



# Raadsstuk

**Onderwerp: Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond  
2016 t/m 2020**

**BBV nr: 2016/196212**

## 1. Inleiding

In de provinciale woonvisie “Goed Wonen in Noord-Holland” van 2010 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 in de vorm van Regionale Actieprogramma’s Wonen (RAP). Het Rijk heeft de programmering van verstedelijking overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming en uitvoering van woningbouwprogramma’s, binnen de provinciale ruimtelijke kaders. Tot aan 2020 worden per regio twee RAP’s gemaakt. De eerste RAP-periode is 2015 afgelopen en nu vangt de tweede RAP-periode aan, die loopt van 2016 tot en met 2020 (bijlage: A).

Op 2 februari jl. heeft het college van B&W het Plan van Aanpak RAP vastgesteld (2016/33761). Het Plan van Aanpak bevat uitgangspunten over diverse thema’s, zowel over door de provincie verplichte onderwerpen als ook over regionale thema’s. Deze thema’s sluiten aan op (veel van) de Haarlemse woonthema’s, zoals vraaggestuurd bouwen, binnenstedelijk bouwen en transformeren en betaalbaarheid/sociale woningbouw (huur en koop). In het RAP zijn de uitgangspunten uit het Plan van Aanpak uitgewerkt naar inspanningen om o.a. uitvoering te geven aan (regionale) woningbouwprogrammering. Maar ook wil de regio inzetten om op regionale schaal voldoende voorraad sociale huurwoningen te behouden, omdat er nog steeds veel vraag is naar betaalbare huurwoningen en er sprake is van nieuwe doelgroepen.

Verder willen de gemeenten in de regio zich inspannen om de woningvoorraad te verduurzamen, de doorstroming te stimuleren en wordt een regio brede woonzorgagenda opgesteld. De missie van de regio is om zich maximaal in te spannen om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen. Het RAP sluit aan op de vastgestelde aanvullende uitgangspunten op de Haarlemse woonvisie en is een opmaat voor de actualisatie van de woonvisie. De thema’s van het RAP worden nader geconcretiseerd in de actualisatie van de Haarlemse woonvisie.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016 t/m 2020 vast te stellen met daarin 25 geformuleerde inspanningen, gericht op goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, waaronder een gezamenlijke inspanning voor een toevoeging van 8.100 woningen en het streven naar het behoud van de huidige regionale omvang van sociale huurwoningen.
- De klankbordgroep RAP en de overige betrokkenen bij de opstelling van het RAP ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. Het RAP wordt ter vaststelling aangeboden aan de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De media krijgen na ondertekening van het RAP een persbericht.

### 3. Beoogd resultaat

Het RAP levert een bijdrage om vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrinking dreigen te komen. Gemeenten in de regio werken via het RAP samen om een regio te behouden en tot stand te brengen dat aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners in Haarlem en de regio.

### 4. Argumenten

*Het RAP past binnen het ingezette beleid.*

Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) levert een bijdrage aan programmabegroting 4.1.1.d. :

- behoud van aantrekkelijkheid van Haarlem mede door een hoogwaardiger stedelijke omgeving,
- door versterking van Haarlem in Metropoolregio Amsterdam (MRA) door actieve inzet bij implementatie van regionale programma's.

4.1.2.a. :

- meer en beter aanbod van woningen,
- zodanig dat zo veel mogelijk kan worden voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar de verschillende type woningen in Haarlem, waarbij de vraag naar betaalbare woningen bijzondere aandacht krijgt.

Het in het RAP opgenomen gewenste woningbouwprogramma is opgesteld aan de hand van de provinciale bevolkingsprognose vraag gestuurd bouwen. Deze prognose heeft ook een lokale uitwerking gekregen, rekening houdend met bevolkingsontwikkelingen (leeftijd en huishoudens samenstelling). Er is in het bijzonder naar de verwachte vraag in het sociale huursegment gekeken (bijlage: B).

*Het RAP sluit aan op het coalitieprogramma: Samen Doen!*

Inzet van het coalitieprogramma is om de kwaliteit van Haarlem als uniek hoogwaardig woonmilieu te versterken, vraaggericht en organisch te bouwen, en geen woningen in Haarlem buiten het Bestaand Bebouwd Gebied toe te voegen. Deze uitgangspunten sluiten aan op de geformuleerde inspanningen in het RAP. Zo wordt voorgesteld om een regionale woonzorg-agenda op te gaan stellen, regionaal in kaart brengen van potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit en afstemmen van duurzaamheidsinspanningen in woonvisies. Er wordt verder afgesproken een regionale woonmonitor te ontwikkelen die de ontwikkelingen in de woningvoorraad en de doelgroepen op regionaal niveau in beeld brengt.

