

# Collegebesluit

<b>Onderwerp</b> Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016 t/m 2020: aanvullende afspraken over regionale woningbouwprogrammering om te voldoen aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening	
Nummer	2018/1440
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Lee, J. van der
Telefoonnummer	0235113547
Email	jvdlee@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Maart 2017 is de Provinciale Verordening Ruimte (PRV) gewijzigd. Via deze wijziging draagt de provincie de gemeenten in Noord Holland op om in regionaal verband kwalitatieve en kwantitatieve afspraken te maken over de woningbouwprogrammering. De PRV is een van de instrumenten die de provincie kan gebruiken om het provinciaal belang veilig te stellen. Eén van deze belangen betreft het voorkomen dat er onnodig nieuw stedelijk gebied ontstaat ten koste van het buiten – of landelijk gebied.</p> <p>De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, waaronder Haarlem, onderschrijven het nut en de noodzaak van regionale afspraken, en zetten daar ook actief op in. Via het Regionale Actieprogramma's Wonen: <i>De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!</i> (hierna RAP) wordt samengewerkt om een woningaanbod tot stand te brengen (en te behouden) dat aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners in Haarlem en de regio. In het RAP is afgesproken om door de regiogemeenten een uitgewerkt regionaal woningbouwprogramma vast te stellen, waarbij het bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied het uitgangspunt vormt.</p> <p>In bijgaand besluit worden – vooruitlopend op afspraken over differentiatie naar prijsklasse en woonmilieu – afspraken vastgelegd over aantallen, locaties en tussentijdse besluitvorming voor het bouwprogramma van de komende vijf jaar. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van PRV én een eerste stap gezet naar de gewenste regionale woningprogrammering.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	N.v.t.
Relevante eerdere besluiten	Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016 t/m 2020. BBV nr: <a href="#">2016/196212</a> (raadsvergadering juli 2016)
Besluit College d.d. 30 januari 2018	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stelt de aanvullende afspraken uit de notitie <i>Regionale afstemming woningbouwplannen voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond</i> vast. Daardoor             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. worden de komende vijf jaar in principe alleen woningen toegevoegd binnen Bestaand Stedelijk Gebied en;</li> </ol> </li> </ol>

	<p>b. worden eventuele plannen voor woningbouw buiten Bestaand Stedelijk gebied afzonderlijk door de betreffende regiogemeente gemotiveerd en met de regio afgestemd.</p> <p>2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
--	--

### 1. Inleiding

Per maart 2017 is de Provinciale Verordening Ruimte (PRV) gewijzigd. In de PRV staan regels waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten in Noord-Holland moeten voldoen. De provincie vraagt, via de wijziging, gemeenten in Noord Holland om in regionaal verband kwalitatieve en kwantitatieve afspraken te maken over de woningbouwprogrammering. De provincie heeft via een brief aan de wethouders van de gemeenten opgeroepen om voortgang te maken met de programmering en deze uiterlijk voor het eind van 2017 gereed te hebben. (zie bijlage 2)

Gemeenten in de regio en de provincie werken via het Regionale Actieprogramma's Wonen: *De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!* (hierna RAP) samen om een woningaanbod tot stand te brengen (en te behouden) die aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners in Haarlem en de regio. Het RAP bevat al een aantal concrete kwalitatieve en kwantitatieve afspraken en daarnaast procesafspraken. In het RAP is bijvoorbeeld afgesproken om door de regiogemeenten een uitgewerkt regionaal woningbouwprogramma vast te stellen, waarbij het bouwen binnen het zgn. Bestaand Stedelijk Gebied het uitgangspunt vormt.

De gevraagde 'afstemming', nodig om tot een woningbouwprogramma te komen, komt alleen terug in de procesafspraken. Om aan de voorwaarden van de PRV te voldoen wordt nu een eerste stap gemaakt met regionale afspraken gericht op kwantitatieve aspecten. Later dit jaar, als het regionale woonwensenonderzoek is afgerond, worden ook kwalitatieve afspraken voorbereid en toegevoegd.

### 2. Besluitpunten college

1. Het college stelt de aanvullende afspraken uit de notitie *Regionale afstemming woningbouwplannen voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond* vast. Daardoor
  - worden de komende vijf jaar in principe alleen woningen toegevoegd binnen Bestaand Stedelijk Gebied;
  - worden eventuele plannen voor woningbouw buiten Bestaand Stedelijk gebied afzonderlijk door de betreffende regiogemeente gemotiveerd en met de regio afgestemd.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.

### 3. Beoogd resultaat

Door aanvullende regionale afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod (plancapaciteit) te maken wordt voldaan aan de vereisten uit de Provinciale Verordening Ruimte (PRV) én krijgen bouwplannen die voldoen aan deze afspraken en die een bestemmingsplanwijziging vragen sneller instemming van de provincie.

#### 4. Argumenten

*1. Met het vaststellen van aanvullende regionale afspraken wordt aan een eis uit de PRV voldaan*

In de PRV staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van nieuwe bestemmingsplannen. De PRV is een van de instrumenten die de provincie kan gebruiken om haar taken uit te voeren. Het duurzaam aanwenden van gronden voor stedelijke ontwikkelingen is hier één van. Daarom is bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (inclusief transformatie) het uitgangspunt voor de regio en het RAP.

Het regionaal afstemmen van de woningbouwprogramma's voorkomt dat zonder goede afweging gebieden buiten Bestaand Stedelijk Gebied worden aangewend voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De aanvullende regionale afspraken én het RAP vormen voor de provincie het kader voor het verlenen van toestemmingen over individuele locaties.

*2. Het maken van regionale afspraken zorgt voor versnelling*

De provincie Noord-Holland geeft - via de PRV - aan dat wanneer er geen regionale afspraken zijn gemaakt, er voor iedere individuele planologische mutatie (uitgebreide Wabo- en bestemmingsplanprocedures) afzonderlijk vooroverleg moet worden gevoerd met de regiogemeenten en de provincie. Als er afspraken liggen en er afstemming heeft plaatsgevonden over de toekomstige woningbouwplannen hoeft dat niet meer. Dat versnelt het ontwikkelproces.

*3. De aanvullende afspraken passen binnen het ingezette beleid.*

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 Stedelijk Gebied (Groene zoom, Westelijk tuinbouwgebied) toe te voegen. Deze uitgangspunten sluiten aan op de geformuleerde inspanningen in het RAP en de aanvullende afspraken.

De aanvullende afspraken leveren tevens een bijdrage aan programmabegroting 4.1.2.a. en de Haarlemse Woonvisie: doorbouwen aan een (t)huis:

- 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 en de Woonvisie opgenomen gewenste woningbouwprogramma is opgesteld aan de hand van de provinciale bevolkingsprognose vraaggestuurd bouwen. Deze prognose heeft ook een lokale uitwerking gekregen, rekening houdend met bevolkingsontwikkelingen (leeftijd en huishoudens samenstelling) en opbouw van de lokale woningvoorraad.

*4. De aanvullende afspraken gaan zorgen voor een betere aansluiting van de woningvraag op het toekomstige woningaanbod in de regio*

De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens. Gemeenten in de regio werken via het RAP samen om woningaanbod tot stand te brengen dat aansluit op de wensen van huidige en toekomstige bewoners in Haarlem en de regio. In voorliggende afspraken wordt vastgelegd welke kwantitatieve bouwopgave elke gemeente de komende periode heeft en welke

plancapaciteit<sup>1</sup> daarvoor beschikbaar is. Daarnaast hebben de regiogemeenten, via het eerder vastgestelde RAP, afgesproken om tot en met 2020 nieuwe locaties voor woningbouw te zoeken voor de volgende RAP periode(n) en per locatie vast te stellen hoeveel woningen en in welke kwaliteit er kunnen worden gebouwd. Op basis van woonwensen en de bijgestelde woningbehoefte kunnen ook afspraken over kwalitatieve aspecten worden gemaakt en weet de markt beter welke bouwplannen waar ontwikkeld kunnen worden. Het gewenste resultaat is dat hierdoor de juiste woonmilieus kunnen worden gecreëerd.

