

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. MH de Graaf - Smit
Telefoon 0235113613
E-mail: m.d.graaf@haarlem.nl
SZ/WWGZ/2012/124228
Te kopiëren: A, B
B & W-vergadering van 10 april 2012

Onderwerp

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/
IJmond 2012 t/m 2015

DOEL: Besluiten

Conform het protocol actieve informatieplicht, bespreekt het college met de raadscommissie het Regionaal Actieprogramma (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond. Het doel van de bespreking is dat het college het te nemen besluit toelicht en dat de raad vragen kan stellen en zijn standpunt kan geven. De formele bevoegdheid het besluit te nemen ligt bij het college: de raadscommissie geeft haar zienswijze. Gelijktijdig zal het college van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie het concept RAP aan de Provinciale Statencommissie (PS) voorleggen.

Woensdag 16 mei a.s. vindt er een bestuurlijke conferentie plaats, waarbij de woningcorporaties, de ontwikkelaars en het maatschappelijk middenveld kunnen reageren op het concept RAP. De raadsleden van de regiogemeenten worden ook voor deze conferentie uitgenodigd, zodat ook zij hun reactie kunnen geven. Alle reacties die worden gegeven op het concept RAP door de raadscommissies, de Statencommissie en het maatschappelijk middenveld, worden in juni 2012 in het definitieve RAP verwerkt. Het definitieve RAP wordt vervolgens voor de zomer aan het college ter vaststelling aangeboden. Wanneer het RAP door de regiogemeenten is vastgesteld, stelt het college van GS het RAP vervolgens definitief vast.

Dit RAP bevat bestuurlijke afspraken tussen de provincie Noord-Holland en de negen gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. De geformuleerde inspanningen zijn niet juridisch afdwingbaar; in die zin is dit RAP een 'zelfbindend document': partijen zeggen toe dat zij hun uiterste best doen om de inspanningen te leveren. Mocht een partij een geformuleerde inspanning niet kunnen leveren, dan wordt verwacht dat zij de andere partijen kan uitleggen wat de reden daarvan is. Discussies hierover worden gevoerd in het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/ IJmond. De RAP's bevatten publiekrechtelijke afspraken tussen de regio's en de provincie. Gedeputeerde Staten gaan onder andere uit van het RAP bij hun beoordeling van plannen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

B&W

1. Het college besluit het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015 vast te stellen.
2. De financiële consequenties zijn in de woonvisie verwerkt en worden meegenomen in de kadernota 2012, met inachtneming van het gestelde in de financiële paragraaf.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015

Reg. Nummer: SZ/WWGZ/2012/124228

1. Inleiding

De provincie Noord-Holland en de negen gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond werken sinds eind 2010 aan het opstellen van een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) (bijlage A). In het RAP maken de gemeenten met de provincie afspraken over het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma in de periode 2012 tot en met 2015. Ook in de andere regio's wordt een RAP gemaakt. De RAP's geven uitvoering aan de 'Provinciale Woonvisie. Goed Wonen' die op haar beurt weer een uitwerking is van de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040. Kwaliteit door veelzijdigheid'. In de provinciale woonvisie is de ambitie geformuleerd dat er in 2020 voldoende woningen zijn voor de inwoners van Noord-Holland met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelstelling te realiseren maakt de provincie bestuurlijke afspraken met de regio's. Daarnaast geeft het RAP voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond tevens uitvoering aan de verstedelijkingsafspraken van de Metropoolregio Amsterdam.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015 vast te stellen.
2. De financiële consequenties zijn in de woonvisie verwerkt en worden meegenomen in de kadernota 2012, met inachtneming van het gestelde in de financiële paragraaf.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

Een bijdrage leveren aan het regionaal woningbouwprogramma dat aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners. Hierbij voegt Haarlem een aanbod toe dat aansluit op de vraag en afgestemd is met de regio.

4. Argumenten

Het voorstel past binnen het ingezette beleid.

Het opstellen van een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) levert een bijdrage aan programmabegroting 5.2.1.a. het bevorderen van een goede, betaalbare en gedifferentieerde woningvoorraad. De woningmarkt is veelal een regionale woningmarkt. Afstemming is nodig om op nieuwbouwlocaties de juiste woningtypen en woonmilieus te ontwikkelen, die passen bij de vraag van woningzoekenden. Hiermee wordt concurrentie tussen gemeenten en regio's zoveel mogelijk voorkomen, waardoor het risico van leegstand (aanbod sluit niet aan op de vraag) en eventuele financiële problemen tot een minimum wordt beperkt.

Het RAP bevat afspraken om de lokale woningmarkt te bedienen

In het RAP zijn twee soorten afspraken opgenomen, primaire afspraken op voordracht van de provincie Noord-Holland en maatwerkafspraken aangedragen vanuit de regiogemeenten zelf.

De primaire afspraken gaan over het woningbouwprogramma (bestaande uit een kwantitatief woningbouwprogramma per gemeente; aandeel betaalbare woningen per gemeente en het aandeel nultreden woningen per gemeente), duurzaamheid (duurzaam bouwen en energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad) en (sociale) voorzieningen in de woonomgeving. De maatwerkafspraken, zijn afspraken over o.a. het aandeel middelduur en duur en het aandeel eengezins- en meergezinswoningen in het totale woningbouwprogramma; vraaggericht bouwen en zelfbouw; wonen boven winkels; herstructurering; de Starterslening; het vergroten van de keuzemogelijkheden voor huishoudens tot anderhalf keer modaal; Wonen, Welzijn en Zorg en bijzondere doelgroepen. Met de uitvoering van deze afspraken informeren de regiogemeenten elkaar, delen kennis door een gezamenlijk onderzoek en krijgen meer inzicht in (het functioneren van) de lokale woningmarkten om eventuele problemen aan te pakken.

Provincie is woningmarktregisseur en facilitator voor het RAP

De provincie heeft van het Rijk de rol gekregen van woningmarktregisseur in Noord-Holland. Zij is daarmee onder meer verantwoordelijk voor de programmering van 7.800 woningen, die in het kader van de verstedelijkingsafspraken van de Metropoolregio Amsterdam in de periode 2010 – 2020 in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Verder dient zij de samenwerking tussen gemeenten tot stand te brengen en te bevorderen als het gaat om de lokale en regionale woningbouwprogrammering (aantallen en kwaliteit). De provincie informeert, brengt kennis in, faciliteert en monitort daarnaast de primaire afspraken.

Thema's RAP worden gedeeld door gemeenten en betrokken partijen

Het RAP is tot stand gekomen in nauw overleg met de andere acht regiogemeenten van Zuid-Kennemerland/ IJmond. De verantwoordelijke bestuurders hebben in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/ IJmond met het concept RAP ingestemd. Bij aanvang van het traject hebben de betrokken gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en het maatschappelijk middenveld over de thema's van het RAP gesproken en deze onderschreven. Bij het definitief concept RAP worden de betrokkenen wederom uitgenodigd bij de bestuurlijke conferentie op 16 mei a.s. Raadsleden zullen hiervoor ook uitgenodigd worden om hun reactie te geven op het concept-RAP.

Projectvoorstellen uit het RAP komen in aanmerking voor subsidie

De provincie Noord-Holland stelt ter uitvoering van de inspanningen van de RAP's subsidie uit het provinciaal woonfonds beschikbaar. Gemeenten kunnen voor het uitvoeren van onderzoeken of projecten die uitvoering geven aan de afspraken die zijn vastgelegd in de RAP's. Die afspraken kunnen gaan over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan. Een voorwaarde voor het ontvangen van een subsidie is dat alle regiogemeenten die het RAP hebben ondertekend, instemmen met de aanvraag. Bovendien moeten de onderzoeken of projecten voor alle regiogemeenten meerwaarde hebben. De subsidie is een prestatieafpraak.

5. Kanttekeningen

(Actueel) bouwprogramma gaan uitvoeren

De besluitvorming van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) verloopt gelijktijdig met het besluitvormingstraject van de woonvisie Haarlem. Een van de inspanningen in het RAP is om het woningbouwprogramma van circa 3.100 woningen voor Haarlem t/m 2015 uit te voeren.

Deze aantallen zijn al grotendeels opgenomen in reeds bestaande woningbouwplannen. De binnenstedelijke ruimte voor de beoogde toevoeging is aanwezig. Veelal zijn de plannen 'rood voor rood' of 'rood voor grijs'. De woningbouwaantallen opgenomen in het RAP worden bij definitieve besluitvorming van het RAP op de laatste actuele ontwikkelingen gecheckt en mogelijk nog bijgesteld.

Woningbouwprogramma is ambitieus in de huidige economische conjunctuur
De woningaantallen worden als ambitieus bestempeld door enkele externe partijen bij het RAP, gezien de huidige economische situatie. Bovendien sluit het geplande woningbouwprogramma aan op de berekende woningbouwbehoefte. Er is bij het woningbouwprogramma van Haarlem rekening gehouden met een verwachte planuitval van circa 50 %. Daar waar de nieuwbouwinspanningen in de afspraken van het RAP zijn gekwantificeerd, is rekening gehouden met een bandbreedte van 20%. Er zal tussentijds gemonitord worden.

Financiële paragraaf

Op basis van de geformuleerde inspanningen in het RAP kunnen projectvoorstellen ingediend worden voor subsidie vanuit het Provinciaal Woonfonds. Deze subsidie wordt alleen uitbetaald als 50% meebetaald wordt door de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Voor Haarlem geldt dat de financiering van de onderzoeksvoorstellen en projecten van het RAP in de woonvisie zijn gedekt. Mocht bij de behandeling bij de kadernota de raad besluiten een lager bedrag aan de woonvisie toe te kennen, dan zullen de ambities van de Agenda Wonen van de woonvisie overeenkomstig worden aangepast. De bijdrage van Haarlem (maximaal €500.000,-) voor onderzoeksvoorstellen en projecten van het RAP is echter onvermijdelijk. De eventuele aangepaste ambities uit de woonvisie zullen na de inspraak van de woonvisie als definitief concept aan de raad worden voorgelegd. Totaal heeft de provincie voor het RAP € 1,5 miljoen euro beschikbaar.

6. Uitvoering

De provincie en de gemeenten zullen tijdens de uitvoering van het RAP monitoren of de geformuleerde inspanningen daadwerkelijk worden geleverd. De provincie werkt momenteel aan een document genaamd 'Provincie als woningmarkt-regisseur', waarbij zij invulling geeft aan haar rol als woningmarktregisseur. Hierin wordt het voorstel opgenomen om jaarlijks, tijdens een bestuurlijk overleg tussen de regiogemeenten en provincie, de afspraken uit het RAP te kunnen updaten. De provincie monitoort jaarlijks de primaire afspraken. Daarnaast biedt ze, op verzoek, haar kennis en diensten aan de regio is aan om te adviseren bij het aanjagen van o.a. woningbouwplannen. Daarnaast gebruikt de provincie het RAP als een toetsingskader om het nut en de noodzaak van verzoeken voor het bouwen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied te beoordelen. In de RAP's worden geen bouwlocaties opgenomen. De Provinciale Verordening Structuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, is het democratisch kader op basis waarvan gemeenten een ontheffing kunnen aanvragen voor bouwen buiten bebouwd gebied.

De provincie en regiogemeenten hebben de intentie uitgesproken om voor de periode 2016 – 2020 opnieuw bestuurlijke afspraken met elkaar te gaan maken.

Bij vaststelling van het RAP zal een (regionaal afgestemd) persbericht uitgaan (bijlage B).

7. Bijlagen

Bijlage A: Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/ IJmond 2012 t/m 2015, gewijzigd concept 8, 13 maart 2012.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Regionaal Actieprogramma Zuid- Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015

Gewijzigd concept 8

Inzet van de regiogemeenten in
Zuid-Kennemerland/IJmond en
de provincie Noord-Holland



BMC

Gewijzigd concept 8, 13 maart 2012

de heer ing. W. Vos

Projectnummer: 170167

Correspondentienummer: DH-....-.....

INHOUD

HOOFDSTUK 1	AANLEIDING	4
1.1	Regionalisering van het woonbeleid	4
1.2	Onderwerpen in het RAP	5
1.3	Proces	6
1.4	Uitvoerbaarheid van dit RAP	7
1.5	Op langere termijn een grote woningbehoefte	8
1.6	Relatie met Haarlemmermeer	8
1.7	Status van dit RAP	8
1.8	Leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2	DE KRACHT VAN DE REGIO EN DE GEMEENTEN	10
2.1	De regio	10
2.2	De gemeenten	13
2.3	Confrontatie tussen gewenste accenten en geformuleerde inspanningen	21
HOOFDSTUK 3	DE BEREKENDE WONINGBEHOEFTE	23
3.1	Kwantitatieve woningbehoefte	23
3.2	Kwalitatieve woningbehoefte	24
HOOFDSTUK 4	DE INSPANNINGEN	28
4.1	Thema's van het referentieprogramma	28
4.2	Overige thema's	36
4.3	Ondersteuning door de provincie	45
HOOFDSTUK 5	MONITORING EN BESTUURLIJK OVERLEG	47
5.1	Monitoring	47
5.2	Bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeenten	47
5.3	Bestuurlijk overleg tussen de gemeenten	48

De ondergetekenden,

1. Provincie Noord-Holland, vertegenwoordigd door de gedeputeerde, mevrouw J. Geldhof, hierna te noemen 'de provincie'

en

2. Gemeente Beverwijk, vertegenwoordigd door de wethouder, mevrouw J.W.J. Dorenbos-de Hen;
 3. Gemeente Bloemendaal, vertegenwoordigd door de wethouder, mevrouw A.M.C. Schep;
 4. Gemeente Haarlem, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer J. Nieuwenburg;
 5. Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer F. Zantkuijl;
 6. Gemeente Heemskerk, vertegenwoordigd door de wethouder, mevrouw E.A. van Tongeren;
 7. Gemeente Heemstede, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer P.H. van de Stadt;
 8. Gemeente Uitgeest, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer W.J.M. Spaanderman;
 9. Gemeente Velsen, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer R.G. te Beest;
 10. Gemeente Zandvoort, vertegenwoordigd door de wethouder, de heer G.J.W. Toonen,
- hierna te noemen: 'de gemeenten'.

Overwegende als volgt:

De provincie heeft in september 2010 de 'Provinciale Woonvisie 2010-2020; Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Om de bouwopgave te realiseren wil de provincie bestuurlijke afspraken maken met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Daarenboven willen de gemeenten met de provincie afspraken maken over andere thema's die relevant zijn voor het wonen. Deze bestuurlijke afspraken staan in de vorm van inspanningen in dit document.

De provincie en de gemeenten verklaren deze wederzijdse inspanningen te willen leveren en gezamenlijk verantwoording te zullen afleggen over de nakoming ervan. De inspanningen vormen de wederzijdse intenties voor de periode van 2011 tot en met 2015.¹ Voor de daarop volgende periode, 2016 tot en met 2020, willen de provincie en de gemeenten opnieuw dergelijke bestuurlijke afspraken met elkaar maken.

¹ Alle informatie en de afgesproken inspanningen hebben betrekking op de periode 2011 tot en met 2015. Maar omdat het RAP in 2012 wordt ondertekend, is er voor gekozen om in de titel de periode 2012 tot en met 2015 te hanteren.

Dit document kan worden aangehaald als 'Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015'. Aldus in tienvoud opgemaakt en getekend op <datum> 2012, te Haarlem.

Provincie Noord-Holland

mevrouw J. Geldhof
gedeputeerde

Gemeente Beverwijk

mevrouw J.W.J. Dorenbos-de Hen
wethouder

Gemeente Haarlem

de heer J. Nieuwenburg
wethouder

Gemeente Heemskerk

mevrouw E.A. van Tongeren
wethouder

Gemeente Uitgeest

de heer W.J.M. Spaanderman
wethouder

Gemeente Zandvoort

de heer G.J.W. Toonen
wethouder

Gemeente Bloemendaal

mevrouw A.M.C. Schep
wethouder

**Gemeente Haarlemmerliede en
Spaarnwoude**

de heer F. Zantkuijl
wethouder

Gemeente Heemstede

de heer P.H. van de Stadt
wethouder

Gemeente Velsen

de heer R.G. te Beest
wethouder

Hoofdstuk 1

Aanleiding

1.1 Regionalisering van het woonbeleid

In april 2009 hebben de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam het 'Gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam; Verstedelijkingsafspraken 2010-2020' vastgesteld. Hierin is verwoord dat in de gemeenten in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond in totaal 7.800 woningen worden toegevoegd in de periode 2010 tot 2020. Het gaat hier om een netto-toevoeging; de bouwproductie is hoger omdat er ook woningen worden gesloopt.

In dat rapport zijn uitsluitend woningaantallen per regio genoemd; de provincie kreeg de rol om die regionale aantallen in samenwerking met de gemeenten door te vertalen op gemeenteniveau.

Vervolgens hebben Provinciale Staten in september 2010 de 'Provinciale Woonvisie 2010-2020; Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Daarin staat de doelstelling van de provincie dat al haar inwoners in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelstelling te realiseren wil de provincie bestuurlijke afspraken maken met de regio's: de zogenoemde 'Regionale Actieprogramma's' (RAP's). Zuid-Kennemerland en IJmond worden hierbij als één regio beschouwd.²

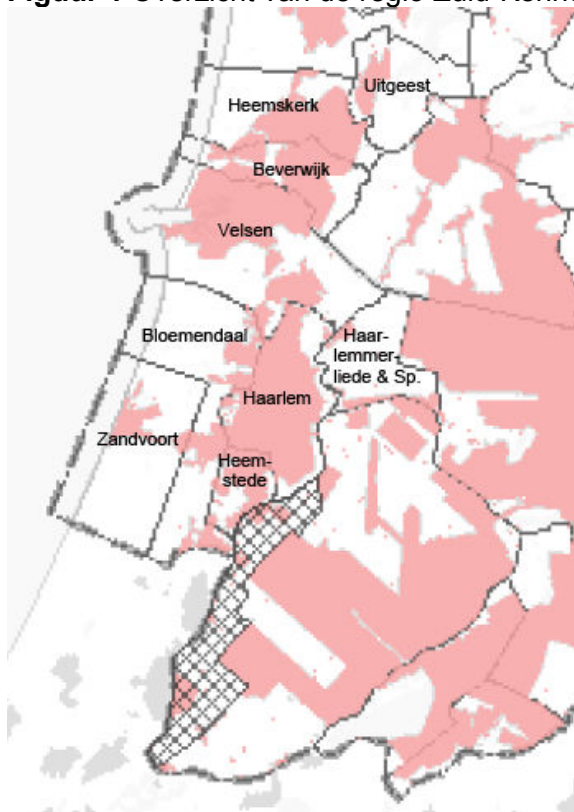
Ter voorbereiding van die RAP's hebben GS in november 2010 het 'Plan van aanpak Regionale Actieprogramma's Wonen 2011-2015 (RAP's) in de steigers' vastgesteld. Alle gemeenten hebben ingestemd met dat plan van aanpak en daarmee met de proceswijze voor de totstandkoming van het RAP.

Voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond zijn de woningbouwafspraken vastgelegd in dit document: het 'Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015'.³

² De andere drie regio's die een RAP opstellen zijn: Noord-Holland Noord (bestaande uit de subregio's Alkmaar, West-Friesland en Kop van Noord-Holland), Stadsregio Amsterdam en Gooi en Vechtstreek.

³ De naam van dit document is 'Actieprogramma' omdat deze term in de provinciale woonvisie wordt gehanteerd. Om de inspanningen die in dit document staan te realiseren, is vereist dat de vastgelopen woningbouw weer op gang wordt gebracht. Na de ondertekening van dit document zullen de gemeenten hierover met elkaar afspraken maken.

Figuur 1 Overzicht van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond



Het doel van dit RAP is te komen tot een regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen woningvraag en -aanbod centraal staat. De noodzaak van regionaal geformuleerde inspanningen wordt door de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond en andere woonpartners, zoals de woningcorporaties, breed gedragen. Ontwikkelingen zoals vergrijzing en trek naar de stad vanuit omliggende gemeenten, maken dat woonbeleid op lokaal niveau alleen niet meer toereikend is. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een passende verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. De huidige (2011) economische crisis, die forse effecten heeft op de woningmarkt, onderstreept het belang van regionale afstemming. Door op regionaal niveau inspanningen te formuleren over de hoeveelheid en de differentiatie van woningen die er in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond worden gebouwd, kan ongewenste concurrentie tussen regio's en gemeenten worden voorkomen.

Dit RAP kan worden beschouwd als eerste stap in de samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, om met vertrouwen in elkaar samen te werken aan het verbeteren van de regionale woningmarkt.

1.2 Onderwerpen in het RAP

Speerpunten van de provincie

De onderwerpen waarover in dit RAP inspanningen worden geformuleerd, zijn afgeleid van de speerpunten uit de provinciale woonvisie, zie kader 1.

Kader 1 Speerpunten provinciale woonvisie

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor de doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Op basis van deze speerpunten wil de provincie dat in dit RAP in elk geval inspanningen worden geleverd op de thema's die in het volgende kader zijn vermeld, het zogenoemde 'referentieprogramma'. De inspanningen die partijen op deze thema's willen leveren, staan in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.

Kader 2 Referentieprogramma

Thema
- Kwantitatief bouwprogramma - Aandeel betaalbaar in bouwprogramma - Aandeel nultredenwoningen - Duurzaamheid - Voorzieningen

Aanvullende thema's van de gemeenten

Naast de thema's in het referentieprogramma willen de gemeenten dat het RAP aandacht besteedt aan thema's die ook in een lokale woonvisie thuis horen. Die aanvullende thema's zijn hierna vermeld. De inspanningen die partijen op deze aanvullende thema's willen leveren, staan in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2.

Kader 3 Aanvullende thema's

Thema
- Kwalitatief bouwprogramma: - Bouwprogramma naar koop- en huurwoningen - Aandeel middelduur en duur in bouwprogramma - Aandeel eengezins- en meergezinswoningen in bouwprogramma - Vraaggericht bouwen en zelfbouw (CPO/PO) - Wonen boven Winkels - Herstructurering - Startersregeling - Huishoudens tot anderhalf keer modaal - Wonen, Welzijn en Zorg - Bijzondere doelgroepen - Huisvestingsverordening en woonruimteverdeelsysteem

1.3 Proces

Stappen die zijn gezet

Gestart is met het analyseren van relevante documenten. De documenten die voor dit RAP zijn gebruikt, zijn vermeld in bijlage 3. Tegelijkertijd heeft de projectleider gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke wethouder van de gemeenten over hun verwachtingen ten aanzien van het RAP en de inhoudelijke thema's. Op basis van deze informatie is de rapportage 'Naar een Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2011 t/m 2015' opgesteld.

Met gebruikmaking van de informatie uit die rapportage is vervolgens dit RAP geschreven. Het concept-RAP is, net als de rapportage, enkele keren besproken in het 'portefeuillehoudersoverleg Regionale Samenwerking Volkshuisvesting', waarin de wethouders van de negen gemeenten zitting hebben en in de projectgroep, waarin de beleidsambtenaren van de gemeenten zitting hebben. Bij zowel de bestuurlijke als de ambtelijke overleggen was een ambtelijke vertegenwoordiger van de provincie aanwezig. Het concept-RAP is op 14 september 2011 ook besproken met de woningcorporaties⁴ in de regio en in de klankbordgroep⁵.

Vervolgstappen

Dit definitief concept-RAP wordt in april 2012 besproken in het college van de negen gemeenten. Nadat GS hebben gereageerd op het definitieve concept-RAP vindt in mei 2012 een bestuurlijke conferentie plaats, waarvoor de woningcorporaties en de leden van de klankbordgroep worden uitgenodigd. Daarna wordt het definitieve RAP vastgesteld en ten slotte ondertekend door de bestuurders van de gemeenten en de provincie.

1.4 Uitvoerbaarheid van dit RAP

Op dit moment (2012) is er sprake van een crisis op de woningmarkt: het aantal te koop staande woningen is ongeveer verdubbeld en prijzen van koopwoningen dalen. Er is weliswaar sprake van een verhuisbehoefte, maar die wordt niet omgezet in daadwerkelijke verhuizingen. Door deze impasse zijn investeerders heel voorzichtig in het ontwikkelen van bouwplannen en is het daarom ook heel lastig om over de woningbouw bestuurlijke afspraken te maken in dit RAP.

Naarmate deze crisis op de woningmarkt langer duurt, wordt het lastiger om de bouwafspraken te realiseren die in dit RAP zijn opgenomen. Bij de eerste evaluatie van dit RAP in 2013 zal duidelijk zijn in hoeverre de crisis het leveren van prestaties in de weg heeft gestaan. Dit kan reden zijn om de afgesproken inspanningen te herzien.

De uitvoerbaarheid van dit RAP is niet uitsluitend afhankelijk van economische ontwikkelingen, maar ook van recente ontwikkelingen in het rijksbeleid. Deze zullen de investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties de komende jaren namelijk (verder) beperken. Het gaat hierbij onder andere om de heffing voor de huurtoeslag, de splitsing in DAEB- en niet-DAEB-activiteiten en de verplichting om 75% van de huurwoningen te koop aan te bieden aan huurders.

⁴ Dit zijn: AWW Eigen Haard, Elan Wonen, Kennemer Wonen, Sint Agnes Woningstichting, Woningbedrijf Velsen, Woningbouwvereniging Brederode, Woningstichting De Key, Woningstichting Pré Wonen, Wooncorporatie Kennemerhave, WOONopMAAT, Woonzorg Nederland en Ymere.

⁵ Aan de klankbordgroep nemen de volgende partijen deel: Amvest, AM Wonen, Bouwfonds ontwikkeling, Cobraspen, De Hypotheekshop, Dupon Vastgoed, Haarlem Effect, Hbb groep, Huizenstede makelaardij BV, Kennemer Beheer, Kontext, Mooijekind Vleut, NEBECO Object Vastgoed, RIBW K/AM, Stichting St. Jacob, Samenwerkende Bonden van Ouderen Noord-Holland (SBO-NH), Stichting DOCK, Thunnissen Groep, VBZ/Bureau Lindenhoek, VIVA! Zorggroep, Vrouwenadviescommissie Haarlem en Zorgbalans.

1.5 Op langere termijn een grote woningbehoefte⁶

Voor de korte termijn heeft de huidige economische situatie (zie paragraaf 1.4) een grote invloed op de woningmarkt. Op langere termijn is in de Noordvleugel van de Randstad echter sprake van een grote woningbehoefte als gevolg van de voortgaande huishoudensgroei in dit gebied. Dit leidt tot een toevoeging van bijna 440.000 woningen in de Noordvleugel tot 2040, waarvan ruim 300.000 in de Metropoolregio Amsterdam.

1.6 Relatie met Haarlemmermeer

De gemeente Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam en dus niet van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Desalniettemin is het voor de gemeenten in Zuid-Kennemerland wel relevant welke afspraken de gemeente Haarlemmermeer in het RAP van de Stadsregio Amsterdam maakt. De gemeenten in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer hebben namelijk een aantal jaren geleden hun woningmarkt voor sociale huurwoningen voor elkaar opengesteld. De achtergrond daarvan is dat Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer complementaire woningmarkten vormen.

Deze openstelling betekent dat bij de woningtoewijzing aan de bewoners van Zuid-Kennemerland die naar een sociale huurwoning in Haarlemmermeer willen verhuizen (en vice versa) geen regionale bindingseisen worden gesteld. Hierdoor kan bijvoorbeeld een jong huishouden met kinderen uit Haarlem naar een betaalbare eengezinswoning in Haarlemmermeer verhuizen en kan een starter uit Haarlemmermeer een goedkoop appartement in Haarlem huren.

1.7 Status van dit RAP

Dit RAP bevat bestuurlijke afspraken tussen enerzijds de provincie Noord-Holland en anderzijds de negen gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De geformuleerde inspanningen zijn niet juridisch afdwingbaar; in die zin is dit RAP een 'zelfbindend document': partijen zeggen toe dat zij hun uiterste best doen om de inspanningen te leveren. Mocht een partij een geformuleerde inspanning niet kunnen leveren, dan wordt verwacht dat zij de andere partijen kan uitleggen wat de reden daarvan is. Discussies hierover worden gevoerd in het Portefeuillehoudersoverleg. Zie ook paragraaf 5.2.

De gemeenten in de regio zien dit RAP als eerste stap in de samenwerking binnen de regio, om met vertrouwen in elkaar samen te werken aan het verbeteren van de regionale woningmarkt. De gemeenten vinden het daarnaast belangrijk dat de provincie met het ondertekenen van dit RAP aangeeft dat ze wil faciliteren en kennis delen en financieel wil bijdragen⁷ aan het realiseren van de geformuleerde inspanningen. Zie ook paragraaf 4.3.

⁶ Bron: brief van 18 oktober 2011 van de minister van Infrastructuur en Milieu en de minister van BZK aan de voorzitter van de Tweede Kamer.

⁷ De provincie heeft een Provinciaal Woonfonds ingesteld. Volgens de uitvoeringsregeling kan uit dit fonds subsidie worden verstrekt voor activiteiten die aansluiten bij de afspraken die in het vastgestelde RAP zijn gemaakt. Uitsluitend gemeenten die dit RAP hebben ondertekend, komen in aanmerking voor bijdragen uit dit Provinciaal Woonfonds.

1.8 Leeswijzer

Dit RAP is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: aanleiding voor het RAP, belangrijkste onderwerpen, gevolgen van huidige crisis, de relatie met de gemeente Haarlemmermeer en de status van het RAP.
- Hoofdstuk 2: beschrijving van de regio en de gemeenten met hun sterke punten en aandachtspunten, de kansen en bedreigingen en de speerpunten in het woonbeleid.
- Hoofdstuk 3: uitkomsten van de woningbehoefteberekening die ABF Research in opdracht van de provincie Noord-Holland heeft uitgevoerd. De provincie heeft deze uitkomsten gebruikt als toetsing van het concept van dit RAP.
- Hoofdstuk 4: de inspanningen die partijen leveren. Dit hoofdstuk vormt 'het hart' van het RAP. Bij de inspanningen is onderscheid gemaakt tussen de inspanningen op de thema's van het referentieprogramma en op de aanvullende thema's waarover de gemeenten inspanningen willen afspreken.
- Hoofdstuk 5: het monitoren van de afgesproken inspanningen, bestuurlijk overleg tussen de provincie en de gemeenten en de verdere uitbouw van het bestuurlijk overleg in de regio.

Het RAP gaat vergezeld van enkele bijlagen:

- Bijlage 1: de inspanningen uit hoofdstuk 4 zijn hier bij elkaar geplaatst.
- Bijlage 2: de afkortingen en begrippen die in het RAP worden gebruikt, worden verduidelijkt.
- Bijlage 3: overzicht van de documenten die voor het RAP zijn gebruikt.

Hoofdstuk 2

De kracht van de regio en de gemeenten

2.1 De regio

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond bestaat uit de subregio Zuid-Kennemerland en de subregio IJmond. De woningvoorraad bestond in 2010 uit bijna 169.500 woningen. In tabel 1 is de samenstelling van de woningvoorraad vergeleken met die van de overige regio's die een RAP opstellen. Uit deze vergelijking blijkt dat de woningvoorraad van deze regio veel overeenkomsten vertoont met die van Gooi en Vechtstreek.

Tabel 1 Samenstelling woningvoorraad van regio's

Eigendom/type	Zuid-Kennemerland/IJmond	Noord-Holland Noord	Stadsregio Amsterdam	Gooi en Vechtstreek
Huurwoningen	43%	33%	60%	42%
Koopwoningen	57%	67%	40%	58%
Eengezinswoningen	65%	85%	39%	77%
Meergezinswoningen	35%	15%	61%	23%
Totaal	169.492	273.663	666.134	109.086

Bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011)

De huidige woningbouwambities zijn samengebracht in verstedelijkingsafspraken die het Rijk en de regio's met elkaar hebben gemaakt voor de periode 2010 tot en met 2019. De afspraken omvatten de investeringsbehoefte in de regio's. De woningbouwopgaven voor de beide subregio's zijn vermeld in tabel 2. Er is geen verdere verdeling naar de afzonderlijke gemeenten gemaakt.

Tabel 2 Woningbouwopgaven (netto groei) regio Zuid-Kennemerland/IJmond

Subregio	2010 t/m 2014	2015 t/m 2019	Totaal
Zuid-Kennemerland	2.700	2.000	4.700
IJmond	1.800	1.300	3.100
Totaal regio	4.500	3.300	7.800

Bron: Gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam

Op langere termijn is in de Metropoolregio Amsterdam sprake van een grote woningbehoefte. Zie paragraaf 1.5.

Op basis van de beschrijving van de subregio's hieronder, kunnen de sterke punten en aandachtspunten en de kansen en bedreigingen van de regio als volgt worden samengevat.

Regio Zuid-Kennemerland/IJmond

Sterke punten	Aandachtspunten
- Prettig gebied om in te wonen - Ligging van de regio, duinen en nabij Amsterdam - Gevarieerd woonmilieu (gemeenten met veel goedkope woningen, maar ook gemeenten met veel dure woningen) - Getalsmatig voldoende grote kernvoorraad in relatie tot de primaire doelgroep	- Doorstroming van middenklasse uit sociale huur is moeilijk vanwege gebrek aan passend aanbod - Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad staat onder druk - Te weinig geschikte woningen voor ouderen - Voorzieningenniveau staat onder druk - Nauwelijks doorstroming - Nauwelijks uitbreidingslocaties
Kansen	Bedreigingen
- Benutten van de mogelijkheden van nieuwbouw en herbestemming - Verbeteren van de bestaande woningvoorraad - Bouwen in middensegment om jongeren en middenklasse, vaak gezinnen, vast te houden - Bouwen van nultredenwoningen en woningen in middensegment om doorstroming te bevorderen	- Vergrijzing waardoor voorzieningenniveau afneemt - Tweedeling: lage en hoge inkomens door vertrek van middeninkomens - Vertrek van jongeren en gezinnen - Versobering van voorzieningen

Beschrijving van de subregio's

Zuid-Kennemerland

De gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort vormen samen de subregio Zuid-Kennemerland. De ligging van Zuid-Kennemerland is uniek. Zij ligt midden tussen de economische motoren Schiphol en IJmond, vlakbij Amsterdam en tegelijkertijd aan de kust met mooie duingebieden en stranden. Zuid-Kennemerland is dan ook een prettig gebied om in te wonen.

De bijzondere ligging brengt ook nadelen met zich mee. Er is een gebrek aan uitleggebeden. Hierdoor kan in Zuid-Kennemerland uitsluitend door middel van kleinschalige nieuwbouw- en herstructureringsplannen (deze liggen vooral binnen Bestaand Bebouwd Gebied) worden ingespeeld op de huidige en toekomstige woningbehoefte. De subregio heeft hierdoor een gespannen woningmarkt, waardoor er een lange wachttijd is voor sociale huurwoningen en huren in de vrije sector te duur is voor inkomens tot circa anderhalf modaal. Ook op de koopmarkt heeft deze groep bijna geen kans. Een deel van de inwoners dreigt dus geen toegang meer te krijgen tot de regionale woningmarkt. Om de huishoudens die een sociale huurwoning zoeken meer keuzevrijheid te geven en sneller aan een woning te helpen, hebben de regiogemeenten met de gemeente Haarlemmermeer afspraken gemaakt om de huurwoningmarkt wederzijds open te stellen. Zie paragraaf 1.6. De regiogemeenten (met uitzondering van Zandvoort) hebben ook met Velsen afgesproken om bij wijze van proef de huurwoningmarkt tijdelijk, op basis van wederkerigheid, open te stellen.

Een ander knelpunt is het te beperkte aanbod van bepaalde woningtypen, zoals nultredenwoningen. Dit leidt tot een stagnatie van de doorstroming, onder andere bij gezinnen, omdat ouderen relatief vaak in een eengezinswoning wonen en niet willen verhuizen naar een voor hen geschikte woning. Omdat in de komende jaren een nog

sterkere vergrijzing optreedt, is het heel belangrijk om voor te sorteren op de toekomst. Ouderen blijven het liefst in de eigen wijk wonen. Daarom moet het aanbod in de 'eigen' wijk en dus eigen gemeente worden gecreëerd. Daarnaast is er te weinig aanbod van koopwoningen in het middensegment (€ 215.000,- tot € 350.000,-). Mensen die in een goedkope huurwoning wonen, blijven daar wonen en verhuizen bij een inkomensgroei niet naar een duurdere (koop)woning. Hierdoor kunnen de huishoudens geen volgende stap in hun wooncarrière zetten. Het risico bestaat dat er te weinig aantrekkelijk aanbod voor middeninkomens overblijft en het gat in de woningmarkt tussen lage en hoge inkomens onoverbrugbaar wordt. Het aantal woningen in de kernvoorraad is getalsmatig voldoende in verhouding tot de omvang van de primaire doelgroep. Maar omdat deze woningen als gevolg van beperkte doorstroming weinig beschikbaar komen, heeft de primaire doelgroep te maken met lange wachttijden. Voor starters op de woningmarkt is een koopwoning zo goed als onbereikbaar. Daarom bieden de gemeenten in Zuid-Kennemerland, behalve Heemstede, een starterslening aan.

IJmond

De gemeenten Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Velsen vormen samen de subregio IJmond. Ook in dit gebied wordt prettig gewoond, vanwege de over het algemeen nog betaalbare woningvoorraad, de werkgelegenheid, de nabij gelegen kust en recreatiegebieden en de nabijheid van Amsterdam. De subregio is een grotendeels aaneengesloten geheel, met een industrieel en overwegend stedelijk karakter. Behalve Uitgeest, want deze gemeente heeft een dorps karakter. De woningvoorraad in de gemeenten is tamelijk eenzijdig: Beverwijk en Heemskerk kennen relatief veel goedkope appartementen en alle gemeenten hebben een tekort aan woningen die voor ouderen geschikt zijn. Dit belemmert de doorstroming. Ook is er behoefte aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. De gemeenten in de subregio willen stimuleren dat zoveel mogelijk jongeren in IJmond kunnen blijven wonen. Een aantal gemeenten biedt om deze reden startersleningen aan. Het grondgebied van Beverwijk en Heemskerk kan worden beschouwd als een 'hecht woningmarktgebied': het overgrote deel van de verhuizingen vindt binnen deze gemeenten zelf of tussen beide gemeenten plaats. Velsen neemt binnen de subregio een bijzondere positie in omdat de gemeente grenst aan de subregio Zuid-Kennemerland. Formeel is de gemeente onderdeel van de subregio IJmond, maar voor de verhuisbewegingen kijken de inwoners meer richting Zuid-Kennemerland, met name de aangrenzende gebieden Haarlem-Noord en Bloemendaal.

Sterke punten en aandachtspunten

Hieronder staat een aantal sterke punten en aandachtspunten en de kansen en bedreigingen van de subregio's vermeld. Door de verschillen tussen gemeenten doen zich de sterke punten en aandachtspunten zich niet in elke gemeente voor. Wat dit betreft geven de sterke punten en aandachtspunten en de kansen en bedreigingen een typering van de subregio als geheel. De nuancering op het niveau van de gemeenten volgt in paragraaf 2.2.

Subregio Zuid-Kennemerland

Sterke punten	Aandachtspunten
- Prettig gebied om in te wonen - Ligging van de regio, duinen en nabij Amsterdam - Voldoende kernvoorraad voor de doelgroep	- Een kwantitatief en kwalitatief woningtekort - Nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden - Gespannen woningmarkt - Nauwelijks doorstroming op de woningmarkt - Vergrijzing - Slechte bereikbaarheid
Kansen	Bedreigingen
- Kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad - Bouwen van middeldure woningen om jongeren en middenklasse, vaak gezinnen, vast te houden - Bouwen van middeldure woningen voor senioren en middeninkomens om doorstroming te bevorderen	- Tweedeling van huishoudens met lage en huishoudens met hoge inkomens - Versobering van voorzieningen

Subregio IJmond

Sterke punten	Aandachtspunten
- Prettig gebied om in te wonen - Ligging van de regio, duinen en nabij Amsterdam - Woningvoorraad relatief goed betaalbaar - Grote kernvoorraad	- Een kwalitatief woningtekort - Tamelijk eenzijdige woningvoorraad - Kwaliteit van de woningvoorraad staat onder druk - Nauwelijks doorstroming op de woningmarkt - Vergrijzing wordt versterkt doordat jongeren vertrekken
Kansen	Bedreigingen
- Bouwen voor de huidige en toekomstige woningbehoefte - Bouwen van middeldure woningen om jongeren en middenklasse, vaak gezinnen, vast te houden - Bouwen van middeldure woningen voor senioren en middeninkomens om doorstroming te bevorderen - Kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad	- Afkalven draagvlak voor voorzieningen als gevolg van vertrek van ouderen en jongeren

2.2 De gemeenten

In deze paragraaf is een beknopte beschrijving van elke gemeente opgenomen, met per gemeente de kenmerkende sterke punten en aandachtspunten en de kansen en bedreigingen. De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente voordoen, zoals het gebrek aan uitbreidingslocaties, de beperkte doorstroming en de vergrijzing, zijn niet vermeld bij het samenvattende overzicht per afzonderlijke gemeente.

Beverwijk

Beverwijk is een gemeente in stedelijk gebied, waar uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw schaars zijn. Er vinden veel verhuizingen plaats tussen Beverwijk en Heemskerk en de inwoners van beide gemeenten zijn georiënteerd op elkaars

voorzieningen. Ten opzichte van Heemskerk heeft Beverwijk een meer stads en bedrijvig karakter en meer voorzieningen.

De woningmarkt van Beverwijk was al vóór de huidige economische crisis ruim. Er is weliswaar geen kwantitatief woningtekort, maar wel een kwalitatief tekort: in de gemeente Beverwijk staan teveel goedkope huurappartementen. Om de nogal eenzijdige woningvoorraad van Beverwijk te verkleinen, is eind jaren negentig gestart met nieuwbouw in de Broekpolder en herstructurering van verouderde woonwijken. De gemeente wil deze integrale gebiedsontwikkeling – zoals het stationsgebied – en de bouw van middeldure en dure woningen voortzetten omdat die leidt tot meer variatie in woonmilieus en woningtypologieën, waardoor meer inwoners binnen de gemeente een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken. De gemeente wil dat vooral eengezinswoningen worden gebouwd, maar die zijn op binnenstedelijke locaties moeilijk realiseerbaar. Het accent in de woningbouwplannen tot 2020 ligt daarom op appartementen. Die moeten allemaal technisch geschikt zijn voor ouderen om de vergrijzing en de extramuralisering van de zorg op te vangen. De gemeente verwacht dat in de periode van dit RAP in totaal 632 woningen worden gebouwd.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Ruime woningmarkt	- Eenzijdige woningvoorraad (overschot aan goedkope huurappartementen) - Meer appartementen dan gevraagd in nieuwbouwplannen
Kansen	Bedreigingen
- Herstructureren waardoor een gevarieerdere woningvoorraad kan worden gerealiseerd - Bouw van middeldure en dure woningen	- Sociale problemen als gevolg van grote aantal goedkope huurappartementen

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Bloemendaal

Een groot deel van het Bloemendaalse grondgebied bestaat uit natuurgebieden, landgoederen en open landschappen. Bloemendaal kent relatief veel koopwoningen, die gemiddeld groot en duur zijn. Ook de inkomens van de huishoudens zijn gemiddeld hoog. Het is een gemeente met een relatief sterk vergrijzde bevolking. De gemeente Bloemendaal kent een gespannen woningmarkt, hetgeen zich uit in hoge woningprijzen en lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Er kan maar beperkt tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte in Bloemendaal. De gemeente Bloemendaal beschikt niet over grootschalige uitbreidingslocaties. Alleen in de dorpskernen is er een aantal kleinschalige locaties die mogelijk voor herontwikkeling of verdichting in aanmerking komen. De gemeente verwacht dat in de periode van dit RAP 263 woningen worden gebouwd.

Het percentage scheefwoners is zeer hoog omdat er nauwelijks mogelijkheden zijn om vanuit een sociale huurwoning door te stromen naar een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. Daarnaast is er een gebrek aan nultredenwoningen, waardoor relatief veel senioren in een eengezinswoning blijven wonen. Er is veel vraag naar eengezinswoningen van gezinnen uit Haarlem en Amsterdam met een

hoger inkomen, maar door de beperkte doorstroming kan onvoldoende aan deze vraag tegemoet worden gekomen.

Wanneer er niet wordt ingespeeld op de ontwikkelingen in de woningmarkt zal de gemeente Bloemendaal in de toekomst te maken krijgen met bevolkingskrimp en vergrijzing. Dit kan een negatieve invloed hebben op het voorzieningenniveau van de Bloemendaalse kernen.

De gemeente Bloemendaal wil door de bouw van middeldure woningen en nultredenwoningen de doorstroming bevorderen. Hierdoor komen er meer eengezinswoningen vrij voor gezinnen met kinderen, waardoor het voorzieningenniveau beter op peil zal blijven. Het creëren van een middelduur segment zal niet door nieuwbouw gebeuren omdat de gemeente met de corporaties heeft afgesproken dat zij een deel van de bestaande huurwoningen overhevelen naar de middeldure sector of in MGE verkopen. Deze onttrekking van sociale huurwoningen wordt gecompenseerd door de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Vanwege de aanwezigheid van een aantal exclusieve villawijken wil Bloemendaal graag de vraag van de Metropoolregio Amsterdam faciliteren om een woonmilieu voor de *captains of industry* te bieden.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Aantrekkingskracht op Haarlemse en Amsterdamse gezinnen met een hoger inkomen - Aanwezigheid van een aantal exclusieve villawijken - Prachtige woonomgeving - Kwalitatief hoogwaardig woningaanbod (zowel in de koop als huursector)	- Te weinig nultredenwoningen - Te weinig sociale huurwoningen - Nauwelijks woningen in het middeldure segment - Hoog percentage scheefwoners - Weinig locaties waar nieuwbouw kan plaatsvinden
Kansen	Bedreigingen
- Bouwen van nultredenwoningen - Bouwen van sociale huurwoningen - Creëren van middelduur huur- en koopsegment, waardoor doorstroming wordt bevorderd - Meer gevarieerd woonmilieu	- Afnemend voorzieningenniveau door vergrijzing/krimp - Toevoegen van middelduur segment is lastig door hoge (grond)prijzen

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Haarlem

Haarlem is een gewilde woonstad met een uitstekend woonklimaat. De grote kracht van Haarlem ligt in een rijk historisch centrum, kwalitatief hoogstaande voorzieningen en de nabijheid van de kust, de duinen en Amsterdam. Haarlem is de stedelijke kern van de subregio Zuid-Kennemerland. Dit blijkt uit de woningvoorraad (relatief veel appartementen en veel kleine vooroorlogse eengezinswoningen in een stedelijke leefomgeving) en de samenstelling van de huishoudens (veel alleenstaanden). De grote voorraad sociale huurwoningen is bedoeld voor starters en voor huishoudens met een laag inkomen. Voor starters/jongeren biedt de gemeente de starterslening aan.

Haarlem is een compacte stad met nauwelijks ruimte voor uitbreiding. De druk op de koop- en huurmarkt is hoog. Haarlem hoorde jarenlang tot de steden met een lage

woningproductie, maar vanaf 2007 is sprake van een toenemende bouwproductie. Het gat tussen de sociale huur en de volgende stap op de woningmarkt is te groot waardoor de doorstroming onvoldoende op gang komt. De gemeente heeft een bevolking met bovengemiddelde inkomens- en opleidingsniveaus. Daarnaast heeft ze vanwege de relatief grote voorraad sociale huurwoningen een functie voor starters op de woningmarkt. De huishoudens die uit de gemeente vertrekken zijn vooral gezinnen die voor een meer suburbaan woonklimaat kiezen. Daar staat tegenover dat Haarlem binnen de Metropoolregio Amsterdam een functie vervult voor hoogopgeleide huishoudens die in Amsterdam onvoldoende aantrekkelijk aanbod vinden.

Het weer in beweging krijgen van de woningmarkt – verleiden tot verhuizen – is één van de belangrijkste opgaven. Er is vooral behoefte aan eengezinswoningen in de middeldure en dure huur- en koopsector en aan geschikte woningen voor ouderen. In het beleid van Haarlem stond de productie voorop, maar nu richt Haarlem haar beleid meer op kwaliteit, duurzaamheid (zij wil in 2030 een klimaatneutrale stad zijn), de verbetering van de woonomgeving en een combinatie van wonen en zorg. Als resultaat daarvan verwacht de gemeente dat in de periode van dit RAP 3.100 woningen worden gebouwd.

Op dit moment stelt de gemeente een nieuwe woonvisie op. Daarin wordt het accent naast de woningbouwproductie meer op de kwaliteit van de woningvoorraad, de particuliere sector en de duurzaamheid gelegd. De gemeente wil dat vooral eengezinswoningen worden gebouwd, maar die zijn op binnenstedelijke locaties moeilijk realiseerbaar. Het accent in de woningbouwplannen tot 2020 ligt daarom op appartementen.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Gewilde woonstad - Historisch centrum en kwalitatief hoogstaande voorzieningen - Voldoende sociale huurwoningen in relatie met omvang van de primaire doelgroep - Vanaf 2007 toenemende woningproductie ten behoeve van de nieuwbouw	- Uitstroom van middeninkomens en huishoudens met kinderen
Kansen	Bedreigingen
- Kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad - Bouwen voor middeninkomen en huishoudens met kinderen - Door nieuwbouw van middeldure woningen doorstroming bevorderen - Benutten van herontwikkelings- en herstructureringslocaties	- Gezinnen met middeninkomens vinden onvoldoende (aantrekkelijk) aanbod

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Haarlemmerliede en Spaarnwoude is qua aantal inwoners één van de kleinste gemeenten van Nederland. De bevolking vergrijsst en ontgroent. Daarbovenop trekken steeds meer jongeren van 25 tot 29 jaar weg uit de gemeente omdat ze als

starter geen betaalbare woning kunnen vinden. Het aandeel huishoudens met kinderen is nog hoog en de inkomens zijn gemiddeld hoog. Er zijn meer huishoudens die uit de gemeente willen vertrekken, dan dat er huishoudens zijn die naar de gemeente willen verhuizen. De vergrijzing van de bevolking lijkt tamelijk beperkt te zijn.

Kenmerkend voor Haarlemmerliede en Spaarnwoude is de gedifferentieerde woningvoorraad. Met nieuwbouw wil de gemeente die variëteit behouden. Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties en bij de herontwikkeling van bestaande locaties wil de gemeente daarom expliciet aandacht besteden aan de ouderen en jongeren met een laag inkomen en starters op de woningmarkt. Met de bouw van goedkope koopwoningen probeert de gemeente ook de doorstroming in de huursector te bevorderen, waardoor huurwoningen (eerder) vrijkomen voor de aandachtsgroepen. De gemeente verwacht dat er in de periode van dit RAP 416 woningen worden gebouwd.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Gedifferentieerd woningaanbod	- Jongeren trekken weg - Te weinig betaalbare woningen voor jongeren
Kansen	Bedreigingen
- Door nieuwbouw variëteit behouden en doorstroming bevorderen	- Dreigend vertrekoverschot van huishoudens

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Heemskerk

Zoals reeds eerder vermeld, vormt Heemskerk met Beverwijk één woningmarktgebied: er vinden veel verhuizingen plaats tussen beide gemeenten en de inwoners zijn georiënteerd op elkaars voorzieningen. Binnen dit woningmarktgebied kent Heemskerk diverse kleinschalige woonmilieus; veel woonwijken worden gekenmerkt door relatief veel groen en water. Een aantal naoorlogse woonwijken, waarvan de kwaliteit van woningen en de woonomgeving onder druk staat, is of wordt geherstructureerd. De meeste voorzieningen zijn gericht op de eigen bevolking; regionale voorzieningen zijn veelal elders, maar wel op bereikbare afstand te vinden.

Heemskerk is de laatste 40 jaar gegroeid van een klein tuindersdorp tot een aanzienlijke woongemeente. Heemskerk bestaat uit twee hoofdgebieden: een uniek natuur- en recreatiegebied (strand en Noord-Hollands duinreservaat) en een verstedelijkt woongebied met veel groen.

De gemeente streeft ernaar om in 2040 circa 40.000 inwoners te hebben (toekomstvisie). Het wordt belangrijk gevonden dat de bevolkingssamenstelling ook op langere termijn niet te veel afwijkt van het landelijke beeld. De vergrijzing, vooral het aantal 75-plussers, is in Heemskerk in 2040 aanmerkelijk sterker dan in de regio als totaal en het landelijk gemiddelde. Daarom wil Heemskerk naast adequate woningen voor ouderen ook starters en gezinnen aan zich binden door voor hen aantrekkelijke woningen te realiseren. Dit betekent een voldoende grote en gedifferentieerde bouwproductie (de gemeente verwacht dat in de periode van dit RAP 689 woningen worden gebouwd), diversiteit in nieuwe woningen en behoud van het groene karakter.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Dorps karakter - Veel groen en water	- Vergrijzing
Kansen	Bedreigingen
- Voldoende woningen bouwen om krimp tegen te gaan - Gedifferentieerd bouwen - Doorgaan met herstructurering om kwaliteit van woningen en woonomgeving te verbeteren	- Verschraling van voorzieningen - Verdere daling van inwoneraantal (krimp)

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Heemstede

Heemstede heeft een luxe woonmilieu, maar als gevolg van de natuurgebieden binnen de gemeentegrenzen is de woningdichtheid op bouwlocaties relatief groot. Het aandeel eengezinswoningen in Heemstede is groot (75%). Het is een gemeente met een relatief sterk vergrijsde bevolking met een gemiddeld hoog inkomen. De financiële doelgroep van beleid is in Heemstede relatief klein. De sociale huurwoningen worden in Heemstede toegewezen aan de huishoudens met een inkomen tot € 40.000,—. Dit betekent dat de huishoudens met een inkomen net boven € 40.000,— problemen ondervinden. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, hebben een te laag inkomen voor een dure huurwoning (en die zijn daarnaast schaars in Heemstede) en hebben ook een te laag inkomen voor een koopwoning.

De gemeente verwacht dat in de periode van dit RAP 570 woningen worden gebouwd. Om de vergrijzing enigszins te temperen, wil de gemeente Heemstede door de nieuwbouw jonge gezinnen naar de gemeente verleiden door voor hen 'betaalbaar' te bouwen. Betaalbaar in Heemstede wil zeggen rond de € 400.000,— tot € 600.000,—. De gemeente ziet mogelijkheden om te voldoen aan de vraag van de Metropoolregio Amsterdam om woningen in het luxe woonmilieu toe te voegen. Heemstede heeft, net als veel andere gemeenten in de regio, te kampen met een gebrek aan uitbreidingslocaties en vergrijzing.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Luxe woonmilieu - Mooie woonomgeving	- Te weinig huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een inkomen net boven de € 40.000,—
Kansen	Bedreigingen
- Bouwen voor de behoefte van jonge gezinnen - Bouwen voor ouderen om ze te laten verhuizen uit hun villa's	- Dalend aantal gezinnen als gevolg van de afnemende voorzieningen

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Uitgeest

Uitgeest is een gemeente met veel recreatieve voorzieningen. De gemeente wil qua inwoneraantal groeien om het huidige voorzieningenniveau in stand te houden. Op basis van de structuurvisie wil de gemeente dat er tot 2020 500 woningen worden

gebouwd, waarvan 255 in de periode van dit RAP. Er zijn woningen nodig voor ouderen en de doorstroming moet worden bevorderd door gevarieerd te bouwen. Het overgrote deel van de nieuwe woningen zal worden gebouwd binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Om te ondersteunen dat jonge huishoudens in de gemeente kunnen blijven wonen, wil de gemeente dat er vooral betaalbare woningen worden gebouwd (bijvoorbeeld met Koopgarant) en biedt zij reeds ruim een decennium startersleningen aan voor het kopen van een woning tot € 250.000,—.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Recreatieve voorzieningen	- Afnemend draagvlak voor voorzieningen - Beperkte doorstroming
Kansen	Bedreigingen
- Gevarieerd bouwen - Bouwen voor jongeren en ouderen	- Verder afnemende voorzieningen

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Velsen

Velsen heeft haar zeer gevarieerde woonmilieus te danken aan de verschillende kernen met een eigen karakter die op enig moment werden samengevoegd. Typerend zijn het groene achterland met historische buitenplaatsen, bos, duinen, het Noordzeekanaal en strand. De grote kernvoorraad en relatief lage koopprijzen in IJmuiden en Velsen-Noord maken de woningmarkt goed toegankelijk. Deze beide kernen lijken echter uitsluitend aantrekkelijk te zijn voor de huidige inwoners van de gemeente.

De gemeente wil graag jonge huishoudens aantrekken (dit kan door de relatief goedkope woningvoorraad) en heeft hiertoe als pilot haar huurwoningmarkt opengesteld voor inwoners uit de subregio Zuid-Kennemerland. De gemeente vindt het daarnaast belangrijk dat er geschikte woningen voor ouderen worden gebouwd. Want op dit moment vertrekken per saldo zowel jongeren als ouderen naar andere gemeenten.

De gemeente zal haar woonvisie aanpassen aan de nieuwe 'Visie op Velsen 2025'. Op basis van nieuwe inzichten verwacht de gemeente dat in de periode van het RAP 1.217 woningen worden gebouwd. Behalve voor de lokale behoefte wil Velsen dat ook woningen worden gebouwd voor studenten en werknemers in de Brainport. Import voorkomt vergrijzing en houdt de bevolking vitaal.

De aanwezigheid van zware industrie in Velsen-Noord legt beperkingen op aan de bouw van nieuwe woningen in IJmuiden. In 2005 zijn in het zogenoemde 'Waterlandakkoord' afspraken gemaakt over verdere woningbouw zonder dat de ruimte voor toekomstige bedrijvigheid op slot wordt gezet.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Centrale ligging binnen de gehele regio - Relatief goedkope woningvoorraad - Groen achterland - Natuurgebieden en Noordzee	- Uitstroom van jongeren en ouderen - Eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad - IJmuiden en Velsen-Noord zijn uitsluitend aantrekkelijk voor huidige inwoners van de gemeente
Kansen	Bedreigingen
- Scharnierpunt in de regio (pilot huurwoningmarkt omzetten in definitieve afspraken) - Bouwen voor studenten en werknemers in de Brainport - Aantrekken van nieuwe inwoners door een grotere differentiatie in de woningvoorraad	- Afnemende voorzieningen als gevolg van vertrek van jongeren en ouderen

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Zandvoort

Zandvoort is omgeven door (inter)nationaal beschermde natuurgebieden en de Noordzee. Per jaar ontvangt Zandvoort ongeveer vier miljoen toeristen. De gemeente koestert de hoge natuur- en landschapswaarden, maar zoekt naar mogelijkheden om daarvan meer gebruik te maken. In Zandvoort zijn de bouw mogelijkheden schaars omdat de provincie niet toestaat dat er woningen buiten Bestaand Bebouwd Gebied worden gebouwd. De gemeente verwacht dat in de periode van dit RAP 227 woningen worden gebouwd. Zandvoort kent veel koopappartementen, terwijl er behoefte is aan huurappartementen en eengezinswoningen (zowel huur als koop). Er is sprake van een sterke vergrijzing. Dit neemt niet weg dat Zandvoort nadrukkelijk een aantrekkelijke woongemeente voor jongeren wil zijn. Er wordt daarom zwaar ingezet op het creëren van woonruimte voor Zandvoortse jongeren en op startersleningen. Om de bevolkingsopbouw te verbeteren ziet Zandvoort een kans – naast de extra inspanning voor Zandvoortse jongeren – in het realiseren van huisvestingsmogelijkheden voor jonge starters uit de regio. Daarnaast wil de gemeente de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad verbeteren, zodat het aanbod beter aansluit op de woningvraag.

Sterke punten	Aandachtspunten
- Natuurgebieden en Noordzee - Toerisme sterk ontwikkeld	- Woningvraag en -aanbod sluiten niet op elkaar aan: lange wachttijd voor sociale huur en koopwoningen staan lang te koop
Kansen	Bedreigingen
- Imago benutten als badplaats - Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad - Appartementen levensloopbestendig maken - Woonruimte creëren voor jongeren en jonge starters - Een grotere differentiatie in de woningvoorraad	- Afnemende voorzieningen als gevolg van vertrek van ouderen en jongeren - Door vergrijzing wijzigt de maatschappelijke infrastructuur

De sterke punten en aandachtspunten die zich in elke gemeente van de (sub)regio voordoen, zijn niet opgenomen. Deze staan vermeld in de tabellen op pagina 13.

Op basis van de beschrijving van de gemeenten kan de nadruk in het woningbouwprogramma als volgt worden samengevat. Deze tabel moet overigens met enige voorzichtigheid worden benaderd omdat enkele gemeenten op dit moment bezig zijn met het opstellen van een nieuwe woonvisie.

Tabel 3 Door gemeenten gewenste accenten in nieuwbouwprogr. 2011 t/m 2015

Gemeenten	Koop			Huur			Nultreden	Eengezins	Meergezins
	<€ 215.000	€ 215.000 - € 350.000	>€ 350.000	<€ 652	€ 652 - € 800	>€ 800			
<i>Subregio Zuid-Kennemerland</i>									
Bloemendaal ⁸				X			X		
Haarlem		X	X		X	X	X		
Haarlemmerliede en Spaarnw.	X						X		
Heemstede		X	X			X			
Zandvoort	X	X		X	X		X		
<i>Subregio IJmond</i>									
Beverwijk		X	X	X	X		X	X	
Heemskerk		X	X	X	X		X	X	
Uitgeest	X			X			X		
Velsen		X		X	X		X	X	X

2.3 Confrontatie tussen gewenste accenten en geformuleerde inspanningen

In het ideale geval zijn de door de gemeenten gewenste accenten (zie tabel 3) terug te vinden in de omvang van het bouwprogramma waarover in hoofdstuk 4 inspanningen zijn geformuleerd. Tabel 4 laat zien dat dit in 71% van de gewenste accenten het geval is (de groene cellen) en in 21% van de gewenste accenten nagenoeg het geval is (de oranje cellen). Drie gewenste accenten zijn niet terug te vinden in de gedefinieerde inspanningen (de rode cellen).

Dat niet alle cellen groen zijn gekleurd, is het gevolg van de huidige crisis op de woningmarkt. Vanwege bijvoorbeeld afzetproblemen is er een discrepantie tussen wat de gemeente wil en wat de markt kan. Bij de eerste evaluatie van dit RAP zal worden gezien of er mogelijkheden zijn om de formulering van de inspanningen zo aan te passen dat ze (nog) beter aansluiten bij de door de gemeenten gewenste accenten.

⁸ In Bloemendaal wordt een middelduur segment gecreëerd door bestaande sociale huurwoningen in Koopgarant te verkopen of in de middeldure huur te verkopen. Dit accent wordt niet in deze tabel vermeld omdat die niet betrekking heeft op nieuwbouw, maar op wijzigingen in de bestaande woningvoorraad.

Tabel 4 Confrontatie tussen de gewenste accenten en de inspanningen over het nieuwbouwprogramma 2011 t/m 2015⁹

Gemeenten	Koop			Huur			Nultreden	Eengezins	Meergezins
	<€ 215.000	€ 215.000 - € 350.000	>€ 350.000	<€ 652	€ 652 - € 800	>€ 800			
<i>Subregio Zuid-Kennemerland</i>									
Bloemendaal				X			X		
Haarlem		X	X		X	X	X		
Haarlemmerliede en Spaarnw.	X						X		
Heemstede		X	X			X			
Zandvoort	X	X		X	X		X		
<i>Subregio IJmond</i>									
Beverwijk		X	X	X	X		X	X	
Heemskerk		X	X	X	X		X	X	
Uitgeest	X			X			X		
Velsen		X		X	X		X	X	X

Toelichting:

- X Door gemeente gewenst accent is terug te vinden in het bouwprogramma.
- X Door gemeente gewenst accent is nagenoeg terug te vinden in het bouwprogramma.
- X Door gemeente gewenst accent is niet terug te vinden in het bouwprogramma.

⁹ De kleuren zijn als volgt bepaald:

- Allereerst zijn per gemeente de woningaantallen in het nieuwbouwprogramma per categorie berekend als percentage van het totale aantal woningen dat die gemeente verwacht. Voorbeeld: van alle woningen die Bloemendaal verwacht (263, zie tabel 13), worden er 110 huurwoningen <€ 652,— verwacht (zie tabel 15). Dat is 42%. Op deze manier zijn alle percentages van alle kolommen van tabel 3 berekend.
- Vervolgens is per kolom een rangorde vastgesteld. Het hoogste percentage (dus de grootste nadruk) krijgt rangorde 1, het laagste percentage krijgt rangorde 9.
- Ten slotte is per kolom beoordeeld of de gemeenten die in die desbetreffende kolom een accent wensen (zoals Bloemendaal bij de huurwoningen <€ 652,—) inderdaad een lage rangorde hebben. Als dat inderdaad het geval is, is het gewenste accent groen gekleurd; als dat nagenoeg het geval is, is het gewenste accent oranje gekleurd; als dat niet het geval is, is het gewenste accent rood gekleurd.

Hoofdstuk 3

De berekende woningbehoefte

In opdracht van de provincie heeft ABF Research in juni 2011 de woningbehoefte voor alle gemeenten in de provincie berekend en daarmee ook voor de gemeenten in deze regio.¹⁰ De huidige woningbouwopgave voor de regio (7.800 woningen, zie tabel 2) zijn met behulp van Socrates doorvertaald naar de nieuwbouwopgave van de afzonderlijke gemeenten, zowel voor de periode van dit RAP (2011 t/m 2015) als voor de periode van het volgende RAP (2016 t/m 2020).¹¹ De uitkomsten van dat onderzoek zijn in dit hoofdstuk vermeld. De provincie heeft deze uitkomsten gebruikt als toetsing van het concept van dit RAP.

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

De huidige woningbouwopgave van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is vastgelegd in verstedelijkingsafspraken (zie tabel 2). De woningbouwopgave (netto groei) voor de periode 2010 tot 2020 bedraagt 7.800 woningen. Tabel 5 bevat de door ABF berekende nieuwbouw- en sloopbehoefte voor de hele regio.

Tabel 5 Kwantitatieve nieuwbouw- en sloopbehoefte 2011 t/m 2020

Regio	Nieuwbouw			Sloop	Netto uitbreiding
	2011 t/m 2015	2016 t/m 2020	Totaal		
Zuid-Kennemerland/IJmond	6.887	6.747	13.634	5.835	7.800

Bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011)

Dit betekent dat ABF voor de periode van dit RAP een benodigde nieuwbouwbehoefte heeft berekend van 6.887 woningen. In dit RAP worden uitsluitend inspanningen geformuleerd over de nieuwbouw omdat gemeenten op sloop weinig invloed hebben.

Tabel 6 bevat per gemeente de nieuwbouwbehoefte in de beide perioden. De periode 2016 t/m 2020 is in deze tabel opgenomen om inzicht te geven in de woningbehoefte voor de periode van het volgende RAP. De differentiatie in bouwplannen voor die periode is nu immers nog te beïnvloeden. Over die periode worden echter in dit RAP geen inspanningen geformuleerd.

¹⁰ De uitkomsten zijn opgenomen in de rapportage 'Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen' (ABF, juni 2011). De rapportage bevat uitsluitend de belangrijkste uitkomsten (zoals het kwantitatieve programma). Voor dit RAP zijn de onderliggende uitkomsten gebruikt, op basis van een databestand van ABF. Om deze reden wijken de gepresenteerde cijfers enigszins af van de op tientallen afgeronde aantallen in de rapportage.

¹¹ De woningbehoefte is berekend op basis van de volgende trends: demografische ontwikkeling, woningbouw, inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren.

Tabel 6 Kwantitatieve nieuwbouwbehoefte 2011 t/m 2020

Gemeenten	2011 t/m 2015	2016 t/m 2020	Totaal
Bloemendaal	259	300	559
Haarlem	2.875	3.126	6.001
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	61	85	146
Heemstede	381	227	608
Zandvoort	244	279	523
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	3.820	4.017	7.837
Beverwijk	786	812	1.598
Heemskerk	764	299	1.063
Uitgeest	245	165	410
Velsen	1.272	1.454	2.726
Totaal subregio IJmond	3.067	2.730	5.797
Totaal regio	6.887	6.747	13.634

Bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011)

3.2 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte (zie tabel 6) wordt in deze paragraaf kwalitatief¹² ingevuld. Ook de woningaantallen in deze paragraaf zijn ontleend aan de recente woningbehoefteberekening van ABF.

Koop- en huurwoningen

In tabel 7 is de kwantitatieve woningbehoefte, zoals vermeld in tabel 6, onderscheiden naar koop- en huurwoningen.

Tabel 7 Nieuwbouwbehoefte 2011 t/m 2015 naar koop en huur

Gemeenten	Nieuwbouw totaal	Waarvan koop	Waarvan huur
Bloemendaal	259	199	60
Haarlem	2.875	1.449	1.426
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	61	52	9
Heemstede	381	220	161
Zandvoort	244	146	98
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	3.820	2.066	1.754
Beverwijk	786	474	312
Heemskerk	764	505	259
Uitgeest	245	130	115
Velsen	1.272	854	418
Totaal subregio IJmond	3.067	1.963	1.104
Totaal regio	6.887	4.029	2.858

¹² Met kwalitatief wordt bedoeld op de differentiatie naar koop- en huurwoningen, eengezins- en meergezinswoningen en prijsklassen en dus niet op de bouwkundige, architectonische of ruimtelijke kwaliteit van de woningen.

Bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011)

Eengezins- en meergezinswoningen

In tabel 8 is de kwantitatieve woningbehoefte, zoals vermeld in tabel 6, onderscheiden naar eengezins- en meergezinswoningen.

Tabel 8 Nieuwbouwbehoefte 2011 t/m 2015 naar eengezins en meergezins

Gemeenten	Nieuwbouw totaal	Waarvan eengezins	Waarvan meergezins
Bloemendaal	259	177	82
Haarlem	2.875	2.235	640
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	61	45	16
Heemstede	381	251	130
Zandvoort	244	118	126
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	3.820	2.826	994
Beverwijk	786	478	308
Heemskerk	764	449	315
Uitgeest	245	129	116
Velsen	1.272	826	446
Totaal subregio IJmond	3.067	1.882	1.185
Totaal regio	6.887	4.708	2.179

Bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011)

Huur- en kooprijksklassen

In de tabellen 9 en 10 is de nieuwbouwbehoefte naar huur en koop (zie tabel 7) onderscheiden naar koop- resp. huurprijsklassen.

Tabel 9 Nieuwbouwbehoefte koopwoningen 2011 t/m 2015 naar prijsklassen

Gemeenten	Totaal koop	Waarvan <€ 180.000	Waarvan € 180.000- € 215.000	Waarvan € 215.000- € 350.000	Waarvan >€ 350.000
Bloemendaal	199	5	4	47	143
Haarlem	1.449	88	75	661	625
Haarlemmerliede en Spaarnw.	52	1	1	8	42
Heemstede	220	4	3	158	55
Zandvoort	146	2	1	99	44
Totaal subregio Zuid-Kennemerl.	2.066	100	84	973	909
Beverwijk	474	99	92	81	202
Heemskerk	505	67	60	116	262
Uitgeest	130	9	8	55	58
Velsen	854	4	4	420	426
Totaal subregio IJmond	1.963	179	164	672	948
Totaal regio	4.029	279	248	1.645	1.857

Bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011)

Tabel 10 Nieuwbouwbehoefte huurwoningen 2011 t/m 2015 naar prijsklassen

Gemeenten	Totaal huur	Waarvan <€ 652	Waarvan € 652 tot € 800	Waarvan >€ 800
Bloemendaal	60	55	3	2
Haarlem	1.426	1.273	86	67
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	9	7	1	1
Heemstede	161	158	2	1
Zandvoort	98	93	3	2
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	1.754	1.586	95	73
Beverwijk	312	271	23	18
Heemskerk	259	211	28	20
Uitgeest	115	89	16	10
Velsen	418	389	17	12
Totaal subregio IJmond	1.104	960	84	60
Totaal regio	2.858	2.546	179	133

Bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011)

Nultredenwoningen

Op basis van Fortuna heeft ABF Research een inschatting gemaakt van het aantal nultredenwoningen dat per gemeente nodig is in de periode 2008 tot en met 2019.¹³ Dit zijn 12 jaar. Omdat dit RAP een periode van vijf jaar beslaat, zijn de door ABF berekende aantal vermenigvuldigd met de factor 5/12. De opgave voor nultredenwoningen is relatief het grootst in Heemstede en Heemskerk. In Bloemendaal en Zandvoort zijn op grond van deze berekening nu al voldoende nultredenwoningen aanwezig om in theorie aan de vraag in 2020 te voldoen.