*Het RAP gaat zorgen voor vergroting van de (regionale) plancapaciteit.*

In voorliggende RAP 2016 t/m 2020 wordt vastgelegd welke bouwopgave elke gemeente tot en met 2020 heeft en welke plancapaciteit<sup>1</sup> daarvoor beschikbaar is. Daarnaast hebben de regiegemeenten afgesproken om in deze RAP-periode nieuwe woningbouwlocaties aan te wijzen voor woningbouw na 2020 en per locatie vast te stellen hoeveel woningen er kunnen worden gebouwd. Het effect is dat hierdoor nieuwe plancapaciteit wordt gecreëerd die weer kan worden ingezet om de woningbouwopgave na 2020 te kunnen realiseren. De afspraken 10, 16, 17 en 18 zijn daarom gericht op het creëren van plancapaciteit voor de periode na 2020. Het creëren van toekomstige plancapaciteit is ook hard nodig.

---

<sup>1</sup> Plancapaciteit: aantal woningen in (bestaande) plannen. Betreft zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, hard of zacht.

In de periode 2020-2040 groeit het aantal huishoudens in de regio met 17.000. De regionale plancapaciteit na 2020 bedraagt slechts 4.392 woningen. Dit zijn zowel de harde (plannen waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld) als zachte (plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld) plancapaciteit. Haarlem heeft in de periode 2016-2020 voldoende plancapaciteit, maar voorziet vooral na 2020 een krapte.

*Het RAP is de motor voor (deel)regionale samenwerking voor de regio Zuid-Kennemerland en IJmond.*

De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens. Regionale afstemming van beleid en gezamenlijk formuleren van acties heeft voordelen want de regiogemeenten kampen met vergelijkbare volkshuisvestelijke beleidsvraagstukken. Gemeenten bundelen kennis en besparen (onderzoeks-) kosten door samenwerking, waarbij de provincie een belangrijk aandeel heeft in de financiering van projecten en onderzoek.

De Woningwet geeft de wettelijke verplichting om met direct naastgelegen buurgemeenten het volkshuisvestingsbeleid af te stemmen. De inspanningen in het RAP zijn een onderdeel van gezamenlijk volkshuisvestingsbeleid, en vormt een kader voor onderlinge afstemming. Tegelijkertijd zoeken gemeenten ook in toenemende mate op MRA niveau de afstemming en samenwerking op het gebied van het wonen.

*Provincie is facilitator voor het RAP en gebruikt RAP als toetsingskader voor plannen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)*

De provincie Noord-Holland zet zich in om de samenwerking tussen gemeenten tot stand te brengen en te bevorderen als het gaat om de lokale en regionale woningbouwprogrammering. Op momenten dat gemeenten in de regio's problemen tegen komen in de (boven)regionale samenwerking zal de provincie actief op zoek gaan naar mogelijke oplossingen om de partijen weer op één lijn te krijgen. De provincie informeert, brengt kennis in en faciliteert. Het RAP is voor de provincie tevens het instrument om afspraken te maken over locaties, mits deze voldoen aan de provinciale ruimtelijke verordening en de ladder voor duurzame verstedelijking<sup>2</sup> en om nut en de noodzaak van verzoeken voor het bouwen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied te beoordelen. Voor Haarlem en de andere gemeenten is uitgangspunt om te bouwen binnen Bestaand Bebouwd gebied. De provincie stelt ter uitvoering van de inspanningen van de RAP's subsidie uit het provinciale woonfonds beschikbaar.

*Het RAP wordt breed gedragen*

De totstandkoming van dit RAP is een interactief proces geweest, waarbij de input van stakeholders (o.a. corporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, omgevingsdienst IJmond en huurdersvertegenwoordiging) een belangrijke rol heeft gespeeld:

- Er is nauw ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest met de acht regiogemeenten van Zuid-Kennemerland/ IJmond en de provincie Noord-Holland. Er hebben rondetafelgesprekken plaatsgevonden met marktpartijen, woningcorporaties en huurdersorganisaties en er zijn interviews gehouden met betrokken wethouders en een aantal experts.
- Er zijn twee RAP-conferenties (4 september 2015 en 24 maart 2016) geweest waarin stakeholders hun input konden geven voor het RAP. De verslagen van deze conferenties zijn als bijlagen bij het RAP gevoegd.