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

### *1. Er zijn nog niet genoeg binnenstedelijke woningbouwlocaties beschikbaar in de regio.*

Binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond worden de komende vijf jaar in principe alleen woningen toegevoegd binnen Bestaand Stedelijk Gebied. In principe is daarvoor net voldoende plancapaciteit beschikbaar. Het risico bestaat echter dat de binnenstedelijke plancapaciteit onvoldoende niet toereikend is. Het ontbreekt aan reserves om evt. planuitval/uitstel op te vangen en het is nog niet duidelijk of de plancapaciteit in de juiste woonmilieus kan voorzien. De resultaten van het regionale woonwensenonderzoek, dat eerste helft van dit jaar beschikbaar komt, geeft hierin meer inzicht. Daarnaast blijft het van belang om nieuwe woningbouw locaties te zoeken, mogelijk ook buiten het bestaand stedelijk gebied.

### *2. De lijst met woningbouwlocaties is dynamisch*

De provincie wenst als onderdeel van de regionale afspraken een lijst met woningbouwplannen waarover overeenstemming bestaat (zie bijlage2). Haarlem wil zich inspannen om tot 2040 de volledige woningvraag te realiseren. De afgelopen periode is daarom gezocht naar mogelijkheden om de plancapaciteit te vergroten. Vanwege de druk op de woningmarkt zal dat proces worden voortgezet. Om strategische redenen worden echter niet alle locaties openbaar gemaakt. Bijvoorbeeld omdat nog niet met de omgeving is gesproken en de kennis over de locaties kan leiden tot grondspeculatie (waardeverandering). Haarlem heeft daarom alleen bekende plancapaciteit op de lijst geplaatst. Daardoor zou een deel van de toekomstige woningbouwplannen niet onder de regionale afstemming vallen en apart met de regio afgestemd moeten worden. Dat zou tot vertraging in de planontwikkeling kunnen leiden. Afspraak 2 voorkomt dat. Via deze afspraak worden alle potentiële plannen binnen Bestaand Stedelijk Gebied als onderdeel van regionale afstemming beschouwd.

## **6. Uitvoering**

De regio heeft eerder via het RAP afgesproken om tot een regionaal woningbouwprogramma te komen. Het aangegeven tijdspad in de brief van de provincie sluit niet goed aan bij de door ons voorgenomen planning om een regionaal woningbouwprogramma op te stellen. Wij willen de komende periode verdere verdieping aanbrenge op de bestaande afspraken uit het RAP. Dat doen we onder meer door een kwalitatieve- en kwantitatieve actualisatie van de woningbehoefte in onze regio. Om dat te doen wordt gebruik gemaakt van informatie uit het regionale woonwensenonderzoek "Wonen in de MRA" (WiMRA) dat eerste helft van 2018 ontvangen en de actuele bevolkingsprognoses. Gelet op het geschetste tijdspad en de vormvrijheid die de PRV biedt, wordt een groei-model gehanteerd. Eind van dit jaar worden

---

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

voorliggende afspraken, indien dat nodig blijkt, geactualiseerd/bijgesteld op basis van de nieuwe gegevens. Dat sluit aan op de lopende cyclus van monitoring en actualisering waar het RAP al in voorziet.

## **7. Bijlagen**

Bijlage A: Afspraken en achtergrondnotitie Regionale afstemming woningbouwplannen voor de regio Zuid Kennemerland/IJmond in het kader van de PRV

Bijlage B: Oproep provincie om te komen tot een reg. woningbouwprogrammering (brief)