

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 maart 2021

Zaaknummer : 776936
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Vaststellen 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025'

SAMENVATTING

Het college stelt de raad voor het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' vast te stellen. Dat Woonakkoord bestaat uit een Bestuursakkoord en een Uitvoeringsagenda. Het Woonakkoord is de opvolger van het 'Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020' (RAP). De looptijd van het RAP is namelijk verstreken.

De portefeuillehouders Volkshuisvesting van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond willen met het Woonakkoord de huidige samenwerking een vervolg geven. De provincie is ook partij in het Woonakkoord. Gemeenten in de regio werken met de provincie via het Woonakkoord samen om een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio te blijven, waar voor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- 'Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020'
- 'Volkshuisvestingsbeleid Heemstede' (2016)

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' vast te stellen.
2. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021

besluit:

Het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 maart 2021

AANLEIDING

Het 'Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond 2016 t/m 2020' (RAP) is eind 2020 afgelopen. De portefeuillehouders Volkshuisvesting van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond willen de huidige samenwerking graag een vervolg geven in het Woonakkoord 2021-2025 voor Zuid-Kennemerland/IJmond. Het Woonakkoord vervangt daarmee het RAP.

Het Woonakkoord vormt de regionale en lokale uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie (vastgesteld door de provincie op 19 november 2018) en de provinciale Woonagenda 2020-2025 (vastgesteld op 4 april 2020). Met de Woonagenda wil de provincie Noord-Holland uitvoering geven aan een aantal doelstellingen uit de Omgevingsvisie, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen en het bevorderen van de regionale samenwerking. Om deze uitgangspunten, speerpunten en richtinggevende principes uit de Woonagenda door te laten werken op regionaal en lokaal niveau, komen er in alle regio's van de provincie Woonakkoorden. In tegenstelling tot het huidige RAP is de provincie ook één van de deelnemende partijen.

Het Woonakkoord is opgesteld met subsidie van de provincie Noord-Holland (provinciaal Woonfonds). Het bestaat uit twee delen:

- Het Bestuursakkoord (2021-2025), met doelen en uitgangspunten op hoofdlijnen (bijlage 1).
- De Uitvoeringsagenda die de concretisering van het Bestuursakkoord bevat en uit acties bestaat. Deze Uitvoeringsagenda kan (jaarlijks) worden aangepast (bijlage 2).

De provincie heeft in de Woonagenda een aantal voorwaarden en suggesties geformuleerd voor het opstellen van een Woonakkoord. Verplichte onderwerpen zijn woningbouwprogrammering en duurzaamheid bij nieuwbouw. De regio kan ook andere onderwerpen opnemen, zoals betaalbaarheid of wonen en zorg. Dat is ook gebeurd. De regio hecht waarde aan een breed Woonakkoord. Het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' bevat uitgangspunten over diverse thema's (zowel die van de provincie, die verplicht zijn gesteld om op te nemen, als thema's die door de regio gekozen heeft), te weten: woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen (zorgdoelgroepen en overige doelgroepen), duurzaamheid en samenwerking.

De regio wil een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio blijven, waar voor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is:

- We willen dat er voldoende woningen zijn in relatie tot de huidige en toekomstige vraag.
- We hechten aan de grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de regio beschikt en willen dit verder versterken.
- We willen een duurzame regio zijn. Daarom verduurzamen we de woningvoorraad en realiseren we woningbouw in principe binnenstedelijk, bij OV-knooppunten en klimaatadaptief.
- We willen toegankelijk blijven voor alle inkomensgroepen.
- We willen een regio zijn waarin allerlei doelgroepen goed wonen, waaronder senioren en kwetsbare groepen.
- Woningbouw, bereikbaarheid en economie dienen – voor zover dit mogelijk is – in samenhang te worden ontwikkeld, zodanig dat ze elkaar versterken.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 maart 2021

In het Woonakkoord zijn in totaal 20 doelen geformuleerd. De verantwoordelijke bestuurders hebben op 14 januari 2021 in het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond met de gedeputeerde Wonen van de provincie Noord-Holland het Woonakkoord vrij gegeven voor besluitvorming. Tijdens dat overleg heeft de wethouder Volkshuisvesting, A. van der Have, gepleit om in het Woonakkoord een duidelijker relatie met mobiliteit te leggen. Dat verzoek is gehonoreerd.