---

<sup>2</sup> De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

- Gedurende het gehele planproces heeft een klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van corporaties, marktpartijen, zorginstellingen en huurdersorganisaties, inbreng geleverd en advies gegeven o.a. op de conceptversie van het RAP. Ze zijn akkoord met het eindconcept, behoudens de woonruimteverdeling. De klankbordgroep wil dat er gewerkt wordt naar één woonruimteverdeelsysteem.

De verantwoordelijke bestuurders hebben op 12 mei jl. in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/ IJmond het RAP, behoudens wat kleine wijzigingen, vrij gegeven voor besluitvorming.

#### *Financiële paragraaf*

Het besluit zelf heeft geen financiële consequenties. Met het besluit kunnen gemeenten wel in aanmerking komen voor gelden uit het provinciaal woonfonds ter uitvoering van de inspanningen in het RAP. Voorwaarde is dat alle acht gemeenten het RAP hebben vastgesteld en allemaal instemmen met de subsidieaanvraag. Voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond betreft het een budget van € 1.506.000.-.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

*Het gewenste bouwprogramma is hoger dan de afgelopen jaren is toegevoegd.*

De nieuwbouwpoging in het RAP 2012 - 2015 bedroeg 7.300 woningen, waarvan 2.900 woningen voor Haarlem. Deze nieuwbouw-ambitie is niet gerealiseerd. Er zijn bijna 5.000 woningen opgeleverd, waarvan 2.009 in de gemeente Haarlem. De onderproductie is het gevolg van de crisis op de woningmarkt die tot planuitstel en planuitval heeft geleid. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, is voor de periode 2016 t/m 2020 een woningbouwprogramma van 8.100 woningen (met een bandbreedte van 20%) gewenst. Voor Haarlem geldt nu dat circa 4.133 woningen voor Haarlem t/m 2020 opgeleverd moeten worden. Deze aantallen zijn al opgenomen in bestaande woningbouwplannen. Er is rekening gehouden met een verwachte planuitval van ca. 30 %. De binnenstedelijke ruimte voor de beoogde toevoeging is in principe aanwezig, al zijn de kaders (waaronder bestemmingsplannen) nog niet altijd beschikbaar. Voor deze kaders gelden (wettelijke) procedures waarin een besluitvormende rol voor de raad is weggelegd. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks gevolgd.

*Het vormen van een woningmarktregio kan de uitvoering van een RAP onder druk zetten.*

De Woningwet geeft de wettelijke verplichting om een woningmarktregio te vormen. De woningmarktregio bestaat uit minimaal twee aan elkaar grenzende gemeenten met gezamenlijk ten minste 100.000 huishoudens. Een corporatie kan deel uitmaken van slechts één woningmarktregio. Het is mogelijk dat gekozen wordt voor een andere woningmarktregio dan Zuid-Kennemerland en IJmond. Dit kan eventueel invloed hebben op de uitvoering van het RAP.

*De samenwerking binnen de MRA in relatie tot de samenwerking in Zuid-Kennemerland/ IJmond kent mogelijke overlap*

Tegelijk met de besluitvorming over het RAP is aan gemeenten vanuit de regiegroep MRA een voorstel gedaan om de samenwerking in MRA anders te organiseren en te versterken, ook op het gebied van de wonen-portefeuille. De afspraken en kaders die nu in het RAP zijn opgenomen, sluiten aan bij de kaders zoals opgenomen in de MRA-agenda en vice versa.

## **6. Uitvoering**

Alle regiogemeenten fungeren voor de uitvoering van één of meerdere thema's uit het RAP als trekker. De provincie en de gemeenten zullen tijdens de uitvoering van het RAP bijhouden of de geformuleerde inspanningen daadwerkelijk worden geleverd (afpraak 25). Het doel is om de ontwikkelingen in de woningvoorraad en de doelgroepen op regionaal niveau te monitoren en daarnaast de afspraken uit het RAP tussentijds te evalueren. Jaarlijks, tijdens een bestuurlijk overleg tussen de regiogemeenten en provincie worden de inspanningen uit het RAP geactualiseerd.

In 2017 wordt een actualisatie van de regionale woningbehoefte uitgevoerd (afpraak 9). Als deze actualisatie tot nieuwe inzichten leidt, zal dit als een aanvulling op dit RAP vastgesteld kunnen gaan worden.

## **7. Bijlagen**

- A. Concept Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020.
- B. Rapport: "Actualisatie woningbehoefte 2015", Rigo Research, mei 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## 8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016 t/m 2020 vast te stellen met daarin 25 geformuleerde inspanningen, gericht op goede afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt, waaronder een gezamenlijke inspanning voor een toevoeging van 8.100 woningen en het streven naar het behoud van de huidige regionale omvang van sociale huurwoningen.

Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter