

<b>Onderwerp</b> Actualisatie afspraak woningbouwprogramma Regionaal Actie Programma Wonen ZKL/IJmond	
Nummer	2019/259961
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Kessels, B./ Hillege, P.T.H.
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond willen aan de hand van de actualisatie van de woningbehoefte enkele regionale afspraken uit het RAP (Regionaal Actie Programma Wonen 2016-2020) over het gewenste woningbouwprogramma aanpassen. Uit de behoefte-raming komt onder andere naar voren dat niet langer kan worden volstaan met de inspanning “het op peil houden van de sociale huurvoorraad”. De nieuwe afspraken behelzen de gewenste groei van de sociale huurwoningvoorraad in de regio en bekrachtigen dat ook de komende jaren een forse woningproductie gewenst is.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling. De actualisatie van de RAP-afpraak past binnen het Haarlemse beleid. Het wordt ter informatie naar de commissie gestuurd omdat het RAP een document is dat door de gemeenteraad is vastgesteld.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016 t/m 2020 (<a href="#">2016/196212</a>) in raadsvergadering 14 juli 2016.</li> <li>• Informatienota “Woonwensenonderzoek en raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond” (<a href="#">2018/692391</a>) in commissie Ontwikkeling 6 december 2018</li> </ul>
Besluit College d.d. 16 april 2019	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde regionale RAP-afspraken waarin voor de periode 2019 t/m 2024 afspraken zijn gemaakt over het minimum aantal toe te voegen woningen en de groei van de voorraad sociale huurwoningen.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## **1. Inleiding**

Eind vorig jaar zijn resultaten van nieuwe behoefteberamingen verschenen. Deze woningbehoefteberaming (Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2040, bureau RIGO, 2018/692391) is kwantitatief en kwalitatief een belangrijke onderlegger voor een regionaal vraaggericht woningbouwprogramma. Het onderzoek is aanleiding voor de regiogemeenten om het woningbouwprogramma 2016 t/m 2020 van het RAP te actualiseren en de periode te verleggen. Het betreft vooral een aanpassing van de kwantitatieve doelen per gemeente en per deelgebied en van de gewenste differentiatie van de woningbouw. Uit het onderzoek komt naar voren dat er meer behoefte is aan sociale huurwoningen in de regio dan eerder was aangenomen. Hierdoor is de RAP-inspanning “het op peil houden van de sociale huurvoorraad” niet meer voldoende om in de vraag te voorzien. Gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond hebben daarom besloten om de bestaande afspraken hierover uit het RAP te actualiseren.

De resultaten van de woningbehoefteonderzoeken zijn in de regio in alle gemeenten besproken, en er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden in de regio met woningcorporaties, gemeenteraadsleden, huurdersvertegenwoordigers en andere belangstellenden. De afspraken zijn tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie Noord-Holland. Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau heeft onderlinge afstemming plaats gehad tussen de regiogemeenten en de corporaties in Zuid-Kennemerland/ IJmond. In het regionaal portefeuillehoudersoverleg van 28 februari 2019 hebben de wethouders wonen in principe ingestemd met de geactualiseerde afspraak over het woningbouwprogramma.

Het besluit is in lijn met de doelstellingen van het coalitieakkoord en in lijn van de vastgestelde raadsnota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Het is echter ook in formele zin een aanpassing op het door de raad vastgestelde Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020. Het college stuurt daarom het besluit ter informatie naar de commissie ontwikkeling.

Gelijktijdig aan dit besluit wordt binnen alle colleges van de gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond een besluit genomen over afspraken die in het kader van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening benodigd zijn. Het betreft hier de afstemming tussen gemeenten over de woningbouwlocaties die voor woningbouw in ontwikkeling genomen kunnen worden.

## **2. Besluitpunten college**

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde regionale RAP-afspraken waarin voor de periode 2019 t/m 2024 afspraken zijn gemaakt over het minimum aantal toe te voegen woningen en de groei van de voorraad sociale huurwoningen.



### 3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is een netto toevoeging van minimaal de additionele woningbehoefte aan de woningvoorraad van Zuid-Kennemerland/ IJmond in de periode 2019 tot en met 2024. De nieuwbouwproductie bestaat bruto voor minimaal 30% uit sociale huur en per saldo vindt een uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad plaats.

### 4. Argumenten

#### 1. *De afspraken sluiten aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt*

In de gehele MRA, inclusief de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond, is er grote woningdruk. Daarom willen we in deze regio minimaal tegemoet komen aan de additionele woningbehoefte, zoals berekend in de Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond 2017-2040.

In het geactualiseerde regionale woningbouwprogramma (bijlage A) wordt vastgelegd welke kwantitatieve bouwopgave elke gemeente de komende periode minimaal heeft. Op basis van woonwensen en meest recente woningbehoefte zijn daarnaast ook afspraken over kwalitatieve aspecten gemaakt, zoals de groei van de sociale huurwoningvoorraad en het toevoegen van meer woningen in het middensegment. Het geactualiseerde regionale woningbouwprogramma vervangt de afspraken over het woningbouwprogramma 2016 t/m 2020 in het RAP.

Andere inspanningen uit het RAP blijven gehandhaafd. Dat geldt ook voor andere inspanningen die betrekking hebben op de woningbouwopgave. Dit zijn:

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

#### 2. *De afspraken over het regionale woningbouwprogramma passen binnen het Haarlemse beleid.*

De Woonvisie 'Doorbouwen aan een (t)huis' heeft als doel om de woningvoorraad te vergroten en daarmee ook het aantal en percentage sociale huurwoningen. Deze doelstelling is aangescherpt in het coalitieprogramma Haarlem 'Duurzaam Doen' waarin het realiseren van 10.000 extra woningen in de periode tot en met 2025 is opgenomen. Onderdeel van het coalitieprogramma is dat van de nieuwbouw 40% in het sociale segment wordt gerealiseerd, 40% in de midden categorie en 20% in de overige categorie. De vernieuwde afspraken over het regionale woningbouwprogramma ondersteunen deze ambitie en uitgangspunten van het coalitieprogramma. Het regionale

woningbouwprogramma levert daarmee een bijdrage aan de realisatie van het Haarlemse woonbeleid.

*3. De gewijzigde planhorizon zorgt dat meer sturing mogelijk is*

De planhorizon van het woningbouwprogramma is aangepast van 2016 tot en met 2020 naar 2019 tot en met 2024. Sturing op het aantal/ segment/ woningtypen binnen woningbouwprojecten is vooral aan de orde op de middellange termijn.

*4. Financiën*

Aan de afspraken zijn geen financiële consequenties verbonden

**5. Risico's en kanttekeningen**

*De afspraken zijn inspanningsverplichtingen*

Gemeenten spannen zich in om de gemaakte afspraken over de minimale woningbouwproductie en de groei van de sociale woningvoorraad te realiseren. Wanneer de beoogde te produceren aantallen niet tot stand komen heeft dit geen direct gevolg voor de betreffende gemeente. De aantallen worden jaarlijks gemonitord en het is aan de gemeenten om elkaar aan te spreken op de gemaakte afspraken.

*De gemeenten realiseren zelf geen woningen en zijn afhankelijk van andere partijen.*

De afspraken gaan uit van minimale groei van de woningvoorraad in de gemeenten. De gemeenten hebben hierbij een faciliterende rol om woningbouw mogelijk te maken binnen hun gemeenten. De daadwerkelijke bouw van woningen vindt plaats door marktpartijen en woningcorporaties. De investeringsmogelijkheden van beide partijen zijn onzeker. Met woningbouwcorporaties worden op gemeentelijk niveau prestatie-afspraken gemaakt. De regionale corporaties hebben aangegeven de ambitie om de sociale huurwoningvoorraad te laten groeien te ondersteunen.

*De gemeente Beverwijk gaat niet uit van groei van de sociale huurwoningvoorraad.*

De gemeente Beverwijk streeft naar behoud van de sociale huurvoorraad, niet naar groei. De reden is dat in het coalitie-akkoord andere afspraken zijn gemaakt waarbij rekening is gehouden met een aanzienlijke transformatie-opgave. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk zullen wel gezamenlijk inzetten op een groei van de sociale voorraad in Beverwijk/ Heemskerk.



## **6. Uitvoering**

De regiogemeenten zullen de afspraken gezamenlijk monitoren en bewaken in samenwerking met de provincie Noord-Holland.

De afspraken over het regionale woningbouwprogramma zijn afgestemd op de meest recente woningbehoefteonderzoeken. Indien daar aanleiding toe is, zal er een herijking plaats gaan vinden op basis van de het aantal toegevoegde woningen, de woningbehoefte en de beschikbare plancapaciteit.

## **7. Bijlagen**

- A. Regionale afspraken over een nieuw regionaal woningbouwprogramma voor de periode 2019 t/m 2024 en over groei van de sociale huurvoorraad