Tabel 11 Behoefte aan nultredenwoningen 2011 t/m 2015

Gemeenten	Nieuwbouw totaal	Waarvan nultredenwoningen	
		Aantal	%
Bloemendaal	259	-33	0%
Haarlem	2.875	1.738	60%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	61	42	69%
Heemstede	381	342	90%
Zandvoort	244	-242	0%
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	3.820	1.847	40%
Beverwijk	786	383	49%
Heemskerk	764	567	74%
Uitgeest	245	17	7%
Velsen	1.272	483	38%
Totaal subregio IJmond	3.067	1.450	56%
Totaal regio	6.887	3.297	47%

Bron: Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020 Noord-Holland; Uitkomsten Fortuna (ABF, juni 2011)

¹³ De uitkomsten zijn opgenomen in de rapportage 'Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020 Noord-Holland; Uitkomsten Fortuna' (ABF, juni 2011). Zie tabel 3-7 (kolommen 'verzorgd wonen' en 'overig geschikt wonen').

Beschermd wonen en verzorgingshuiszorg

ABF heeft per gemeente de behoefte aan beschermd wonen en verzorgingshuiszorg berekend.¹⁴ Tabel 12 bevat de uitkomsten daarvan. Net als bij de berekening van het aantal nultredenwoningen is het berekende aantal woningen/eenheden vermenigvuldigd met de factor 5/12 omdat dit RAP een periode van vijf jaar beslaat terwijl de behoefteberekening betrekking heeft op een periode van 12 jaar (2008 tot en met 2019). Uit deze cijfers blijkt dat er qua beschermd wonen in alle gemeenten een opgave is, behalve in Haarlem en Heemskerk. Wat de verzorgingshuiszorg betreft, is er uitsluitend in Haarlemmerliede en Spaarnwoude een (betrekkelijk kleine) opgave.

Tabel 12 Behoeftte aan beschermd wonen en verzorgingshuiszorg 2011 t/m 2015

Gemeenten	Beschermd wonen	Verzorgingshuiszorg
Bloemendaal	17	-117
Haarlem	-79	-208
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	13	8
Heemstede	38	-79
Zandvoort	42	-42
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	31	-438
Beverwijk	75	-71
Heemskerk	-63	-13
Uitgeest	21	-8
Velsen	38	-113
Totaal subregio IJmond	71	-205
Totaal regio	102	-643

Bron: Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020 Noord-Holland; Uitkomsten Fortuna (ABF, juni 2011)

¹⁴ Zie de rapportage 'Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020 Noord-Holland; Uitkomsten Fortuna' (ABF, juni 2011). Zie tabel 3-7 (kolommen 'beschermd wonen' en 'verzorgingshuiszorg').

Hoofdstuk 4

De inspanningen

Op basis van de informatie in de hoofdstukken 2 en 3 worden in dit hoofdstuk de inspanningen geformuleerd die de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond willen leveren. Waar de gemeenten bij de inspanningen de provincie nodig hebben (zoals bij het behalen van de beoogde nieuwbouwproductie), is de inspanning als een gezamenlijke inspanning van partijen geformuleerd.

Bij de inspanningen is onderscheid gemaakt tussen die op de thema's van het referentieprogramma (paragraaf 4.1) en die op de overige thema's (paragraaf 4.2). Paragraaf 4.3 geeft aan op welke manier de provincie de gemeenten wil ondersteunen bij het realiseren van de geformuleerde inspanningen.

Meer dan de helft van de geformuleerde inspanningen heeft betrekking op nieuwbouw, terwijl door middel van nieuwbouw jaarlijks gemiddeld minder dan 1% aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd.¹⁵ Het aanpassen van bestaande woningen aan de woonwensen van de inwoners (zoals het opplussen van woningen) biedt dus veel meer kansen dan nieuwbouw.

Vanwege de beperkte tijd die beschikbaar was om dit RAP op te stellen, is het aantal geformuleerde inspanningen ten aanzien van de bestaande woningvoorraad beperkt gebleven tot de volgende aspecten:

- het aanpassen van bestaande woningen tot nultredenwoningen;
- het energetisch verbeteren van bestaande koop- en huurwoningen;
- het uitbreiden van het aantal woningen boven winkels;
- de mogelijkheden om 'goedkope scheefheid' van huurwoningen te verkleinen.

De gemeenten zullen proberen in het volgende RAP de nadruk op de bestaande voorraad te vergroten in de inspanningen. Het is daarom belangrijk zo snel mogelijk aan dat nieuwe RAP te beginnen, ook om tijdig te kunnen sturen. Wat dit laatste betreft, is dit RAP nog vooral gebaseerd op bestaand beleid en bestaande plannen.

De inspanningen geven een streven aan. Waar deze zijn geformuleerd als een getal, wordt de inspanning om die reden afgerond op vijftigtallen. Waar de inspanningen zijn geformuleerd als percentage, wordt de inspanning afgerond op vijftallen.

4.1 Thema's van het referentieprogramma

4.1.1 Kwantitatief bouwprogramma

Om te beoordelen of de door ABF berekende woningbehoefte overeenkomt met de door de gemeenten verwachte nieuwbouwproductie, zijn beide in tabel 13 vermeld.

¹⁵ De woningvoorraad in de regio bestond in 2010 uit 169.492 woningen. Indien in de periode 2011 t/m 2015 het in dit RAP voorgenomen nieuwbouwprogramma van 7.369 woningen wordt toegevoegd (zie tabel 13), betekent dit een gemiddelde jaarlijkse toename van 0,9%.

De kolom 'Nieuwbouwproductie volgens gemeente' bevat de inschatting van de gemeenten, waarbij zij rekening hebben gehouden met planuitval.¹⁶ In de opgave van Velsen is een aanzienlijk deel van de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd buiten het Bestaand Bebouwd Gebied.

Tabel 13 Nieuwbouwproductie¹⁷ 2011 t/m 2015 en verwachte opleveringen

Gemeenten	Behoefte volgens ABF (A)	Nieuwbouw-productie volgens gemeente (B)	Verschil	
			Aantal (C=B-A)	In % t.o.v. behoefte (C/A)
Bloemendaal	259	263	+4	+2%
Haarlem	2.875	3.100	+225	+8%
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	61	416	+355	+582%
Heemstede	381	570	+189	+50%
Zandvoort	244	227	-17	-7%
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	3.820	4.576	+756	+20%
Beverwijk	786	632	-154	-20%
Heemskerk	764	689	-75	-10%
Uitgeest	245	255	+10	+4%
Velsen	1.272	1.217	-55	-4%
Totaal subregio IJmond	3.067	2.793	-274	-9%
Totaal regio	6.887	7.369	+482	+7%

Bron: kolom A: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale

Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011), kolom B: gemeenten

De geformuleerde inspanning heeft betrekking op het vet gedrukte aantal.

Uit de vergelijking tussen de kolommen B en A blijkt dat de uitkomst van de behoefteberekening (kolom A) in ongeveer de helft van de gemeenten goed overeen komt met het aantal woningen dat na planuitval naar verwachting wordt gebouwd (kolom B). Dat in de overige gemeenten de woningbouwaantallen niet overeen komen met de behoefteberekening, is bijvoorbeeld het gevolg van het feit dat de woningbouwgegevens betrekking hebben op bouwlocaties die in de pijplijn zitten en/of al vergevorderd zijn waardoor aanpassing van de plannen niet meer mogelijk is.

Bij de te leveren inspanning gaan de gemeenten uit van het door hen verwachte aantal opgeleverde woningen (kolom B van tabel 13), waarbij de afspraak wordt gemaakt dat het feitelijk aantal te bouwen woningen 20% hiervan mag afwijken (positief of negatief). Deze bandbreedte is enerzijds bedoeld om een over- of onderproductie te voorkomen en anderzijds om enige flexibiliteit te hebben.

¹⁶ Planuitval wordt veroorzaakt door een langere fasering van een bouwplan en/of het uitvallen van een bouwplan. Oorzaken daarvan kunnen bijvoorbeeld een dalende woningvraag zijn, bezwaar- en beroepsprocedures en bodemverontreiniging.

¹⁷ Bij deze productie is geen rekening gehouden met sloop. Het aantal netto toe te voegen woningen zal dus kleiner zijn dan de in kolom B vermelde aantallen.

Inspanning 1: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 7.350 woningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

4.1.2 Aandeel betaalbaar in bouwprogramma

Koopwoningen

Vanwege de grote druk op de woningmarkt is het in de meeste gemeenten in deze regio niet mogelijk om een nieuwe koopwoning te bouwen tot € 180.000,–. Daarom hanteren de gemeenten als bovengrens van betaalbare koopwoningen € 215.000,–. Deze hogere bovengrens gaat niet ten koste van de slaagkans voor de huishoudens met een inkomen tot € 33.614,–¹⁸ omdat:

- de bouw van woningen boven de € 215.000,– leidt tot doorstroming op de woningmarkt, waardoor er bestaande woningen tot € 180.000,– vrijkomen voor deze huishoudens;
- de woningcorporaties uit het bestaande bezit huurwoningen verkopen, waarvan een deel van de woningen een waarde heeft tot € 180.000,–.

Tabel 14 Inspanning betaalbare koopwoningen 2011 t/m 2015

Gemeenten	Betaalbare koop (≤€ 215.000)
Bloemendaal	0
Haarlem	150
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	0
Heemstede	20
Zandvoort	30
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	200
Beverwijk	30
Heemskerk	75
Uitgeest	17
Velsen	89
Totaal subregio IJmond	211
Totaal regio	411

De geformuleerde inspanning heeft betrekking op het vet gedrukte aantal.

Huurwoningen

ABF heeft berekend dat van de totale behoefte aan huurwoningen in de periode van dit RAP (2.858 woningen; zie tabel 10), er 2.546 (89%) nodig zijn in de betaalbare sector (≤€ 652,–). De gemeenten onderschrijven deze uitkomsten niet en worden

¹⁸ In verband met nieuwe Europese Regelgeving moeten corporaties vanaf 2011 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen tot maximaal € 33.614,–. De 10% woningen die de corporaties aan huishoudens met een hoger inkomen kunnen toewijzen, wordt in bijna alle gemeenten van de regio gebruikt voor woningzoekenden, die op grond van stadsvernieuwing moeten verhuizen en voor huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 33.614,– en € 40.000,–.

daarin gesteund door de woningcorporaties. Waarschijnlijk kan het hoge aandeel berekende betaalbare huurwoningen worden verklaard doordat:

- de berekening geen rekening houdt met de gevolgen van de nieuwe € 33.614-grens, die ertoe leidt dat het aantal huishoudens dat mag verhuizen naar een sociale huurwoning sinds 2011 veel kleiner is geworden;
- de berekening ervan uitgaat dat er in de regio veel meer goedkope huurwoningen worden gesloopt (en dus moeten worden teruggebouwd) dan de aantallen die de gemeenten in nieuwbouw- en herstructureringsprogramma's hebben opgenomen.

Om deze redenen hanteren de gemeenten een veel lager percentage betaalbare huurwoningen dan door ABF berekend, namelijk gemiddeld 39%, zie tabel 15.

Tabel 15 Inspanning betaalbare huurwoningen 2011 t/m 2015

Gemeenten	Betaalbare huur (<€ 652)
Bloemendaal	110
Haarlem	750
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	0
Heemstede	54
Zandvoort	61
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	975
Beverwijk	171
Heemskerk	180
Uitgeest	34
Velsen	202
Totaal subregio IJmond	587
Totaal regio	1.562

De geformuleerde inspanning heeft betrekking op het vet gedrukte aantal.

Omdat de gevolgen van de nieuwe € 33.614-grens niet bekend zijn, maar naar verwachting een grote invloed hebben op de behoefte aan huurwoningen tot € 652,- (afnemende behoefte) en aan huurwoningen boven € 652,- (toenemende behoefte) zullen de gemeenten een onderzoek uitvoeren naar de gevolgen van de inkomensgrens en zullen hiertoe een projectaanvraag indienen voor subsidie uit het Provinciaal Woonfonds. Dit onderzoek is vooral bedoeld om de gevolgen van de genoemde grens te onderzoeken voor de huishoudens met een inkomen tot € 40.000,- want dat is de groep die in de regio de grootste knelpunten ondervindt bij het vinden van een geschikte woning.

Inspanning 2a: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 400 betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Inspanning 2b: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 1.550 betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

4.1.3 Aandeel nultredenwoningen

De behoefte aan nultredenwoningen stijgt de komende jaren door vergrijzing en extramuralisatie (de verschuiving van zorg in een tehuis naar zorg aan huis). De gemeenten verwachten dat het aantal toe te voegen nultredenwoningen groter zal zijn dan de door ABF berekende opgave (zie tabel 11 en de kolom 'Behoefte volgens ABF' in tabel 16). De door ABF gesignaleerde behoefte is namelijk gebaseerd op gegevens uit 2009 en houdt dus geen rekening met een aantal belangrijke ontwikkelingen die in paragraaf 4.2.9 zijn vermeld.

Tabel 16 Inspanning nultredenwoningen 2011 t/m 2015

Gemeenten	Behoefte volgens ABF	Toevoeging nultredenwoningen
Bloemendaal	-33	145
Haarlem	1.738	1.738
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	42	42
Heemstede	342	402
Zandvoort	-242	170
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	1.847	2.497
Beverwijk	383	330
Heemskerk	567	467
Uitgeest	17	17
Velsen	483	483
Totaal subregio IJmond	1.450	1.297
Totaal regio	3.297	3.794

De geformuleerde inspanning heeft betrekking op het vet gedrukte aantal.

De cursieve aantallen zijn geen inschatting van de gemeenten, maar de aantallen conform ABF.

Deze genoemde aantallen kunnen zowel door nieuwbouw worden verkregen (zoals het bouwen van appartementen met een lift of patiowoningen) als door het opwaarderen van de bestaande voorraad ('opplussen').

Omdat in de regio geen goed beeld bestaat van de huidige voorraad aan woningen die geschikt zijn voor bewoners met een beperking, zullen de gemeenten een bijeenkomst met relevante partijen (zoals zorgverleners) organiseren waarin alle beschikbare informatie met elkaar wordt gedeeld. Vervolgens wordt een onderzoek uitgevoerd naar de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad¹⁹ en de gemeenten zullen hiertoe een projectaanvraag indienen voor subsidie uit het Provinciaal Woonfonds. Dit onderzoek brengt in beeld welke complexen nultredenwoningen in elke gemeente aanwezig zijn. Om woningzoekenden hierover goed te informeren, is het denkbaar dat die complexen op de website van de gemeenten worden vermeld.

¹⁹ Denkbaar is om hierbij te werken met een classificatiesysteem dat de volgende categorieën onderscheidt:

- onbekend
- gelijkvloerse woning
- rollatorgeschikte woning
- rolstoelgeschikte woning

Nadat het onderzoek naar de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad is afgerond is het denkbaar om een onderzoek of pilotproject uit te voeren dat duidelijk maakt in hoeverre het opplussen van bestaande complexen financieel haalbaar is te realiseren.

Inspanning 3: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de regio door nieuwbouw of aanpassen van bestaande woningen in de periode 2011 t/m 2015 3.800 nultredenwoningen worden toegevoegd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

4.1.4 Duurzaamheid

Alle gemeenten in de regio hebben met de provincie de Klimaatafspraak ondertekend. Daarin is opgenomen dat de provincie gedurende de periode van 1 januari 2008 tot en met 31 december 2011 het CO₂-Servicepunt in stand houdt. Bij de overeenkomst hoort ook de dienstverlening van het CO₂-Servicepunt en het recht op subsidie.²⁰ Dit CO₂-Servicepunt biedt de gemeenten ondersteuning bij het uitvoeren van hun klimaatbeleid. De provincie is bereid om het CO₂-Servicepunt ook in te zetten bij het uitvoeren van dit RAP, bijvoorbeeld door het verstrekken van adviezen.

Eén van de kansen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is het verbeteren van de duurzaamheid van woningen. In dit RAP wordt aandacht besteed aan de volgende aspecten van duurzaamheid:²¹

- Duurzaam bouwen
- Energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad

Duurzaam bouwen

De ambities op het gebied van duurzaam bouwen moeten uiteindelijk door de (ver)bouwers worden gerealiseerd. De gemeenten intensiveren daarom de samenwerking met de woningcorporaties, projectontwikkelaars en bewoners met (ver)bouwplannen. De gemeenten zullen bouwaanvragen toetsen aan duurzaam bouwen eisen, zoals opgenomen in de GPR Gebouw als het één woning betreft en zo mogelijk de GPR Stedenbouw als het een plan voor meer dan 20 woningen betreft. De plannen moeten minimaal een 7,0 scoren en de ambitie van de gemeenten is een 8,0. Als deze ambitie leidt tot meerkosten van de initiatiefnemer die niet uit de exploitatie kunnen worden gedekt, biedt het CO₂-Servicepunt aan om met de gemeente en initiatiefnemer te overleggen over mogelijkheden om de

²⁰ Op dit moment is de provincie in gesprek met de gemeenten over een verlenging van de Klimaatafspraak. De uitvoeringsregeling zal in de loop van 2012 worden opgesteld.

²¹ Over andere aspecten van duurzaamheid is op andere plaatsen in dit hoofdstuk aandacht besteed:

- bevorderen van wonen boven winkels zodat onder andere de beschikbare ruimte niet wordt verspild (zie paragraaf 4.2.5 Wonen boven winkels);
- bevorderen van de doorstroming zodat meer huishoudens wonen in een woning die passend voor hen is (zie paragraaf 4.2.8 Doorstroming).

meerkosten op andere manieren te dekken.²² Waar nodig zullen de gemeenten het CO₂-Servicepunt ook advies vragen bij gebiedsontwikkeling, zoals de mogelijkheden om zon-georiënteerd te bouwen.

Daarnaast streven de gemeenten ernaar dat nieuwe woningen voldoen aan de belangrijkste aspecten van het WoonKeur. Per project wordt hiertoe bepaald tot welke eisen dit leidt voor de toegankelijkheid van de woningen en de woonomgeving.

Het Bouwbesluit eist dat een nieuw gebouwde woning goed is geïsoleerd. Maar door bouwfouten (zoals foutief geplaatste isolatie) kan het voorkomen dat de daadwerkelijke energetische kwaliteit lager is dan wettelijk vereist. Om bouwpartijen een prikkel te geven om te voldoen aan de wettelijke isolatie-eisen biedt het CO₂-Servicepunt door middel van BouwTransparant ondersteuning bij de controle door gemeenten op de daadwerkelijke energetische kwaliteit van de woning.

Energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad

De meeste duurzaamheidswinst is te behalen in de bestaande woningvoorraad. De gemeenten richten zich op de volgende groepen eigenaren:

- Eigenaar-bewoners
Omdat het grootste deel (57%) van de woningvoorraad in de regio bestaat uit koopwoningen, is het belangrijk dat eigenaar-bewoners hun woning goed isoleren. In eerste instantie is dit een eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeenten willen hen echter goed informeren over de mogelijkheden van het treffen van energiebesparende maatregelen.²³
- Woningcorporaties
In januari 2007 heeft de corporatiesector in het 'Antwoord aan de samenleving' de ambitie uitgesproken om in de periode 2008-2018 ten minste 20% te besparen op het gasverbruik in de bestaande woningvoorraad. Deze ambitie is herhaald in het 'Convenant Energiebesparing corporatiesector' dat het Rijk, Aedes vereniging van woningcorporaties en de Vereniging Nederlandse Woonbond in oktober 2008 hebben gesloten. Per 1 januari 2009 is voor corporaties het energielabel verplicht. De inzet van de gemeenten in de regio is om met de woningcorporaties af te spreken dat hun woningen in 2020 gemiddeld het label C hebben.²⁴ Om deze ambitie te realiseren zullen gemeenten in prestatieafspraken met woningcorporaties vastleggen aan welke complexen energetische maatregelen zullen worden genomen om de genoemde ambitie in 2020 te realiseren. Als ter voorbereiding daarvan op regionaal niveau overleg nodig is tussen gemeenten (waaronder de milieudiensten) en corporaties, kan het CO₂-Servicepunt een bijeenkomst organiseren.

²² Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de energievoorziening in de vorm van een warmte-koude-opslag niet wordt geleverd door de initiatiefnemer, maar door een ander bedrijf.

²³ De gemeenten kunnen hierbij gebruik maken van de website BespaarDaar (www.bespaardaar.nl). Ofwel door bewoners rechtstreeks te verwijzen naar deze website, ofwel door op de eigen gemeentelijke website een link te plaatsen naar BespaarDaar.

²⁴ Met deze afspraak voldoen de corporaties ruimschoots aan de landelijk gemaakte afspraak.

Inspanning 4a: De gemeenten toetsen bouwaanvragen aan GPR Gebouw en zo mogelijk aan GPR Stedenbouw.

Inspanning 4b: De gemeenten streven ernaar dat nieuwe woningen voldoen aan de belangrijkste aspecten van het WoonKeur.

Inspanning 4c: Waar nodig maken de gemeenten gebruik van BouwTransparant van het CO₂-Servicepunt bij het controleren of de nieuwe, goed geïsoleerde woning inderdaad de energetische kwaliteit heeft die het Bouwbesluit vereist.

Inspanning 4d: Om eigenaar-bewoners te stimuleren om de energetische kwaliteit van hun woning te verhogen, zullen de gemeenten hen zo goed mogelijk informeren over de mogelijkheden van het treffen van energiebesparende maatregelen.

Inspanning 4e: Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over het energetisch verbeteren van de bestaande huurwoningen.

4.1.5 Voorzieningen

Onder voorzieningen waarover de gemeenten inspanningen willen formuleren, worden in dit RAP de *sociale* voorzieningen beschouwd, zoals voorzieningen voor welzijn en (eerstelijns)zorg (kinderopvang, bibliotheek, huisarts, etc.). De *commerciële* voorzieningen (zoals winkels) vallen buiten de reikwijdte van dit RAP omdat gemeenten niet of nauwelijks invloed daarop hebben.

Gemeenten spreken af dat bij de start van de uitwerking van een bouwplan niet alleen afspraken worden gemaakt over de woningen (zoals type, omvang en prijs), maar ook over de voorzieningen en de mogelijkheid om voorzieningen te clusteren, zoals in de vorm van een brede school of een HOED. Clusteren (vooral in buurten waar veel ouderen wonen) is noodzakelijk om bestaande voorzieningen in stand te houden. Eventueel kunnen ook woningcorporaties een rol spelen, bijvoorbeeld door het sponsoren van voorzieningen.²⁵

Inspanning 5: De gemeenten zullen bij de start van de uitwerking van een bouwplan niet alleen afspraken maken over de woningen, maar – waar dat aan de orde is – ook over de sociale voorzieningen en de mogelijkheid om voorzieningen te clusteren.

²⁵ Een voorbeeld hiervan is de buurtbus van Welzijn Bloemendaal. Woningbouwvereniging Brederode is een van de sponsors van deze buurtbus. De buurtbus is een aanvulling op het bestaande openbare vervoer, de OV-taxi en het vervoer door vrijwilligers. De bus is voor een brede groep beschikbaar, maar in het bijzonder voor de oudere inwoners uit Bloemendaal en omgeving.

4.2 Overige thema's

4.2.1 Bouwprogramma naar koop- en huurwoningen

De gemeenten willen geen 'harde', getalsmatige inspanningen formuleren over de verdeling van het bouwprogramma in koop- en huurwoningen. Want bij de berekening van ABF is aangenomen dat er grote aantallen huurwoningen worden gesloopt en de berekening houdt geen rekening met de gevolgen van de € 33.614-grens. Daarom beschouwen de gemeenten de in tabel 17 vermelde verdeling naar koop- en huurwoningen slechts als indicatie.

Tabel 17 Huidig beeld 2011 t/m 2015 koop- en huurwoningen

Gemeenten	Nieuwbouw totaal	Waarvan koop	Waarvan huur
Bloemendaal	263	132	131
Haarlem	3.100	1.750	1.350
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	416	376	40
Heemstede	570	335	235
Zandvoort	227	149	78
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	4.576	2.742	1.834
Beverwijk	632	351	281
Heemskerk	689	469	220
Uitgeest	255	135	120
Velsen	1.217	747	470
Totaal subregio IJmond	2.793	1.702	1.091
Totaal regio	7.369 (100%)	4.444 (60%)	2.925 (40%)

De gemeenten zien geen meerwaarde in het formuleren van een inspanning over de verhouding tussen koop- en huurwoningen omdat als gevolg van de huidige crisis en veranderende woonwensen relatief veel koopwoningen in bouwplannen worden omgezet tot huurwoningen. Dit is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer die daartoe overgaat op basis van marktoverwegingen.

4.2.2 Aandeel middelduur en duur in bouwprogramma

Koopwoningen

De gemeenten streven ernaar dat de middeldure en dure koopwoningen worden gerealiseerd, zoals aangegeven in tabel 18.

Tabel 18 Inspanning middeldure en dure koopwoningen 2011 t/m 2015

Gemeenten	€ 215.000 - € 350.000	>€ 350.000
Bloemendaal	4	128
Haarlem	1.250	350
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	60	316
Heemstede	50	265
Zandvoort	110	9
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	1.474	1.068
Beverwijk	212	109
Heemskerk	300	94
Uitgeest	57	61
Velsen	658	0
Totaal subregio IJmond	1.227	264
Totaal regio	2.701	1.332

De geformuleerde inspanning heeft betrekking op de vet gedrukte aantallen.

Huurwoningen

De gemeenten streven ernaar dat de middeldure en dure huurwoningen worden gerealiseerd, zoals aangegeven in tabel 19.

Tabel 19 Inspanning middeldure en dure huurwoningen 2011 t/m 2015

Gemeenten	€ 652 - € 800	>€ 800
Bloemendaal	0	21
Haarlem	500	100
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	20	20
Heemstede	0	181
Zandvoort	17	0
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	537	322
Beverwijk	110	0
Heemskerk	20	20
Uitgeest	43	43
Velsen	247	21
Totaal subregio IJmond	420	84
Totaal regio	957	406

De geformuleerde inspanning heeft betrekking op de vet gedrukte aantallen.

Inspanning 6a: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 2.700 middeldure en 1.350 dure koopwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Inspanning 6b: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 950 middeldure en 400 dure huurwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

4.2.3 Aandeel eengezins- en meergezinswoningen in bouwprogramma

Om dezelfde redenen als vermeld bij het bouwprogramma naar koop- en huurwoningen (paragraaf 4.2.1) willen de gemeenten geen 'harde', cijfersmatige inspanning formuleren over de verdeling van het bouwprogramma naar eengezins- en meergezinswoningen. Daarom beschouwen de gemeenten de in tabel 20 vermelde onderverdeling slechts als indicatie.

Tabel 20 Inspanning 2011 t/m 2015 eengezins en meergezins

Gemeenten	Nieuwbouw totaal	Waarvan eengezins	Waarvan meergezins
Bloemendaal	263	62	201
Haarlem	3.100	690	2.410
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	416	307	109
Heemstede	570	170	400
Zandvoort	227	81	146
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	4.576	1.310	3.266
Beverwijk	632	374	258
Heemskerk	689	245	444
Uitgeest	255	134	121
Velsen	1.217	383	834
Totaal subregio IJmond	2.793	1.136	1.657
Totaal regio	7.369 (100%)	2.446 (33%)	4.923 (67%)

De geformuleerde inspanning heeft betrekking op de vet gedrukte aandelen.

Inspanning 7: De gemeenten streven ernaar dat van de woningen die in de periode 2011 t/m 2015 worden gebouwd, ongeveer 35% een eengezinswoning is en ongeveer 65% een meergezinswoning.

4.2.4 Vraaggericht bouwen en zelfbouw (CPO/PO)

De huidige woningmarkt is te typeren als een vragersmarkt. Niet meer het aanbod staat centraal, maar de vraag van de consumenten. Gekoppeld aan de trend van individualisering is het belangrijk dat er voldoende mogelijkheden bestaan dat woningzoekenden de woning kunnen laten bouwen naar hun eigen wensen. Een middel hiervoor is het aanbieden van een bouwkaavel en CPO/PO. Onder andere in Beverwijk en Bloemendaal bestaat een relatief groot deel van het nieuwbouwprogramma uit kavels.

Als er CPO-initiatieven van inwoners zijn, zullen de gemeenten deze ondersteunen indien dat ruimtelijk mogelijk is. Daarnaast verwachten de gemeenten dat ook woningcorporaties CPO toepassen. Corporaties kunnen bij CPO-projecten als achtervang fungeren voor het geval dat individuele bewoners tijdens het proces afvallen. Corporaties kunnen zelf CPO-projecten beginnen, zowel voor nieuwbouw- als herstructureringslocaties. In dat laatste geval kunnen corporaties overwegen om eigen complexen, die ingrijpend moeten worden gerenoveerd of gesloopt en vervangen, in CPO te herontwikkelen. Daarvoor kunnen zittende bewoners en eventueel nieuwe bewoners worden geworven. Corporaties kunnen ook complexen aankopen om deze in CPO te herontwikkelen.

Inspanning 8a: Om de behoefte aan vraaggericht bouwen en zelfbouw te ondersteunen werken de gemeenten mee aan CPO-initiatieven van inwoners mits dat ruimtelijk mogelijk is.

Inspanning 8b: Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over hun mogelijke rol bij CPO-projecten.

4.2.5 Wonen boven Winkels

In Nederland staan zo'n 40.000 verdiepingen leeg boven winkels in winkelcentra en aanloopstraten. Deze leegstand betekent niet alleen een grote verspilling van ruimte, maar doet ook een aanslag op de kwaliteit van de binnensteden en laat een deel van de economische potentie van steden onbenut.

Wonen boven winkels levert een bijdrage aan de sociale samenhang in een stad en voorkomt mogelijk verval van gebouwen. Door de oorspronkelijke woonfunctie te herstellen, neemt de veiligheid en levendigheid van kernwinkelgebieden (en aanloopstraten) toe en kunnen gevels en (monumentale) panden behouden blijven. Bovendien levert het vooral woningen op voor starters, studenten, actieve senioren en eenpersoonshuishoudens, specifieke doelgroepen voor wie krapte op de woningmarkt bestaat.

In Haarlem zijn de afgelopen jaren ongeveer 300 woningen boven winkels gerealiseerd.²⁶ Velsen kent een winkelstichting die ook woningen verhuurt. Enkele andere gemeenten in de regio (waaronder Beverwijk) hebben ook veel interesse in dit onderwerp. De gemeenten willen de kennis, niet alleen bij de gemeenten, maar ook bij de provincie en de Vereniging Wonen boven Winkels Nederland, benutten door die met elkaar te delen. Daarnaast bestaat de gedachte om een regionale bijeenkomst met alle relevante partijen te organiseren, waarna de gemeenten met subsidie uit het Provinciaal Woonfonds mogelijkheden onderzoeken voor het uitbreiden van het aantal bewoonde verdiepingen boven winkels.

Inspanning 9: De gemeenten en de provincie willen de kennis over Wonen boven Winkels met elkaar delen.

4.2.6 Herstructurering

Veel woningen die de komende jaren in de regio zullen worden gebouwd, zullen binnen Bestaand Bebouwd Gebied worden gerealiseerd. In de regio zijn immers nauwelijks nog uitbreidingslocaties beschikbaar. In Beverwijk en Velsen is een aanzienlijk deel van de nieuw te bouwen woningen buiten Bestaand Bebouwd Gebied geprojecteerd.

Herstructurering is een belangrijk instrument. Niet alleen voor het vrijhouden van de huidige open gebieden, maar ook voor het verjongen van bezit, voor het versterken van het draagvlak onder voorzieningen (bouwen nabij de voorzieningen en clusteren van voorzieningen) en voor het vergroten van de leefbaarheid van kernen en wijken

²⁶ Haarlem heeft een programmamanager/acquisiteur in dienst om wonen boven winkels te stimuleren. In 2011 zijn er 50 eenheden gerealiseerd. Vanaf 2012 zijn er nog ongeveer 90 woningen in ontwikkeling.

(voorkomen van verpaupering). Daarom zullen de gemeenten naar nieuwe mogelijkheden blijven zoeken om een zo groot mogelijk deel van de nieuwbouw te realiseren door middel van herstructurering. Dat kan bijvoorbeeld door middel van een gezamenlijke 'zoekbijeenkomst' waarin naar de mogelijkheden wordt gezocht en kennis over bijvoorbeeld financieringsconstructies met elkaar wordt gedeeld. Mocht bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied onvermijdelijk zijn, dan doet de desbetreffende gemeente hiervoor een onderbouwd ontheffingsverzoek aan de provincie.²⁷

Inspanning 10: Om te bevorderen dat een zo groot mogelijk deel van de nieuwe woningen binnen Bestaand Bebouwd Gebied wordt gebouwd, blijven de gemeenten zoeken naar nieuwe mogelijkheden.

4.2.7 Startersregeling

Met name in de subregio Zuid-Kennemerland is de reguliere woningvoorraad te duur voor veel starters en studenten. Zij zijn vooral aangewezen op de sociale huurwoningen. In de koopsector zijn niet alleen de prijzen (te) hoog, maar ook zijn de financieringsmogelijkheden voor starters aangescherpt. De gemeenten zullen daarom naar mogelijkheden zoeken om het aanbod voor starters en studenten te vergroten.

Om de stap naar een koopwoning enigszins te vergemakkelijken bieden alle gemeenten in de subregio Zuid-Kennemerland (met uitzondering van Heemstede) en een aantal gemeenten in de subregio IJmond een startersregeling aan. In de gemeente Velsen is dit instrument niet nodig. Om het gebruik van de startersregeling te stimuleren is het denkbaar dat de gemeenten subsidie uit het Provinciaal Woonfonds gebruiken om de lokale regelingen op elkaar af te stemmen. Het aanbod aan goedkope woningen kan verder worden vergroot door het verkopen van bestaande huurwoningen door corporaties en door het verkopen onder Koopgarant.

Inspanning 11: De gemeenten streven ernaar om de lokale startersregelingen op elkaar af te stemmen.

4.2.8 Huishoudens tot anderhalf keer modaal

Voor de huishoudens in de regio met een (belastbaar) jaarinkomen tot € 33.614,– zijn de sociale huurwoningen bedoeld. Dit is een woning met een huurprijs tot € 652,–. Door deze per 2011 ingevoerde inkomensgrens zijn de keuzemogelijkheden voor deze groep vergroot. Veel lastiger is het geworden door de groep middeninkomens, vooral zij die een inkomen hebben van iets meer dan € 33.614,–. Zij komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Maar in de regio heeft slechts 6% van alle huurwoningen een huurprijs boven de € 652,– en een koopwoning is voor huishoudens met een inkomen van € 33.614,– tot

²⁷ De wijze waarop de provincie een ontheffingsverzoek beoordeelt, staat beschreven in de handreiking 'Nut en noodzaak Wonen buiten Bestaand Bebouwd Gebied' (juli 2011). Zie ook <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Ruimtelijke-ordening/Wonen/Woningbouw-buiten-bebouwd-gebied.htm>.

anderhalf keer modaal onbereikbaar.²⁸ Daarom wordt in dit RAP speciale aandacht aan deze groep besteed. In deze paragraaf wordt ingegaan op de thema's:

- Scheef wonen;
- Doorstroming;
- Gevolgen van € 33.614-grens.

Reduceren van scheef wonen

In een aantal gemeenten binnen de regio heeft een tamelijk groot deel van de huurders een (belastbaar) jaarinkomen boven de € 33.614,—, maar woont in een sociale huurwoning. Deze huishoudens wonen 'scheef' omdat de sociale huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot € 33.614,—. Behalve dat veel gemeenten en corporaties enige 'goedkope scheefheid' wenselijk vinden in verband met een gemêleerde opbouw van wijken, kunnen huurders niet worden gedwongen om te verhuizen naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Om desalniettemin de 'scheefheid' te reduceren, kan een corporatie gebruik maken van de mogelijkheid om de huurprijs jaarlijks met het maximaal toegestane percentage te verhogen en kunnen ze 'scheefwoners' verleiden om te verhuizen. Dit laatste kan door hen:

- actief te informeren over nieuwbouwplannen die in hun wijk worden gerealiseerd;
- duidelijk te maken dat een nieuwe huurwoning weliswaar een hogere huurprijs heeft, maar lagere energiekosten omdat de nieuwe woning veel beter is geïsoleerd dan de huidige woning;
- voorrang te geven bij een woningtoewijzing door middel van een wijziging van de toewijzingsregels of een pilot.

Doorstroming

Zeker door de huidige economische crisis is de doorstroming verder gedaald. Want verhuizen kost geld en veel doorstromers op de koopmarkt kunnen hun huidige woning niet verkopen voor de gewenste prijs. Juist nu is het daarom belangrijk dat alle mogelijkheden worden benut om de doorstroming te stimuleren. Vooral ouderen moeten worden verleid om door te stromen naar een woning die meer geschikt voor hen is. Omdat deze ouderen een zeer kritische groep zijn (een verhuizing zal voor velen de laatste stap zijn in hun wooncarrière en aan het oude huis zijn veel herinneringen verbonden), is het belangrijk om de woonwensen van de ouderen te kennen. Daarom is het goed denkbaar dat de gemeenten in de regio een projectaanvraag doen om subsidie ten laste van het Provinciaal Woonfonds voor een inventarisatie onder ouderen naar hun woonwensen en de voorwaarden om die wensen te kunnen honoreren.

Gevolgen van € 33.614-grens

De nieuwe inkomensgrens pakt nadelig uit voor de huishoudens met een wat hoger inkomen. Zij komen immers niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

²⁸ Een huishouden met een bruto jaarinkomen van € 41.600,— zonder eigen geld kan een bestaande woning kopen van maximaal € 180.500,— of een nieuwbouwwoning tot maximaal € 184.000,— (bron: www.rabobank.nl/particulieren/producten/hypotheken/, 21 december 2011).

Daarom is het belangrijk dat in de regio het aantal woningen met een huurprijs boven de € 652,- en goedkope koopwoningen wordt vergroot. Dit is mogelijk door:

Vergroten aantal woningen boven de € 652,-	Vergroten aantal goedkope koopwoningen
- Bouwen van dure huurwoningen. - Verhogen van de huurprijs van bestaande sociale huurwoningen tot boven de € 652,-.	- Bouwen van goedkope koopwoningen. - Verkopen van bestaande huurwoningen door de corporaties

Nu huishoudens met een hoger inkomen in principe niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, ligt het voor de hand om als gevolg van de € 33.614-grens de huidige voorraad sociale huurwoningen enigszins te verkleinen.

Inspanning 12a: Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over de wenselijkheden en mogelijkheden om 'goedkope scheefheid' te verkleinen teneinde de voorraad sociale huurwoningen toegankelijker te maken voor de huishoudens met een laag inkomen.

Inspanning 12b: De gemeenten zullen met de corporaties inventariseren welke mogelijkheden er zijn om het aanbod voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614,- te vergroten.

4.2.9 Wonen, Welzijn en Zorg

Inspanningen gericht op wonen, welzijn en zorg passen binnen de gemeentelijke beleidskaders van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De Wmo is gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig laten participeren van burgers in de samenleving. Nultredenwoningen zijn hierbij een belangrijke randvoorwaarde. In paragraaf 4.1.3 zijn inspanningen geformuleerd om het aantal nultredenwoningen te vergroten. Nultredenwoningen zijn geschikte woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Dit is een groeiende groep als gevolg van het gemiddeld steeds ouder worden van de bevolking. Voor hen worden ook woningen opgeplust. Het gaat hierbij vooral om meergezinswoningen, zoals appartementen, waaraan voorzieningen worden aangebracht waardoor ouderen met een beperking in hun huis kunnen blijven wonen, zoals beugels in toilet en douche en het verwijderen van drempels.

Als de beperkingen te groot worden, moeten ouderen verhuizen naar complexen waar wonen en zorg is gecombineerd: beschermd wonen en verzorgingshuiszorg. Vooral nog conformeren de meeste gemeenten zich aan de door ABF berekende behoefte (vergelijk tabel 21 met tabel 12).

Tabel 21 Inspanning 2011 t/m 2015 beschermd wonen en verzorgingshuiszorg

Gemeenten	Beschermd wonen	Verzorgings-huiszorg
Bloemendaal	12	10
Haarlem	0	0
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	13	8
Heemstede	97	42
Zandvoort	0	0
Totaal subregio Zuid-Kennemerland	122	60
Beverwijk	75	0
Heemskerk	0	0
Uitgeest	21	0
Velsen	38	0
Totaal subregio IJmond	134	0
Totaal regio	256	60

De geformuleerde inspanning heeft betrekking op de vet gedrukte aantallen.

De cursieve aantallen zijn geen inschatting van de gemeenten, maar de aantallen conform ABF.

Waarschijnlijk zullen de scheiding tussen wonen en zorg en de verminderde financiering vanuit de zorg grote gevolgen hebben voor de bekostiging van kleinschalige woon-zorgvoorzieningen. De financieringsmogelijkheden van de zorgaanbieders nemen af en zorgorganisaties zijn voorzichtig met het aangaan van meerjarige financiering. Die gevolgen zijn niet verwerkt in de berekening van ABF. Daarom is het goed denkbaar dat gemeenten een projectaanvraag doen om subsidie ten laste van het Provinciaal Woonfonds voor een onderzoek naar de gevolgen van scheiding tussen wonen en zorg en de verminderde financiering vanuit de zorg voor de bekostiging van kleinschalige woon-zorgvoorzieningen.²⁹

Vanuit de gedachte scheiden van wonen en zorg, worden de zogenoemde aanleuning (woningen voor ouderen waarvoor een indicatie nodig is) bij de woningtoewijzing in de regio opgenomen in het woonruimteverdeelsysteem.³⁰ Dit heeft als gevolg dat complexen met aanleunwoningen worden onttrokken aan de groep ouderen die vanwege ziekte en psychische gesteldheid (vooral kans op vereenzaming en verwaarlozing) niet kunnen functioneren in een 'reguliere' woning in een wijk. Deze woningen moeten worden aangepast aan de woonbehoeften van deze groep ouderen. In de praktijk betekent dit dat de voorzieningen uit het Wmo-budget moeten worden betaald, terwijl de bestaande aanleunwoningen reeds voldoen aan de woon- en zorgbehoeften van deze doelgroep. Dit zal het Wmo-

²⁹ Naar aanleiding van een analyse tussen vraag en aanbod heeft de gemeente Haarlem overlegd met zorgaanbieders. De zorgaanbieders geven aan dat de gegevens in het ABF-rapport over het aanbod niet meer kloppen vanwege ontwikkelingen in de zorg, zoals extramuralisering en veranderingen in de AWBZ. Haarlem en de zorgaanbieders zullen daarom de analyse verder uitwerken.

³⁰ In de gemeenten van Zuid-Kennemerland is dit het aanbodmodel; in de gemeenten in IJmond is dit het optiemodel.

budget behoorlijk onder druk zetten, terwijl er geschikte woningen bestaan. De gemeenten beschouwen dit als een zeer onwenselijke situatie.

Inspanning 13a: De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de regio in de periode 2011 t/m 2015 250 eenheden beschermd wonen en 50 plaatsen in verzorgingshuizen worden toegevoegd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Inspanning 13b: Om te voorkomen dat er onnodig een aanspraak wordt gedaan op het Wmo-budget en ook om te voorkomen dat een oudere die kampt met een combinatie van meerdere woonproblemen en gezondheidsproblematiek in een 'reguliere' woning in een wijk vereenzaamd en/of verwaarloosd raakt, zullen de gemeenten met de corporaties afspraken maken over de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep.

4.2.10 Bijzondere doelgroepen

Gelet op de doelstelling in de provinciale woonvisie dat in 2020 al haar inwoners adequaat gehuisvest zijn, is en blijft bijzondere aandacht nodig voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt, die zonder hulp van gemeenten en woningcorporaties vaak niet in staat zijn om goede en geschikte woonruimte te vinden. Op andere plaatsen van dit hoofdstuk is reeds ingegaan om de lagere inkomensgroepen, de ouderen en de zorgbehoevenden. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan andere bijzondere doelgroepen: statushouders en overlastveroorzakers.

Statushouders

Gemeenten zijn eerstverantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders en de provincie is hierbij toezichthouder van gemeenten. Dit betekent dat de provincie in de plaats kan treden van een gemeente die een achterstand heeft bij de huisvesting en op kosten van de desbetreffende gemeente de huisvesting verzorgt. In de regio hebben alle gemeenten hun achterstand van het tweede halfjaar van 2010 weggewerkt en ze zijn bezig met de realisatie van de taakstelling van dit jaar (2011).

Het is mogelijk dat de provincie aan het ministerie van Justitie toestemming vraagt om de taakstelling over gemeenten te herverdelen. Dit zou bijvoorbeeld een oplossing zijn in gemeenten met veel eengezinswoningen die te maken heeft met een relatief groot aantal alleenstaande statushouders. Het is mogelijk dat een gemeente specifieke afspraken maakt met het COA, bijvoorbeeld om al dan niet grote gezinnen te huisvesten of om een regionaal contingent te vragen. Een andere mogelijkheid is dat een gemeente een deel van de taakstelling ruilt met een gemeente die bijvoorbeeld relatief veel kleine meergezinswoningen heeft, terwijl de gegadigden vooral gezinnen zijn. De gemeenten in de regio zullen de noodzaak voor afspraken met het COA en een herverdeling in kaart brengen.

Overlastveroorzakers

De gemeenten vinden het belangrijk dat huisuitzettingen zo veel mogelijk worden voorkomen. Want daardoor dreigen mensen dakloos te worden. Daarom bieden de woningcorporaties een tweede kans aan aan huishoudens die overlast veroorzaken.

Als die tweede kans echter niet wordt benut, is huisuitzetting onvermijdelijk. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen, hebben enkele gemeenten in de regio (waaronder Beverwijk en Haarlem) met de woningcorporaties een convenant gesloten over het voorkómen van huisuitzettingen. Denkbaar is dat andere gemeenten in de regio eenzelfde convenant met de corporaties opstellen.

Het blijkt dat sommige personen, ondanks waarschuwingen en begeleiding van instanties, niet in staat zijn om in een buurt te wonen zonder overlast te bezorgen aan de omwonenden. Op dit moment staan er zogenoemde 'Skaeve Huse' in Amsterdam, Arnhem, Kampen en Maastricht en binnenkort ook in Tilburg. De uitkomst van evaluatieonderzoek in Amsterdam is geruststellend en wijkt niet af van eerdere evaluaties in Kampen. De door de buurt gevreesde overlast en het door hulpverleners gevreesde maatschappelijk isolement van de bewoners blijft uit. De gemeenten overwegen om een subsidieaanvraag in te dienen voor het Provinciaal Woonfonds om een onderzoek te doen naar mogelijkheden voor overlastveroorzakers, zoals Skaeve Huse.

Inspanning 14: De gemeenten zullen de wenselijkheid van afspraken met het COA en een herverdeling van de taakstelling voor statushouders in kaart brengen.

4.2.11 Huisvestingsverordening en woonruimteverdeelsysteem

In de Huisvestingsverordening bindt de gemeenteraad het betrekken van een sociale huurwoning aan een vergunning, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden. De gemeentelijke Huisvestingsverordening is gebaseerd op de Huisvestingswet. Een wetsvoorstel voor een nieuwe Huisvestingswet is aanhangig bij de Staten Generaal. Na vaststelling van de nieuwe wet moeten de gemeentelijke verordeningen hierop worden aangepast. Het woonruimteverdeelsysteem vindt zijn rechtsgrond in het vergunningenstelsel en betreft de uitvoeringskant. Deze uitvoering van het stelsel is gebaseerd op afspraken tussen de gemeenten en de woningcorporaties. Het regelt wie zich op welke wijze, waar kan inschrijven en de toekenning van de sociale huurwoning aan de rechthebbende. Zowel de verordening als de uitvoering van het verdeelsysteem verschilt per gemeente. De gemeenten willen met subsidie uit het Provinciaal Woonfonds de mogelijkheid onderzoeken van een meer uniforme aanpak en beschouwen deze aanvraag, die zo mogelijk leidt tot één regionaal woningtoewijzingssysteem.

Deze projectaanvraag is in tabel 23 vermeld als aanvraag met de hoogste prioriteit.

4.3 Ondersteuning door de provincie

Het feit dat de provincie Noord-Holland mede-ondertekenaar is van dit RAP geeft aan dat de provincie de gemeenten wil ondersteunen bij het realiseren van de gemaakte bestuurlijke afspraken. De provincie doet dat op de volgende manieren:

- Stimuleren van regionale samenwerking
De provincie is bijvoorbeeld initiatiefnemer voor het plan van aanpak RAP's. Als uitwerking daarvan hebben de gemeenten gezamenlijk dit RAP opgesteld. De provincie heeft dit gefaciliteerd met procesgeld. De provincie blijft erop toezien dat het proces van regionale samenwerking goed blijft verlopen. Dit doet zij

bijvoorbeeld door monitoring en het inventariseren en oplossen van knelpunten (zoals door middel van het Aanjaagteam Wonen³¹).

- **Verzamelen en delen van kennis**
De provincie maakt de voortgang van de woningbouw tijdens de RAP-perioden inzichtelijk door kwantitatieve en kwalitatieve monitoring (woonmilieus, woningtypen). Daarnaast is in opdracht van de provincie een onderzoek uitgevoerd naar de woningvraag en het woningaanbod. De uitkomst van dat onderzoek (zie hoofdstuk 3) vormt belangrijke input voor dit RAP. Ook is de provincie bereid om het CO₂-servicepunt ook in te zetten bij het uitvoering van het RAP. Ten slotte bestaat de mogelijkheid dat het provinciale Aanjaagteam Woningbouw crisismaatregelen inzet.³²
- **Subsidiëring van regionale projecten vanuit het Woonfonds**
In dit RAP zijn diverse voorstellen geformuleerd voor mogelijke projectaanvragen (zie ook tabel 23). Maar ook andere initiatieven die bij de uitwerking van dit RAP worden ontwikkeld, kunnen als projectaanvraag worden ingediend.
- **Gebruik van RAP's bij beoordeling van bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied**
De provincie gebruikt de RAP's bij de beoordeling van ontheffingsverzoeken van gemeenten voor het bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied op nut en noodzaak van wonen.
- **Evalueren**
Halverwege de periode van dit RAP (in 2013) zal de provincie een evaluatie uitvoeren. Hierbij zal worden onderzocht of en in hoeverre het RAP een bijdrage levert aan het bereiken van de doelstelling en de speerpunten uit de provinciale Woonvisie. Deze evaluatie kan leiden tot aanpassingen die bijvoorbeeld nodig zijn omdat de woningmarkt is veranderd of over een bouwlocatie die niet zal worden bebouwd en wordt vervangen door een locatie in een andere gemeente waar wél woningen kunnen worden gerealiseerd.

³¹ Het Aanjaagteam Wonen zorgt ervoor dat de woningmarkt in beweging blijft door nieuwe woningbouw te stimuleren. Eerst inventariseert het Aanjaagteam knelpunten in de woningbouwproductie en vervolgens werkt het mee aan oplossingen.

³² De sturingsinstrumenten zijn opgenomen in het 'Plan van aanpak; Aanjaagteam Wonen Provincie Noord-Holland 2011-2015'.

Hoofdstuk 5 Monitoring en bestuurlijk overleg

5.1 Monitoring

De provincie en de gemeenten zullen tijdens de uitvoering van dit document monitoren of de geformuleerde inspanningen worden geleverd.

De provincie monitort daartoe drie van de vijf aspecten van het referentieprogramma:

- **Kwantitatief woningbouwprogramma**
Om inzicht te krijgen in de woningbouwproductie voert de provincie jaarlijks de monitor woningbouw uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwopgaven.
- **Aandeel betaalbaar**
- **Aandeel nultredenwoningen**

De gemeenten zeggen toe dat zij waar nodig de noodzakelijke gegevens voor de monitoring zullen aanleveren.

Ten aanzien van de monitoring van de overige inspanningen maken de gemeenten de volgende afspraken:

- De gemeenten maken een gezamenlijk format waarop alle gemeenten jaarlijks aangeven hoe het staat met de voortgang van de geformuleerde inspanningen.
- Dit format wordt aan het begin van elk jaar aan alle gemeenten gestuurd en alle gemeenten vullen het format in.
- Deze informatie wordt gebundeld in één totaaloverzicht.
- Het ingevulde format (met de stand van zaken aan het einde van het voorafgaande jaar) vormt input voor het voorjaarsgesprek met de provincie (zie paragraaf 5.2).

De gemeenten vragen aan de provincie om deze coördinerende werkzaamheden op zich te nemen.

5.2 Bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeenten

Twee maal per jaar hebben de provincie en de gemeenten bestuurlijk overleg over de voortgang van de geformuleerde inspanningen. De provincie neemt het initiatief van deze voortgangsgesprekken (voorjaars- en najaarsgesprekken). In het voorjaar ligt het accent op informatie-overdracht en in het najaar op het bespreken van de resultaten. Op hoofdlijnen zal aan de orde komen:

- Loopt de woningbouw, op grond van de monitor en regionaal gezien, kwantitatief en kwalitatief volgens de geformuleerde inspanningen?
- Zijn er knelpunten? Zo ja, wat zijn de mogelijke oplossingen? Denkbaar is bij voorbeeld dat er in een gebied een uitruil plaatsvindt tussen een gemeente waar minder woningen worden gerealiseerd dan verwacht, ten gunste van een gemeente waar meer woningbouw mogelijk is en gewenst, bijvoorbeeld vanwege de leefbaarheid.
- Zijn er omstandigheden die tot aanpassingen van de inspanningen leiden?

Het gevolg van de voortgangsgesprekken kan zijn dat de geformuleerde inspanningen worden herzien, bijvoorbeeld om een overproductie aan woningen te voorkomen.

Indien één of meerdere gemeenten van oordeel zijn dat één of meerdere andere gemeenten achterblijven bij het leveren van de geformuleerde inspanningen zonder dat daarvoor goede argumenten worden ingebracht, wordt in het bestuurlijk overleg tussen de gemeenten bepaald op welke manier een dergelijk geschil wordt beslecht.

5.3 Bestuurlijk overleg tussen de gemeenten

Dit RAP kan worden beschouwd als de eerste stap van de regionale samenwerking in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De wethouders willen deze samenwerking graag verder uitbouwen. Dit kan door in elk geval de volgende onderwerpen te agenderen:

- de voortgang van de geformuleerde inspanningen (zie paragraaf 5.2);
- de voor het Provinciaal Woonfonds in te dienen projectaanvragen. Het is hierbij van belang dat het voor deze regio beschikbare budget wordt benut en dat zoveel mogelijk projectaanvragen meerwaarde hebben voor alle gemeenten in de regio;
- nieuwe wetgeving en relevante ontwikkelingen.

Bijlage 1 Inspanningen

De inspanningen die in dit RAP zijn geformuleerd, zijn in tabel 22 in een overzicht geplaatst. In tabel 23 zijn de potentiële projectaanvragen voor een bijdrage uit het Provinciaal Woonfonds, die in dit RAP worden vermeld, bij elkaar geplaatst.

Tabel 22 Inspanningen in dit RAP

Thema	Inspanning	
Kwantitatief bouw-programma	1	De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 7.350 woningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.
Aandeel betaalbaar	2a	De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 400 betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.
	2b	De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 1.550 betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.
Aandeel nultreden-woningen	3	De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de regio door nieuwbouw of aanpassen van bestaande woningen in de periode 2011 t/m 2015 3.800 nultredenwoningen worden toegevoegd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.
Duurzaamheid	4a	De gemeenten toetsen bouwaanvragen aan GPR Gebouw en zo mogelijk aan GPR Stedenbouw.
	4b	De gemeenten streven ernaar dat nieuwe woningen voldoen aan de belangrijkste aspecten van het WoonKeur.
	4c	Waar nodig maken de gemeenten gebruik van BouwTransparant van het CO ₂ -Servicepunt bij het controleren of de nieuwe, goed geïsoleerde woning inderdaad de energetische kwaliteit heeft die het Bouwbesluit vereist.
	4d	Om eigenaar-bewoners te stimuleren om de energetische kwaliteit van hun woning te verhogen, zullen de gemeenten hen zo goed mogelijk informeren over de mogelijkheden van het treffen van energiebesparende maatregelen.
	4e	Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over het energetisch verbeteren van de bestaande huurwoningen.
Voorzieningen	5	De gemeenten zullen bij de start van de uitwerking van een bouwplan niet alleen afspraken maken over de woningen, maar – waar dat aan de orde is – ook over de sociale voorzieningen en de mogelijkheid om voorzieningen te clusteren.
Aandeel middelduur en duur in bouw-programma	6a	De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 2.700 middeldure en 1.350 dure koopwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.

Thema	Inspanning	
	6b	De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de periode 2011 t/m 2015 in de regio 950 middeldure en 400 dure huurwoningen worden gerealiseerd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.
Aandeel eengezins- en meergezinswoningen in bouwprogramma	7	De gemeenten streven ernaar dat van de woningen die in de periode 2011 t/m 2015 worden gebouwd, ongeveer 35% een eengezinswoning is en ongeveer 65% een meergezinswoning.
Vraaggericht bouwen en zelfbouw (CPO/PO)	8a	Om de behoefte aan vraaggericht bouwen en zelfbouw te ondersteunen werken de gemeenten mee aan CPO-initiatieven van inwoners mits dat ruimtelijk mogelijk is.
	8b	Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over hun mogelijke rol bij CPO-projecten.
Wonen boven winkels	9	De gemeenten en de provincie willen de kennis over Wonen boven Winkels met elkaar delen.
Herstructurering	10	Om te bevorderen dat een zo groot mogelijk deel van de nieuwe woningen binnen Bestaand Bebouwd Gebied wordt gebouwd, blijven de gemeenten zoeken naar nieuwe mogelijkheden.
Betaalbaarheid	11	De gemeenten streven ernaar om de lokale startersregelingen op elkaar af te stemmen.
Huishoudens tot anderhalf keer modaal	12a	Bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties maken gemeenten ook afspraken over de wenselijkheden en mogelijkheden om 'goedkope scheefheid' te verkleinen teneinde de voorraad sociale huurwoningen toegankelijker te maken voor de huishoudens met een laag inkomen.
	12b	De gemeenten zullen met de corporaties inventariseren welke mogelijkheden er zijn om het aanbod voor huishoudens met een inkomen boven de € 33.614,- te vergroten.
Wonen, Welzijn en Zorg	13a	De gemeenten en de provincie streven ernaar dat er in de regio in de periode 2011 t/m 2015 250 eenheden beschermd wonen en 50 plaatsen in verzorgingshuizen worden toegevoegd, waarbij een bandbreedte van 20% geldt.
	13b	Om te voorkomen dat er onnodig een aanspraak wordt gedaan op het Wmo-budget en ook om te voorkomen dat een oudere die kampt met een combinatie van meerdere woonproblemen en gezondheidsproblematiek in een 'reguliere' woning in een wijk vereenzaamd en/of verwaarloosd raakt, zullen de gemeenten met de corporaties afspraken maken over de beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep.
Bijzondere doelgroepen	14	De gemeenten zullen de wenselijkheid van afspraken met het COA en een herverdeling van de taakstelling voor statushouders in kaart brengen.

In tabel 23 zijn de potentiële projectaanvragen voor een bijdrage uit het Provinciaal Woonfonds, die in dit RAP worden vermeld, bij elkaar geplaatst. De eerstgenoemde heeft voor de gemeenten de hoogste prioriteit (zie ook paragraaf 5.3).

Uit deze voorbeelden blijkt dat de projectaanvragen vooral onderzoeken betreffen. De achtergrond daarvan is dat dergelijke onderzoeken meerwaarde opleveren voor (vrijwel) alle gemeenten in de regio. Een voorwaarde bij de indiening van projecten is immers dat deze worden onderschreven door alle gemeenten die dit RAP hebben ondertekend.

Met nadruk wordt hierbij opgemerkt dat deze opsomming niet limitatief is bedoeld. Zo is het bijvoorbeeld ook mogelijk om aanvragen in te dienen voor concrete (bouw)projecten of een pilot.

Tijdens het bestuurlijk overleg zal worden afgesproken welke projectaanvragen worden ingediend. Op dat moment wordt per project afgesproken welke gemeente hierbij de trekker is.

Tabel 23 Voorbeelden van aanvragen ten behoeve van het Woonfonds

Thema	Projectaanvraag
Huisvestings-verordening en woonruimte-verdeelsysteem	Vormgeven van één regionaal woningtoewijzingssysteem (eerste prioriteit).
Aandeel betaalbaar	Onderzoek naar de gevolgen van de € 33.614-grens voor de woningbehoefte.
Wonen boven Winkels	Inventariseren van de mogelijkheden voor het uitbreiden van het aantal bewoonde verdiepingen boven winkels.
Betaalbaarheid	Op elkaar afstemmen van de lokale startersleningen.
Huishoudens tot anderhalf keer modaal	Door een aanpassing van de woningtoewijzing of het uitvoeren van een pilot de doorstroming stimuleren.
	Inventarisatie onder ouderen naar hun woonwensen en de voorwaarden om die wensen te kunnen honoreren.
Wonen, Welzijn en Zorg	Onderzoek naar de gevolgen van scheiding tussen wonen en zorg en de verminderde financiering vanuit de zorg voor de bekostiging van kleinschalige woon-zorgvoorzieningen en de vraag op welke plekken de voorzieningen nodig zijn.
Bijzondere doelgroepen	Onderzoek naar mogelijkheden van huisvesting voor overlastveroorzakers.

Bijlage 2 Begripsbepalingen

In deze bijlage worden de begrippen en afkortingen verduidelijkt, die in dit RAP worden gebruikt.

- **Beschermde wonen:** woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming. Met 'nabij' wordt bedoeld op zorg die permanent aanwezig is. In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen. Alle verpleeghuisplaatsen worden als beschermde wonen gerekend, maar hieronder valt ook bijvoorbeeld kleinschalig wonen voor dementerenden.
- **Bestaand Bebouwd Gebied:** het gebied binnen de bebouwde kom van gemeenten, zoals aangeduid in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In principe moet woningbouw binnen het Bestaand Bebouwd Gebied worden gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, is onder voorwaarden bebouwing buiten Bestaand Bebouwd Gebied toegestaan.
- **CPO/PO:** particulier opdrachtgeverschap is het gezamenlijk voor eigen rekening en risico realiseren van eigen woonplannen. Dat betekent: samen als een groep (dus collectief: CPO) of als privépersonen (dus particulier: PO) een opdracht geven aan een architect en een aannemer. Bij een CPO gebeurt dit vaak in de vorm van een vereniging of stichting.
- **Fortuna:** Fortuna is de landelijke raming op het gebied van wonen met zorg die ABF Research sinds 2003 maakt voor het Rijk. Voor Fortuna 2010 is gebruik gemaakt van het WoON 2006 en het Socrates-bestand voor Noord-Holland, gebaseerd op het provinciale IPB-bestand.
- **GPR Gebouw:** Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw (GPR Gebouw) is een digitaal instrument om de duurzaamheid van woningen, utiliteitsgebouwen en bedrijfsgebouwen in kaart te brengen door middel van rapportcijfers, met als doel duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Dit instrument is de afgelopen jaren in Nederland leidend geworden bij het realiseren van duurzame gebouwen. Zie verder www.gprgebouw.nl.
- **GPR Stedenbouw:** GPR Stedenbouw is een aanvulling op GPR Gebouw. Het instrument biedt de gebruiker inzicht in de aspecten van duurzaamheid en duurzaamheidsprestaties van een gebied. Van een nieuw stedenbouwkundig plan of van herstructurering van een bestaand gebied. Het instrument is geschikt voor gemeenten, projectontwikkelaars, stedenbouwkundigen en anderen die zich verdiepen in de duurzaamheid van stedenbouw. GPR Stedenbouw brengt de belangrijkste thema's in beeld: Energie, Ruimtelijke inrichting, Gezondheid, Gebruikswaarde en Toekomstwaarde.

- **HOED:** Huisartsen Onder Eén Dak biedt huisartsen de mogelijkheid om samen te werken in één pand.
- **Jongere:** inwoner tot 30 jaar, die nog niet zelfstandig woont.
- **Koopgarant:** een middel om een koopwoning beter bereikbaar te maken voor mensen met een laag inkomen. De koper koopt een woning van de (meestal) woningcorporatie met de volgende voordelen: korting op de marktwaaarde, terugkoopgarantie en verliesdeling bij een daling van de verkoopprijs.
- **Nultredenwoning:** Onder nultredenwoningen wordt in dit document de definitie overgenomen uit de rapportage 'Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020 Noord-Holland; Uitkomsten Fortuna' (ABF, juni 2011): "de woningen die behoren tot 'verzorgd wonen' en 'overige geschikte woningen'". Verzorgd wonen wordt daarin gedefinieerd als "de situatie wanneer een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt. Tot deze groep horen bijvoorbeeld de aanleunwoningen." Overige geschikte woningen worden in de rapportage gedefinieerd als "zelfstandige woningen waarvan diverse kenmerken aangeven dat ze meer geschikt zijn voor de doelgroep (ouderen en andere hulpbehoevenden) dan gebruikelijke woningen. Deze kenmerken zijn:
 - De woning is een ouderenwoning als onderdeel van een complex met extra diensten zoals maaltijdverzorging, receptie, gemeenschappelijke recreatieruimte, etc. (wonen met diensten).
 - De woning is een ouderenwoning, niet vallend onder verzorgd wonen of wonen met diensten (overige ouderenwoning).
 - De woning is ingrijpend aangepast (ingrijpend aangepaste woning).
 - De woning is een nultredenwoning (overige nultredenwoning). Een woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer te bereiken)."
- **Skaeve Huse:** Skaeve Huse zijn kleinschalige eenpersoonswoonunits aan de onderkant van de woonladder, die voldoen aan het Bouwbesluit. Het idee van de Skaeve Huse is ontwikkeld in Denemarken. De woonunits zijn bestemd voor alleenstaande personen die niet (meer) plaatsbaar zijn in woonbuurten of in de reguliere maatschappelijke opvang vanwege sterk overlastgevend gedrag. Ze zijn gelegen op kleinschalige locaties die zo gelegen zijn dat de bewoners nauwelijks overlast kunnen bezorgen in de buurt, maar wel gebruik kunnen maken van de voorzieningen. In de Skaeve Huse krijgen de bewoners een allerlaatste kans om niet op straat te belanden. Er is terreinbeheer gericht op het voorkomen van onveilige, onhygiënische of criminele situaties. Skaeve Huse zijn een nieuwe sport aan de onderkant van de woonladder. Ze bieden een perspectief: het moet mogelijk zijn om weer stapsgewijs omhoog te klimmen op die woonladder.

- **Socrates:** het Socrates-model is een theoretische berekening van vraag en aanbod en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Het model kent vier belangrijke ingangen om de toekomstige kwaliteiten van de woningvoorraad in beeld te brengen:
 - Demografische ontwikkelingen
Dit is de kwantitatieve bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland.
 - Economie en inkomens
Het model gaat uit van een inkomensgroei van 0%. Dit sluit aan bij de verwachtingen van het CPB, zoals in maart 2010 gepubliceerd.
 - Voorkeuren van de consument
Het gaat om woonvoorkeuren uit het WoON 2009.
 - Woningaanbod
Het aantal te bouwen en te slopen woningen is aangeleverd door de provincie.
- **Statushouder:** een statushouder is een asielzoeker die een verblijfsvergunning heeft gekregen. Hij/zij hoeft dan niet langer in een centraal opvangcentrum te blijven, maar kan zelfstandig gaan wonen. Iedere gemeente in Nederland moet elk half jaar aantal statushouders huisvesten. Deze zogenoemde 'taakstelling' is gebaseerd op de instroom van asielzoekers en het inwoneraantal van gemeenten.
- **Vereniging Wonen boven Winkels Nederland:** de vereniging is in 2006 opgericht door lokale partijen die hun kennis en ervaring willen delen. Wonen boven Winkels maakt zich hard dat lege verdiepingen boven winkels weer bewoond worden. Kennisuitwisseling op de werkvloer en verbetering van de structurele condities vormen de hoofdactiviteiten. Zie ook www.wonenbovenwinkelsnederland.nl.
- **Verzorgingshuiszorg:** intramurale verzorgingshuiscapaciteit.
- **Woonkeur:** in het keurmerk WoonKeur zijn eisen opgenomen voor nieuw te bouwen woningen. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau van gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. In WoonKeur zijn het voormalige seniorenlabel, het politiekeurmerk, bouwen volgens het handboek voor Toegankelijkheid en de VAC-Kwaliteitswijzer ondergebracht. Het WoonKeurmerk bestaat uit een basispakket en drie facultatieve pluspakketten: gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde. Woningen met WoonKeur zijn: levensloopbestendig (ze blijven geschikt, ook als mensen ouder worden), veilig, aanpasbaar, toegankelijk en makkelijk in het gebruik. Ze zijn geschikt voor ouderen en mensen met een beperking. Zie ook www.woonkeur.nl.

Bijlage 3 Gebruikte documenten

In deze bijlage is aangegeven welke documenten zijn gebruikt voor dit RAP. De documenten zijn gerangschikt op chronologische volgorde.

- Nota Wonen Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (december 2003)
- Een regionale visie op het wonen in Zuid-Kennemerland tot 2010 (maart 2004)
- Woonvisie 2015 Velsen (november 2004)
- Structuurplan Haarlem 2020 (april 2005)
- Woonvisie Haarlem 2006-2012 'Meer Beter Dynamisch Betaalbaar' (april 2006)
- Transformatieovereenkomst 2007 voor Haarlemse Woonwijken (april 2007)
- Woonvisie Gemeente Zandvoort tot 2015 'Wonen in Zandvoort' (april 2007)
- Convenant Wonen Haarlem 2007-2011 'Verleiden tot verhuizen' (mei 2007)
- Plan van aanpak Haarlem Klimaatneutraal (augustus 2008)
- De woningmarkt in beeld: Beverwijk-Heemskerk (ABF, april 2009)
- Manifest Gemeenteraad Velsen Metropool Regio Amsterdam (MRA) (juli 2009)
- Woningmarktverkenning Haarlem (ABF, augustus 2009)
- Klimaatconvenant Haarlem (december 2009)
- Woningmarkt- en woonwensenonderzoek (SOAB, december 2009)
- Ontwerp Woonvisie Bloemendaal 2010-2015 (januari 2010)
- Structuurvisie 2025 met Toekomstvisie 2040 Zandvoort 'Parel aan zee +' (januari 2010)
- Structuurvisie Uitgeest 2020 (januari 2010)
- Woonvisie 2015+ Beverwijk-Heemskerk (februari 2010)
- Convenant Preventie Huisuitzettingen Haarlem 2010-2012 (maart 2010)
- Wonen in Zuid-Kennemerland; rapportage WoON 2009 (Explica, juni 2010)
- Wonen in Haarlem; rapportage WoON 2009 (Explica, juni 2010)
- Structuurvisie Noord-Holland 2040; Kwaliteit door veelzijdigheid (juni 2010/mei 2011)
- Provinciale Woonvisie 2010-2020; Goed Wonen in Noord-Holland (provincie, september 2010)
- Monitor Woningbouw 2010 provincie Noord-Holland
- Meerjarenprogramma Woningbouw 2005-2018 gemeente Haarlem (januari 2011)
- RAP-speerpunten gemeente Velsen (januari 2011)
- Woningbouwprogramma Beverwijk 2015+ (concept, januari 2011)
- De belangrijkste lokale speerpunten gemeente Haarlem t.b.v. RAP (februari 2011)
- Geschikt wonen in Velsen (SOAB, april 2011)
- Visie op Velsen 2025: Kennisrijk werken in Velsen (april 2011)
- Verkenning Wonen en Zorg 2008-2020 Noord-Holland; Uitkomsten Fortuna (ABF, juni 2011)
- Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland; Regionale Actieprogramma's Wonen (ABF, juni 2011)
- Woonwensen en profielen van 50-plussers, t.b.v. voldoende geschikte woningen voor ouderen in Noord-Holland (SBO-NH, september 2011)