

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	28 juni 2016
Commissievergadering d.d.	:	15 juni 2016
Commissie	:	Commissie Samenleving
Portefeuillehouder	:	wethouder T. van Rijnberk
Programmaonderdeel	:	Ruimtelijke Ordening en Wonen
Registratienummer	:	2016016756
Productiedatum	:	12 mei 2016

---

**Onderwerp**

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020

**Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016

**besluit:**

het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 vast te stellen.

Amendement E wordt ingediend.

E



**Amendement**

Van: **VVD**

Raadsvergadering: **28 juni 2016**

Raadsvoorstel: **Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020**

Corsanummer Raadsvoorstel: **2016016756**

De raad van de gemeente Bloemendaal, in vergadering bijeen op **28 juni 2016**:

Kennis genomen hebbende van het voorgestelde Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020;

Overwegende dat:

1. dit actieprogramma geen integrale afweging maakt of beoogt te maken tussen woonbehoefte en ruimtelijke ordening;
2. het dienstig is dit verder te verduidelijken;

Besluit:

1. aan het raadsbesluit toe te voegen "met dien verstande dat de Structuurvisie 2013 leidend blijft voor besluitvorming over ruimtelijke ordening".

Stemmen voor:

Stemmen tegen:

Bolkenstein, VVD

Voor: VVD\*, GrL

Tegen: D66, CDA, PvdA, HvB

Afw: LB<sup>3</sup>, Boeijink (VVD)

Verworpen

Amendement E: Voor: VVD(4), GrL; Tegen: D66, CDA, PvdA, HvB. Afwezig: LB (3), Boeijink (VVD). Amendement E is **verworpen**.

Voordracht: Voor: D66, GrL, CDA, HvB; Tegen: VVD(4). Afwezig: PvdA, LB (3), Boeijink (VVD). voordracht is **aangenomen** met een stemverklaring van de VVD.

De raad voornoemd, d.d. 28 juni 2016

de voorzitter,



de griffier,



---

### **Voorgesteld besluit**

De raad besluit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 vast te stellen.

### **Aanleiding en beoogd effect**

In de provinciale woonvisie "Goed Wonen in Noord-Holland" is de ambitie geformuleerd dat er in 2020 voldoende woningen zijn voor de inwoners van Noord-Holland met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelstelling te realiseren maakt de provincie met elke regio bestuurlijke afspraken over het regionale woningbouwprogramma in de vorm van een Regionaal Actieprogramma Wonen (hierna RAP).

Tot en met 2020 worden per regio twee RAP's gemaakt. De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben in 2012 het eerste RAP vastgesteld. Dit RAP liep tot en met 2015. De nieuwbouwgave bedroeg 7.300 woningen, waarvan 263 woningen voor Bloemendaal. Deze nieuwbouwambitie is niet gerealiseerd. Er zijn bijna 5.000 woningen opgeleverd, waarvan 208 in de gemeente Bloemendaal. De onderproductie is het gevolg van de crisis op de woningmarkt die tot planuitstel en planuitval heeft geleid.

Het RAP 2012-2015 is inmiddels afgerond. In het najaar van 2015 zijn de regiogemeenten gestart met het planproces om te komen tot een nieuw RAP voor de periode 2016-2020. De regiogemeenten hebben begin 2016 het plan van aanpak RAP 2016-2020 vastgesteld. Hierin is vastgelegd over welke onderwerpen de regiogemeenten in het nieuwe RAP afspraken gaan maken. Het college heeft het plan van aanpak op 3 februari 2016 ter kennisname aan de raad gestuurd (raadsinformatiebrief en plan van aanpak bijgevoegd).

De afgelopen maanden hebben de regiogemeenten de onderwerpen uit het plan van aanpak uitgewerkt tot concrete woningbouwafspraken voor de periode 2016-2020. In het nieuwe RAP wordt vastgelegd welke bouwgave elke gemeente tot en met 2020 heeft en welke plancapaciteit daarvoor beschikbaar is. In tegenstelling tot het vorige RAP is de woningbouwopgave deze keer niet uitgesplitst naar woningtype en prijssegment, maar wordt volstaan met een ontwikkelingsrichting per prijssegment (pagina 31). Gemeenten en marktpartijen hebben hierdoor meer vrijheid om naar eigen inzicht keuzes te maken over de segmentering.

### **Politieke keuzeruimte**

In hoofdstuk vijf staan de inspanningen waaraan de regiogemeenten zich met dit RAP committeren. In hoofdstuk zes staan de procesafspraken.

De regiogemeenten hebben in het kader van dit RAP een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Het gewenste regionale woningbouwprogramma voor de periode 2016-2020 bedraagt in totaal 8.100 woningen. Het gewenste bouwprogramma per gemeente staat in tabel 6 (pagina 30). Voor Bloemendaal bedraagt dit 590 woningen. Dit is exclusief het benodigde bouwprogramma om de bestaande wachtlijsten voor sociale huurwoningen op te lossen en de extra woningen die nodig zijn om de statushouders te huisvesten.

Bloemendaal heeft tot en met 2020 een plancapaciteit van 372 woningen beschikbaar. Rekening houdend met een planuitval van circa 30 % zal het bouwprogramma circa 260 woningen bedragen. De meeste gemeenten hebben overigens onvoldoende plancapaciteit om aan de bouwgave te voldoen. In het RAP hebben de regiogemeenten daarom afgesproken om te zoeken naar extra plancapaciteit, bijvoorbeeld door zachte capaciteit hard maken, nieuwe plancapaciteit toe te voegen of plancapaciteit naar voren te halen.

