoegingen in 2017 en 2018 de woningbehoefte berekend voor de periode 2019 t/m 2024.

	woningbehoefte 2017 tm 2024 (netto)	realisatie 2017 en 2018 (netto)	resterende behoefte 2019 tm 2024 (netto)	Woningvoorraad per 1-1-2019
Beverwijk	1280	173	1107	19279
Bloemendaal	580	265	315	9992
Haarlem	5480	1596	3884	75663
Heemskerk	440	-13	453	17500
Heemstede	220	76	144	12587
Velsen	1090	93	997	30913
Zandvoort	560	40	520	9557
Totaal netto	9650	2230	7420	175491
IJmond	2810	253	2557	67695
ov. Zuid-Kennemerland	1360	381	979	32136
Haarlem	5480	1596	3884	75663
Bron:	Provincie NH 2017	CBS	1e kolom minus 2e kolom	CBS

Tabel 3 Kwantitatieve woningbehoefte voor Zuid-Kennemerland/IJmond 2019 t/m 2024

Kwalitatieve behoefte

RIGO heeft in bovengenoemd rapport de provinciale kwantitatieve behoefteprognose 2017 kwalitatief ingevuld met gebruikmaking van woonpatronen en woonwensen uit het WiMRA³-onderzoek 2017. In het RAP is een vraaggestuurd nieuwbouwprogramma uitgangspunt. De regio wil aan de regionale vraag voldoen, met daarbij bijzondere aandacht voor die groepen die in de verdrinking dreigen te komen (conform de missie van het RAP). Vandaar dat er expliciet aandacht is voor huishoudens met een laag en met een middeninkomen.

Er is behoefte aan extra woningen in bijna alle segmenten van de woningmarkt. Alleen voor dure huurwoningen (> € 971) is er voldoende aanbod. In tegenstelling tot de raming in 2015, laat de actuele raming van de woningbehoefte zien dat er méér sociale huurwoningen nodig zijn in de regio. Dit geldt voor elk van de deelgebieden. Het gaat om bijna 30% van de extra woningbehoefte. Deze

³ Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (enquêteonderzoek)

behoefte komt bovenop het huidige tekort aan sociale huurwoningen. Met name in Haarlem en overig Zuid-Kennemerland zijn de wachttijden lang en worden steeds langer⁴.

Op basis van deze uitkomsten van de actualisatie van de woningbehoefte is de regio momenteel in gesprek over het actualiseren van de RAP-afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad, en over de te bouwen segmenten in het woningbouwprogramma vanaf 2019 in combinatie met een verlenging van de periode. De woningen die in 2020 worden opgeleverd worden nu al voorbereid; het is daarom nodig de blik wat verder vooruit te richten (t/m 2024). De overige RAP-afspraken blijven gehandhaafd.

⁴ De gemiddelde benodigde inschrijfduur is in Zuid-Kennemerland opgelopen tot gemiddeld 7,3 jaar. De gemiddelde zoektijd is gemiddeld 4,9 jaar. Binnen Zuid-Kennemerland is de druk het grootst in Haarlem en Heemstede. In IJmond is de benodigde inschrijfduur gemiddeld 2 à 3 jaar (Velsen) en 18 maanden (Beverwijk en Heemskerk). Bron: Woonservice jaarverslag 2018

3 Analyse plancapaciteit

Harde en zachte plancapaciteit

Bestemmingsplancapaciteit geeft inzicht in de mogelijkheden die er zijn om op korte en langere termijn woningen te laten bouwen. Plancapaciteit is onder te verdelen in 'harde' en 'zachte' plancapaciteit. Voor 'harde' plancapaciteit zijn onomkeerbare besluiten genomen met betrekking tot de ruimtelijke inrichting. 'Harde' plancapaciteit is daarmee een voorwaarde om woningbouw te kunnen realiseren. Zolang daaraan niet is voldaan, is sprake van 'zachte' plancapaciteit.

Om van 'zachte' naar 'harde' plancapaciteit te komen, wordt een aantal fasen doorlopen. Fase 1A tot en met fase 2B behoren tot de 'harde' plancapaciteit. Fase 3 tot en met 'Status onbekend' vormen de 'zachte' capaciteit. De omvang van de 'harde' capaciteit is een goede indicatie voor de haalbaarheid van het woningbouwprogramma. Overigens hoort daarbij de nuancering dat soms harde plannen toch niet tot ontwikkeling komen en dat zachte plannen soms zeker en snel tot harde plannen kunnen worden uitgewerkt. Plannen die nu als zacht zijn aangemerkt kunnen mogelijk ook gerealiseerd worden via een omgevingsvergunning waardoor deze in de plancapaciteit niet terugkomen als hard plan.



Figuur 1 Fasering plancapaciteit

Bron: www.plancapaciteit.nl

	Totale (bruto) plancapaciteit	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit
Beverwijk	1.879	861	1.018
Bloemendaal	744	206	538
Haarlem	8.156	3.278	4.878
Heemskerk	1.056	296	760
Heemstede	262	90	172
Velsen	4.230	1.295	2.935
Zandvoort	521	46	475
Totaal	16.848	6.072	10.776

Tabel 4 Plancapaciteit tot en met 2024 op 1 februari 2019

Bron: monitor plancapaciteit

Tabel 4 geeft inzicht in de totale plancapaciteit en hoe groot de aandelen zijn van de 'harde' en 'zachte' plancapaciteit. Constatie is dat slechts ruim een derde van de plancapaciteit harde plannen betreft. Gemeenten zullen dus nog hard moeten werken aan het hard maken van de plannen om de gewenste productie te kunnen realiseren.

Bruto en netto plancapaciteit

Tegenover een totale (bruto) plancapaciteit van bijna 17.000 woningen staan sloopplannen voor 4.300 woningen (tabel 5). De netto plancapaciteit (bruto minus sloop) bedraagt voor de periode 2019 tot en met 2024 ongeveer 12.500 woningen. Afgezet tegenover de resterende woningbehoefte tot en

met 2024 van 7.420 woningen lijkt de regio over voldoende plancapaciteit te beschikken. De netto plancapaciteit is 5.125 woningen groter dan de resterende woningbehoefte. Op gemeenteniveau is in Zandvoort geen overmaat aan plancapaciteit beschikbaar. Dat maakt de woningbouwopgave kwetsbaar.

	resterende behoefte 2019 t/m 2024	plancapaciteit t/m 2024 (feb 2019 bruto)	sloopplannen t/m 2024	Plancapaciteit t/m 2024 (feb 2019 netto)	netto plancapaciteit minus rest. Behoefte
Beverwijk	1.107	1.879	509	1.370	263
Bloemendaal	315	744	25	719	404
Haarlem	3.884	8.156	1.206	6.950	3.066
Heemskerk	453	1.056	196	860	407
Heemstede	144	262	5	257	113
Velsen	997	4.230	2.362	1.868	871
Zandvoort	520	521	0	521	1
totaal bruto		16.484	4.303		
totaal netto	7.420			12.545	5.125
IJmond	2.557	7.165	3.067	4.098	1.541
ov Zuid-Kennemerland	979	1.527	30	1.497	518
Haarlem	3.884	8.156	1.206	6.950	3.066
Bron:	tabel 3	Monitor Plancapaciteit	Monitor Plancapaciteit	Monitor Plancapaciteit	

Tabel 5 Resterende woningbehoefte tot en met 2024 afgezet tegenover de netto plancapaciteit voor de regio, per gemeente en per deelgebied

Confrontatie netto harde plancapaciteit met resterende woningbehoefte

Tabel 6 geeft inzicht in de bruto harde plancapaciteit, de harde sloopplannen en de netto harde plancapaciteit voor de periode 2019 tot en met 2024. De vraag is in hoeverre in februari 2019 al voldoende netto harde plancapaciteit beschikbaar is. De resterende woningbouwbehoefte van 2019 tot en met 2024 voor de regio bedraagt 7.420 woningen. Afgezet tegen de netto harde plancapaciteit van 4.615 is er op regioniveau nog een tekort aan harde plancapaciteit van 2.805 woningen.

	Bruto harde plancapaciteit	Harde sloopplannen	Netto harde plancapaciteit
Beverwijk	861	156	705
Bloemendaal	206	25	181
Haarlem	3.278	767	2.511
Heemskerk	296	1	295
Heemstede	90	5	85
Velsen	1.295	503	792
Zandvoort	46	0	46
Totaal	6.072	1.457	4.615

Tabel 6 Bruto en netto plancapaciteit tot en met 2024 op 1 februari 2019

Bron: Monitor Plancapaciteit

Tabel 7 geeft per gemeente aan hoe groot het saldo is tussen netto harde plancapaciteit en de resterende woningbehoefte voor de periode 2019 tot en met 2024.

	Netto harde plancapaciteit	Resterende woningbehoefte	Saldo capaciteit minus behoefte
Beverwijk	705	1.107	-402
Bloemendaal	181	315	-134
Haarlem	2.511	3.884	-1.373
Heemskerk	295	453	-158
Heemstede	85	144	-59
Velsen	792	997	-205
Zandvoort	46	520	-474
Totaal	4.615	7.420	-2.805

Tabel 7 Confrontatie netto harde plancapaciteit tot en met 2024 op 1 februari 2019 met resterende woningbehoefte 2019 tot en met 2024, afgeronde aantallen

Bron: Monitor Plancapaciteit

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)

De woningbouw in IJmond/Zuid-Kennemerland vindt conform de RAP-afspraken in beginsel plaats binnen BSG. Er bestaat een mogelijkheid voor uitzonderingen. In de regio zijn vier potentiële woningbouwlocaties in beeld buiten BSG met een totale omvang van 540 woningen (tabel 8). De regiogemeenten hebben overeenstemming bereikt over de wenselijkheid om deze locaties te ontwikkelen. Aan de provincie Noord-Holland is advies gevraagd in hoeverre het bouwen op deze locaties past binnen het provinciaal ruimtelijke beleid.

	Plan capaciteit	Aantal projecten
Beverwijk	0	
Bloemendaal	0	
Haarlem	0	
Heemskerk	20 ⁵	1
Heemstede	0	1
Velsen	500	2
Zandvoort	20	1
Totaal	540	5

Tabel 8 Zachte plan capaciteit buiten BSG tot en met 2024 op 1 februari 2019, afgeronde aantallen

Bron: gemeenten

⁵ Heemskerk: Over dit plan is in 2018 al overeenstemming bereikt binnen de regio

4 Regionale afspraken

De nieuwe woningbehoefteraming t/m 2024, kwantitatief en kwalitatief, is een belangrijke onderlegger voor een regionaal vraaggericht woningbouwprogramma (zie hoofdstuk 2). Momenteel is de regio in gesprek over de wenselijkheid en de mogelijkheden om de sociale huurvoorraad uit te breiden. Dit kan leiden tot een actualisering van enkele afspraken uit het RAP 2016-2020.

Andere inspanningen uit het RAP die betrekking hebben op de woningbouwopgave blijven onveranderd. Dit zijn:

- Een vraaggericht bouwprogramma te hanteren
- Gemeenten met een tekort aan (harde) plancapaciteit voor het uitvoeren van het regionaal vraaggericht bouwprogramma spannen zich in om 'zachte' plancapaciteit 'hard' te maken, nieuwe plancapaciteit toe te voegen en plancapaciteit naar voren te halen
- Binnenstedelijk bouwen als uitgangspunt te nemen
- Bouwen rond OV-knooppunten prioriteit te geven
- 20% van de nieuwe woningen voort te laten komen uit transformatie

Daarnaast zijn in het vastgestelde RAP een aantal inspanningen benoemd die verdere uitwerking behoeven. Ter uitwerking van het RAP en om aan de verplichtingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening te voldoen heeft de regio de volgende afspraken geformuleerd:

Afspraak 1. Afspraken met betrekking tot locaties

De regio is het eens met het in ontwikkeling nemen van de woningbouwlocaties uit bijlage 1. Dit geldt zowel voor de locaties binnen BSG als de vijf locaties buiten BSG. In dit overzicht is ook het aantal te bouwen woningen op vertrouwelijke locaties opgenomen.

Afspraak 2. Categorie van woningbouwplannen die niet zijn genoemd in bijlage 1

Woningbouwplannen op gronden binnen BSG, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing cq. stedelijk gebruik worden geacht onderdeel te zijn van regionale afstemming, mits:

1. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) schaal en functie van de kern;
2. een omvang hebben van minder dan 50 woningen;
3. de woningbouwplannen niet in strijd zijn met het provinciaal belang.

Onder bestemmingen gericht op intensieve bebouwing cq. stedelijk gebruik wordt een bestemming verstaan zoals woondoeleinden (inclusief tuin/erf), centrumdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, horecadoeleinden, kantoordoeleinden, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden en zakelijke dienstverleningsdoeleinden en met een bestemming verkeersdoeleinden, water en/of groenvoorzieningen.

Afspraak 3. Kaart

De regiogemeenten vermelden de woningbouwlocaties en voortgang van de planprocessen in de Monitor Plancapaciteit. Alle bouwlocaties zijn weergegeven op kaart en te raadplegen op www.plancapaciteit.nl

Afspraak 4. Procesafspraken in relatie tot de Provinciale Ruimtelijke Verordening

1. Voor de verdere uitwerking/bijstelling van de woningbouwprogrammering wordt gebruik gemaakt van actuele gegevens over de woningbehoefte en plancapaciteit. Daarom zal de Monitor Plancapaciteit voor de regio en de bijbehorende locatielijst (zoals opgenomen in bijlage I) in ieder geval jaarlijks worden geactualiseerd. Na actualisatie wordt de lijst met locaties aan de provincie toegezonden waarbij verzocht wordt aan de regiogemeenten kenbaar te maken over welke projecten zij, met oog op 'de goede ruimtelijke ordening', in de toekomst nader advies wenst uit te brengen;

2. Om te voldoen aan de PRV spreken gemeenten in de RAP-regio af jaarlijks een geactualiseerd overzicht (lijst en kaart) te maken van de voorgenomen buiten stedelijke woningbouwplannen, die de komende 5 jaar tot productie zullen gaan komen. Van deze lijst stellen zij binnen de RAP-regio vast dat deze projecten qua aantallen en programma passen binnen de woningbehoefte en er geen reële binnenstedelijke alternatieven voorhanden zijn.
3. Het overzicht wordt jaarlijks ter informatie voorgelegd aan de provincie zodat zij hierover kan adviseren
4. Afstemming over het eventueel aanpassen/ opnemen van (aanvullende) afspraken over de woningbouwprogrammering vindt plaats via het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting. Doel is dat een goede, bestuurlijke afweging wordt gemaakt over de ontwikkelingen buiten-BSG. Zo'n 'goede afweging' betekent dat er integraal wordt gekeken (naast het belang van wonen, ook naar belangen vanuit ruimtelijke ordening, milieu, duurzaamheid en economie).

Afspraak 5. Vervolgonderzoek ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Gemeenten in deze RAP-regio spreken af om daartoe in ieder geval jaarlijks de Monitor Plancapaciteit te actualiseren, aangevuld met een gespreksronde/bijeenkomsten ten behoeve van een zo actueel en compleet mogelijk inzicht in zachte potentiële binnenstedelijke plancapaciteit. Deze acties vormen al onderdeel van de MRA samenwerking en vragen als zodanig geen extra inzet.

Afspraak 6. Onderbouwing ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Onderbouwing van individuele locaties ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (Besluit ruimtelijke ordening) blijft maatwerk en is aan de individuele gemeente. Als zich tussentijds een nieuwe buiten stedelijke ontwikkeling aandient zullen de regiogemeenten constructief meewerken aan eventueel benodigde tussentijdse afstemming.

Afspraak 7. Overgangsbepalingen

Deze afspraken zijn niet van toepassing op woningbouwplannen waarvan de planologische procedure zoals bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is aangevangen op het moment dat deze afspraken in werking treden.

Afspraak 8. Looptijd afspraak

Voor de afspraken die betrekking hebben op locaties geldt een looptijd van vijf jaar of anders indien de meerderheid van de portefeuillehouders tussentijds een andere looptijd overeenkomt.