Voor Heemstede zijn verder de volgende twee aspecten van het Woonakkoord van groot belang:

- **Omvang van de bouwopgave**

In de Uitvoeringsagenda (zie bijlage 2, pagina 5) is vastgelegd welke bouwopgave elke gemeente tot en met 2030 heeft en welke plancapaciteit daarvoor beschikbaar is. Voor de periode 2020-2030 dient de woningvoorraad in de regio te worden uitgebreid met ten minste 11.650 woningen. Met deze woningbouwopgave wordt de toekomstige woningbehoefte opgevangen. Maar met dat aantal wordt het huidige tekort niet ingelopen. Daarom is de woningbouwopgave in het Woonakkoord als minimum geformuleerd. Voor Heemstede is een minimale bouwopgave 2020-2030 opgenomen van 300 woningen. Gezien de omvang van Heemstede zou dit meer moeten zijn, maar onze opgave is vastgesteld op 300 woningen omdat onze plancapaciteit slechts 300 woningen is.

Minimaal 300 woningen toevoegen in de periode 2020-2030 lijkt – gelet op de plancapaciteit – een forse opgave, maar volgens de voorlopige cijfers van het CBS zijn er in 2020 t/m november in Heemstede 189 woningen netto toegevoegd (zoals in Slottuin en Havendreef, maar ook door splitsingen), zodat in de komende negen jaar de resterende 111 woningen moeten worden toegevoegd. De volgende tabel toont de geplande nieuwbouwplannen voor de komende jaren.

Tabel 1: Geplande nieuwbouwplannen vanaf 2021

Naam plan	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Spaarnelicht/Watermuziek (Spaarne Ziekenhuis)	62	2021
Patrijzenlaan	13	2021
Vomar	10	2022
Kennemerduin	?	?
Havenkwartier	?	?
Manpadslaangebied	?	?
Totaal	85+?	

Bron: Plancapaciteit Noord-Holland (geactualiseerd door afdeling Ruimtelijk beleid)
 ? = Nog niet bekend of nog nader te bepalen.

Behalve door nieuwbouw zal de woningvoorraad de komende jaren ook toenemen door splitsingen. Daarom lijkt de bouwopgave van 300 woningen in de periode 2020-2030 goed haalbaar te zijn.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 maart 2021

Binnenkort stuurt het college aan de commissie Ruimte een collegebericht over de sociale huur (zaaknummer 777654). Daarin wordt onder andere aangegeven dat Heemstede de nieuwbouwpoging uit het RAP – toevoegen van minimaal 144 woningen in de periode 2019 t/m 2024 – gaat halen.

- **30% sociale huur in de woningproductie**

In het Bestuursakkoord (zie bijlage 1, pagina 16) is opgenomen dat elke gemeente in de woningbouwproductie 30% sociale huur realiseert. Die ambitie stond ook in het RAP. Tijdens het reeds vermelde Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond op 14 januari 2021 heeft de wethouder Volkshuisvesting, A. van der Have, aangegeven dat zij deze ambitie onderschrijft, maar zij heeft daarbij de kanttekening geplaatst dat deze opgave in Heemstede lastig is te realiseren.

MOTIVERING

Argumenten

1. **Het Woonakkoord past binnen het ingezette beleid**

Het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' levert een bijdrage aan de programma-begroting (programma 8): Heemstede moet een aantrekkelijke, groene woongemeente blijven. De gemeente wil de bestaande woningvoorraad beter benutten en de doorstroming bevorderen.

2. **Het Woonakkoord zorgt voor samenwerking in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond**

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

De Woningwet geeft de wettelijke verplichting om met direct naastgelegen buurgemeenten het volkshuisvestingsbeleid af te stemmen. De doelen en acties in het Woonakkoord zijn een onderdeel van gezamenlijk volkshuisvestingsbeleid en vormen een kader voor onderlinge afstemming. De regio levert verder een actieve bijdrage aan de samenwerking binnen de MRA, waarin ook de provincie partij is.

3. **De provincie Noord-Holland is facilitator voor het Woonakkoord**

De provincie Noord-Holland zet zich in om de samenwerking tussen gemeenten tot stand te brengen en te bevorderen, vooral als het gaat om de woningbouwprogrammering. De provincie informeert, brengt kennis in en faciliteert. De provincie stelt ter uitvoering van de doelen van de Woonakkoord subsidie beschikbaar uit het provinciaal Woonfonds.

4. **Veel RAP-inspanningen zijn opgepakt**

De looptijd van het RAP is afgerond. Het RAP is geëvalueerd (zie bijlage 4). De 25 inspanningen van het RAP zijn nagenoeg allemaal opgepakt of worden nog

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 maart 2021

uitgevoerd en lopen deels door in het Woonakkoord (zie bijlage 2 van de Uitvoeringsagenda, pagina 18). Tijdens de periode van het RAP zijn enkele verouderde inspanningen samengevoegd of vernieuwd. Zo is in 2019, op basis van nieuwe woningbehoefteprognoses in de MRA (WiMRA 2019), de woningbouwprogrammering geactualiseerd. Deze actualisatie is grotendeels opnieuw opgenomen in het Woonakkoord.

5. Actualisering van de Uitvoeringsagenda

Het Bestuursakkoord van het Woonakkoord geldt voor vijf jaar. Maar de Uitvoeringsagenda met afspraken en acties zal de komende jaren worden geactualiseerd wanneer daaraan behoefte bestaat.

De actualisering van de Uitvoeringsagenda gebeurt door het college, waarbij telkens de commissie Ruimte om zienswijze zal worden gevraagd over de vraag of de actualisering past in het Bestuursakkoord. Dit is overeenkomstig de huidige afspraken m.b.t. het RAP en de met de corporaties jaarlijks gemaakte prestatieafspraken.

6. Het Woonakkoord is voor de provincie toetsingskader voor woningbouw in het Landelijk gebied

Het Woonakkoord is voor de provincie het instrument om afspraken te maken over locaties in het Landelijk gebied. De provincie vraagt in het kader van de Omgevingsvisie dat deze en andere woningbouwlocaties regionaal worden afgestemd. Uitgangspunt is om te bouwen binnen het Bestaand Bebouwd gebied. Toch kan het soms nodig zijn om aan de groeiende woningvraag tegemoet te komen en vanwege schaarste, toch een locatie in het landelijk gebied te gaan ontwikkelen. Door het opnemen van deze locaties in de Uitvoeringsagenda zijn ze regionaal afgestemd. De locaties in het Landelijk gebied zijn opgenomen in de bijlage van de Uitvoeringsagenda (bijlage 2, pagina 15 t/m 17). Voor Heemstede is locatie Manpadslaangebied vermeld. Uiteraard kan pas tot ontwikkeling van deze bouwlocaties worden overgegaan als de stappen conform de ladder voor duurzame verstedelijking, in samenwerking met de provincie Noord-Holland, zijn doorlopen en zijn geaccordeerd.

Kanttelingen

1. Het gewenste aantal toe te voegen woningen dient hoger te zijn dan opgenomen in het Woonakkoord om het huidige woningtekort te verminderen

In het Woonakkoord wordt vermeld dat 11.650 woningen nodig zijn in de periode 2020-2030 om tegemoet te komen aan de toekomstige groei. Gemiddeld gaat het om minimaal zo'n 1.200 woningen per jaar (netto). Het doel is om méér toe te voegen, om de huidige spanning op de woningmarkt te verminderen. Dit gewenste, verhoogde aantal woningen vraagt extra inzet van de riogemeenten.

2. Toevoeging van betaalbare woningen in de regio vraagt extra inzet

De toevoeging van betaalbare woningen in Zuid-Kennemerland/IJmond is een extra uitdaging in een regio waar een grote vraag naar woningen is, de beschikbare ruimte beperkt en voor een groot deel van de regio de grondprijs een van de hoogste is van Nederland. Toch spreken de gemeenten zich uit om

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 maart 2021

zich in te zetten voor het toevoegen van meer betaalbare huurwoningen en middensegment (koop- en huur)woningen toe te voegen. Hierbij zijn we afhankelijk van draagvlak en mogelijkheden (beschikbare locaties). Het toevoegen van woningen kan ook door transformatie en 'overige toevoegingen' – zoals woningsplitsing – worden bewerkstelligd.

3. De samenwerking in Zuid-Kennemerland/IJmond met de provincie kent mogelijke overlap met de samenwerking in Zuid-Kennemerland en binnen de MRA

De afspraken en kaders die nu in het Woonakkoord zijn opgenomen, sluiten aan bij de afspraken zoals opgenomen in de Zuid-Kennemer agenda en de MRA-agenda en vice versa. Alle deelnemende partijen zijn deelnemer in dit Woonakkoord, een deel in Zuid-Kennemerland maar ook deelnemer in de MRA. Het kan daardoor voorkomen dat acties of afspraken uit het Woonakkoord worden opgepakt via de MRA, of andersom. Het kan er ook voor zorgen dat op MRA-niveau andere discussies spelen dan op regionaal en/of lokaal niveau, waardoor de aansluiting minder goed is. Dat geldt ook voor de afspraken voor de Zuid-Kennemerlandse gemeenten in de Zuid-Kennemer agenda. Op het terrein van het wonen wordt en blijft nauw samengewerkt met de IJmond-gemeenten.

4. De effecten van corona zijn nog niet bekend

Op dit moment is het nog niet duidelijk welke invloed de huidige coronacrisis op de woningmarkt zal hebben. Duidelijk is wel dat deze crisis effect zal hebben op de economische omstandigheden en op de woningmarkt, zonder dat we nu kunnen overzien hoe groot dat zal zijn. Tegelijkertijd is wel duidelijk dat ook met de economische crisis het woningtekort zal blijven.

Gezien deze onzekere situatie is in het Woonakkoord opgenomen dat de Uitvoeringsagenda flexibel is en we de woningvraag goed zullen blijven volgen (met name de gewenste differentiatie van de woningbouw).

5. Realisatie is afhankelijk van beschikbaarheid van middelen, capaciteit binnen gemeenten en betrokkenheid van partners

De regiogemeenten en provincie zijn zelf geen eigenaar, initiatiefnemer of ontwikkelaar van woningen, maar formuleren wel een aantal doelen met elkaar. Om deze doelen te realiseren, zetten we instrumenten in op het gebied van stimuleren, faciliteren, kennis delen en financiële ondersteuning. De mogelijkheden en reikwijdte van de inzet van het instrumentarium is begrensd. Er is sprake van afhankelijkheid van de inzet, budget en medewerking van de gemeenten onderling, medewerking van betrokken partijen, economische en andere omstandigheden. De regionale corporaties vragen ook inzet van alle gemeenten op de doelen van het Woonakkoord.

Regionale samenwerking vraagt, naast budget, vooral ambtelijke capaciteit. De aanwezige gemeentelijke capaciteit wordt verdeeld over lokale en regionale werkzaamheden. Hoeveel en hoe snel de acties uit de Uitvoeringsagenda kunnen worden uitgevoerd, is afhankelijk van de ambtelijke regionale inzet en het beschikbare budget. Er wordt beoogd weer een programmamanager in te schakelen.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 maart 2021

FINANCIËN

Nadat het Woonakkoord door alle gemeenteraden van de regiogemeenten is vastgesteld, kunnen de regiogemeenten een beroep doen op subsidie uit het provinciaal Woonfonds, ter uitvoering van de doelen in het Woonakkoord. Voorwaarde is dat alle zeven gemeenten het Woonakkoord hebben vastgesteld en allemaal instemmen met de subsidieaanvraag.

