



gemeentebeverwijk



Gemeente Haarlemmerliede
en Spaarnwoude



GEMEENTE VELSEN



Bloemendaal



gemeente Heemskerk



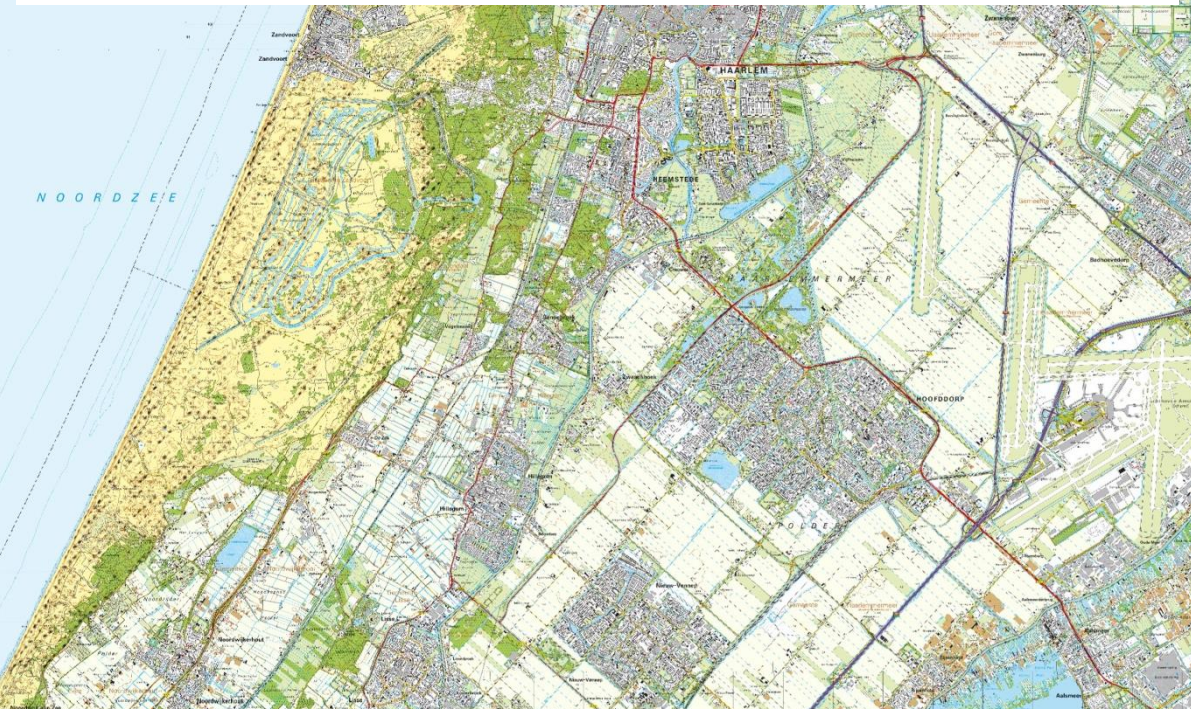
Heemstede

Gemeente Zandvoort



Haarlem

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!



Regionaal Actieprogramma Wonen
2016 t/m 2020



De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!: Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020
is een gezamenlijk product van de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede en
Spaarnwoude, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort en de provincie Noord-Holland.

Procesbegeleiding door Wim Vos Advies.

Mei 2016

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1. Samenvatting	3
2. Inleiding	8
2.1 Aanleiding	9
2.2 Doelstellingen	9
2.3 Waarom een RAP?	9
2.4 Totstandkoming	11
2.5 Terugblik op RAP 1 (2011 t/m 2015)	12
3. De regio in beeld	14
3.1 Positie regio in MRA/Noordvleugel	17
3.2 Bevolkingsontwikkeling	18
3.3 Woningvoorraad	19
3.4 Verhuisbewegingen	20
3.5 Woningbehoefte	20
4. Missie	22
5. Inspanningen	24
5.1 Doelgroepen	25
5.2 Vraaggestuurd bouwprogramma	30
5.3 Locaties	34
5.4 Duurzaamheid	38
6. Organisatie	42
6.1 Portefeuillehoudersoverleg	43
6.2 Regionale werkgroep	44
6.3 Stakeholders	44
6.4 Trekkers per thema	45
6.5 Middelen	45

6.6 Monitoring	46
6.7 Risico's	47

7. Overzicht RAP inspanningen	48
-------------------------------	----

Bijlage 1 Verslagen RAP conferenties

Bijlage 2 Projecten RAP periode 2012 t/m 2015

Bijlage 3 Definities categorieën huur en koop

Bijlage 4 Definities inkomensgroepen

Bijlage 5 Gebruikte afkortingen

1

Samenvatting

1. Samenvatting

Aanleiding en totstandkoming

Het tweede Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020: De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis! is een gezamenlijk product van de acht gemeenten uit de regio Zuid-Kennemerland / IJmond (Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede c.a., Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort) en de provincie Noord-Holland.

In het RAP staan de gezamenlijke ambities en afspraken op het gebied van wonen van de regiogemeenten. Bij de totstandkoming van dit RAP is nauw samengewerkt met de provincie Noord-Holland en is er veel interactie geweest met stakeholders uit het brede beleidsveld wonen. Een breed samengestelde klankbordgroep heeft de opstellers van het RAP gevraagd en ongevroegd van waardevolle adviezen voorzien.

De regio in beeld

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Tot 2040 wordt nog een forse huishoudensgroei verwacht binnen de MRA. Dit zorgt voor druk op de woningmarkt, ook in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. De regio telde in 2015 ongeveer 175.000 huishoudens. De prognose is dat dit aantal groeit tot 190.000 in 2025 en 200.000 in 2040. De groep ouderen (vanaf 65 jaar) groeit de komende jaren veruit het snelst. De groep huishoudens die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning groeit tot 2025 met ongeveer 4.000 huishoudens (dit is exclusief huidige tekorten). Mede door de extra instroom van statushouders en andere groepen die een beroep doen op de sociale huursector, blijft het nodig om te investeren in passende huisvesting voor mensen met de laagste inkomens.

Missie

Het motto van dit RAP is: 'de regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!'. 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 verdrinking dreigen te komen. Voor een goed functionerende regionale woningmarkt is diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen van groot belang. Jong en oud, arm en rijk, hoog en laag opgeleid; voor iedereen wil de regio Zuid-Kennemerland / IJmond een thuis kunnen bieden. Ondanks de beperkingen, zoals het vinden van geschikte woningbouwlocaties en middelen bij onder andere woningcorporaties, wil de regio de schaarste op de woningmarkt aanpakken.

Inspanningen

Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien is een woningbouwprogramma van 8.100 woningen (met een bandbreedte van 20%) gewenst voor de periode 2016 t/m 2020. Dit is de centrale opgave voor de regio in de komende RAP periode. Omdat, zowel op de korte als op de lange termijn, een tekort aan plancapaciteit dreigt, wordt de komende periode gezocht naar extra plancapaciteit in de hele regio.

Uitgangspunt bij het realiseren van de opgave is dat primair wordt ingezet op het bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (met prioriteit voor locaties rondom OV-knooppunten) en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw.

Uiteraard is er ook aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Omdat er nog steeds veel vraag is naar betaalbare huurwoningen en er sprake is van nieuwe doelgroepen wil de regio de voorraad sociale huurwoningen handhaven op het niveau van 2015. Ook wordt er gewerkt aan verduurzaming van de woningvoorraad, wordt de doorstroming gestimuleerd en wordt een regio brede woonzorgagenda opgesteld.

Om de opgave, zowel kwantitatief als kwalitatief, te realiseren zijn in het RAP ook een aantal instrumenten uitgewerkt. Zo wordt uiterlijk medio 2017 een actualisatie gemaakt van de woningbehoefte. Ook worden woningbouwplannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied in kaart gebracht in het kader van de ladder duurzame verstedelijking en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Tegelijkertijd wordt de potentiële binnenstedelijke en transformatie-

capaciteit in beeld gebracht. Naast het in beeld brengen van bestaande locaties, zal er ook naar nieuwe plancapaciteit gezocht worden. Om deze activiteiten te coördineren en de missie van het RAP te bewaken wordt een programmamanager RAP ingesteld.

In dit RAP zijn, behalve de hier boven beschreven centrale opgave, de uitgangspunten en het instrumentarium, op verschillende thema's in totaal 25 concrete inspanningen geformuleerd. Samen geven zij de missie van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond voor de periode 2016 t/m 2020 handen en voeten:

1. Voorraad sociale huurwoningen blijft regionaal minimaal op peil

De regio spant zich in om de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad in 2015 (64.000 woningen). Overigens betekent dit niet dat op project- of lokaal niveau geen woningen kunnen worden onttrokken aan de voorraad. Herstructurering en verkoop kunnen noodzakelijk zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.

2. Meer aanbod in het middensegment

De regio spant zich samen met woningcorporaties en marktpartijen in om meer aanbod te creëren voor de groep lage middeninkomens.

3. Realiseren taakstelling statushouders

Iedere gemeente binnen de regio is primair zelf verantwoordelijk voor de realisatie van haar taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Op regionaal niveau spannen gemeenten zich in om aanvullend 400 woon-eenheden beschikbaar te stellen.

4. Doorstroming stimuleren

Gemeenten en stakeholders trekken samen op om te zorgen voor een betere doorstroming, met de nadruk op mensen die wonen in een woning die niet (meer) past bij hun huidige situatie en gezinssamenstelling (bijvoorbeeld alleenstaande ouderen in een grote eengezinswoning).

5. Opstellen regionale Woonzorgagenda

Er wordt een regionale Woonzorgagenda opgesteld.

6. Evaluatie regionale huisvestingsverordening

De regiogemeenten werken samen aan de evaluatie en eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening.

7. Besluiten over een regionaal systeem voor woonruimteverdeling

Gemeenten en corporaties besluiten deze RAP periode over een samenhangend systeem voor woonruimteverdeling in de regio.

8. Gewenst regionaal bouwprogramma 2016 t/m 2020: 8.100 woningen

Voor de periode 2016 t/m 2020 bedraagt het gewenste vraaggestuurd regionaal bouwprogramma 8.100 woningen met een bandbreedte van 20%.

9. Actualisatie woningbehoefte

Uiterlijk medio 2017 wordt een actualisatie van de regionale woningbehoefte uitgevoerd op basis van het nieuwe WoON 2015, actuele voorraadplannen van woningcorporaties en actuele plancapaciteit van de regiogemeenten.

10. Werken aan toevoegen plancapaciteit

Gemeenten met een tekort aan plancapaciteit voor het uitvoeren van het regionaal vraaggericht bouwprogramma spannen zich in om:

- A 'zachte' plancapaciteit 'hard' te maken;
- B nieuwe plancapaciteit toe te voegen;
- C plancapaciteit naar voren te halen.

Om voor de periode na dit RAP voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zorgen de gemeenten binnen de RAP periode voor een woningbouwprogrammering op basis van binnenstedelijk bouwen (prioriteit voor OV-knooppunt locaties) en transformatie door:

- A. Nieuwe locaties aan te wijzen voor woningbouw na 2020;
- B. per locatie vast te stellen hoeveel woningen er kunnen worden gebouwd.

11. Eén regionale portal voor zelfbouwlocaties

Gemeenten onderzoeken of aangesloten kan worden bij een bestaand internetportal voor alle zelfbouwlocaties in de regio.

12. De regio organiseert regionale zelfbouwcafés

De regio organiseert de komende RAP periode 2016 t/m 2020 minimaal twee regionale zelfbouwcafés in samenwerking met de provincie Noord-Holland.

13. Binnenstedelijk bouwen regionaal uitgangspunt

Binnenstedelijk bouwen geldt als uitgangspunt voor toekomstige woningbouw.

14. Twintig procent van alle woningtoevoegingen door transformatie¹

Het is de ambitie van de regiogemeenten om minimaal 20% van alle woningtoevoegingen in deze RAP periode via transformatie te laten plaatsvinden.

15. Locaties buiten Bestaand Stedelijk Gebied ladderproof

In het kader van de ladder duurzame verstedelijking brengen gemeenten woningbouwplannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied in kaart.

16. Potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld

Alle regiogemeenten brengen de potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld.

17. Bouwen rondom OV-knooppunt prioriteit

Gemeenten streven er naar om zo veel mogelijk van de nieuwbouwproductie in de nabijheid van OV-knooppunten te realiseren.

18. Onderzoek versterking corridor Kennemerlijn door woningbouw

De regio brengt de mogelijkheden voor (nieuwe) woningbouw rondom de knooppunten van de Kennemerlijn in kaart.

¹ We hanteren hierbij de CBS definitie 'toevoeging anderszins': "Het aantal woningen dat aan de voorraad is toegevoegd om andere redenen dan nieuwbouw, zoals woningsplitsing en verbouw van een kantoor tot woning."

19. Gemeenten stellen uitvoeringsprogramma energiebeleid op

Gemeenten stellen een uitvoeringsprogramma op voor het regionaal uitvoeren van het energiebeleid.

20. Afstemming van duurzaamheidsinspanningen in woonvisies

Gemeenten stemmen hun duurzaamheidsinspanningen uit de lokale woonvisies op elkaar af.

21. De regio werkt twee business cases energieopwekking uit

Op het gebied van energieopwekking werkt de regio, in samenwerking met de Omgevingsdienst IJmond, twee business cases uit: Warmtenet IJmond en Haarlem en het beschikbaar stellen van zonnestroom voor kopers en huurders.

22. Afspraken maken over corporaties en de regionale werkgroep RAP

Gemeenten en corporaties maken afspraken over structurele of periodieke vertegenwoordiging vanuit de woningcorporaties in de regionale werkgroep RAP.

23. Instellen programmamanager RAP

Er wordt een programmamanager RAP ingesteld die bewaakt dat projecten die voortvloeien uit het RAP passen binnen de doelstelling en ondersteunend zijn aan de missie van het RAP.

24. Onderzoek regionale samenwerking huurdersvertegenwoordiging

Huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties onderzoeken hoe huurdersorganisaties in regionaal verband beter kennis kunnen opdoen over hun nieuwe rol en deze kennis efficiënt kunnen delen.

25. Opzetten regionale woonmonitor

De regiogemeenten spreken af een regionale woonmonitor te ontwikkelen, die de ontwikkelingen in de woningvoorraad en de doelgroepen op regionaal niveau in beeld brengt en het daarnaast mogelijk maakt om de inspanningen uit dit RAP te toetsen en te evalueren.

Organisatie en middelen

Om deze ambitieuze agenda de komende jaren uit te kunnen voeren, wordt de bestaande regionale overlegstructuur ook de komende jaren voortgezet. De bestuurlijke aansturing en begeleiding van het RAP ligt bij het 'portefeuillehoudersoverleg regionale samenwerking Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland en IJmond'. Periodiek sluiten corporatiebestuurders en de gedeputeerde wonen van de provincie Noord-Holland aan bij dit overleg.

Ook de ambtelijke regionale werkgroep RAP (als onderdeel van de regionale werkgroep volkshuisvesting) blijft bestaan en is verantwoordelijk voor de uitvoering van het RAP. De regionale werkgroep RAP bestaat uit ambtelijke vertegenwoordigers van alle acht regiogemeenten en de provincie Noord-Holland. Onderzocht wordt of deze werkgroep wordt uitgebreid met vertegenwoordigers van de woningcorporaties (inspanning 22).

Per inhoudelijk thema uit het RAP zijn één of meerdere gemeenten als trekker aangewezen. Dit betekent dat zij op dit thema een coördinerende en initierende rol hebben, bijvoorbeeld bij de uitwerking van een thema in concrete projecten.

Er wordt een programmamanager RAP ingesteld die voorzitter is van de regionale werkgroep RAP. De programmanager bewaakt dat projecten die voortvloeien uit het RAP passen binnen de doelstelling en ondersteunend zijn aan de missie van het RAP.

De voor dit RAP breed samengestelde klankbordgroep heeft de opstellers van het RAP gevraagd en ongevraagd van waardevolle adviezen voorzien en zal ook in de uitvoeringsfase van het RAP betrokken blijven.

Voor de uitvoering van het RAP stelt de provincie Noord-Holland voor deze periode € 1.506.000 aan middelen beschikbaar voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Deze middelen uit het provinciale Woonfonds kunnen worden ingezet voor activiteiten die aansluiten op de afspraken uit dit RAP. De subsidiebijdrage bedraagt maximaal 50% van de totale kosten. Alle regiogemeenten moeten instemmen met een aanvraag. De 50% niet-

subsidiabele kosten kan ook met eigen inzet vanuit de regiogemeenten worden ingevuld (ambtelijke capaciteit of financiële middelen).

2

Inleiding

2. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het doel van het RAP uitgelegd en de totstandkoming van dit RAP toegelicht. Ook wordt kort teruggeblikt op de eerste RAP periode.

2.1. Aanleiding

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld, met als doelstelling: "in 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu". Om deze doelstelling te bereiken, is besloten dat de zes verschillende regio's binnen de provincie twee keer een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) opstellen.

De eerste RAP-periode liep eind 2015 af. Na een uitgebreide evaluatie hebben de regio's en de provincie Noord-Holland het initiatief genomen voor een tweede generatie Regionale Actieprogramma's Wonen 2016 t/m 2020. Dit RAP is een gezamenlijk product van de acht gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond (Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede c.a., Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort), in samenwerking met de provincie Noord-Holland. Op dit moment zoekt de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude een gemeente waarmee zij in 2019 kan fuseren. Indien deze fusie betrekking heeft op een gemeente buiten de regio Zuid-Kennemerland / IJmond, is de nieuwe gemeente niet gebonden aan de afspraken die in dit RAP zijn gemaakt.

2.2. Doelstelling

Het doel van het RAP 2016 t/m 2020 is te komen tot een door alle regiogemeenten, de provincie én stakeholders gedragen Regionaal Actieprogramma Wonen, dat de ambities en afspraken op het gebied van wonen beschrijft van de regio voor de periode 2016 t/m 2020.

Een programma dat past binnen de provinciale uitgangspunten, past binnen de (deels nieuwe) landelijke kaders, uitgaat van de overeenkomsten binnen de regio, maar wel rekening houdt met de verschillen tussen en eigenheid van de gemeenten. Het programma moet voldoende concreet zijn, met acties en afspraken, zodat deze periodiek gemonitord kunnen worden.

2.3. Waarom een RAP?

In vrijwel alle regio's van Nederland zoeken gemeenten elkaar op om afspraken met elkaar te maken over wonen. Welke noodzaak is er voor regionale samenwerking en welke kansen biedt het?

Hervorming woningmarkt

De ontwikkelingen op het beleidsveld wonen volgen elkaar snel op. Terwijl de woningmarkt zich vanaf 2013 langzaam aan een lange en diepe crisis ontworstelde, werden door de kabinetten Rutte 1 en 2 een aantal ingrijpende systeemwijzigingen doorgevoerd. Zo is de hypotheekrenteaftrek ingeperkt, hebben verhuurders te maken gekregen met een verhuurdersheffing en is een reeks aan nieuwe wetgeving ingevoerd, waaronder: een nieuwe Huisvestingswet, een nieuwe Woningwet (zie box 'De Woningwet 2015') en meest recent de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Eén van de beoogde effecten van het nieuwe beleid is het brengen van meer dynamiek op de woningmarkt. Onder andere doordat er meer doorstroming komt, bijvoorbeeld door het terugdringen van goedkope scheefte in de sociale huursector. Ook worden woningcorporaties beperkt tot het uitvoeren van hun kerntaken, moeten zij passend toe gaan wijzen (zie intermezzo De Woningwet 2015) en hebben huurders een belangrijke rol gekregen bij het maken van prestatieafspraken. Er komt steeds meer aandacht voor het middeldure huursegment, waardoor doorstromers vanuit de sociale huursector een alternatief moeten krijgen. Voor veel van deze nieuwe ontwikkelingen is afstemming en samenwerking op regionaal niveau noodzakelijk.

De Woningwet 2015

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De wet bevat nieuwe spelregels voor het werkgebied en de werkwijze van woningcorporaties en de wijze waarop de sociale huursector in Nederland functioneert. Hieronder de belangrijkste onderwerpen uit de Woningwet op een rij.

Woonvisie en prestatieafspraken

Gemeenten hebben een regisserende rol in de nieuwe Woningwet. De woonvisie is een belangrijk instrument om de prestaties die zij verwacht van woningcorporaties vast te leggen. Op basis van de woonvisie (lokaal of regionaal) wordt eerst een 'bod' gedaan door de woningcorporatie en kunnen vervolgens prestatieafspraken gemaakt worden. Nieuw hierbij is de rol van huurdervertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de prestatieafspraken.

DAEB en niet-DAEB

Woningcorporaties moeten zich concentreren op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Activiteiten die niet vallen binnen de noemer 'diensten van algemeen economisch belang' (niet-DAEB) moeten gescheiden worden van de DAEB activiteiten.

Passend toewijzen

Woningcorporaties zijn sinds 1 januari 2016 verplicht om 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden te huisvesten onder de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is voor één- en tweepersoonshuishoudens € 586,68. Voor drie- of meerpersoonshuishoudens is deze € 628,76 (prijspeil 2016). Om te voldoen aan de eisen voor passend toewijzen moeten woningcorporaties veelal hun huurbeleid aanpassen. De passendheidsnorm is overigens niet helemaal nieuw. In het verleden was een vergelijkbare regeling van kracht. Die werd in 2008 afgeschaft.

Woningmarktregio's

De Woningwet geeft aan dat er woningmarktregio's gevormd moeten worden. De regio's bestaan uit minimaal twee gemeenten, hebben een minimale omvang van 100.000 huishoudens en moeten vanuit de woningmarkt gezien regionale samenhang hebben. Het doel van de woningmarktregio's is dat de schaal van woningcorporaties in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Corporaties mogen in meerdere regio's bezit hebben, maar alleen in hun kerngebied nog (uitbreidings)investeringen doen (koop/nieuwbouw). In gemeenten buiten hun kerngebied mag de corporatie wel haar woningen blijven exploiteren, onderhouden, verbeteren of verkopen. Daarbij hoort het leveren van servicediensten aan bewoners, bijdragen aan leefbaarheid en herstructurering.

Meer informatie over de Woningwet 2015

Platform 31, kennisdossier Woningwet | Aedes, dossier: Woningwet in de praktijk | www.woningwet2015.nl

Grensoverschrijdende woningmarkt

Onder invloed van de toegenomen mobiliteit, mondialisering en flexibilisering van de economie en individualisering van de maatschappij, zijn woon- en verhuispatronen van mensen de afgelopen decennia sterk veranderd. Voor woonconsumenten, of het nu huurders of kopers zijn, vormen gemeentegrenzen al lang geen barrière meer. Ook partijen als woningcorporaties, zorgorganisaties en marktpartijen opereren vaak regionaal. Om optimaal aan te kunnen sluiten op de wensen en behoeften van de woonconsumenten van vandaag en morgen, is het zaak om op regionaal niveau tot afstemming te komen. Om onderlinge concurrentie tussen gemeenten te voorkomen, maar vooral om het brede palet aan woonmilieus dat deze regio zo kenmerkt te behouden en daar waar mogelijk te versterken.

Druk op de woningmarkt

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond is een aantrekkelijke regio om te wonen en te leven, vlakbij het economische hart van Nederland. Deze aantrekkingskracht en ligging zorgen voor forse druk op de woningmarkt en brengen ook belemmeringen met zich mee. Zo zijn er weinig mogelijkheden voor (grootschalige) uitbreiding. Aan de ene kant door de beperkingen van economische functies (milieucontouren), zoals Schiphol, havens en industrie en aan de andere kant door de aanwezigheid van waardevolle natuurgebieden. Hierdoor kan de realisatie van woningbouwplannen soms veel tijd kosten of zelfs onmogelijk blijken. Door goede afstemming binnen de regio kan er, ondanks de fysieke beperkingen, toch worden gezorgd voor continuïteit in de bouwproductie en een aanbod dat aansluit bij de vraag van de woonconsument. Dit is ook nodig, omdat de prognoses aangeven dat er de komende jaren nog een groei verwacht wordt van het aantal huishoudens.

Gezamenlijke uitdagingen

De afgelopen jaren waren turbulente jaren voor de regionale woningmarkt. Net als in de rest van Nederland heeft de crisis op de woningmarkt ook in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond haar sporen achtergelaten. De nieuwbouwproductie is ingezakt, prijzen daalden en er was sprake van een ver-

schuivende vraag van koop naar huur. De druk op de woningmarkt, en met name het sociale huursegment, is verder toegenomen doordat het aantal huishoudens met een laag inkomen is toegenomen, mensen langer zelfstandig blijven wonen en er instroom is doordat ouderen, gehandicapten en mensen uit de geestelijke gezondheidszorg vanuit collectieve woonvormen ook steeds vaker zelfstandig gaan wonen (extramuralisatie). Tot slot is er het vraagstuk van de huisvesting van statushouders, waarvoor ook een beroep wordt gedaan op de sociale huursector. Het vinden van passende huisvesting voor deze 'nieuwe' doelgroepen is een grote uitdaging voor alle regiogemeenten en hun stakeholders, waarbij samenwerking de sleutel tot succes vormt.

2.4. Totstandkoming

Op basis van een uitvoerige evaluatie van de eerste RAP periode heeft de provincie Noord-Holland voor deze tweede RAP periode een aantal kaders gesteld. Zo is de regio's gevraagd om zelf een Plan van Aanpak en regionale uitgangspunten op en vast te stellen. In februari en maart 2016 hebben de acht colleges van Burgemeester en Wethouders van de regiogemeenten en de provincie Noord-Holland het Plan van Aanpak en de regionale uitgangspunten voor dit nieuwe RAP vastgesteld.

Inhoudelijke thema's

Vanuit haar rol en belangen wil de provincie met de regio's in ieder geval afspraken maken over een woningbouwprogrammering, waarin onderstaande onderdelen terugkomen. Het is aan de regio zelf om invulling te geven aan de onderstaande thema's:

- Vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief)
- Binnenstedelijk bouwen en transformeren
- Betaalbaarheid/Sociale woningbouw (huur en koop)
- Wonen, zorg, welzijn en voorzieningen
- Duurzaam Bouwen
- (collectieve) zelfbouw
- Demografische prognoses en cijfers over de woningbouwbehoeften

- Inzicht in potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied (bsg) waaronder de bestaande woningbouwvoorraad
- OV-knooppunten

De regio heeft hieraan de volgende thema's toegevoegd:

- Huisvesting statushouders
- Interregionale samenwerking

Deze inhoudelijke thema's zijn eerst vertaald in regionale uitgangspunten (Plan van Aanpak) en vervolgens uitgewerkt in dit RAP.

Een interactief proces

Dit Regionaal Actieprogramma Wonen is op interactieve manier tot stand gekomen. Stakeholders uit het brede beleidsveld wonen zijn op verschillende manieren betrokken.

- Online enquête onder stakeholders
- Startconferentie Hodshon Huis Haarlem (4 september 2015)
- Klankbordgroep
- Rondetafelgesprek marktpartijen
- Rondetafelgesprek huurdersvertegenwoordigers
- Rondetafelgesprek woningcorporaties
- Interviews met diverse regionale experts
- Conferentie de regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis! IJmuiden (24 maart 2016)
- Werkbezoek Oud IJmuiden

Een breed samengestelde klankbordgroep, die speciaal voor dit RAP traject is samengesteld, is drie maal bij elkaar geweest en heeft de opstellers van het RAP gevraagd en ongevraagd van waardevolle adviezen voorzien.

De input en reflectie die vanuit de interactiemomenten is verkregen, is zo veel mogelijk verwerkt in de verschillende inhoudelijke thema's. Verslagen van de RAP conferenties in Haarlem en IJmuiden zijn in bijlage 1 opgenomen.

2.5. Terugblik op RAP 1 (2011 t/m 2015)

Het vorige RAP 2012 t/m 2015 werd begin 2012 vastgesteld en markeerde de officiële start van regionale samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond op het brede beleidsveld wonen.

Gemeente	RAP 1	Nieuwbouw	
	2011-2015	realisatie	%
Beverwijk	632	849	134%
Bloemendaal	263	208	79%
Haarlem	2.900	2.009	69%
Haarlemmerliede c.a.	416	157	38%
Heemskerk	689	269	39%
Heemstede	570	303	53%
Uitgeest	389	484	124%
Velsen	1.217	610	50%
Zandvoort	227	98	43%
Totaal	7.303	4.987	68%

Tabel 1: Nieuwbouw RAP 1 periode 2011 t/m 2015

Bron: CBS/BAG, aangevuld met opgaven gemeenten

RAP 1 bevatte een afspraak over het nieuwbouwprogramma voor de periode 2011 t/m 2015. In de periode zouden 7.303¹ woningen (met een bandbreedte van 20%) nieuw gebouwd moeten worden volgens RAP 1. De nieuwbouwproductie in de eerste RAP periode bedraagt uiteindelijk 4.987 (68% van de doelstelling, zie tabel 1). Een groot deel van deze periode valt samen met de crisis op de woningmarkt, die heeft gezorgd voor planuitval en planuitstel. Ook kunnen we concluderen dat het aandeel woningen dat anders dan door nieuwbouw wordt toegevoegd, steeds belangrijker wordt. Het gaat hier bijvoorbeeld om transformaties en splitsingen. In de periode 2011 t/m 2015 viel ongeveer de helft van alle toevoegingen op de woningmarkt in deze catego-

¹ Inclusief de gemeente Uitgeest die in RAP 2 geen deel meer uitmaakt van de RAP regio Zuid-Kennemerland / IJmond

rie. Wanneer we deze categorie optellen bij de nieuwbouw, dan komt het aantal toegevoegde wooneenheden in de periode 2011 t/m 2015 op ongeveer 9.000¹ woningen uit.

In de afgelopen jaren zijn ook veel gezamenlijke projecten opgestart vanuit het RAP (met financiering vanuit het provinciale Woonfonds) en is de samenwerking geïntensiveerd. Een kleine greep uit de projecten die zijn uitgevoerd:

- Wonen in de regio
Woonwensenonderzoek met Stadsregio Amsterdam en gemeente Almere.
- Bewustwordingscampagne duurzaam wonen
Een bewustwordingscampagne om huurders en particulieren te wijzen op de mogelijkheden voor verduurzaming.
- Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland
Onderzoek naar de geschiktheid van de regionale woningvoorraad in relatie tot de vraag naar wonen met zorg.
- Van lappendeken naar samenhang (incl. voortgangsnotitie)
Onderzoek naar meer afstemming in de woonruimteverdeling in de regio.
- Verschuivende woningbehoefte
Onderzoek naar de gevolgen van het rijksbeleid op het gebied van wonen voor de regio en het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Een volledig overzicht van alle projecten uit de eerste RAP periode is bijgevoegd in bijlage 2.

¹ Bron: CBS/BAG

3

Regio in beeld

Beverwijk



Huishoudens: 18.234
Oppervlakte: 2.009 ha
Sociale huurwoningen: 6.800
Corporaties (>200): Pré Wonen, WOON-opMAAT, Woonzorg Nederland

Het aantal sociale huurwoningen betreft alleen DAEB woningen in eigendom van woningcorporaties.

Beverwijk is al eeuwen een handelsstad rondom een haven, met de Breestraat als het economisch centrum. De ontwikkeling van Beverwijk is historisch gelijk opgegaan met periodes van voorspoed, die hebben gezorgd voor verschillende stadsdelen. Beverwijk kent veel (middel) hoogbouw en sociale huurwoningen uit de jaren '50 – '60. Er heerst een gezonde spanning op de woningmarkt. De woningbehoefte neemt de komende jaren toe, maar de uitbreidingsmogelijkheden zijn schaars. Nieuwbouw moet binnenstedelijk gezocht worden. Behoud van de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte staan hierbij voorop. Dit geldt ook voor Wijk aan Zee. Een aantrekkelijk dorp aan zee. De uitdaging ligt hierin het bieden van doorstromingsmogelijkheden, met name aan senioren en jongeren en woningzoekenden uit de randstad.

Bloemendaal



Huishoudens: 9.445
Oppervlakte: 4.521 ha
Sociale huurwoningen: 1.600
Corporaties (>200): Brederode Wonen, Pré Wonen, Woonzorg Nederland

Bloemendaal is een groene, lommerrijke gemeente met natuurgebieden, landgoederen, exclusieve villawijken en enkele publiekstrekkingen zoals het strand en de Linnaeushof. Het gemiddelde inkomen is hoog en er wonen relatief veel senioren. Het is vooral een woongemeente, met voornamelijk lokale voorzieningen. Er zijn geen bedrijventerreinen. De meeste inwoners werken buiten 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. Bloemendaal beschikt niet over grootschalige uitbreidingslocaties. In de dorpskernen bevinden zich wel diverse kleinschalige locaties die voor herontwikkeling of verdichting in aanmerking komen.

Haarlem



Huishoudens: 75.294
Oppervlakte: 3.209 ha
Sociale huurwoningen: 21.900
Corporaties (>200): Ymere, Pré Wonen, Elan Wonen, Woonzorg Nederland, DUWO

De hoofdstad van de provincie Noord-Holland is een prettige woonstad met veel bedrijvigheid en cultuur. Haarlem groeit, in de toekomst mogelijk tot boven de 170.000 inwoners. Er sprake van verjonging, door instroom van jongeren en jonge gezinnen. De druk op de woningmarkt, zeker ook in het sociale segment, is hoog. Er is een lange wachtlijst voor sociale huurwoningen. Haarlem heeft geen uitbreidingsmogelijkheden. De woningvoorraad groeit binnenstedelijk door nieuwbouw, herstructurering en transformaties. De gemeente onderzoekt welke braakliggende c.q. restplekken nog bebouwd kunnen worden, bijvoorbeeld voor zelfbouw. Door afspraken met de Haarlemse corporaties probeert Haarlem de omvang van de sociale voorraad op peil te houden.

Haarlemmerliede en Spaarnwoude



Huishoudens: 2.355
Oppervlakte: 2.119 ha
Sociale huurwoningen: 450
Corporaties (>200): Ymere

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is een groene gemeente tussen Haarlem en Amsterdam. De gemeente heeft drie woonkernen: Halfweg, Haarlemmerliede en Spaarndam. De dorpen Halfweg en Spaarndam zijn zogenaamde 'dubbeldorpen'. Het houdt in dat er een sterke band is met dorpen in de buurgemeenten Haarlemmermeer en Haarlem. Over en weer wordt gebruik gemaakt van elkaars voorzieningen. De woningmarkt in Haarlemmerliede en Spaarnwoude is redelijk in balans. Ondanks beperkingen in het gebied vanwege de nabijheid van Schiphol, vindt er kleinschalige uitbreiding plaats bij de kern Spaarndam: Spaarnebuiten. In de kern Halfweg wordt de komende tijd een deel van het sociale huurbestand vernieuwd en wordt kleinschalig het aantal koopwoningen uitgebreid.

Heemskerk



Huishoudens: 17.031
Oppervlakte: 3.168 ha
Sociale huurwoningen: 5.600
Corporaties (>200): WOONopMAAT

Het aantal sociale huurwoningen betreft alleen DAEB woningen in eigendom van woningcorporaties.

Heemskerk is van oorsprong een tuindersdorp. Vanaf de komst van de staalindustrie heeft het zich snel ontwikkeld tot een middelgrote, verstedelijkte gemeente met een passend, gevarieerd voorzieningenniveau. Het duingebied en het strand bieden uitgebreide recreatiemogelijkheden. Het is vooral een woongemeente, de meeste inwoners werken buiten de gemeente. Er is een gevarieerd woningaanbod, zowel in de koop als in de sociale huur. De meeste wijken zijn ruim opgezet met veel groen. Er is een flinke herstructureringsopgave in de naoorlogse wijken waar zich veel verouderde portiekflats bevinden. Vanaf 2000 zijn al veel wijken vernieuwd. Heemskerk vormt met Beverwijk één stedelijk gebied, er wordt veel onderling verhuisd en gebruik gemaakt van elkaars voorzieningen. Het woonbeleid wordt daarom zoveel mogelijk samen ontwikkeld en afgestemd.

Heemstede



Huishoudens: 11.622
Oppervlakte: 964 ha
Sociale huurwoningen: 2.400
Corporaties (>200): Elan Wonen, Pré Wonen

Heemstede is centraal gelegen in de aantrekkelijke driehoek Amsterdam, Haarlem en Leiden, dichtbij Luchthaven Schiphol en de Noordzeekust. De gemeente is een topwoonlocatie met veel groen, een groot aantal rijksmonumenten (waaronder prachtige landgoederen) en aantrekkelijke winkelstraten. Heemstede biedt haar 26.000 inwoners een groot aantal voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en recreatie. Het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie hebben een open houding en hechten veel waarde aan een interactieve dialoog met de inwoners van Heemstede. De woningmarkt in Heemstede is gespannen. Dit uit zich in lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en hoge woningprijzen. De gemeente Heemstede beschikt niet meer over grootschalige uitbreidingslocaties.

Velsen



Huishoudens: 30.096
Oppervlakte: 6.317 ha
Sociale huurwoningen: 10.900
Corporaties (>200): Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen, Brederode Wonen

De gemeente Velsen wordt gekenmerkt door een gevarieerd woningaanbod. Enerzijds zijn er de duindorpen met ruime en vooroorlogse woningen. Hier staan relatief veel ruime grondgebonden woningen in het duurdere segment. IJmuiden wordt juist gekenmerkt door relatief veel sociale huur en naoorlogse hoogbouw. Hier ligt evenals in Velsen-Noord een herstructureringsopgave met een gedateerde en eenzijdige woningvoorraad. Velsen heeft geen grote uitbreidingslocatie. De bevolkingsprognose voor Velsen gaat uit van een geleidelijke groei van de bevolking tot circa 70.000 inwoners in 2040. Velsen is iets meer vergrijsd dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. De verwachting is dat deze vergrijzing zich voortzet, met name in de duindorpen.

Zandvoort



Huishoudens: 8.240
Oppervlakte: 4.397 ha
Sociale huurwoningen: 2.600
Corporaties (>200): de Key, Woonzorg Nederland

Zandvoort is uniek door zijn geografische ligging. De badplaats Zandvoort is de enige badplaats langs de Hollandse kust die volledig omringd wordt door natuurgebied. Door de natuurgebieden en de zee biedt Zandvoort met haar dorpskarakter een aantrekkelijk woonmilieu. Circa de helft van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Daarnaast heeft Zandvoort een redelijk grote voorraad sociale huurwoningen. Het aandeel lage inkomens in Zandvoort is hoger dan in omliggende gemeenten. De gemeente Zandvoort is relatief gezien vergrijsd. Zandvoort wil daarom kansen bieden voor jonge huishoudens. De druk op de woningmarkt is hoog. Dit is onder meer terug te zien in lange wachtlijden voor een sociale huurwoning. Zandvoort kan niet uitbreiden. Woningbouw is op een beperkt aantal locaties in het dorp mogelijk.

3. De regio in beeld

Dit hoofdstuk schetst de positie van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond in de regionale context. Daarnaast zoomen we in op kenmerken als de bevolkingssamenstelling, woningvoorraad, verhuisbewegingen en de woningbehoefte. Samen schetsen deze onderwerpen een beeld van de regio, haar woningmarkt en de opgaven voor de toekomst.

3.1. Positie regio in MRA/Noordvleugel

Het functioneren van de woningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen binnen de Noordvleugel van de Randstad en de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar zij onderdeel van uit maakt. We zien in de hele Noordvleugel een toegenomen druk op de woningmarkt. Tot 2040 wordt voor de gehele Noordvleugel nog een groei van circa 500.000 huishoudens verwacht¹.

Groei Noordvleugel

Waar in andere delen van Nederland de bevolking krimpt en het aantal huishoudens stagneert is dat in de Noordvleugel van de Randstad zeker niet het geval. Met name de aantrekkingskracht van de grote steden en hun omliggende regio's – Amsterdam en Utrecht daarbij voorop – zorgt in dit landsdeel voor een grote en nog lang durende druk op de woningmarkt. De toestroom van jongeren en kenniswerkers uit binnen- en buitenland, maar ook de toenemende belangstelling van huishoudens die graag in de stad willen blijven wonen, zijn daarvan belangrijke aanjagers.

Uit: Transformatie in de Noordvleugel (2015), MRA, NV Utrecht en ministerie van BZK

¹ Monitor Woningbouwproductie Noordvleugel 2015, MRA, NV Utrecht en ministerie van BZK 2015

De aantrekkingskracht van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is mede ingegeven door haar ligging. De nabijheid tot het economische hart van Nederland en goede verbindingen zorgen ook op de woningmarkt tot relaties die verder reiken dan de grenzen van de regio, oftewel de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is onderdeel van de 'roltrapregio'.

De roltrapregio

Er is sprake van één samenhangende woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam. Vanuit heel Nederland en daarbuiten stromen jonge huishoudens, meestal studenten, maar ook jonge afgestudeerden, de regio in, voor het overgrote deel in Amsterdam, maar ook in Haarlem, Diemen en Amstelveen. Eenmaal in Amsterdam of Haarlem gevestigd maken zij een inkomensontwikkeling door, nadat ze zijn afgestudeerd en een baan hebben gevonden. Dat is ook het moment dat een deel van de huishoudens, vaak in de gezinsfase, weer vertrekt naar de regio of daarbuiten. Haarlem trekt dan op haar beurt ook weer gezinnen uit Amsterdam. Amsterdam en Haarlem vormen zo als centrumgemeenten de verbindende schakels tussen de gemeenten in de Metropoolregio.

Uit: Wonen in de Regio (2014), Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland / IJmond

In de onlangs opgestelde MRA Agenda 2016 is vastgelegd dat alle MRA gemeenten afspraken maken over programmering en afstemming van de woningbouw, waarbij de nadruk ligt op binnenstedelijk bouwen en transformatie².

Interregionale samenwerking

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond vindt het belangrijk om daar waar nodig samenwerking te zoeken met andere (RAP) regio's. Een voorbeeld van interregionale samenwerking is het rapport 'Wonen in de regio' dat tot stand

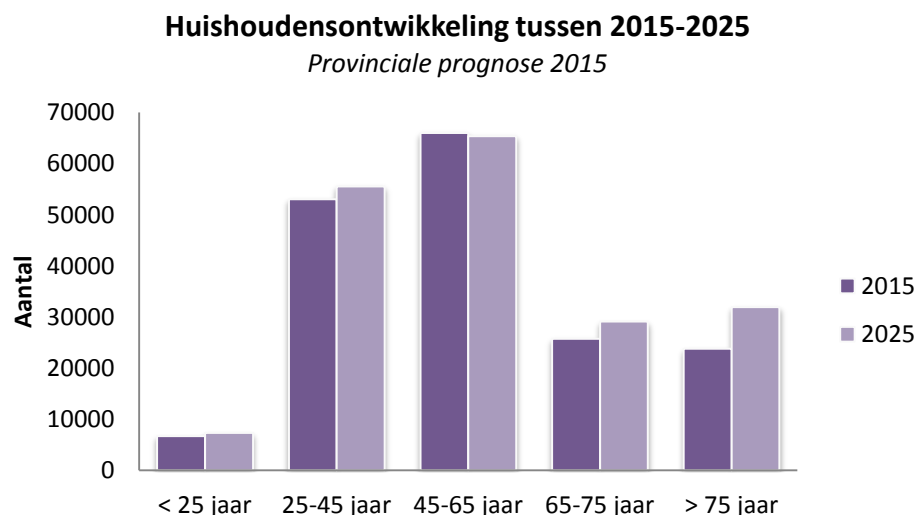
² MRA agenda 2016

is gekomen in samenwerking met de Stadsregio Amsterdam, de gemeente Almere en de woningcorporaties.

Ook vindt er regelmatig kennisuitwisseling plaats met andere RAP regio's. De provincie Noord-Holland vervult hierbij een belangrijke functie als kennismakelaar.

3.2. Bevolkingsontwikkeling

In 2015 telde de regio Zuid-Kennemerland / IJmond in totaal 374.200 inwoners. Het aantal huishoudens bedraagt 175.000 en zal in de komende jaren toenemen naar bijna 190.000 in 2025¹. Dat betekent een groei van 8%. De groep 75 plus groeit relatief het snelst, zoals figuur 1 laat zien. De vergrijzing van de regio zet dus nog flink door. De leeftijdsgroep 45-65 neemt iets af in omvang, maar blijft ook in 2025 in absolute aantallen de grootste groep met



Figuur 1: Huishoudensontwikkeling regio Zuid-Kennemerland / IJmond

¹ Prognose 2015-2040: Concentratie in steden, provincie Noord-Holland 2015

ruim 65.000 huishoudens. Opvallend is wel dat het aantal paren (tweeperoons huishoudens) in deze leeftijdsgroep een sterke daling met 13% laat zien. In 2025 is de vergrijzing nog niet op het hoogtepunt, maar zal zeker tot 2040 nog flink doorzetten. Als we de provinciale prognose doortrekken naar 2040 dan zien we de groep 75+ ten opzichte van 2015 toenemen met 83% in de IJmond en wel 92% in Zuid-Kennemerland. Deze groep bestaat vrijwel geheel uit één- en tweepersoons huishoudens.

Inkomensgroepen

De primaire en secundaire doelgroep (inkomens tot € 35.739, prijspeil 2016) bedraagt op dit moment 37% van alle huishoudens. De verwachting is dat deze groep tussen 2015 en 2025 met circa 4.000 huishoudens zal toenemen (tabel 2). Deze groep komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ook de groep lage middeninkomens (€ 35.739 tot € 44.640, prijspeil 2016) zal waarschijnlijk toenemen. De daadwerkelijke toekomstige ontwikkeling is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de economische ontwikkeling in Nederland².

	2015	2015-2025	
		abs.	perc.
Primaire doelgroep ³	39.940	1.580	4%
Secundaire doelgroep	21.360	2.360	10%
Lage middeninkomens	22.210	2.350	10%
Hogere middeninkomens	16.690	1.370	8%
Hogere inkomens	64.090	5.010	8%
Totaal regio	164.290	12.660	7%
Doelgroep (primair+secundair)	61.300	3.940	6%

Tabel 2: Inkomensverdeling in Zuid-Kennemerland / IJmond

Bron: Rigo, actualisatie woningbehoefte 2015

² Actualisatie woningbehoefte 2015, Rigo 2016 (uitgaand van het scenario gemiddelde economische groei)

³ Een definitie van alle inkomensgroepen is te vinden in bijlage 4

3.3. Woningvoorraad

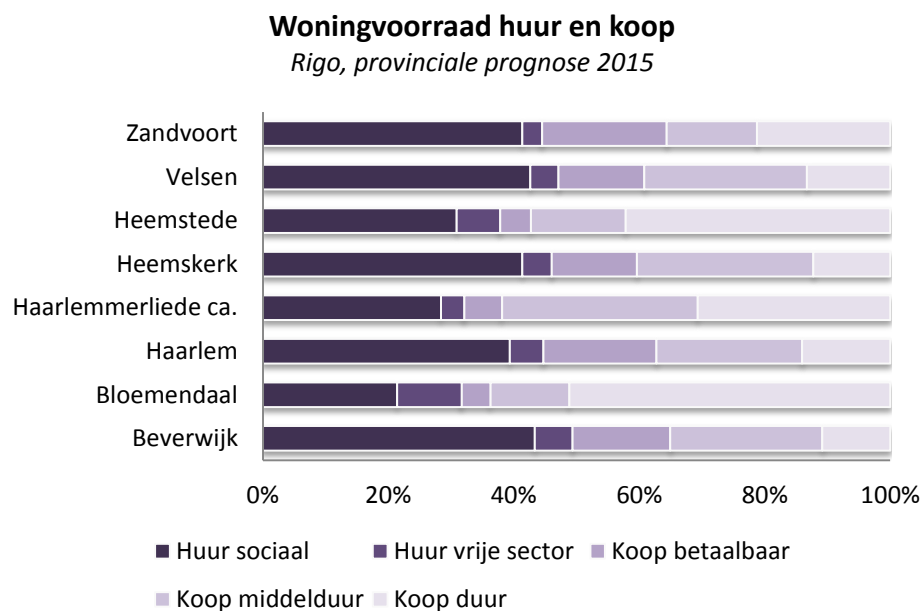
In 2015 bedroeg de totale voorraad ruim 175.000 woningen. De woningvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond groeit. Na een wat mindere groei tijdens de crisisjaren, zien we de laatste twee jaren de groei weer toenemen (ca. 2.500 in 2014 en ca. 3.000 in 2015).

Ongeveer de helft van de woningen in de regio zijn koopwoningen (zie figuur 2). Het aandeel sociale huurwoningen in de regio bedraagt 37%, wat ongeveer overeen komt met het landelijk gemiddelde. Met 5% neemt het vrije sector huur segment een bescheiden aandeel in van de totale woningvoorraad in de regio.

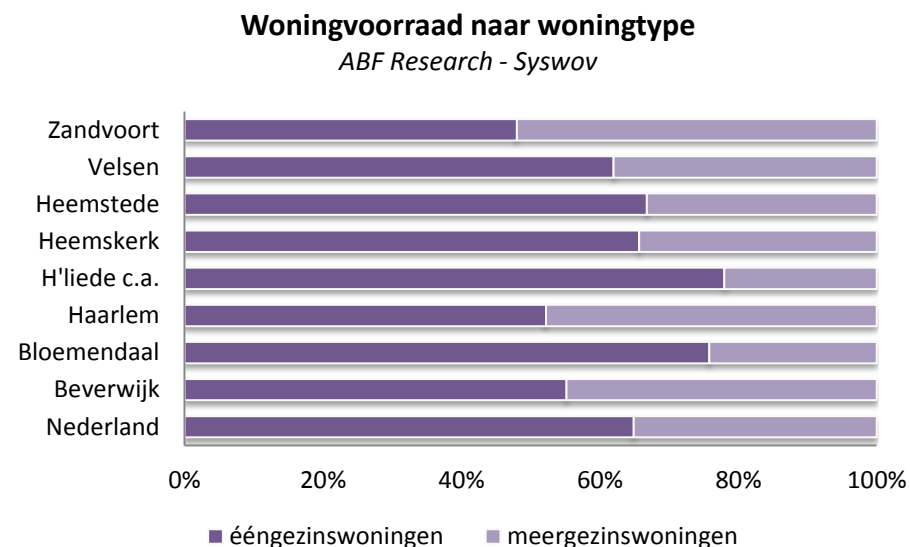
Het aandeel eengezinswoningen (figuur 3) in de voorraad ligt iets hoger dan het gemiddelde in Nederland. Binnen de regio zien we aanzienlijke verschillen. Zandvoort en Haarlem hebben een relatief grote voorraad meergezins-

woningen. Bloemendaal en Haarlemmerliede en Spaarnwoude hebben juist relatief veel ééngezinswoningen.

De woningvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond kent een relatief hoog percentage vooroorlogse bouw (figuur 4). Haarlem en Bloemendaal zijn met meer dan 40% vooroorlogse voorraad de uitschieters. Opmerkelijk is ook dat deze voorraad nog steeds groeit, als gevolg van woningsplitsingen. De bouwperiode 1971-2000 is ondervetegenwoordigd, vergeleken met het Nederlandse gemiddelde.



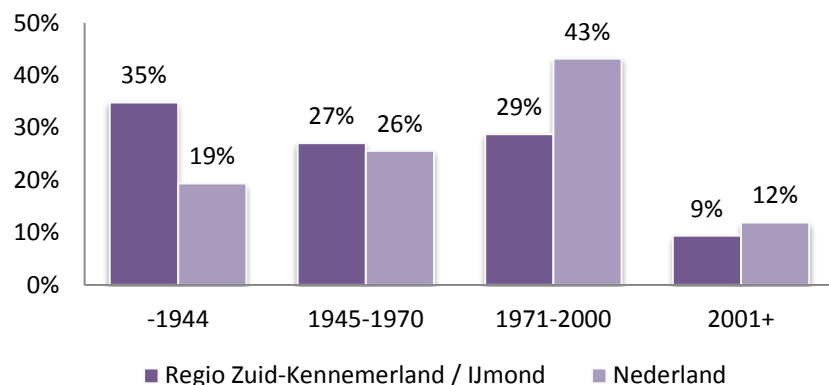
Figuur 2: Samenstelling woningvoorraad
(toelichting op de prijscategorieën huur en koop in bijlage 3)



Figuur 3: Woningvoorraad naar woningtype

Woningvoorraad naar bouwperiode

ABF Research - Syswov



Figuur 4: Woningvoorraad naar bouwperiode

3.4. Verhuisbewegingen

Zoals ook in de rest van Nederland, is de dynamiek op de woningmarkt tijdens de crisisjaren afgenomen. In de gemeenten Haarlem, Zandvoort en Beverwijk verhuizen huishoudens het meest (tussen 16% en 21%).

Uit tabel 3 valt af te lezen dat veruit de meeste verhuizingen op korte afstand, binnen de eigen gemeente of (sub)regio plaatsvinden. De verhuizingen tussen de IJmond en Zuid-Kennemerland onderling zijn beperkt en ongeveer in evenwicht. Het aantal verhuizingen naar Amsterdam is significant hoger vanuit Zuid-Kennemerland dan vanuit de IJmond. Dit is te verklaren vanuit de ligging van beide gebieden ten opzichte van Amsterdam. Haarlem neemt wat betreft verhuisstromen, zowel binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond als in groter verband (Stadsregio Amsterdam), een bijzondere positie in. Haarlem vervult een in- en doorstroomfunctie. Zo verhuizen vanuit Amsterdam vooral hoger opgeleide 27-34 jarigen en gezinnen met een inkomen boven modaal naar Haarlem. Een nog groter aantal huishoudens verhuist vanuit Haarlem juist naar overig Zuid-Kennemerland en IJmond. In totaal komt 35%

van alle huishoudens die naar IJmond en overig Zuid-Kennemerland zijn verhuisd uit Haarlem. Dit geldt voor nagenoeg alle typen van huishoudens¹.

Van	Naar					
	Amsterdam	Overig Zuid-Kennemerland	Haarlem	IJmond	Buiten de regio	niet verhuisd
Overig Zuid-Kennemerland	1,0	6,2	2,7	0,3	3,7	86,1
Haarlem	1,4	1,2	9,9	0,7	5,9	80,9
IJmond	0,3	0,2	0,8	9,7	2,9	86,1

	meer dan 4%		tussen 1% - 2%
	tussen 2% - 4%		minder van 1%

Tabel 3: Verhuisstromen 2010-2011

Bron: *Wonen in de Regio, bewerking Wim Vos Advies*

3.5. Woningbehoefte

De woningbehoefte is afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van het aantal (en het type) huishoudens. In 2015 heeft de provincie Noord-Holland een prognose gepubliceerd van die huishoudensontwikkeling, voor de jaren 2015 t/m 2040.² In tabel 4 zijn resultaten weergegeven voor de afzonderlijke regiogemeenten. In alle gemeenten wordt nog een groei van het aantal huishoudens verwacht tot 2025. Ook na 2025 groeien de meeste gemeenten in de regio nog, alleen Zandvoort laat in die periode een lichte afname van het aantal huishoudens zien.

¹ Wonen in de Regio, Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland / IJmond, 2014

² Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden, provincie Noord-Holland 2015

Gemeente	2015	2025	2040	2015-2025		2015-2040	
				Abs.	%	Abs.	%
Beverwijk	18.526	19.941	21.100	1.415	8%	2.574	14%
Bloemendaal	9.542	10.250	10.500	708	7%	958	10%
Haarlem	77.293	85.682	94.600	8.389	11%	17.307	22%
H'liede c.a.	2.433	2.801	2.900	368	15%	467	19%
Heemskerk	17.202	17.810	18.000	608	4%	798	5%
Heemstede	11.699	12.309	12.600	610	5%	901	8%
Velsen	30.250	31.600	32.100	1.350	4%	1.850	6%
Zandvoort	8.429	8.956	8.600	527	6%	171	2%
Totaal	175.374	189.349	200.400	13.975	8%	25.026	14%

Tabel 4: Prognose huishoudensontwikkeling 2015-2040

Bron: Prognose 2015-2040: Concentratie in steden, provincie Noord-Holland 2015

Segment ¹	Woonsituatie	Behoeftes	2015-2025		
			2015	2025	Absoluut
Huur	Sociaal	63.970	62.950	-1.020	-2%
	Vrije sector	8.960	8.930	-30	-0%
Koop	Betaalbaar	24.320	28.190	+3.870	+16%
	Middelduur	37.460	42.530	+5.070	+14%
	Duur	29.580	34.360	+4.780	+16%
Totaal		164.290²	176.950	+12.660	+8%

Tabel 5: Woningbehoefte 2015-2025, Zuid-Kennemerland / IJmond

Bron: Actualisatie woningbehoefte 2015, Rigo 2016

Bureau Rigo heeft in opdracht van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond de woningbehoefte voor 2025 berekend³. Om een analyse te kunnen maken van eventuele tekorten per segment is die berekende behoefte⁴ vergeleken met de woonsituatie in 2015.

In tabel 5 is te zien dat de toename van de woningbehoefte zich uitsluitend zal voordoen in de koopsector. Dit is een generiek beeld, uiteraard zijn er lokale verschillen (zie ook figuur 6). Als gevolg van demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen wordt voor de sociale huursector in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond een kleine afname verwacht van ongeveer 2%. De belangrijkste oorzaak voor deze afname ligt in het feit dat een aanzienlijk aandeel van de sociale huurwoningen op dit moment worden bewoond door ouderen. De ouderen van 2025 zullen relatief minder vaak in de huurwoning wonen dan de ouderen van nu. Bovendien zal deze groep op termijn, door overlijden of verhuizing naar verpleeginstellingen, geen beroep meer doen op de sociale huursector. Aan de andere kant zijn de (inkomens)eisen om toe te treden tot de sociale huursector strenger geworden, wat nieuwe aanwas beperkt.

Bij deze berekening van de woningbehoefte past een belangrijke kanttekening: de berekening houdt geen rekening met de bestaande fricties op de woningmarkt (zoals het huidige tekort aan sociale huurwoningen) en de verwachte extra instroom van statushouders en andere groepen in de samenleving die in toenemende mate in de sociale huur moeten worden gehuisvest (bijvoorbeeld vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen). Daarom vindt de regio het noodzakelijk om het aantal sociale huurwoningen de komende jaren minimaal op gelijk niveau te houden (zie paragraaf 5.1). Het betreft hier de vraag naar zelfstandige woonruimte. Intramurale huisvesting is in deze prognoses niet meegenomen. Hoe de situatie zich in de komende jaren exact zal ontwikkelen is op dit moment moeilijk te voorspellen en vergt continue monitoring (zie paragraaf 6.6).

¹ Bijlage 4 bevat een definitie van alle inkomensgroepen

² Dit totaal is lager dan het totaal van de vorige tabel omdat hier uitsluitend de zelfstandige huishoudens zijn vermeld.

³ Actualisatie woningbehoefte 2015, Rigo 2016

⁴ Uitgaande van het economische basisscenario en het scenario constante woonpatronen uit: Actualisatie woningbehoefte 2015, Rigo 2016.

4

Missie

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!

4. Missie

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op het motto van het RAP en beschrijft de missie van de regio Zuid-Kennemerland / IJmond voor de RAP periode 2016 t/m 2020.

Motto

Het motto van dit RAP luidt: 'de regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!'. Een motto dat aangeeft waar deze regio voor staat. Namelijk een regio die zich maximaal inzet 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.

'Thuis geven' staat ook voor daadkracht. Er zijn een aantal forse opgaven de komende jaren op het gebied van wonen, waar we niet van willen wegstijgen. Denk aan de huisvesting van statushouders en de verduurzaming van de woningvoorraad. De regio kiest hierin een daadkrachtige aanpak, waarbij gezamenlijk wordt opgetrokken waar dat moet en samengewerkt waar dat kan.

Missie

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond is een woonregio met een grote diversiteit aan woonmilieus, waarvan een groot deel kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Door deze diversiteit en haar ligging heeft de regio een grote aantrekkingskracht op verschillende typen huishoudens, ook van buiten de regio. Deze aantrekkelijkheid veroorzaakt druk op de woningmarkt in vrijwel alle segmenten. Dit wordt versterkt door de beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de regio als gevolg van de aanwezigheid van waardevolle natuurgebieden en milieuzoneringen (Schiphol, Tata Steel).

In het goedkope en middeldure (huur)segment is de druk het meest voelbaar. Vooral mensen met lage en middeninkomens hebben moeite om binnen de regio een passende woning te vinden of door te stromen. Een goed functionerende regionale woningmarkt heeft een grote diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen. Ook in het kader van de gewenste sociale en

economische vitaliteit in de regio is een evenwichtig samengestelde bevolking belangrijk. Jong en oud, arm en rijk, hoog en laag opgeleid; voor iedereen wil de regio Zuid-Kennemerland / IJmond een thuis kunnen bieden.

Naar verwachting zal de druk op de regionale woningmarkt de komende jaren nog verder toenemen. De regio wil de schaarste op de woningmarkt aanpakken. Groepen urgent woningzoekenden worden geholpen door het toepassen van innovatieve oplossingen, bijvoorbeeld om de doorstroming te bevorderen. De regiogemeenten treden hiervoor met elkaar in overleg conform de afspraken uit dit RAP.

De regio wil efficiënt gebruik maken van de beperkt beschikbare ruimte en hulpbronnen. Dit betekent dat we primair inzetten op het bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (met prioriteit voor locaties rondom OV-knooppunten) en door transformatie van leegstaande panden naar woningbouw. Maar ook het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad heeft hoge prioriteit.

Door woningbouwplannen regionaal af te stemmen zullen de programma's beter aansluiten bij de actuele en toekomstige vraag. De regio stelt zich tot doel het aanbod aan woningen en woonmilieus daarbij zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de vraag. Dit betekent dat we diversiteit in het aanbod nastreven, keuzevrijheid voor de woonconsument en aandacht voor de doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt.

De regio is zich bewust van de beperkingen die er zijn om alle ambities te verwezenlijken. De beschikbare middelen bij corporaties zijn beperkt en de ruimte is schaars in de regio, waardoor soms niet alle ambities verenigbaar zijn. Daarom is dit Regionaal Actieprogramma opgesteld waarin naast het woningbouwprogramma ook een lange termijn visie op het wonen in de regio is opgenomen. Opgesteld door alle betrokken gemeenten, in dialoog met maatschappelijke partners en marktpartijen.

5

Inspanningen

5. Inspanningen

In dit hoofdstuk staan de inspanningen die de regiogemeenten met elkaar afspreken. De inspanningen zijn gebundeld in vier paragrafen: doelgroepen, vraaggestuurd woningbouwprogramma, locaties en duurzaamheid. Elke paragraaf beschrijft één of meerdere inhoudelijke thema's. Ieder thema wordt ingeleid met een korte beschrijving van het onderwerp, actuele ontwikkelingen en de doelstellingen van de regiogemeenten.

5.1. Doelgroepen

Wonen gaat over mensen. Met de titel van dit RAP geeft de regio aan een thuis te willen bieden, ook wanneer hiervoor misschien wat extra hulp nodig is. Een thuis is meer dan een huis alleen. Het is een plek waar je mensen ontmoet, waar je naar school gaat, werkt en winkelt. De regio Zuid-Kennemerland / IJmond wil een complete regio zijn, met een diversiteit aan woonmilieus en waar iedereen zich thuis voelt. Een aantal doelgroepen heeft daarbij onze speciale aandacht.

Lage inkomensgroepen

Nederland kent een lange geschiedenis van volkshuisvesting. Hierbij is een sociale huurwoning, zoals in veel andere landen, niet een laatste redmiddel, maar is onze sociale woningvoorraad opgebouwd uit een divers aanbod aan kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen in gemengde wijken.

Door strengere inkomenseisen en toewijzingscriteria uit de nieuwe Woningwet wordt de doelgroep van de sociale huursector steeds meer beperkt tot mensen met de laagste inkomens. Onderdeel van de nieuwe Woningwet is de passendheidstoets. Deze houdt in dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag

woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens¹ moeten verhuren. Ook is er sprake van een 'nieuwe' vraag in de sociale huursector. Ouderen en mensen met een zorgvraag blijven langer zelfstandig thuis wonen. Door extramuralisering (het naar buiten brengen, buiten de muren van een zorginstelling) komen mensen vanuit instellingen voor ouderenzorg, gehandicaptenzorg of geestelijke gezondheidszorg ook in aanmerking voor de sociale huursector. En door de recent toegenomen instroom van asielzoekers is de huisvesting van statushouders een actueel vraagstuk geworden.

De combinatie van afnemend investerend vermogen bij woningcorporaties, beperkte doorstromingsmogelijkheden en een aanhoudende vraag, mede vanuit 'nieuwe' doelgroepen, zorgt ervoor dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk staat. De regio vindt dit een zorgelijke ontwikkeling en wil ook aan deze groepen mensen passende huisvesting bieden.

De regiogemeenten maken met elkaar en met de woningcorporaties afspraken over de beschikbare sociale huurvoorraad. Op dit moment is 37% van de woningen in de regio een sociale huurwoning (huurprijs tot maximaal € 710 per maand, prijspeil 2016). Dat zijn in totaal 64.000 woningen, waarvan er 52.000 in eigendom van woningcorporaties, de rest is particulier eigendom². Dit percentage is de afgelopen jaren stabiel gebleven. Sinds 2012 is het aantal sociale huurwoningen in absolute zin zelfs iets toegenomen³. Doordat een aantal nieuwe wetten en regels zeer recent zijn ingevoerd (onder andere de Woningwet en de Wet Doorstroming Huurmarkt), is het moeilijk om de effecten hiervan nu al precies te voorspellen. Daarom is het extra belangrijk om de komende jaren een stevige vinger aan de pols te houden, waarbij de ontwik-

¹ De aftoppingsgrens bedraagt € 586,68 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaan (prijspeil 2016). Het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor de hoogte van de huurtoeslag. Ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen over het deel van de huur, boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, 40% vergoed.

² Actualisatie woningbehoefte 2015, Rigo 2016

³ Actualisatie woningbehoefte 2015, Rigo 2016

kelingen van de doelgroep en de voorraad nauwlettend worden gevolgd. Als vertrekpunt spreekt de regio af dat zij zich inspant om de voorraad sociale huurwoningen in de regio de komende jaren in ieder geval niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad in 2015. Daarnaast zal in de regio gekeken moeten worden welke partijen de volkshuisvestelijke opgave in het voorzien van voldoende aanbod sociale huurwoningen invulling gegeven kan worden. Bijvoorbeeld door (meer) sociale huurwoningen door marktpartijen te laten realiseren en onderzoek naar de inzet van tijdelijke huurcontracten. Overigens betekent dit niet dat op project- of lokaal niveau geen woningen kunnen worden onttrokken aan de voorraad. Herstructurering en verkoop kunnen noodzakelijk zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad. Met een maatwerk monitoringssysteem (zie paragraaf 6.6) kunnen de ontwikkelingen op de woningmarkt worden gevolgd en kunnen afspraken waar nodig worden bijgestuurd.

1. Voorraad sociale huurwoningen blijft regionaal minimaal op peil

De regio spant zich in om de voorraad sociale huurwoningen op regionaal niveau niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad in 2015 (64.000 woningen), met de wetenschap dat herstructurering en verkoop noodzakelijk kunnen zijn voor het creëren van sociale en vitale wijken en het kwalitatief op peil houden van de voorraad.

Iedere gemeente neemt zijn eigen verantwoordelijkheid waar het gaat om het huisvesten van lage inkomensgroepen, maar wanneer een gemeente, ondanks de inspanning om de voorraad op peil te houden, toch een daling van voorraad sociale huurwoningen voorziet, gaat zij eerst met de directe buurgemeenten om tafel om te zien of de tekorten onderling opgevangen kunnen worden. Daarna wordt, indien nodig, op regionale schaal naar oplossingen gezocht. Deze werkwijze sluit aan bij het zoekgedrag van de meeste woningzoekenden, dat in eerste instantie lokaal is.

Middeninkomens

Sinds 2011 zijn de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen aangescherpt, als gevolg van Europees beleid. Corporaties moeten 80% van hun

woningen toewijzen aan de doelgroep van beleid (inkomen tot €35.739 bruto per jaar, peiljaar 2016). Tot 2020 kan ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €39.874 (prijspeil 2016). De 10% die over blijft mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

Door deze wetwijziging neemt de instroom van hogere inkomens naar de sociale huursector af. Daardoor daalt weliswaar de 'scheefheid'¹ iets, maar ondertussen neemt de druk op een alternatief voor de middeninkomens toe. Dit uit zich in een toename van de vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen (prijsklassen tot ongeveer €215.000) en naar vrije sector huurwoningen met een prijs net boven de liberalisatiegrens (€710 tot €900, peiljaar 2016). Doordat de koopprijzen in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond relatief hoog liggen en het aanbod aan middeldure huurwoningen klein is, zit de groep lage middeninkomens (huishoudens met een jaarinkomen tussen € 35.739 en € 44.640) in de knel. Het aanbod kan vergroot worden door nieuwbouw (koop en huur), transformaties (bijvoorbeeld kantoren), liberalisatie van sociale huurwoningen en toevoegen van sociale koopwoningen.

2. Meer aanbod in het middensegment

De regio spant zich samen met woningcorporaties en marktpartijen in om meer aanbod te creëren voor de groep lage middeninkomens (€ 35.739 tot € 44.640) door onder andere nieuwbouw en transformatie.

Statushouders

Als gevolg van conflicten in de wereld stijgt het aantal vluchtelingen dat in Nederland asiel aanvraagt. Daardoor neemt ook het aantal vluchtelingen met een verblijfsstatus toe. Iedere gemeente in Nederland heeft een wettelijke taak om deze 'statushouders' (ook wel 'vergunninghouders' genoemd) te huisvesten. Woningcorporaties zijn hierbij een belangrijke partner. Elk halfjaar stelt de minister van Veiligheid en Justitie de landelijke taakstelling vast. De minister van Binnenlandse Zaken verdeelt vervolgens die landelijke taakstelling over de gemeenten, naar rato van het inwoneraantal van elke ge-

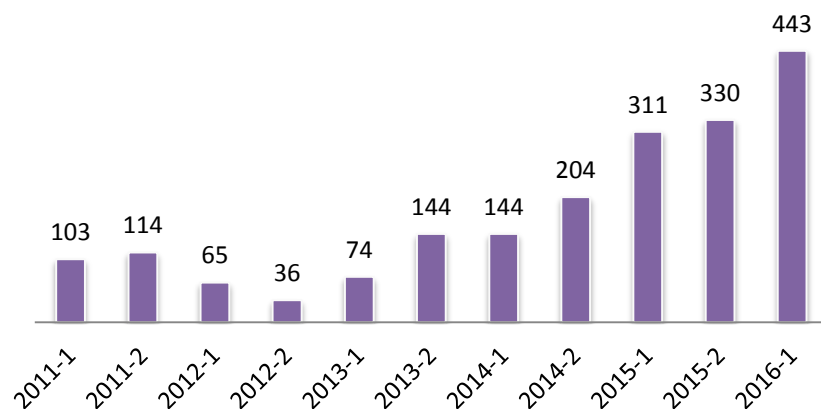
¹ Het aandeel huishoudens waarvan de huur laag is ten opzichte van hun inkomen.

meente. De Huisvestingswet verplicht de gemeenten om de halfjaarlijkse taakstelling te realiseren en bij de woningtoewijzing voorrang te geven aan deze groep. Dit onderwerp is op (inter)nationaal niveau zeer actueel en het beleid is aan discussie onderhevig. De ontwikkelingen in de wet- en regelgeving rondom de huisvesting van statushouders zullen daarom op de voet gevolgd moeten worden en waar nodig zullen regionale afspraken hierop aangepast moeten worden.

Om de recente hoge instroom in 2016 (zie figuur 5) te kunnen accommoderen zijn voldoende plaatsen nodig. Ingeschat wordt dat de taakstelling voor alle regiogemeenten samen in heel 2016 950 personen bedraagt. Er zijn dan bij huisvesting in de reguliere huursector jaarlijks circa 475 woningen (950 gedeeld door gemiddeld twee personen per woning) nodig, tegenover 75 in 2013, net vóór de huidige verhoogde instroom begon. De gemeenten in de regio spannen zich daarom in om op jaarbasis, zolang er behoefte is, 400 extra wooneenheden beschikbaar te stellen voor statushouders. Hierbij wordt ingezet op onderlinge afstemming en 'uitruil' wanneer dat nodig is.

Opgetelde taakstelling statushouders in de regio

Ministerie van BZK



Figuur 5: Taakstelling statushouders in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Over de opvang en huisvesting van statushouders vindt in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond en Haarlemmermeer zowel ambtelijk als bestuurlijk afstemming plaats. Uitgangspunt is dat de taken van de individuele gemeenten ook gezien worden als regionale opgave. Gemeenten hebben afgesproken kennis uit te wisselen en elkaar te ondersteunen bij het huisvesten van statushouders en het voldoen aan de taakstelling (regionale kenniskring statushouders).

Sinds 2013 is de halfjaarlijkse taakstelling flink gestegen (figuur 5). De aantallen zijn nu zo groot dat in veel gemeenten het niet meer voldoende is om een deel van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan statushouders. Er moet aanvullende woonruimte worden gezocht, ook om de wachttijd van andere urgente groepen niet te laten toenemen. Aanvullende huisvestingsmogelijkheden kunnen bijvoorbeeld zijn: het ombouwen van leegstaand vastgoed, kamergewijze verhuur en het plaatsen van tijdelijke woonunits.

3. Realiseren taakstelling statushouders

Iedere gemeente binnen de regio is primair zelf verantwoordelijk voor de realisatie van haar taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Op regionaal niveau spannen gemeenten zich in om aanvullend 400 wooneenheden beschikbaar te stellen. In het kader van de actuele toestroom van vluchtelingen zijn de regiogemeenten en provincie in overleg om gezamenlijk te zoeken naar (tijdelijke) alternatieve huisvestingsvormen voor statushouders.

Doorstroming

Om sociale huurwoningen beter beschikbaar te maken voor de doelgroep (inkomen tot €35.739 bruto per jaar, peiljaar 2016) is het stimuleren van de doorstroming een belangrijk middel. De onlangs vastgestelde 'Wet Doorstroming Huurmarkt' heeft als doel meer doorstroming in de sociale huursector te creëren. De belangrijkste middelen hiertoe zijn een jaarlijkse inkomensstoets,

gekoppeld aan inkomensafhankelijke huurverhoging¹ en tijdelijke huurcontracten voor bepaalde doelgroepen.

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond onderkent de wenselijkheid van meer dynamiek op de sociale huurmarkt door het stimuleren van doorstroming. Dit kent echter wel zijn beperkingen. De effectiviteit van de genomen maatregelen moet zich nog bewijzen, waarbij de beschikbaarheid van een alternatief aanbod (zie middeninkomens) essentieel is. Het eenzijdig inzetten op doorstroming biedt daarom geen oplossing voor de problemen van beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de lage- en middeninkomens in de regio. De effecten van de landelijke maatregelen om de doorstroming te verhogen zullen binnen de regio gemonitord worden.

De meeste kansen voor het stimuleren van de doorstroming, zien partijen in de regio voor de 'kwalitatieve scheefwoners'. Dit zijn mensen die wonen in een woning die niet (meer) past bij hun huidige situatie en gezinssamenstelling (bijvoorbeeld alleenstaande ouderen in een grote eengezinswoning). Deze mensen kunnen door gerichte voorlichting en begeleiding geholpen worden naar een meer passende woning (bijvoorbeeld door een wooncoach²). Ze krijgen bijvoorbeeld voorrang bij passende nieuwbouwprojecten in de buurt, of kunnen met voorrang binnen bestaande complexen verhuizen naar geschiktere woningen op de begane grond. Bij verschillende woningcorporaties in de regio lopen dergelijke doorstromingsprojecten. Een andere mogelijkheid is het inzetten van een zogenaamde 'wooncoach'. De wooncoach gaat in gesprek met bijvoorbeeld senioren en wijst hen op de mogelijkheden voor doorstroming. In verschillende andere regio's (onder andere Den Haag en Utrecht) zijn hiermee positieve resultaten behaald en zijn er verhuisbewegingen tot stand gebracht. De regiogemeenten willen de mogelijkheden voor stimulering van doorstroming, bijvoorbeeld door de inzet van een wooncoach, onderzoeken en uitwerken in een concreet project.

¹ Hoe hoger het huishoudensinkomen hoe hoger de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging.

² Voor meer voorbeelden zie: Platform 31/Rigo, Senioren in beweging (2014)

4. Doorstroming stimuleren

Gemeenten en stakeholders trekken samen op om te zorgen voor een betere doorstroming, met de nadruk op kwalitatieve scheefwoners. Er wordt gewerkt met maatwerk oplossingen, zoals het verlenen van voorrang bij de toewijzing van nieuwbouw appartementen voor ouderen die een eengezinswoning in de sociale huur achterlaten. Ook wordt onderzocht of het concept van de 'wooncoach' regionaal als project kan worden ingezet.

Senioren en mensen met een zorgvraag

Als gevolg van de vergrijzing en de ontwikkelingen in de zorg is de huisvesting van senioren en mensen met een zorgvraag een actueel thema in de regio. Hierbij is een breed scala aan partijen betrokken waaronder gemeenten, zorgorganisaties, ontwikkelaars, woningcorporaties en natuurlijk bij de doelgroepen zelf (o.a. ouderenbonden en belangenorganisaties). Net als in het beleidsveld wonen, zijn ook in de zorg de afgelopen jaren een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Bijvoorbeeld decentralisaties (meer taken naar gemeenten), het scheiden van wonen en zorg en extramuralisaties. Veel van deze wijzigingen hebben direct of indirect ook invloed op de huisvesting van mensen met een zorgvraag.

Ouderen willen steeds vaker en langer zelfstandig blijven wonen, in hun eigen woning en hun vertrouwde woonomgeving. Wanneer hiervoor woningaanpassingen nodig zijn moeten bewoners daarin gefaciliteerd worden. Dit kan bijvoorbeeld vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Daarnaast is er sprake van een landelijk extramuraliseringsbeleid, waarbij groepen die vroeger in instellingen woonden nu eerder en langer in een reguliere woning blijven of gaan wonen. Dit geeft extra druk op de sociale huurmarkt. Het gaat echter niet alleen om passende huisvesting, maar vooral ook om een nieuwe organisatie van de zorg. Mensen met een (lichte) verstandelijke handicap (L)VG of mensen vanuit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) die vanuit instellingen zelfstandig gaan wonen, hebben vaak (woon)begeleiding en zorg nodig. Die moet uiteraard anders worden georganiseerd dan vanuit een centrale instelling. Bovendien moet deze doelgroep zorgvuldig in bestaande complexen en buurten worden geïntegreerd. Een bepaalde concentratie kan

gewenst zijn vanuit de begeleiding en zorgaanbieders, maar een te grote concentratie kan negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en draagvlak in bestaande buurten.

De regio heeft, in samenwerking met de woningcorporaties, al diverse stappen ondernomen om de gevolgen van vergrijzing en extramuralisering in beeld te brengen. Veel kennis is verzameld in het rapport 'Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland'¹. Een belangrijke les uit dit rapport is dat ook binnen de genoemde sectoren de zorg- en woonvraag divers is. Binnen elke sector zijn er bijvoorbeeld ook doelgroepen met behoefte aan zorgwoningen en andere geclusterde woonvormen. Een vertaling naar aantallen en kwalitatieve woonwensen per gebied heeft nog niet plaats gevonden. Een andere belangrijke conclusie is dat veel van de opgaven verdelingsvraagstukken zijn. Wanneer er onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn, stagneert bijvoorbeeld de doorstroming uit de instellingen (GGZ/GZ/dak- en thuislozen). Doorstroming en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen is dus ook voor deze doelgroep van essentieel belang.

In het rapport 'Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland' zijn een aantal inhoudelijke aandachtspunten geformuleerd die de basis vormen voor een nog op te stellen regionale woonzorgagenda. De opgave is om het 'levensloopbestendig' maken van woningen op verschillende manieren te faciliteren (keuzevrijheid bewoners) en tevens passende oplossingen te vinden voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld in de vorm van skaeve huse).

5. Opstellen regionale Woonzorgagenda

Er wordt een regionale Woonzorgagenda opgesteld, als uitwerking van de inhoudelijke aandachtspunten uit het rapport 'Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland'.

Regionale huisvestingsverordening

Er is sprake van schaarste aan sociale huurwoningen in de regio. Met andere woorden, de vraag is groter dan het aanbod. Regiogemeenten hebben, op grond van de Huisvestingswet (2014), toewijzingsregels opgesteld. Deze re-

¹ Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland, Rigo 2015

gels moeten zorgen voor een eerlijke verdeling van de schaarse woningen. De regels voor toewijzing zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland / IJmond. Rond de evaluatie en de eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening wordt ook in de komende RAP periode regionaal samengewerkt. Eerlijke woonruimteverdeling lost echter de schaarste niet op. Dat vraagt om een breder pakket aan maatregelen. Dit RAP is hier, samen met lokale woonvisies en prestatieafspraken, onderdeel van.

6. Evaluatie regionale huisvestingsverordening

De regiogemeenten werken samen aan de evaluatie en eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening in de komende RAP periode 2016 t/m 2020.

Woonruimteverdeling

Er zijn in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond drie woonruimteverdeelsystemen² operationeel. Dit zijn de (virtuele) loketten waar het aanbod van sociale huurwoningen wordt gekoppeld aan de woningzoekenden. Om voor woningzoekenden zo min mogelijk barrières op te werpen hebben gemeenten en woningcorporaties de intentie uitgesproken om toe te werken naar één samenhangend systeem voor woonruimteverdeling in de regio. Dit om de mobiliteit en doorstroming in de regio te stimuleren. Hiervoor zijn verschillende varianten denkbaar. In de meest verregaande variant wordt één nieuw gezamenlijk systeem gekozen. Een andere variant is een gezamenlijke portal waarachter de huidige registratie en verdeelsystemen kunnen blijven opereren in de huidige vorm. Over de vorm en inhoud van het woonruimteverdeelsysteem zal in de komende RAP periode besluitvorming plaatsvinden.

7. Besluiten over een regionaal systeem voor woonruimteverdeling

Gemeenten en corporaties besluiten deze RAP periode over een samenhangend systeem voor woonruimteverdeling in de regio.

² www.mijnwoonservice.nl (Zuid-Kennemerland)

www.woneninvelsen.nl (Velsen)

www.ijmondwoning.nl (Beverwijk en Heemskerk)

5.2. Vraaggestuurd woningbouwprogramma

Kwantitatief

Uitgangspunt voor het regionale gewenste woningbouwprogramma is de geactualiseerde woningbehoefteberekening¹ door Rigo (zie tabel 5, paragraaf 3.5). Hierin wordt uitgegaan van een behoefte van 12.660 woningen in 10 jaar. Voor de periode van dit RAP (2016 t/m 2020; 5 jaar) betekent dit een netto aantal toevoeging van 6.330 woningen (50%). Op basis van historische kengetallen gaan we uit van 350 jaarlijkse onttrekkingen (vooral door sloop) per jaar. Om voor deze onttrekkingen te compenseren moet het nieuwbouwprogramma in het RAP worden verhoogd met 1.750 woningen (5 x 350). Dit leidt tot een regionaal gewenst bouwprogramma van 8.080 woningen (6.330 + 1.750), afgerond tot 8.100 woningen voor de periode 2016 t/m 2020. Realisatie van dit bouwprogramma betekent dat optimaal wordt aangesloten op de kwantitatieve vraag naar nieuwbouw in de regio, op basis van de woningbehoefteberekening. Omdat omstandigheden gedurende de looptijd van het RAP kunnen wijzigen wordt gewerkt met een bandbreedte van 20% (tabel 6).

Gewenst bouwprogramma regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Gemeente	-20%	2016 t/m 2020	+20%
Beverwijk	538	673	808
Bloemendaal	472	590	708
Haarlem	3.306	4.133	4.960
Haarlemmerliede c.a.	123	154	185
Heemskerk	433	541	649
Heemstede	543	679	815
Velsen	698	872	1.046
Zandvoort	366	458	550
Totaal	6.480	8.100	9.720

Tabel 6: Gewenst bouwprogramma per gemeente

¹ Actualisatie woningbehoefte 2015, Rigo 2016

Het gewenste woningbouwprogramma van 8.100 woningen in de periode 2016 t/m 2020 betekent gemiddeld 1.620 woningen per jaar. Ter vergelijking: in de periode 2008 t/m 2011 zijn er gemiddeld 1.721 woningen per jaar gebouwd. In die periode was er sprake van vraaguitval vanwege de crisis op de woningmarkt. Nu die crisis in onze regio (nagenoeg) voorbij is, wordt een vraaggestuurd bouwprogramma van 8.100 woningen als gewenst beschouwd.

8. Gewenst regionaal bouwprogramma 2016 t/m 2020: 8.100 woningen

Voor de periode 2016 t/m 2020 bedraagt het gewenste vraaggestuurd regionaal bouwprogramma in totaal 8.100 woningen met een bandbreedte van 20%.

Kwalitatief

Bij het bepalen van de woningbehoefte is ook onderscheid gemaakt tussen verschillende woningmarktsegmenten. Dit is belangrijke informatie voor gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars wanneer zij woningbouwplannen maken voor de komende jaren. In figuur 6 is per segment de ontwikkelingsrichting aangegeven. De ontwikkelingsrichtingen zijn indicatief en geven aan in welke richting de woningvoorraad in een bepaald segment zich moet ontwikkelen om te voorzien in de woningbehoefte van de toekomst. Daarnaast is het goed om te onderstrepen dat de huishoudensgroei de komende jaren vooral bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens.

Een belangrijke onderlegger voor het bepalen van de ontwikkelingsrichting per segment zijn de gegevens over woonvoorkeuren uit het WoON 2012². Uiterlijk medio 2017 wil de regio op basis van het WoON 2015 (beschikbaar

² Het WoON wordt om de 3 jaar uitgevoerd door de Rijksoverheid. Voor het WoON 2012 zijn bijna 70.000 enquêtes verwerkt. De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijke basis voor het woonbeleid van het rijk, provincies en gemeenten. Met het Woononderzoek Nederland kan een relatie worden gelegd tussen kenmerken van huishoudens (waaronder het inkomen), karakteristieken van de woonsituatie, en de persoonlijke beleving daarvan.

Ontwikkelingsrichting gewenst regionaal bouwprogramma

	Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Haarlemmerliede c.a.	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	Regio
2016-2020									
Gewenst Bouwprogramma	673	590	4.133	154	541	679	872	458	8.100

Ontwikkelingsrichting per segment

Huur	Sociaal	↑	→	↗	↑	→	→	→	→	↗
	Vrije sector	↗	→	↗	↗	→	→	→	→	↗
Koop	Betaalbaar	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗	↑	↑
	Middelduur	↑	↗	↑	↑	↑	↑	↑	↗	↑
	duur	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↑	↑	↑

Huur

- Per saldo geen afname van de voorraad (0%)
- ↗ Per saldo een lichte procentuele toename van de voorraad (0%-10%)
- ↑ Per saldo een sterke procentuele toename van de voorraad (11%-20%)

Koop

- Per saldo geen afname van de voorraad (0%)
- ↗ Per saldo een lichte procentuele toename van de voorraad (0%-25%)
- ↑ Per saldo een sterke procentuele toename van de voorraad (>25%)

Figuur 6: Ontwikkelingsrichting gewenst regionaal bouwprogramma per segment

per april 2016) een actualisatie van de woningbehoefte uit laten voeren. Hierbij kunnen ook actuele voorraadplannen van de woningcorporaties en de nieuwste gegevens over de plancapaciteit van gemeenten worden meegenomen. Wanneer deze actualisatie leidt tot nieuwe inzichten in de ontwikkelrichtingen zal deze door het regionale portefeuillehoudersoverleg en de gemeenteraden worden vastgesteld en geldt dan als aanvulling op dit RAP.

9. Actualisatie woningbehoefte

Uiterlijk medio 2017 wordt een actualisatie van de regionale woningbehoefte uitgevoerd op basis van het nieuwe WoON 2015, actuele voorraadplannen van woningcorporaties en actuele plancapaciteit van de regiogemeenten.

Plancapaciteit

In tabel 7 is het regionaal gewenste woningbouwprogramma per gemeente afgezet tegen de beschikbare plancapaciteit in de periode 2016 t/m 2020¹. Er lijkt voor de regio als geheel op korte termijn voldoende plancapaciteit te zijn, maar deze biedt geen reserves. De 'overmaat' (17%) is minder groot dan het percentage planuitval waarmee vaak wordt gerekend, bijvoorbeeld 30%.² Verder is de 'overmaat' in deze periode uitsluitend aanwezig in de gemeenten Beverwijk, Haarlem en Haarlemmerliede c.a en Velsen. Planvorming en realisatie van woningbouw neemt meerdere jaren in beslag. De prognose van de provincie Noord-Holland voorspelt ook voor de periode 2020 t/m 2040 nog een forse groei van de regio met circa 17.000 huishoudens. De huidige plancapaciteit voor de periode na dit RAP bedraagt nog slechts 4.392 woningen. Dit betekent dat ook voor de periode na dit RAP naar aanvullende plancapaciteit gezocht moet worden. Ook na 2020 groeien overigens de groepen 65+ en 75+ veruit het snelst.

Omdat de plancapaciteit voor de periode 2016 t/m 2020 krap is en die voor de periode 2021 t/m 2024 waarschijnlijk veel kleiner is dan de woningbehoefte

¹ Bron: www.plancapaciteit.nl, peildatum 18 april 2016

² Planuitval wordt veroorzaakt door een langere fasering van een bouwplan en/of het uitvallen van een bouwplan.

te in die periode, is het belangrijk om in de regio te komen tot een woningbouwprogrammering. Het doel daarvan is extra plancapaciteit te vinden voor de periode van dit RAP én om tijdens de looptijd van dit RAP voldoende plancapaciteit te vinden voor de periode na dit RAP.

De regiogemeenten maken de volgende afspraken met elkaar. Deze acties gebeuren onder leiding van een onafhankelijk trekker:

- Voor de periode 2016 t/m 2020 én de periode 2021 t/m 2025 de mogelijkheden in beeld brengen voor:
 - ✓ Het 'hard' maken van nu nog 'zachte' plancapaciteit;
 - ✓ het toevoegen van nieuwe plancapaciteit;
 - ✓ het naar voren halen van plancapaciteit.

Hierbij geldt dat binnenstedelijke locaties, transformaties en locaties rondom OV-knooppunten prioriteit hebben.

Als de hierboven genoemde stappen in een gemeente onvoldoende plancapaciteit opleveren: afspraak maken over overheveling naar een andere regiogemeente, bij voorkeur een buurgemeente. Dergelijke afspraken komen pas tot stand als de betrokken gemeenten hiermee instemmen en als het totaal van het bouwprogramma van de betrokken gemeenten niet wijzigt.

Gemeente	Bouw- programma 2016 t/m 2020	Plancapaciteit		
		2016 t/m 2020	Verschil met bouw- programma	2021 t/m 2024
Beverwijk	673	843	+170	223
Bloemendaal	590	368	-222	400
Haarlem	4.133	6.006	+1.873	3.543
Haarlemmerliede c.a.	154	364	+210	86
Heemskerk	541	382	-159	176
Heemstede	679	304	-375	62
Velsen	872	977	+105	302
Zandvoort	458	217	-241	175
Totaal	8.100	9.461	+1.361	4.392

Tabel 7: Plancapaciteit en bouwprogramma

Bron: www.plancapaciteit.nl, peildatum 18 april 2016

10. Werken aan toevoegen plancapaciteit

Gemeenten met een tekort aan plancapaciteit voor het uitvoeren van het regionaal vraaggericht bouwprogramma spannen zich in om:

- A. 'zachte' plancapaciteit 'hard' te maken;
- B. nieuwe plancapaciteit toe te voegen;
- C. plancapaciteit naar voren te halen.

Als deze stappen in een gemeente onvoldoende aanvullende plancapaciteit opleveren maakt deze gemeente afspraken over overheveling van plancapaciteit naar een andere regiogemeente, bij voorkeur een buurgemeente. Dergelijke afspraken komen pas tot stand als de betrokken gemeenten hiermee instemmen en als het totaal van het bouwprogramma van de betrokken gemeenten niet wijzigt.

Om voor de periode na dit RAP voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zorgen de gemeenten binnen de RAP periode voor een woningbouwprogrammering op basis van binnenstedelijk bouwen (prioriteit voor OV-knooppunt locaties) en transformatie door:

- A. Nieuwe locaties aan te wijzen voor woningbouw na 2020;
- B. per locatie vast te stellen hoeveel woningen er kunnen worden gebouwd.

Deze acties gebeuren onder leiding van een onafhankelijke trekker.

Zelfbouw

Uit eigen enquête onderzoek voor het rapport 'Wonen in de Regio' blijkt dat ongeveer de helft van alle verhuisgeneigden in het onderzoeksgebied (Regio Zuid-Kennemerland / IJmond, Stadsregio Amsterdam en Almere) interesse heeft in enige vorm van zelfbouw. Vooral jongeren en huishoudens tot 55 jaar zijn geïnteresseerd. Opvallend is dat kluswoningen en gebruikelijke nieuw-

bouw met veel inspraak populair zijn. Meer mensen kiezen voor die vormen dan voor volledige zelfbouw met een eigen ontwerp¹.

Het aandeel zelfbouwwoningen in de totale woningbouwproductie is in de afgelopen jaren beperkt gebleven. Wel zien we in de jaren 2013 en 2014, met name in Zuid-Kennemerland, een opvallende stijging (tabel 8).

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft een hoge stedelijke dichtheid. Bouwlocaties zijn vooral binnenstedelijk te vinden en zijn meestal niet in handen van de gemeente. Dit maakt het voor zelfbouwers lastig om een geschikte plek te vinden. Toch vinden de regiogemeenten zelfbouw een goed instrument om woonconsumenten meer zeggenschap te geven over hun woning en woonomgeving. Onder zelfbouw worden ook andere vormen van opdrachtgeverschap verstaan die meer met zeggenschap bieden dan 'traditionele bouw'. Denk aan kluswoningen, gezamenlijk opdrachtgeverschap of de verschillende consument gerichte ontwikkelvormen² die door steeds meer marktpartijen worden aangeboden.

Aandeel per regio	2010	2011	2012	2013	2014
IJmond	5%	3%	2%	6%	4%
Zuid-Kennemerland	3%	3%	2%	12%	8%
Amsterdam	2%	3%	2%	2%	4%
Noord-Holland Zuid	3%	5%	4%	6%	7%
Noord-Holland	5%	7%	7%	9%	9%

Tabel 8: Aandeel zelfbouw in nieuwbouwproductie

Bron: Provincie Noord-Holland

¹ Wonen in de Regio, Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland / IJmond, 2014

² Deze vormen worden niet als 'zelfbouw' geregistreerd in het CBS en zijn daarom niet als zodanig zichtbaar in de statistieken.

Om het aanbod aan zelfbouw mogelijkheden beter te ontsluiten onderzoeken de regiogemeenten of er gebruik gemaakt kan worden van een al bestaand internetportal om alle zelfbouwlocaties in de regio te presenteren. Hierdoor wordt het voor potentiële zelfbouwers een stuk makkelijker om alle mogelijkheden overzichtelijk in beeld te krijgen. De regio zoekt naar een bestaand platform met gezag en bereik op het gebied van zelfbouw. Daarnaast stellen de gemeenten eisen aan het beheer van het platform en de data die zal worden verstrekt.

11. Eén regionale portal voor zelfbouwlocaties

Gemeenten onderzoeken of aangesloten kan worden bij een bestaand internetportal voor alle zelfbouwlocaties in de regio.

Het platform is ook een mogelijkheid om informatie te verspreiden naar potentiële zelfbouwers over de verschillende vormen van zelfbouw. Daarnaast kunnen ze via een platform makkelijker in contact komen met bouwer, architecten en adviseurs.

Een andere manier om aanbieders van zelfbouwlocaties (vaak gemeenten), zelfbouwers, adviseurs en bouwers met elkaar in contact te brengen is het organiseren van zelfbouwcafés. De komende RAP periode wil de regio, in samenwerking met de provincie Noord-Holland, minimaal twee regionale zelfbouwcafés organiseren.

12. De regio organiseert regionale zelfbouwcafés

De regio organiseert de komende RAP periode 2016 t/m 2020 minimaal twee regionale zelfbouwcafés in samenwerking met de provincie Noord-Holland.

5.3. Locaties

Het vinden van geschikte bouwlocaties in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is niet gemakkelijk. De regio is dichtbevolkt, herbergt een aantal bijzondere natuurgebieden en heeft ook te maken met andere stedelijke activiteiten, zoals Schiphol en Tata Steel.

Binnenstedelijk bouwen en transformeren

Vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden is bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (inclusief transformatie) het uitgangspunt voor de regio. Dit blijkt ook uit de gemeentelijke plancapaciteit (nog te ontwikkelen woningbouwplannen). Hiervan is 92% binnen Bestaand Stedelijk Gebied gepland. Voor de hele provincie Noord-Holland bedraagt dit percentage 70%¹.

13. Binnenstedelijk bouwen regionaal uitgangspunt

Binnenstedelijk bouwen geldt als uitgangspunt voor toekomstige woningbouw.

Transformatie van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld kantoren of scholen) naar wonen neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen het binnenstedelijk bouwen. Deze vorm van woningbouw past uitstekend bij de wens om zuinig om te gaan met bestaande ruimte en gebouwen. De transformatieobjecten bevinden zich bovendien vaak op aantrekkelijke plekken in of nabij stads- en dorpscentra. In de Handreiking Woonmilieus² van de provincie Noord-Holland komt naar voren dat juist woonmilieus als “centrum-stedelijk” en “buiten-centrum” gewild zijn.

Een vorm van binnenstedelijk bouwen is het herstructureren van bestaande wijken. Het gaat hierbij steeds vaker om een combinatie van sloop/nieuwbouw, inbreiding en renovatie. Over het algemeen zijn de doelstellingen bij herstructurering breder dan alleen het verbeteren van het vastgoed. Ook de openbare ruimte wordt vaak aangepakt en er worden sociale en

1 Monitor woningbouw 2015, Provincie Noord-Holland

2 www.handreikingwoonmilieus.nl

economische impulsen aan de wijken gegeven. Herstructureringswijken hebben vaak een eenzijdige bevolkingssamenstelling met concentraties van lage inkomens en een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen. Vaak hebben herstructureringsplannen daarom als doelstelling meer diversiteit in de wijk te brengen.

14. Twintig procent van alle woningtoevoegingen door transformatie³

Het is de ambitie van de regiogemeenten om minimaal 20 procent van alle woningtoevoegingen in deze RAP periode via transformatie te laten plaatsvinden.

Buiten Bestaand Bebouwd Gebied

Slechts een klein deel van de plancapaciteit van de regio bevindt zich buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)⁴. Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de provincie Noord-Holland op grond van het aantonen van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit, en op de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem⁵. Naast het aantonen van nut en noodzaak zal bij plannen buiten Bestaand Bebouwd Gebied ook rekening gehouden moeten worden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder bestaat uit een aantal treden die doorlopen moeten worden. Trede één is het aantonen van een regionale behoefte. Voor trede twee moet worden aangetoond of de regionale behoefte ook op te vangen is binnen Bestaand Stedelijk Gebied⁶. Indien dat niet het geval is zal volgens de derde trede gezocht moeten worden die mul-

3 Volgens CBS definitie ‘toevoeging anderszins’: “Het aantal woningen dat aan de voorraad is toegevoegd om andere redenen dan nieuwbouw, zoals woningsplitsing en verbouw van een kantoor tot woning.”

4 Volgens gemeentelijke opgave planmonitor juli 2015

5 Structuurvisie Noord-Holland 2040 – geactualiseerd 2015

6 In de ladder voor duurzame verstedelijking wordt de term Bestaand Stedelijke Gebied (BSG) gehanteerd in plaats van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

timodaal (door verschillende transportmogelijkheden) ontsloten zijn of kunnen worden.

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang dat er inzicht is in alle (potentiële) plannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied in de regio. Hiervoor worden de volgende stappen gezet:

- Gemeenten brengen woningbouwplannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied in kaart en leveren relevante informatie over deze plannen aan;
- Er vindt regionale afstemming plaats over deze plannen;
- De provincie Noord-Holland zorgt voor prealabele advisering;
- Het RAP wordt op basis van de prealabele advisering geactualiseerd.

Het voordeel is dat de woningbouwplannen op deze manier voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking (ladderproof) en de regionale afstemming al in een vroeg stadium is gebeurd. Hiermee kan de planvorming sneller verlopen en is de kans op planuitval kleiner.

15. Locaties buiten Bestaand Stedelijk Gebied ladderproof

In het kader van de ladder duurzame verstedelijking brengen gemeenten woningbouwplannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied in kaart. De provincie verzorgt de prealabele advisering.

Potentiële binnenstedelijke plancapaciteit

Om meer inzicht te krijgen in de plancapaciteit op de lange termijn (na 2020) en ter onderbouwing van de tweede trede van de ladder duurzame verstedelijking, is het belangrijk om meer inzicht te krijgen in de potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit. Deze potentiële capaciteit kan zich bevinden in op termijn vrijkomende kantoren, scholen of ander maatschappelijk vastgoed, vrijkomende locaties in verband met verplaatsing van functies (bijvoorbeeld sportvelden) en kleine inbreidings- of verdichtingsmogelijkheden die nu nog niet in visies of plannen zijn opgenomen. Gemeenten brengen de potentiële inbreidings- en transformatiecapaciteit in kaart. Met de provincie Noord-Holland wordt overlegd of deze categorie plannen in de monitor plancapaciteit kan worden opgenomen. Een compleet overzicht van inbreidings- en transformatiecapaciteit kan dienen bij de onderbouwing van trede 2 van

de ladder duurzame verstedelijking. Deze onderbouwing moet nu gemaakt worden per locatie die buiten BBG ontwikkeld wordt. Dit vergt veel capaciteit en geld bij gemeenten en ontwikkelaars.

Het Rijk werkt momenteel aan een 'Actieagenda Schiphol'. Doel daarvan is om ruimte te bieden aan de groei van de luchthaven en het tegelijkertijd mogelijk maken van woningbouw en herbestemming van bestaand vastgoed in de Metropoolregio Amsterdam, om aan de groeiende woningbehoefte te kunnen voldoen. Dit kan ertoe leiden dat de woningbouwmogelijkheden binnen Bestaand Stedelijk Gebied in bepaalde delen van onze regio worden verruimd¹.

16. Potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld

Alle regiogemeenten brengen de potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld. Een compleet overzicht dient als onderbouwing voor de ladder duurzame verstedelijking.

OV-knooppunten

Mobiliteit en bereikbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden voor succesvolle steden en dorpen. Tegelijkertijd kampen we met de negatieve gevolgen van die mobiliteit in de vorm van congestie en luchtvervuiling. Het openbaar vervoer kent, als alternatief voor autovervoer, deze nadelen veel minder. De regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft een behoorlijk fijnmazig bus- en treinnetwerk. Dit netwerk heeft een belangrijke functie in het leefbaar en bereikbaar houden van de regio en hiermee ook voor de aantrekkelijkheid van de regio als woongebied.

De laatste jaren staan zowel de bus- als treindiensten onder druk. Dit heeft al geleid tot versoberde dienstregelingen. De regiogemeenten maken zich hier zorgen over. De gemeenten willen gezamenlijk optrekken om OV bereikbaarheid in de regio van voldoende kwaliteit te waarborgen en zeker niet te versoberen. Niet alleen door gezamenlijk in gesprek te gaan met de vervoerder, maar ook door gebieden rondom OV-corridors en knooppunten te versterken

¹ Brief van staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu aan de voorzitter van de Tweede Kamer, d.d. 1 april 2016

Zelfbouw in de regio: Pionieren in IJmuiden

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond vindt zelfbouw een goed instrument om woonconsumenten meer zeggenschap te geven over hun woning en woonomgeving. De gemeente Velsen zocht en vond pioniers in IJmuiden met behulp van verschillende vormen van zelfbouw.

Onderzoek en voorbereiding

De gemeente Velsen is eind 2014 gestart met een pilot voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap (een vorm van zelfbouw). De gemeente heeft eerst een quick scan uitgevoerd, waarbij de haalbaarheid van verschillende locaties is onderzocht. Voor de locaties die zijn geselecteerd is vervolgens een productbepaling gemaakt, die is verwoord in kavel- en kluspaspoorten voor de geïnteresseerde kopers. Daarna is gestart met de daadwerkelijke verkoop, zijn de benodigde planologische procedures doorlopen en is een marketingstrategie opgezet.

In de rij voor zelfbouw

Op 21 maart 2016 is gestart met de verkoop van 28 bouw kavels (vrijstaand, 2-onder-1 kap en rijwoning) en 10 kluswoningen op drie locaties onder de noemer van Pionieren in IJmuiden. Omdat er nog niet veel ervaring was met de verkoop van zelfbouwproducten in de gemeente Velsen was de start van de verkoop een spannend moment. Het bleek een groot succes. Sommige mensen hebben 10 dagen in de rij gelegen om een optie op de kavel of kluswoning te bemachtigen. Op de eerste verkoopochtend was dan ook 90% van de opties verkocht. Genoeg animo voor zelfbouw in de regio dus!

Meer informatie over zelfbouw en Pionieren in IJmuiden

www.pioniereninijmuiden.nl

www.noord-holland.nl/web/Projecten/Zelfbouw-NoordHolland.htm



met onder andere woningbouw en daarmee het reizigerspotentieel te vergroten.

Corridors en knooppunten gaan over veel meer dan alleen efficiënt vervoer. Het zijn ook belangrijke economische assen en OV-knooppunten bieden bovendien mogelijkheden om te voorzien in de behoefte aan centrum woonmilieus. De kansen voor OV-knooppunten zijn in beeld gebracht in de studie Maak plaats!¹.

Het streven is om zo veel mogelijk van de nieuwe woningbouw binnen het invloedsgebied (1.200 meter) van OV-knooppunten² te realiseren. Niet alleen het directe invloedsgebied van OV-knooppunten biedt kansen voor woningbouwontwikkeling. Ook binnen een straal van 10 minuten fietsafstand³ (fietscontour) van knooppunten kan woningbouw de knooppuntfunctie versterken. Plannen binnen het invloedsgebied en de fietscontour worden bij voorkeur als eerste ontwikkeld. Uiteraard geldt dat er een integrale afweging moet worden gemaakt. Hierbij spelen naast woningbouw ook de samenhang met werken, voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit in stationsgebieden een rol.

17. Bouwen rondom OV-knooppunt prioriteit

Gemeenten streven er naar om zo veel mogelijk van de nieuwbouwproductie in de nabijheid van OV-knooppunten te realiseren. Als primair zoekgebied geldt hierbij het directe invloedsgebied (1.200 meter) en als secundair zoekgebied de fietscontour (10 minuten fietsafstand).

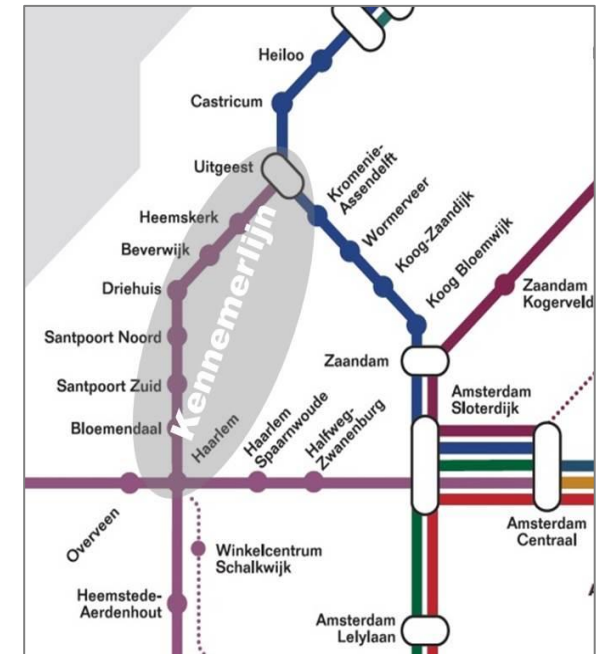
Binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond vormt de Kennemerlijn (van Uitgeest tot Haarlem, figuur 7) een belangrijke corridor. Er lopen al verschillende onderzoeken en initiatieven die moeten leiden tot een versterking van

¹ Maak plaats! Werken aan knooppuntontwikkeling in Noord-Holland, Provincie Noord-Holland & Vereniging Deltametropool 2014.

² In de studie Maak Plaats! Zijn in de hele provincie Noord-Holland 60 treinstations en 4 busstations als OV-knooppunt aangewezen.

³ Uitgaande van een gemiddelde fietssnelheid van 18 km/uur is de fietscontour in de meest ideale situatie ongeveer 3 kilometer groot.

deze corridor, onder andere door het toevoegen van woningbouw. Zo wordt in 2016 een 'corridor dialoog' gestart tussen de verschillende betrokken overheden, private partijen en particulieren. Vanuit dit RAP willen de regiogemeenten deze initiatieven bundelen en concretiseren. Dit houdt in dat onderzocht wordt welke concrete kansen deze corridor biedt voor woningbouw en welke woonmilieus hierbij passend zijn. Als methode voor het verder uitwerken van de knooppuntmilieus kan 'Identity Matching' worden ingezet⁴. Lessen en best practices zijn ook inzetbaar voor andere knooppunten en corridors in de regio. In concrete pilot projecten, zoals de knooppuntontwikkeling rondom station Heemskerk, kan de opgedane kennis worden vertaald in ruimtelijke strategieën en woningbouwplannen voor de hele regio.



Figuur 7: De Kennemerlijn binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond

18. Onderzoek versterking corridor Kennemerlijn door woningbouw

De regio brengt de mogelijkheden voor (nieuwe) woningbouw rondom de knooppunten van de Kennemerlijn in kaart. Uitkomsten worden ook ingezet voor andere knooppunten in de regio.

⁴ Bij Identity Matching gaat het om het vinden van de identiteit van een bepaalde plek en het koppelen van die identiteit aan passende woonmilieus.

Prioritering

Er is druk om in de komende jaren woningen toe te voegen. De locaties hiervoor zijn schaars binnen de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Desondanks wil de regio de ruimtelijke kwaliteit die zo belangrijk is voor de aantrekkelijkheid van de regio waarborgen. We doen dit door de woningbouwopgave zo veel mogelijk binnen Bestaand Bebouwd Gebied te realiseren, met prioriteit voor de zoekgebieden rondom OV knooppunten. Hierdoor worden bestaande stedelijke gebieden en structuren optimaal benut en waardevolle natuurgebieden ontzien.

Wanneer er toch buiten Bestaand Bebouwd Gebied gezocht moet worden naar locaties dan ligt de prioriteit bij locaties die multimodaal ontsloten zijn of kunnen worden. In figuur 8 is de wijze van prioritering schematisch weergegeven.



Figuur 8: Prioritering bij woningbouwontwikkeling

5.4. Duurzaamheid

Huishoudens verbruiken veel energie. Daarom valt op het gebied van wonen en duurzaamheid nog veel te winnen. Winst voor het milieu en winst voor de bewoner die energiekosten bespaart en het wooncomfort van zijn woning verhoogt. Hier ligt een directe relatie met de betaalbaarheid van het wonen. De regio wil huurders, woningcorporaties en particuliere eigenaren verleiden om te investeren in verduurzaming van hun woning. Dit alles met als perspectief voor de korte termijn het energieakkoord en voor de langere termijn de energie neutraal gebouwde omgeving in 2050.

Energieakkoord

In 2013 sloten 40 organisaties het landelijk energieakkoord voor duurzame groei. Dit akkoord bevat veel doelstellingen voor het verduurzamen van onze samenleving en de economie in het algemeen, maar ook maatregelen die specifiek gericht zijn op het verduurzamen van de woningvoorraad in Nederland.

De doelstellingen uit het energieakkoord voor de woningvoorraad tot 2020 zijn:

- Bestaande bouw: 300.000 bestaande woningen en andere gebouwen per jaar minimaal twee labelstappen laten maken;
- nieuwbouw: bijna energieneutraal vanaf 2020;
- huur: gemiddeld label B voor het corporatiebezit en minimaal label C voor 80% van de particuliere verhuur in 2020.

Eind 2015 sloten 195 landen in Parijs een Klimaatakkoord 2050. In dit akkoord spreken de deelnemende landen onder andere af om maatregelen te nemen om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2 graden. Hoe deze doelstellingen op Europees en nationaal niveau worden vertaald in doelstellingen voor de bebouwde omgeving is nog niet duidelijk. Wanneer dit tot aanvullende maatregelen op het energieakkoord 2020 leidt, kunnen deze ook voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond tot aangescherpte doelstellingen leiden.

Lopende projecten

In de eerste RAP periode (2012 t/m 2015) zijn een aantal projecten rondom het verduurzamen van de woningvoorraad opgestart. De regiogemeenten hebben hierbij gekozen voor participatie en netwerksamenwerking als uitgangspunten. Er wordt onder andere samengewerkt met woningcorporaties, huurders, particuliere eigenaren en marktpartijen. Voor wijken waar bewoners extra aandacht nodig hebben om tot energiebesparende en energieopwekkende maatregelen over te gaan, is er een wijkaanpak met grotere betrokkenheid van de gemeente of de omgevingsdienst.

Voor de uitvoering van het energiebeleid in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond zijn twee lerende netwerken opgestart, één voor de huursector en één voor de koopsector. Bovendien zijn in diverse gemeenten binnen de regio initiatiefnemers actief met het opzetten van energiecoöperaties. Een aantal van deze energiecoöperaties verkent de mogelijkheid om op regionale schaal samen te werken. In samenwerking met de lerende netwerken stellen gemeenten een uitvoeringsprogramma op voor het regionaal uitvoeren van het energiebeleid.

19. Gemeenten stellen uitvoeringsprogramma energiebeleid op

Gemeenten stellen een uitvoeringsprogramma op voor het regionaal uitvoeren van het energiebeleid.

Ondersteuning

Bij de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid kunnen gemeenten en andere partijen ondersteuning vragen bij een aantal loketten, zoals het duurzaamheidsloket dat is opgericht vanuit RAP 1.

De provincie Noord-Holland faciliteert alle gemeenten in Noord-Holland door de inzet van het Servicepunt Duurzame Energie¹. Het Servicepunt hanteert als speerpunten gebouwde omgeving en zonne-energie.

¹ www.servicepuntduurzameenergie.nl

Gemeenten, bouwers en architecten uit de regio Zuid-Kennemerland / IJmond kunnen voor nieuwbouw en bestaande bouwprojecten gratis gebruik maken van het instrument GPR-gebouw². Ze kunnen hiervoor contact opnemen met de Omgevingsdienst IJmond of de gemeente Haarlem. Ook ondersteunen de Omgevingsdienst IJmond en de gemeente Haarlem de regio bij het opstellen van een regionaal plan van aanpak om Verenigingen van Eigenaars te stimuleren om energiebesparende maatregelen te nemen.

Duurzaamheid en woonvisies

In de nieuwe Woningwet spelen woonvisies en prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurders een belangrijke rol. De gemeentelijke woonvisie biedt de kans om duurzaamheid in het woonbeleid te verankeren. Daarom is het van belang om de woonvisies en de prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid een goede basis mee te geven. Omdat woningcorporaties vaak in meerdere gemeenten actief zijn spreken de regiogemeenten af om hun inspanningen op het gebied van duurzaamheid in de lokale woonvisies met elkaar te delen en waar mogelijk op elkaar af te stemmen. Bijvoorbeeld door het hanteren van standaardbepalingen.

20. Afstemming van duurzaamheidsinspanningen in woonvisies

Gemeenten stemmen hun duurzaamheidsinspanningen uit de lokale woonvisies op elkaar af, bijvoorbeeld door gebruik te maken van standaardbepalingen.

Energieopwekking

Naast energiebesparing in de bebouwde omgeving ziet de regio ook kansen voor de opwekking van schone energie. Zo werken gemeenten en woningcorporaties aan een haalbare business case voor een warmtenet IJmond en een

² GPR-gebouw is een praktisch instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) in rapportcijfers uit te drukken. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Met GPR-gebouw kunnen woningmarktpartijen helder en toetsbaar afspraken met elkaar maken.

warmtenet Haarlem. Hierbij wordt restwarmte uit bijvoorbeeld energie ingezet voor de verwarming van woningen.

Voor het benutten van zonnestroom door kopers en huurders werken gemeenten en corporaties business cases uit, naar het voorbeeld Tegenstroom, een initiatief van Haarlemmermeer en woningcorporatie Ymere (huurders)¹ en HilverZon in Hilversum (kopers). Bij gebleken succes worden deze business cases uitgerold over de hele regio.

21. De regio werkt twee business cases energieopwekking uit

Op het gebied van energieopwekking werkt de regio, in samenwerking met de Omgevingsdienst IJmond, twee business cases uit: Warmtenet IJmond en Haarlem en het beschikbaar stellen van zonnestroom voor kopers en huurders.

¹ www.tegenstroom.nl

Binnenstedelijk bouwen: Oud IJmuiden als inspirerend voorbeeld

Op 24 maart 2016 werd een RAP conferentie gehouden in het Thalia Theater in IJmuiden. Niet alleen het theater bleek een inspirerende plek, maar ook de gebiedsontwikkeling Oud IJmuiden waar zij het stralende middelpunt van is, was een bezoek meer dan waard.

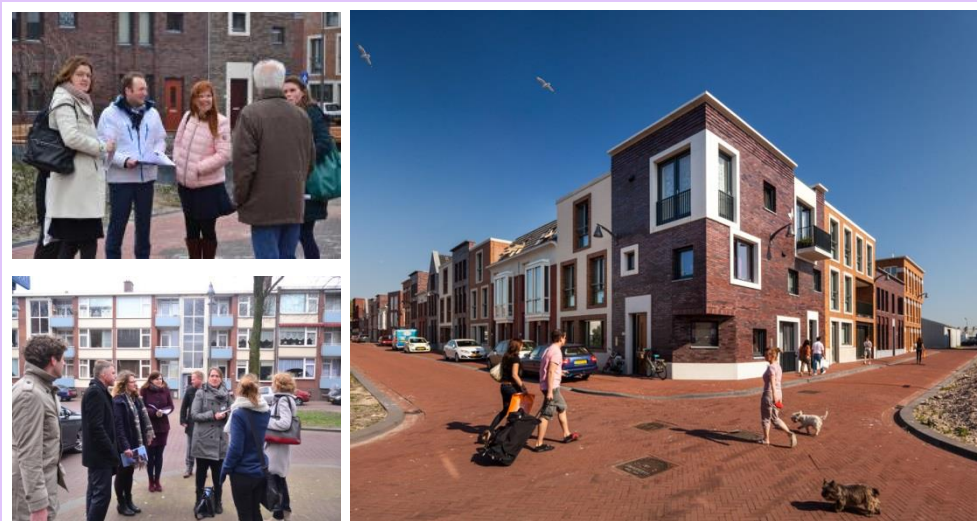
Werkbezoek

Na afloop van de conferentie kregen de deelnemers een unieke mogelijkheid om Oud IJmuiden beter te leren kennen. Niet alleen door een bezoek aan het gebied te brengen, maar vooral door de ervaringen en uitleg van veel van de hoofdrolspelers die deze gebiedsontwikkeling betrokken zijn. Deze hoofdrolspelers kwam men, lopende door het gebied, op verschillende plaatsen tegen. Zo was er een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar BPD, de gemeente Velsen en de woningcorporaties Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen die hun rol in het proces toelichtten en vragen konden beantwoorden. Maar ook één van de architecten, een buurtbewoner, en een ondernemer uit het gebied waren er om hun kant van het verhaal toe te lichten.

Lange adem

Oud IJmuiden is, wat we kunnen noemen, een geslaagd voorbeeld van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. De nieuwe woonwijk is vormgegeven in samenwerking tussen de gemeente Velsen, BPD Ontwikkeling, Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen. De karakteristieke oude en nieuwe bebouwing, de kleinschaligheid en de ligging nabij het Noordzeekanaal maken Oud IJmuiden tot een bijzondere plek om te wonen. Bijna 20 jaar geleden ontstonden de eerste plannen om een destijds verouderd bedrijventerrein te transformeren naar een dynamische woonomgeving. In 2003 is de ontwikkeling formeel gestart. Anno 2016 zijn grote delen van het plan gerealiseerd, maar wordt er ook nog steeds gewerkt aan nieuwe plandelen.

Aantal woningen	circa 550
Start ontwikkeling	2003
Start bouw	2009
Oplevering	2011-2019
Stedenbouwkundige	Liesbeth Brink
Architecten	Just Architects, Faro, Geurts & Schultze, Wingerder Hovenier



6

Organisatie

6. Organisatie

De inspanningen die zijn geformuleerd moeten de komende jaren leiden tot concrete acties. Acties die moeten worden voorbereid, aangestuurd en gemonitord. Daarom bevat dit RAP een hoofdstuk met organisatorische aspecten die van belang zijn voor een effectieve uitvoering en monitoring van de geformuleerde inspanningen.

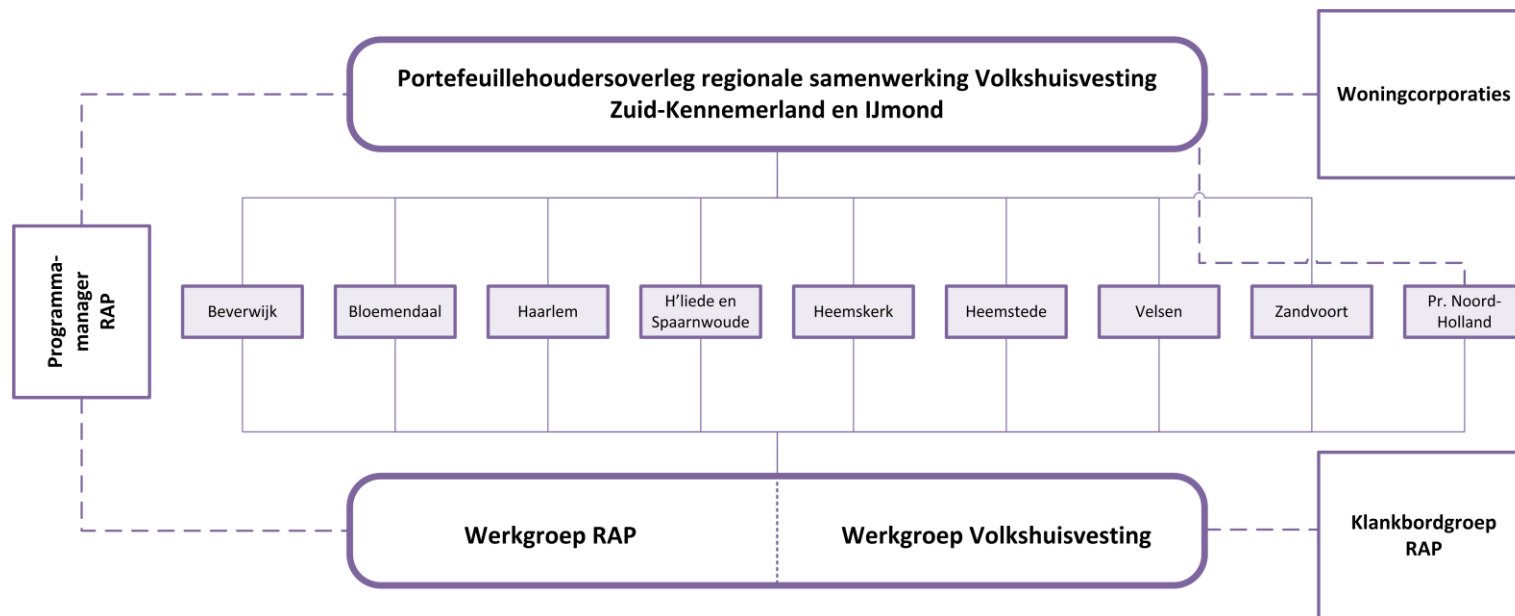
6.1. Portefeuillehoudersoverleg

De bestuurlijke aansturing en begeleiding van het RAP ligt bij het 'portefeuillehoudersoverleg regionale samenwerking Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland en IJmond' (zie organisatieschema, figuur 9).

Aan dit periodieke overleg nemen de portefeuillehouders wonen van alle acht regiogemeenten deel. Het RAP vormt een vast agendaonderdeel van dit overleg. Twee keer per jaar schuiven de bestuurders van de in de regio actieve woningcorporaties aan. De gedeputeerde wonen van de provincie Noord-Holland één keer. In het kader van de interregionale afstemming zijn de gemeenten Haarlemmermeer en Uitgeest agendalid van dit overleg.

Het portefeuillehoudersoverleg komt ongeveer vier keer per jaar bij elkaar en bewaakt de voortgang van de inspanningsafspraken uit het RAP. Ook is dit overleg besluitvormend als het gaat om de projectvoorstellen en stelt zij jaarlijks de monitor (zie paragraaf 6.6) vast.

Binnen het portefeuillehoudersoverleg zijn als trekkers voor de algemene zaken rondom het RAP de bestuurders van de gemeenten Haarlem en Velsen aangewezen. De secretaris van het overleg is de ambtelijk vertegenwoordiger van de gemeente Haarlem. Hij/zij vormt ook de verbindende schakel met de ambtelijke werkgroep.



Figuur 9: Organisatieschema RAP

6.2. Regionale werkgroep

‘De regionale werkgroep RAP’ is verantwoordelijk voor de uitvoering van het RAP. Deze werkgroep is ingesteld parallel aan de ‘regionale werkgroep volkshuisvesting’. Uit efficiency overwegingen worden deze werkgroepen zoveel mogelijk gecombineerd.

De regionale werkgroep RAP bestaat uit ambtelijke vertegenwoordigers van alle acht regiogemeenten en de provincie Noord-Holland. De werkgroep komt circa 10 keer per jaar bij elkaar en verzorgt de voorbereiding van besluiten, de inhoudelijke uitwisseling en afstemming over de projecten en de uitvoering van de jaarlijkse monitor. De woningcorporaties hebben nu nog geen formele posities binnen de ambtelijke werkgroep RAP. Gezien de ambitieuze inhoudelijke agenda van het RAP voor de komende jaren zal in overleg met de corporaties afgesproken worden of een structurele of periodieke vertegenwoordiging vanuit de woningcorporaties in de werkgroep gewenst is.

22. Afspraken maken over corporaties en de regionale werkgroep RAP

Gemeenten en corporaties maken afspraken over structurele of periodieke vertegenwoordiging vanuit de woningcorporaties in de regionale werkgroep RAP.

Programmamanager RAP

De regionale werkgroep RAP wordt voorgezeten door de programmamanager RAP. De programmamanager RAP is verantwoordelijk voor de aansturing op programmaniveau. Hij/zij bewaakt dat alle projecten die voortvloeien uit het RAP passen binnen de doelstelling en ondersteunend zijn aan de missie van het RAP. Inhoudelijk worden thema’s en projecten door de trekkers gecoördineerd (zie paragraaf 6.4). Voor de inzet van de programmamanager RAP kan een aanvraag worden gedaan voor het Woonfonds van de provincie Noord-Holland (zie paragraaf 6.5), eventueel gekoppeld aan de onafhankelijk trekker uit inspanning 10.

23. Instellen programmamanager RAP

De programmamanager RAP is voorzitter van de regionale werkgroep. De programmamanager bewaakt dat projecten die voortvloeien uit het RAP passen binnen de doelstelling en ondersteunend zijn aan de missie van het RAP.

6.3. Stakeholders

Binnen het brede beleidsveld wonen zijn veel organisaties actief, ieder vanuit zijn eigen rol en belangen. Om tot uitvoerbare afspraken te komen is het van belang om het speelveld in zijn volle breedte te overzien en te betrekken. Bij de totstandkoming van dit RAP is daar ook veel aandacht aan besteed.

Corporaties

De woningcorporaties vormen een belangrijke groep stakeholders. Binnen de regio zijn op dit moment 13 woningcorporaties actief. Samen beheren zij ongeveer 52.000 sociale huurwoningen. De woningcorporaties zijn de belangrijkste spelers daar waar het gaat om het huisvesten van mensen met de laagste inkomens. Om deze reden schuiven de bestuurders van de corporaties twee keer per jaar aan bij het portefeuillehoudersoverleg regionale samenwerking Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland en IJmond.

Huurdersvertegenwoordiging

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 is de huurdervertegenwoordiging partij aan tafel bij de prestatieafspraken met gemeenten en corporaties. Veel inspanningen uit dit RAP gaan over de sociale huurvoorraad en daarmee ook de huurdersorganisaties. Voor de huurdersorganisaties betekent deze nieuwe rol dat zij veel moeten investeren in kennis en hun netwerk. In regionaal verband kunnen verschillende huurdersorganisaties elkaar ondersteunen in het opdoen en delen van de nodige kennis.

24. Onderzoek regionale samenwerking huurdersvertegenwoordiging

Huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties onderzoeken hoe huurdersorganisaties in regionaal verband beter kennis kunnen opdoen over hun nieuwe rol en deze kennis efficiënt kunnen delen.

Klankbordgroep

Behalve overheden en woningcorporaties zijn er nog veel meer organisaties betrokken bij het brede beleidsveld wonen. Zo zijn er marktpartijen, zorgorganisaties, huurdervertegenwoordigers en verschillende belangenbehartigers. De maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en huurdersvertegenwoordigingen spelen een belangrijke rol bij de uitvoering van het woonbeleid, voornamelijk gericht op de zogenoemde kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt.

Marktpartijen houden zich voornamelijk bezig met ontwikkelen, bouwen, verkopen en beheren van huur- en koopwoningen en zijn een belangrijke spil als het gaat om de nieuwbouwproductie in de verschillende huur- en koopsegmenten.

Voor een gezonde en dynamische woningmarkt zijn beide segmenten van belang. Bij de totstandkoming van dit RAP is een klankbordgroep opgericht met een brede vertegenwoordiging aan organisaties. Om ook in de uitvoeringsfase van dit RAP feedback te krijgen vanuit deze organisaties wordt de klankbordgroep minimaal één keer per jaar uitgenodigd. Zij krijgen dan inzicht in de voortgang van de verschillende acties en projecten en kunnen input en nieuwe inzichten leveren.

6.4. Trekkers per thema

Samen met de provincie Noord-Holland heeft de regio een aantal thema's vastgesteld die in het RAP aan de orde komen. Per thema zijn één of meerdere gemeenten als trekker aangewezen (figuur 10). Dit betekent dat zij op dit thema een coördinerende en initiërende rol hebben, bijvoorbeeld bij de uitwerking van een thema in concrete projecten. De trekkers koppelen de voortgang van projecten regelmatig terug aan de programmamanager RAP.

	Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Heenskerk	Heenstede	Velsen	Zandvoort
Vraaggestuurd bouwen			•					
Binnenstedelijk bouwen en transformeren		•	•					
Betaalbaarheid/Sociale woningbouw	•							
Wonen met zorg		•						•
Duurzaam bouwen (collectieve) Zelfbouw			•				•	
Demografische prognoses en woningbouwbehoefte				•				
Potentiële plancapaciteit bestaand stedelijk gebied							•	
OV-knooppunten					•			
Huisvesting statushouders				•		•		
Interregionale samenwerking					•			

Figuur 10: Trekkers per thema

6.5. Middelen

Uitvoeringsregeling Woonvisie provincie Noord-Holland

Voor de uitvoering van de RAP's in de periode 2016 t/m 2020, stelt de provincie Noord-Holland in totaal € 5.656.000 beschikbaar voor de zes RAP regio's. Het subsidieplafond voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond is voor deze periode vastgesteld op € 1.506.000¹.

De middelen uit het provinciale Woonfonds kunnen worden ingezet voor activiteiten die aansluiten op de afspraken uit dit RAP. De subsidiebijdrage bedraagt maximaal 50% van de totale kosten. Alle regiogemeenten moeten

¹ Uitvoeringsregeling Woonvisie Noord-Holland 2016, 15 december 2015, nr. 721998-722045

instemmen met een aanvraag. De 50% niet-subsidiabele kosten kan ook met eigen inzet vanuit de regiogemeenten worden ingevuld (ambtelijke capaciteit of financiële middelen). De subsidiegelden mogen niet worden ingezet voor de aankoop van gronden, het opstellen van een onderbouwing om te bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied of het maken of actualiseren van regulier beleid.

Ambtelijke en bestuurlijk inzet

Het opstellen en uitvoeren van het RAP vraagt veel inzet van ambtenaren en bestuurders. Deze inzet wordt gepleegd naast de werkzaamheden die voor iedere gemeente individueel op het programma staan. Voor alle gemeenten geldt dat er spanning zit tussen de ambities op regionaal gebied en de beschikbare capaciteit. Verhoging van de ambities betekent dat er (aanvullende) afspraken gemaakt moeten worden over capaciteit.

6.6. Monitoring

Om de ontwikkelingen op het beleidsveld wonen goed te kunnen volgen is gerichte monitoring belangrijk. Een monitor zorgt ook voor periodiek inzicht in de voortgang van de inspanningen uit dit RAP. Hierdoor kan tijdig worden bijgestuurd, wanneer er nieuwe inzichten zijn of inspanningen niet het gewenste effect hebben. De monitor moet daarom aansluiten bij de thema's en onderwerpen uit het RAP. Dit vraagt om regionaal maatwerk en samenwerking, bijvoorbeeld in het beschikbaar stellen en delen van data. Er zal gebruik moeten worden gemaakt van data van verschillende partijen.

De onderwerpen die in de regionale woonmonitor aan bod moeten komen zijn:

- Bevolkingsontwikkeling: toegespitst op de doelgroepen uit het RAP;
- ontwikkelingen in de bestaande voorraad: prijzen, transacties, eigendom, wonen met zorg, etc;
- nieuwbouwproductie: aantallen, verhouding huur/koop, prijzen, locatie-type;
- verhuizingen: verhuisbewegingen en motivatie;

- toekomstige ontwikkelingen: plancapaciteit, bevolkingsprognoses.

Een goede monitor is een breed inzetbaar instrument. Niet alleen om bestaand beleid te toetsen en te evalueren, maar ook om kennis op te doen die gebruikt kan worden voor toekomstig beleid. Het samenstellen en periodiek up to date houden van een monitor vraagt wel de nodige inspanning. Bovendien is iedere monitor zo goed als de data die er in gestopt wordt. De data-kwaliteit is daarom een aandachtspunt.

Er zijn al een aantal monitors die waardevolle input voor deze regionale woonmonitor kunnen leveren. Zo is er de Monitor Woningproductie Noordvleugel¹ die op het schaalniveau van de Noordvleugel veel thema's rondom het wonen behandelt en vooral is toegespitst op de productieafspraken. Door de provincie Noord-Holland wordt jaarlijks de Monitor Woningbouw² gepubliceerd. Deze monitor geeft inzicht in de plancapaciteit en een aantal kwantitatieve afspraken uit de verschillende RAP regio's. Daarnaast is er op regionaal niveau een dynamische Woon Zorg Welzijn Monitor. Deze monitor is een instrument dat de gemeenten in staat stelt om samen met de burgers en de maatschappelijke partners interactief en dynamisch vraag en aanbod van voorzieningen te analyseren en een vernieuwing van het aanbod te realiseren. Hierbij worden voor het eerst de 'harde' gegevens over gebouwen en openbare ruimte in het fysieke domein systematisch en integraal gecombineerd met de 'zachte' gegevens over (kwetsbare) bewoners in het sociale domein.

Naast deze monitors op (boven)regionaal schaalniveau zijn er ook lokale rapportages. Zo heeft de gemeente Haarlem de Rapportage Woningbouw Haarlem 2015 uitgebracht, waarin naast cijfermateriaal over de Haarlemse woningmarkt ook aandacht wordt besteed aan de RAP regio Zuid-Kennemerland / IJmond.

¹ Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015, NV Utrecht, Ministerie BZK, Metropool Regio Amsterdam

² Monitor Woningbouw 2015, provincie Noord-Holland

Vanuit het eerste RAP is een pilot voor een huisvestingsmonitor in Beverwijk en Heemskerk gestart. Het bijzondere aan deze monitor is dat hij niet alleen inzicht geeft in de feitelijke verhuisstromen, maar ook in de motivatie achter de gemaakte keuzes van de huishoudens die verhuizen. Het is de bedoeling dat deze monitor, na een pilot fase in Beverwijk en Heemskerk, wordt verbreed naar de hele regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Informatie uit al deze bestaande monitoringsinstrumenten kan worden gebundeld in de regionale woonmonitor.

25. Opzetten regionale woonmonitor

De regiogemeenten spreken af een regionale woonmonitor te ontwikkelen, die de ontwikkelingen in de woningvoorraad en de doelgroepen op regionaal niveau in beeld brengt en het daarnaast mogelijk maakt om de inspanningen uit dit RAP te toetsen en te evalueren. Bij het samenstellen van de monitor wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande data en monitors (informatie delen). De uitkomsten van deze monitor kunnen ook worden gebruikt om tussentijds bij te sturen in de RAP afspraken indien nodig.

6.7. Risico's

De regionale woonmonitor zorgt er mede voor dat het wel of niet realiseren van de geformuleerde inspanningen tijdig zichtbaar wordt. Het is goed om de risico's voor niet realiseren van de regionale missie uit dit RAP inzichtelijk te maken. Hieronder een overzicht van de belangrijkste risico's:

- Economische omstandigheden die zorgen voor planuitval of –vertraging;
- onvoldoende beschikbare middelen bij woningcorporaties en andere uitvoerende partijen;
- niet of niet tijdig beschikbaar krijgen van voldoende aanvullende plancapaciteit door gemeenten;
- onvoldoende (ambtelijke) capaciteit voor planvorming en realisatie van woningbouwprojecten.

Wanneer één of meerdere van de genoemde risico's zich (dreigen) voor te doen zullen de regiogemeenten met elkaar en indien nodig de stakeholders in overleg treden om tijdig de nodige beheersmaatregelen af te spreken.

7

Overzicht

RAP-inspanningen

2016 t/m 2020

RAP inspanningen regio Zuid-Kennemerland / IJmond 2016 t/m 2020

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de inspanningen uit het RAP 2016 t/m 2020, ingedeeld naar thema (zie paragraaf 2.4).

	Concrete afspraak
	Samenwerkings- of procesafpraak

#	Thema	Afspraak	Project-voorstel*	Trekker	Pagina
1	Betaalbaarheid	Voorraad sociale huurwoningen blijft regionaal op peil		Beverwijk	26
2	Betaalbaarheid	Meer aanbod in het middensegment		Beverwijk	26
3	Statushouders	Realiseren taakstelling statushouders		Haarlemmerliede/Heemstede	27
4	Vraaggestuurd bouwen	Doorstroming stimuleren	•	Haarlem	28
5	Wonen en zorg	Opstellen regionale Woonzorgagenda	•	Bloemendaal/Zandvoort	29
6	Betaalbaarheid	Evaluatie regionale huisvestingsverordening	•	Beverwijk	29
7	Betaalbaarheid	Besluiten over een regionaal systeem voor woonruimteverdeling	•	Beverwijk	29
8	Vraaggestuurd bouwen	Gewenst regionaal bouwprogramma 2016 t/m 2020: 8.100 woningen		Haarlem	30
9	Vraaggestuurd bouwen	Actualisatie woningbehoefte	•	Haarlem	31
10	Vraaggestuurd bouwen	Werken aan toevoegen plancapaciteit		Haarlem	32
11	Zelfbouw	Eén regionale portal voor zelfbouwlocaties	•	Haarlem	33
12	Zelfbouw	De regio organiseert regionale zelfbouwcafés	•	Haarlem	33
13	Binnenstedelijk bouwen	Binnenstedelijk bouwen regionaal uitgangspunt		Bloemendaal/Haarlem	34
14	Binnenstedelijk bouwen	Twintig procent van alle woningtoevoegingen door transformatie		Bloemendaal/Haarlem	34
15	Vraaggestuurd bouwen	Locaties buiten Bestaand Stedelijk Gebied ladderproof	•	Haarlem	35
16	Potentiele locaties	Potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld	•	Velsen	35
17	OV-knooppunten	Bouwen rondom OV-knooppunten prioriteit		Heemskerk	37
18	OV-knooppunten	Onderzoek versterking corridor Kennemerlijn door woningbouw	•	Heemskerk	37
19	Duurzaamheid	Gemeenten stellen uitvoeringsprogramma energiebeleid op	•	Velsen	39
20	Duurzaamheid	Afstemming van duurzaamheidsinspanningen in woonvisies	•	Velsen	39
21	Duurzaamheid	De regio werkt twee business cases energieopwekking uit	•	Velsen	40
22	Organisatie	Afspraken maken over corporaties in regionale werkgroep RAP	•	Alle	44
23	Organisatie	Instellen programmamanager RAP	•	Alle	44

24	Betaalbaarheid	Onderzoek regionale samenwerking huurdersvertegenwoordiging	•	Beverwijk	44
25	Prognoses en woningbehoefte	Opzetten regionale woonmonitor	•	Haarlemmerliede c.a.	47

*Deze inspanningen worden mogelijk gedurende de looptijd van dit RAP uitgewerkt in een projectvoorstel in het kader van de uitvoeringsregeling Woonvisie provincie Noord-Holland (zie ook paragraaf 6)

Vanuit de eerste RAP periode (2011 t/m 2015) loopt nog een aantal projecten door na 2015. In bijlage 2 (B) hiervan een overzicht.

Bijlagen

Bijlage 1: Verslagen RAP conferenties



STARTCONFERENTIE RAP

Zuid-Kennemerland / IJmond

2016-2020

Sfeerverslag

Interviews

De gemeenten uit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond gaan samen met de provincie Noord-Holland een tweede Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) opstellen. “De verwachtingen van de samenwerking met de gemeenten zijn groot na een goed eerste RAP met veel projecten”, zo gaf gedeputeerde Joke Geldhof aan tijdens de startconferentie RAP op vrijdag 4 september in het Hodshon huis in Haarlem. “

De urgentie is groot om met elkaar een aantal thema’s op te pakken.” Dit onderschreven ook wethouders Joyce Langenacker van de gemeente Haarlem en Floor Bal van de gemeente Velsen, de bestuurlijke trekkers van het RAP. Thema’s die de bestuurders o.a. noemden, waren: huisvesting statushouders, verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, doorstroming en betaalbaarheid.

Voor de conferentie waren alle partijen uitgenodigd die iets met wonen te maken hebben in de regio: bestuurders, corporaties, huurdersverenigingen, ambtenaren, marktpartijen, zorginstellingen e.d. Zij konden gedurende deze werkconferentie input leveren voor het formuleren van regionale uitgangspunten en het op te stellen plan van aanpak RAP. Gezien de opkomst van meer dan honderd deelnemers was de animo hiervoor groot. Bij de vraag wie er zitting wilden nemen in een klankbordgroep, gingen vele handen omhoog.



Dagvoorzitter Ruben Maes interviewt gedeputeerde Joke Geldhof

Dagvoorzitter Ruben Maes bewoog zich vlot tussen de te interviewen bestuurders en het publiek en wist een sfeer van saamhorigheid te creëren. Gevraagd naar de rol van de provincie zette Joke Geldhof uiteen dat de provincie van het rijk de rol heeft gekregen van woningmarktregisseur en daarmee verantwoordelijk is voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Vanuit de evaluatie van de eerste ronde RAP’s was het advies om de regio meer zeggenschap te geven over het proces. “Dit hebben wij overgenomen. Wij zijn nu meer één van de partijen waarmee afstemming nodig is”, aldus Geldhof. Wel heeft de provincie de rol daar waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, naar oplossingen te zoeken. “Maar volgens mij zal dat in deze regio, waar de samenwerking zo goed is, niet nodig zijn. Hooguit eens een duwtje.” Verder faciliteert de provincie de RAP’s met subsidies en kennis.

Wethouder Floor Bal benadrukte dat zijn rol als één van de twee trekkers van het RAP is om zijn collega bestuurders op een positieve manier te stimuleren om afspraken te maken. Door

ontmoeting weet men elkaar te vinden en dat zorgt voor een goede samenwerking. Wethouder Joyce Langenacker: “We doen het samen. Iedere bestuurder zal verantwoordelijk zijn voor een thema.” De thema’s waarover de gemeenten in de regio en de provincie in ieder geval afspraken willen maken, zijn: huisvesting verblijfsgerechtigden, vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief), binnenstedelijk bouwen en transformeren, betaalbaarheid, wonen, zorg, welzijn en voorzieningen, duurzaam bouwen, (collectieve) zelfbouw, ov-knooppunten en interregionale samenwerking. De gemeenten uit de regio hebben opdracht gegeven aan Wim Vos Advies om het RAP op te stellen.



Interview met de bestuurlijke trekkers van het RAP: wethouder Joyce Langenacker (gemeente Haarlem) en wethouder Floor Bal (gemeente Velsen)

Inleiding Paul Schnabel

Prof. Dr. Paul Schnabel verzorgde een boeiende en geanimeerde inleiding over het woonperspectief in 2060. Hij geeft aan dat de meeste woningen die er dan zullen zijn, er nu al staan. De verwachting is dat er geen grootschalige uitbreidingen meer komen in Nederland. De nadruk zal liggen op inbreiding in de steden en aanpak van de bestaande voorraad, maar ook zelfbouw, duurzaamheid, slimme huizen, herbesteding kantoorpanden werden als trends genoemd.



Paul Schnabel geeft inleiding over trends en ontwikkelingen in het wonen

Ook wees Paul Schnabel op de ontwikkeling dat er meer kleinere huishoudens komen, gezinnen langer in steden blijven wonen en mensen na hun 40^{ste} jaar veel minder verhuizen. Prikkelend was de stelling dat er een groeiende behoefte aan privacy is die gepaard gaat met grotere ruimte en comfortvraag per lid van het huishouden. Hij noemde als voorbeeld het aantal TV's en badkamers per huishouden dat flink stijgt.

Workshops

Na deze inspirerende inleiding konden deelnemers aan de startconferentie vervolgens met elkaar in debat over actuele thema's in vijf verschillende workshops. Deze werden vooraf gegaan door een korte inleiding door een expert. Aan de hand van vragen zijn de thema's besproken en van verschillende kanten belicht.

Workshop thema's:

- Vraaggestuurd bouwen
- Binnenstedelijk bouwen en transformeren
- Betaalbaarheid van het wonen
- Duurzaamheid
- Wonen met zorg

De discussies in de workshops leverde veel input op voor het RAP. De regionale uitgangspunten en het plan van aanpak RAP worden eind dit jaar voorgelegd aan alle colleges. Voor het zomerreces ligt er naar verwachting een vastgesteld RAP 2.0.



Workshop betaalbaarheid van het wonen in volle gang

Alle sfeerverslagen van de workshops en de presentatie van Paul Schnabel zijn te downloaden via www.aanmelder.nl/rap onder het kopje 'verslagen'.



Ook op Twitter is de startconferentie gevolgd, kijk hiervoor op **#rapnh**.



RAP conferentie

De regio Zuid-Kennemerland / IJmond Geeft Thuis!

Sfeerverslag

Samenwerking

In haar opening gaat dagvoorzitter Anne-Jo Visser (Platform 31) in op het thema samenwerking. Het blijkt een terugkerend thema tijdens deze tweede RAP conferentie. De deelnemerslijst van deze tweede RAP conferentie liet ook weer een divers gezelschap zien. Circa 80 deelnemers van onder andere gemeenten (raadsleden, wethouders, ambtenaren), corporaties (medewerkers en bestuurders), provincie (medewerkers en bestuurder), huurdersvertegenwoordiging, ontwikkelaars, Omgevingsdienst waren aanwezig in het Thalia Theater in IJmuiden

Woningbehoefte

Sjoerd Zeelenberg, partner bij onderzoeksbureau RIGO, geeft een toelichting op de woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Zo zien we dat het aantal huishoudens de komende jaren in alle regiogemeenten nog zal toenemen. De verwachting is dat er in totaal nog zo'n 14.000 huishoudens bij komen tot 2025. De regio zal ook nog verder vergrijzen, waarbij vooral het aandeel 75 plussers zal toenemen. Dit gaat overigens niet gepaard met 'ontgroening', door instroom blijft het aandeel jongeren en jonge gezinnen op peil. Het aandeel gezinnen tussen 25 en 65 jaar neemt wel wat af.

Inzoomend op de doelgroep voor sociale huurwoningen voorziet RIGO tot 2025 nog een toename van circa 4.600 huishoudens. Maar omdat de prognose is dat een groter deel van deze doelgroep, dan nu het geval is, in een koopwoning zal wonen, is de behoefte aan sociale huurwoningen lager. Sjoerd Zeelenberg geeft daarbij wel een belangrijke kanttekening. Zo zijn in de behoefteberekening de huidige tekorten aan sociale huurwoningen niet meegerekend. Ook kan extra instroom van statushouders ervoor zorgen dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn. Ook wijst hij op het belang van de bestaande woningvoorraad. Niet alle problemen en toekomstige ontwikkelingen kunnen met nieuwbouw worden opgelost, focus op verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad is daarom heel belangrijk.



Sjoerd Zeelenberg, partner bij RIGO, geeft toelichting op de regionale woningbehoefte tot 2025



Aandachtig publiek tijdens tweede RAP conferentie 'De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!' in het Thalia Theater IJmuiden

Concept RAP

Het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland / IJmond 2016 t/m 2020 (RAP) wordt gepresenteerd door de procesbegeleider van het RAP, Wim Vos. Allereerst wordt ingegaan op het belang van het RAP en regionale samenwerking op het gebied van wonen. Daarna volgt een korte uiteenzetting van de stappen die zijn gezet tot nu toe. In het proces was veel aandacht voor interactie met stakeholders, onder andere met de speciaal voor het RAP ingestelde klankbordgroep, verschillende rondetafelgesprekken en conferenties.

Een belangrijk onderdeel uit het RAP is het regionale woningbouwprogramma. De regio heeft gekozen voor een vraaggestuurd programma, waarbij de woningbehoefte als vertrekpunt geldt. Om de komende vijf jaar aan de woningbehoefte te kunnen voldoen zijn 8.100 woningen nodig in de regio. Dit hoeven volgens Vos niet alleen nieuwbouwwoningen te zijn, een steeds groter deel van de toevoegingen bestaat uit transformaties, bijvoorbeeld van leegstaande kantoren en bedrijfsgebouwen.

Naast het vraaggestuurde regionale woningbouwprogramma staan in het RAP ook inspanningen op tal van andere thema's die voor de woningmarkt van belang zijn. Wim Vos loopt de thema's langs en gaat in op zaken als: de sociale huurvoorraad, doorstroming, binnenstedelijk bouwen en verdichting rondom OV-Knooppunten.

Hij sluit af met de boodschap dat het uiteindelijke doel van het RAP is om te komen van inspanning naar resultaat. Het vaststellen van RAP op zich is daarmee geen eindresultaat, maar startpunt voor de uitvoering.

Dagvoorzitter Anne-Jo Visser in gesprek met wethouder Joyce Langenacker (gemeente Haarlem), gedeputeerde Joke Geldhof (provincie Noord-Holland) en wethouder Floor Bal (gemeente Velsen)



Reacties

Tijdens de conferentie was er de mogelijkheid voor deelnemers en bestuurders om te reageren op de verschillende bijdragen. Na de presentaties vraagt dagvoorzitter Anne-Jo Visser drie van de betrokken bestuurders om een reactie en toelichting op het RAP. Joyce Langenacker (wethouder Haarlem) wordt gevraagd naar de titel van het RAP: 'De regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!'. De wethouder antwoordt dat 'thuis geven' ook staat voor daadkracht. Er zijn een aantal forse opgaven de komende jaren op het gebied van wonen, waar we als regio niet van willen weggijken. Denk aan de huisvesting van statushouders en de verduurzaming van de woningvoorraad. De regio kiest hierin een daadkrachtige aanpak, waarbij gezamenlijk wordt opgetrokken waar dat moet en samengewerkt waar dat kan.

Gedeputeerde Joke Geldhof wordt gevraagd wat de rol van de provincie is als het gaat om regionale afstemming en het RAP. Joke Geldhof: “Allereerst hebben we als provincie veel kennis in huis die we kunnen delen en inzetten om inspanningen uit het RAP ook tot uitvoering te brengen. “ Ze verwijst daarbij onder anderen naar de handreiking woonmilieus die door de provincie is gemaakt en door gemeenten kan worden gebruikt bij de invulling van hun woningbouwprogramma’s. Daarnaast stelt de provincie ook voor de komende RAP periode subsidie beschikbaar. Het subsidieplafond voor Zuid-Kennemerland/IJmond is vastgesteld op € 1,5 miljoen. Voorwaarde voor subsidie is een co-financiering van 50%. Geldhof: “Een goede evenwichtige woningmarkt vind ik van het grootste belang. Laten we er alles aan doen om dat te bereiken.”

Een van de thema’s uit het RAP is binnenstedelijk bouwen. Het Thalia Theater waar de conferentie wordt gehouden staat midden in een stedelijk transformatiegebied. Floor Bal, wethouder van de gemeente Velsen en gastheer van deze conferentie wordt daarom gevraagd wat er nodig is succesvolle binnenstedelijke woonmilieus te maken. Hij benadrukt dat het alleen maar lukt als er echte samenwerking is tussen gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties en bewoners. “En natuurlijk de nodige dosis geduld, want bouwen in het volle Nederland vergt veel (procedure) tijd”, aldus Bal.



Reacties van deelnemers aan de conferentie

Er waren ook reacties uit de zaal. Zo was er een geanimeerde discussie over de definitie van scheef wonen en de gevolgen van het verplicht passend toewijzen door woningcorporaties. “De landelijke regelgeving houdt te weinig rekening met lokale verschillen”, aldus Aad Leek, bestuurder van woningcorporatie WOONopMAAT.

Er werd ook aandacht gevraagd voor de vele woningzoekenden in de regio door een huurdersvertegenwoordiger uit de IJmond. Cees Sintenie, raadslid in Velsen, wilde meegegeven dat de groei de komende jaren vooral bij kleine huishoudens zit. Gevraagd wordt om hier in het RAP rekening mee te houden.

Gevraagd naar zijn persoonlijke speerpunt geeft wethouder Frank Frowijn van de gemeente Heemskerk aan dat hij heel enthousiast is over de aandacht voor bouwen rondom OV-knooppunten. Vera van Vuuren van de Omgevingsdienst IJmond hield een warm pleidooi om door te pakken op het thema duurzaamheid.

Als afsluiter werd een creatief idee gelanceerd om ouderen sneller te laten doorstromen, namelijk het inzetten van de beschikbare subsidie om de huursprong van ouderen bij verhuizing te beperken.

Hugo Priemus

Op de voor hem karakteristieke wijze trakteerde professor Hugo Priemus de aanwezigen op een 'college' over de nieuwe Woningwet en de gevolgen daarvan voor de regio, gemeenten, huurders en woningcorporaties. Tussen de verschillende onderdelen van de Woningwet door deelde hij ook nog complimenten, tips en een enkele terechtwijzing naar onze beleidsmakers in Den Haag uit.

Priemus geeft aan dat de nieuwe Woningwet in de basis een goed instrument is, maar wel de nodige studie van alle betrokkenen vereist en op sommige punten niet helemaal helder is in zijn bedoelingen. Zo valt het hem op dat de discussie over DAEB en niet-DAEB activiteiten van corporaties wat ondergeschikt lijkt, terwijl deze toch verstrekkende gevolgen kan hebben, bijvoorbeeld als het gaat om investeringen in herstructureringswijken. "De wet zegt dat je voor niet-DAEB investeringen (bijvoorbeeld middeldure huur) eerst naar de markt moet kijken. Die zullen in eerste instantie altijd ja zeggen. Maar wat als je er vervolgens met hen niet uit komt. Dan ben je een paar jaar verder en is er ondertussen niks gebeurd."

Ten aanzien van de discussie over het werkgebied van de corporatie pleit Priemus voor 'multi level governance'. Hierbij bekijk je bijvoorbeeld de woningbouwprogrammering vanuit verschillende schaalniveaus en tijdhorizonnen. "Lokaal ligt de focus op wat je de komende jaren samen met de corporaties gaat presteren. Regionaal gaat het over de langere termijn en grote lijnen".

Over het actuele thema scheefheid is Priemus stellig "dat is een bestuurlijk frame" en draagt het risico voor stigmatisering met zich mee. "Als je in een sociale huurwoning woont ben je straks een loser". Differentie in wijken is ook goed en past bij onze volkshuisvestelijke erfenis.

Ook heeft Priemus een waarschuwing ten aanzien van het huidige optimisme over de koopmarkt. Door de extreem lage hypotheekrente is kopen nu vaak een goedkopere oplossing. Maar zodra de rente stijgt zullen flink wat huishoudens in de problemen komen.



Hugo Priemus (hoogleraar volkshuisvesting, TU-Delft) over de nieuwe Woningwet 2015

Werkbezoek Oud IJmuiden

De middag werd afgesloten met een werkbezoek aan Oud IJmuiden en een netwerkborrel. De conferentielocatie, het Thalia Theater, vormt het stralende middelpunt van Oud IJmuiden. Een geslaagd voorbeeld van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling die is vormgegeven in samenwerking tussen de gemeente Velsen, BPD Ontwikkeling, WB Velsen en Velison Wonen. De karakteristieke oude bebouwing en de kleinschaligheid maken Oud IJmuiden tot een aantrekkelijke en bijzondere plek. Bijna 20 jaar geleden ontstonden de eerste plannen om een verouderd bedrijventerrein te transformeren naar een dynamische woonomgeving. Anno 2016 zijn grote delen van het plan opgeleverd, maar wordt er ook nog steeds gewerkt.

Deelnemers aan het werkbezoek konden aan de hand van een routekaart zelfstandig het gebied verkennen. Op diverse plekken kwamen ze betrokkenen tegen, die hun eigen verhaal over het planproces vertelden. Ook was er de mogelijkheid om een complex van binnen te bekijken. Deelnemers kwamen op hun verkenningstocht door de buurt onder andere mensen tegen van ontwikkelaar BPD Ontwikkeling, de gemeente Velsen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen, één van de architecten, een betrokken bewoner en een ondernemer uit het gebied.



Werkbezoek Oud IJmuiden

Alle presentaties zijn te downloaden via www.aanmelder.nl/geeftthuis onder het kopje 'verslagen'.



*Ook op Twitter is de conferentie gevolgd, kijk hiervoor op **#rapzkij**.*

Bijlage 2: Projecten RAP periode 2012 t/m 2015

A. Afgeronde projecten

Onderzoek Van Lappendeken naar samenhang – woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland en IJmond, RIGO Research en Advies BV, juni 2013.

RIGO Research en Advies BV heeft in opdracht van de regio de mogelijkheden in kaart gebracht om naar een samenhangend woonruimteverdeelsysteem in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond toe te werken.

Pilot Wonen boven Winkels, 26 september 2013

De regiogemeenten en de provincie Noord-Holland willen kennis over Wonen boven Winkels met elkaar delen. De Haarlemse projectleider Wonen boven Winkels heeft een pilotproject gepresenteerd met als doel dit project aan te wenden als regionaal leerproject en om een haalbaarheidsonderzoek te kunnen uitvoeren. Het doel van het project is inzicht geven en kennis verschaffen over de wijze waarop een binnenstedelijk project in het kader van Wonen boven Winkels tot stand komt.

Hoofdpijnen voor de regionale woonruimteverdeling, september 2014

In 2013 hebben de portefeuillehouders en de corporaties de ambitie uitgesproken om op termijn naar één regionaal verdeelsysteem te gaan en dat deze gewenste eindsituatie stapsgewijs kan worden bereikt. Op basis van deze ambitie zijn in 2013 en 2014 voor de diverse onderdelen van een regionaal woonruimteverdeelsysteem de huidige regels en werkwijzen geïnventariseerd en zijn nieuwe gezamenlijke hoofdpijnen geformuleerd, begeleid door Rigo Research en Advies. De gemeenten hebben de Huisvestingsverordeningen in 2015 zoveel mogelijk gelijklopend opgesteld.

Onderzoek Verschuivende Woningbehoefte? Gevolgen van Rijksbeleid in IJmond/Zuid-Kennemerland, maart 2014

Het rijk heeft in 2014 hervormingen in de huursector doorgevoerd op basis van EU wetgeving, waaronder het beperken van de doelgroep voor sociale huurwoningen tot huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Deze verandering is van invloed op de toekomstige woningbehoefte. In opdracht van de gemeenten is een onderzoek uitgevoerd, om op basis van bekende plannen, de ontwikkeling van de woningvoorraad in beeld te brengen. Door deze te leggen naast de verwachte behoefte aan woningen wordt inzicht verkregen voor regionale planontwikkeling.

Wonen in de regio Amsterdam: onderzoek naar woonwensen en (recente) verhuisbewegingen van inwoners van de regio Amsterdam, Almere en Zuid-Kennemerland en IJmond, maart 2014

Op basis van een breed opgestelde huishoudensenquête is meer inzicht verkregen in de verhuiscriteria van de bewoners, de motieven en werkelijke verhuiscriteria van recent verhuisden. Het onderzoek is gebruikt als input voor woningbouwontwikkeling en beleidsadviesering waar onder lokale woonvisies.

Regionale pilot binnenstedelijke zelfbouw, januari 2014

Voor veel gemeenten is het faciliteren van zelfbouw nog een relatief nieuw fenomeen. Het vraagt om een grote verandering binnen de organisatie in houding, producten, benadering. Op het gebied van zelfbouw heeft Haarlem sinds medio 2012 de nodige ervaring opgedaan. Met de pilot Kavelwinkel heeft Haarlem geëxperimenteerd om zelfbouw in Haarlem te stimuleren. Haarlem heeft met de projectaanvraag RAP voorgesteld om deze kennis en ervaring

te delen met de regiogemeenten. Het ging om twee pilotlocaties, namelijk een 6-tal kavels aan de Steve Bikostraat in stadsdeel Haarlem Oost en ca. 35 kavels aan de Werfstraat in stadsdeel Haarlem Noord.

B. Nog lopende projecten

Onderzoeksrapport: wonen met zorg in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond, 10 juni 2015

Kernvraag in het voorliggende onderzoek is “In hoeverre is de woningvoorraad geschikt voor de extramuralisering van de zorg en welke aanpassingen moeten worden verricht om in de toekomst het aanbod te laten aansluiten op de vraag?”. Er zijn adviezen gegeven en thema’s benoemd voor het opstellen van een regionale woonzorgagenda. Een volgende stap voor de regio is dan ook om een regionale woonzorgagenda vast te stellen. Deze Woonzorgagenda wordt in RAP 2 meegenomen.

Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016-2020, juni 2015

Het betreft een project dat uitgesplitst is in drie delen:

- Regionale beleidsuitgangspunten (wordt onderdeel van het Plan van Aanpak RAP 2016-2020)
- Plan van Aanpak RAP 2016-2020 (vastgesteld in colleges van B&W van de regiogemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland)
- Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/ IJmond 2016-2020 (vastgesteld door de gemeenteraden en de Provinciale Staten van de provincie van Noord-Holland)

Regionale kenniskring huisvesting statushouders IJmond Zuid Kennemerland, december 2015

Alle gemeenten in de regio IJmond / Zuid-Kennemerland werken afzonderlijk onder hoge tijdsdruk aan beleidsontwikkeling, prestatieafspraken met woningcorporaties en aan (ver)bouwprojecten. Iedere gemeente is het wiel aan het uitvinden. Het is wenselijk een levende kenniskring op te richten waar gemeenten met hun inspanningen samen komen om van elkaar te leren en beleid en (ver)bouwprojecten op elkaar afstemmen. Regionale samenwerking verhoogt de kwaliteit. Voor de kenniskring wordt deskundige begeleiding ingehuurd.

Kwartiermaken in Kwartieren, Bewustwordingscampagne Duurzaam Wonen bij huurders en particulieren, december 2015

Deze campagne richt zich op een nieuwe aanpak voor doelgroepen, wijken en initiatieven waar(bij) flinke energiebesparingsprongen te maken zijn zowel voor de sociale huursector alsook voor de particuliere huiseigenaren. Het gaat bij dit project om kleine goedkope maatregelen die eenvoudig door de bewoners kunnen worden uitgevoerd en die in korte tijd zijn terug te verdienen. Zodoende worden huurders en woningeigenaren meer bewust van de kosten van energie en de voordelen van energiebesparende maatregelen. Deze campagne moet leiden tot meer bewustzijn over de energielasten in relatie tot de woonlasten en verbetering van het wooncomfort.

Kwartiermaken in Kwartieren, Duurzaam Bouwloket, december 2015

Het Duurzaam Bouwloket fungeert als informatiepunt en kennisplatform voor huurders en particuliere huiseigenaren. Het doel van het Bouwloket is mensen aanzetten tot gedragsverandering door middel van het inrichten van duurzame bouwloketten op de gemeentelijke websites. Virtuele en fysieke loketten waar inwoners (huurders en eigenaar/bewoners) terecht kunnen voor informatie en advies over duurzaam verbouwen, energiebesparing en opwekking van duurzame energie.

Kwartiermaken in Kwartieren, Lerende Netwerken, december 2015

Het doel van het lerend netwerk richt zich op het opzetten en bestendigen van een dergelijk netwerk voor de regionale woningcorporaties en hun partners. Om kennis en ervaringen te delen, de onderlinge samenwerking met partners te verbeteren ieder vanuit zijn eigen kunde. Voor het opzetten van twee lerende netwerken met vertegenwoordigers van corporaties, marktpartijen en bewoners worden 6 Masterclasses gehouden. De kennis en vaardigheden die hier worden opgedaan kunnen daarna worden geoperationaliseerd en worden toegepast in aan concrete projecten.

Kwartiermaken in Kwartieren, Stimuleren duurzame investeringen bij huurders en particulieren, december 2015

Deze stimulering richt zich op een nieuwe aanpak voor individuele bewoners, wijken en initiatieven waar(bij) flinke energiebesparingsprongen te maken zijn zowel voor de sociale huursector alsook voor de particuliere huiseigenaren. Een belangrijk element is het aanzetten van mensen tot besparingen en het nemen van kleine maatregelen, zodat ze daarna financieel in staat zullen zijn tot het nemen van grotere maatregelen.

Verduurzaming woningvoorraad en energielastenbeheersing regio IJmond/Zuid-Kennemerland, december 2015

Het doel van het project is om een vertaalslag te maken van de maatschappelijke kosten-batenanalyse van de MRA naar een kosten-baten analyse vanuit het perspectief van de corporaties en de bewoners op het niveau van een concrete opgave: verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Doel is hiermee inzicht te creëren in de mogelijkheden die woningbezitters voorhanden hebben om het energielabel en comfortniveau van hun woningen te verbeteren en hoe een individuele aanpak zich hierbij verhoudt tot een collectieve aanpak waarbij ook wordt aangesloten op een duurzaam warmtenet.

Wonen in de IJmond en Zuid-Kennemerland in beeld: Huisvestingsmonitor, december 2015

Gemeenten moeten schaarste en de verhuisstromingen op de woningmarkt continu bewaken voor beleidsontwikkeling en afspraken met corporaties. Voortgangrapportages zijn tevens van invloed op het al dan niet herzien van een Huisvestingsverordening in 2019. Een digitale regionale huisvestingsmonitor geeft de benodigde beleidsinformatie en bespaart op termijn onderzoekskosten.

Onderzoek: Actualisatie woningbehoefte, Rigo 3 maart 2016

Vanwege nieuw Rijksbeleid hebben de regiogemeenten besloten om het rapport verschuivende Woningbehoefte uit 2013 te actualiseren, zodat er een meer actueel beeld is van de ontwikkeling van de woningbehoefte en voorraad als input voor het RAP 2016-2020. Het rapport is inmiddels afgerond.

Notitie: Onderbouwing woningmarktregio, Rigo, 3 maart 2016

Onder externe begeleiding van bureau Rigo was het doel van de notitie te komen tot een voorstel voor een woningmarktregio. Rigo heeft de opdracht gekregen die begeleiding te verzorgen en de onderbouwing – samen met de gemeenten – op te stellen. De notitie is inmiddels gereed.

Bijlage 3: Definities categorieën huur en koop

Sociale huur

Huurwoningen (inclusief particuliere) met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2016)

Vrije sector huur

Huurwoningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens (>€ 710,68)

Betaalbare koop

Koopwoningen met een verkoopwaarde tot € 215.000,-

Middeldure koop

Koopwoningen met een verkoopwaarde tussen € 215.000,- en € 350.000,-

Dure koop

Koopwoningen met een verkoopwaarde vanaf € 350.000,-

Bijlage 4: Definities inkomensgroepen

Primaire doelgroep

Huishoudens die op grond van hun belastbaar jaarinkomen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag:

Huishouden	2015	2016
Eenpersoons	€ 21.950	€ 22.100
Meerpersoons	€ 29.800	€ 30.000
Eenpersoons ouderen (>65)	€ 21.950	€ 22.100
Meerpersoons ouderen (>65)	€ 29.825	€ 30.050

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen de inkomensgrens van de primaire doelgroep en € 35.739 (prijspeil 2016), afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Lage middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 35.739 en € 44.460

Hoge middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 44.640 en € 51.920

Hoge inkomens

Huishoudens met een belastbaar inkomen van meer dan € 51.920

Bijlage 5: Gebruikte afkortingen

BAG	Basisregistraties Adressen en Gebouwen
BBG	Bestaand Bebouwd Gebied
BSG	Buiten Stedelijk Gebied
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
DAEB en niet-DAEB	(niet) Diensten van Algemeen Economisch Belang
GZ	Gehandicaptenzorg
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg
MRA	Metropool Regio Amsterdam
PRV	Provinciale Ruimtelijke Verordening
RAP	Regionaal Actieprogramma Wonen
Syswov	Systeem Woningvoorraad (<i>onderzoeksmodel</i>)
WoON 2012/2015	WoonOnderzoek Nederland



REGIONAAL ACTIEPROGRAMMA 2016 - 2020

ZUID-KENNEMERLAND/ IJMOND