De provincie heeft een bedrag van € 2,5 miljoen voor alle regio's in de provincie voor vijf jaar beschikbaar. De provincie vraagt per subsidieaanvraag 50% cofinanciering. Dat gemeentelijke aandeel kan worden betaald door de inzet van ambtelijke capaciteit en/of door middel van budget. Per subsidieaanvraag wordt beoordeeld hoeveel ambtelijke inzet en/of budget er nodig is. Als er budget nodig is, worden de kosten op basis van het aantal inwoners verdeeld over de afzonderlijke gemeenten.

De verwachting is dat er voldoende capaciteit binnen Heemstede aanwezig is voor de uitvoering van het Woonakkoord voor de komende vijf jaar. Als er voor afzonderlijke projecten – zoals deelname aan het woonwensenonderzoek 'Wonen in de MRA' (WiMRA) 2021 en de actualisatie van de regionale monitor www.wonenenzorgopdekaart.nl – budget nodig is, zal dit in eerste instantie worden betaald uit het Volkshuisvestingsfonds.

PLANNING/UITVOERING

Het Woonakkoord wordt in alle zeven gemeenten van Zuid-Kennemerland/IJmond vastgesteld. Alle regiogemeenten fungeren voor de uitvoering van één of meerdere thema's uit het Woonakkoord als trekker. Hiervoor vindt trekkerschap in duo's plaats. Wanneer daar behoefte aan is, worden tijdens het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting, in aanwezigheid van de provincie, de doelen en acties uit het Woonakkoord besproken.

Halverwege de looptijd van het Woonakkoord vindt een evaluatie plaats van de koers en de voortgang. In dat kader zal een bijeenkomst met stakeholders worden georganiseerd om hen over de koers en de voortgang van de uitvoering van het Woonakkoord te informeren en de onderlinge samenwerking te bespreken.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Bij de totstandkoming van het Woonakkoord is de input van stakeholders in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (o.a. corporaties, marktpartijen, zorgaanbieders en huurdersvertegenwoordigingen) gevraagd. Vooral de regionale corporaties zijn diverse keren betrokken. Alle zeven corporaties in de regio onderschrijven het Woonakkoord.

Gedurende het proces van opstellen zijn betrokken partijen uitgenodigd om input te leveren in de 'Week van het Woonakkoord'. Deze 'Week' heeft plaats gevonden van 31 augustus t/m 3 september 2020. Er kon op diverse thema's (o.a. nieuwbouw, duurzaamheid en doelgroepen) input worden geleverd en er zijn discussies gevoerd met betrokken bestuurders. Ook in de raden-bijeenkomst Noord-Holland Zuid (waarvan Zuid-Kennemerland/IJmond deel uitmaakt) op 25 augustus 2020 zijn de raadsleden in de gelegenheid gesteld om input mee te geven voor het Woonakkoord. Nadat het Woonakkoord in concept gereed was, is gericht reactie gevraagd aan stakeholders (10 t/m 24 december 2020). De reacties van het Woonakkoord zijn, indien mogelijk, verwerkt (zie bijlage 3).

Vanuit de regio en de provincie wordt een gezamenlijk persbericht verstuurd.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 25 maart 2021

DUURZAAMHEID

De doelen in het Woonakkoord zorgen voor verduurzamen van de regionale woningvoorraad, klimaatadaptief bouwen, sociale energietransitie in de gebouwde omgeving en zoveel mogelijk circulair en natuur inclusief bouwen. Inzet is om het landschap te behouden en binnenstedelijk te bouwen en nabij OV-knooppunten. Door regionaal samen op te trekken kunnen diverse pilots in het kader van duurzaamheid worden opgezet, mede in afstemming met en met behulp van de provincie. Te denken valt bijvoorbeeld aan de doorontwikkeling van de sociale energietransitie, het gebruik maken van diverse bestaande kennisplatforms en het gebruik van goede voorbeelden voor het meer samen brengen van duurzaamheid en betaalbaarheid.

BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

1. 'Bestuursakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' van het Woonakkoord, zaaknummer 776936
2. 'Uitvoeringsagenda Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025' van het Woonakkoord, zaaknummer 776936
3. Nota van beantwoording, zaaknummer 776936
4. Resultaten Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2016-2020, zaaknummer 776936