Voor de periode na 2020 is er nog veel te weinig plancapaciteit beschikbaar om de voorspelde huishoudensgroei op te vangen. Uit het woningbehoefteonderzoek komt naar voren dat het aantal huishoudens in deze regio in de periode 2020-2040 met 17.000 toeneemt. De regionale plancapaciteit na 2020 bedraagt slechts 4.330 woningen. Dit betreft zowel de harde (plannen waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld) als zachte (plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld) plancapaciteit.

De regiogemeenten hebben daarom afgesproken om in deze RAP periode nieuwe woningbouwlocaties aan te wijzen voor woningbouw na 2020 en per locatie vast te stellen hoeveel woningen er kunnen worden gebouwd (Inspanning 10). Het effect is dat hierdoor nieuwe plancapaciteit wordt gecreëerd die weer kan worden ingezet om de woningbouwopgave na 2020 te kunnen realiseren.

De noodzaak om extra woningen te bouwen en nieuwe plancapaciteit te creëren, vraagt om inzet van alle regiomeenten. Dit RAP heeft daarom een duidelijke relatie met het beleidsveld ruimtelijke ordening.

Hieronder worden de inspanningen die een relatie hebben met het thema ruimtelijke ordening toegelicht:

- *Inspanning 1:* de regio spant zich in om de regionale voorraad sociale huurwoningen op het niveau van 2015 te houden (64.000 woningen).
- *Inspanning 3:* de regio spant zich in om 400 aanvullende wooneenheden beschikbaar te stellen voor statushouders om te voorkomen dat reguliere woningzoekenden in de knel komen.
- *Inspanning 8:* het regionale bouwprogramma voor de periode 2016-2020 bedraagt 8.100 woningen, waarvan 590 woningen in de gemeente Bloemendaal.
- *Inspanning 10:* Om voor de periode na dit RAP voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben, zorgen de gemeenten binnen deze 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.
- *Inspanningen 16 en 17:* de regiogemeenten brengen de potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld (16) en streven ernaar om zoveel mogelijk nieuwbouw in de nabijheid van OV-knooppunten te realiseren (17).
- *Inspanning 18:* de regio brengt de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw rondom de knooppunten van de Kennemerlijn in kaart.

Indien de raad het RAP 2016-2020 vaststelt, zal het college onderzoeken welke mogelijkheden er in Bloemendaal zijn om uitvoering te geven aan de bovengenoemde inspanningen. Indien uit dit onderzoek nieuwe potentiële bouwlocaties naar voren komen die kunnen worden ingezet voor de woningbouwopgave na 2020, zal het college de raad in een zo vroeg mogelijk stadium vragen om een besluit te nemen over het al dan niet aanwijzen van deze locaties voor woningbouw.

### **Gedachtegang**

In het RAP 2012-2015 zijn alleen afspraken gemaakt over de woningbouwproductie voor de periode 2012-2015. Afspraken over het aanwijzen van nieuwe bouwlocaties na 2015 ontbraken. Het RAP was hierdoor slechts een optelsom van bestaande bouwplannen, die in de meeste gevallen al zo ver uitontwikkeld waren dat er ook niet meer kwantitatief of kwalitatief op te sturen viel.

De regiogemeenten hebben daarom afgesproken dat het nieuwe RAP een meer sturende rol moet krijgen in de woningbouwproductie. Het RAP moet tevens bedoeld zijn om nu plancapaciteit te creëren die kan worden ingezet voor de woningbouwbehoefte op de middellange en langere termijn. De inspanningen 10, 16, 17 en 18 zijn daarom gericht op het creëren van plancapaciteit voor de periode na 2020.

### **Overwegingen van het college**

Het college is voornemens om op de volgende wijze uitvoering te geven aan de onder het kopje 'politieke keuzeruimte' genoemde inspanningen:

*Inspanning 1:* De Bloemendaalse voorraad sociale huurwoningen mag in 2020 niet kleiner zijn dan de voorraad in 2015. Het college spant zich ervoor in om deze ondergrens vast te leggen in de prestatieafspraken.

*Inspanning 3:* Het college heeft reeds uitvoering gegeven aan deze inspanning door tot en met 2019 74 wooneenheden voor maximaal 110 statushouders beschikbaar te stellen in klooster Euphrasia. Het college

gaat onderzoeken of er voor de periode vanaf 2018 opnieuw al dan niet tijdelijke wooneenheden beschikbaar kunnen worden gesteld voor de huisvesting van statushouders.

*Inspanning 8:* De Bloemendaalse bouwopgave bedraagt tot en met 2020 590 woningen. Bloemendaal heeft voor deze periode een harde plancapaciteit van 372 woningen beschikbaar. Rekening houdend met een planuitval van circa 30 % zal het bouwprogramma circa 260 woningen bedragen. Dit slechts net iets meer dan de helft van de woningbouwopgave.

De meeste gemeenten hebben onvoldoende plancapaciteit om aan de bouwopgave te voldoen. In het RAP hebben de regiogemeenten daarom afgesproken om te zoeken naar extra plancapaciteit, bijvoorbeeld door zachte capaciteit hard maken of door plancapaciteit naar voren te halen. Mocht dat onvoldoende capaciteit opleveren, dan treden gemeenten in overleg met buurgemeenten over de mogelijkheid om een deel van de bouwopgave over te hevelen.

Het college ziet mogelijkheden om binnen de gemeentegrenzen extra plancapaciteit voor deze RAP-periode beschikbaar te krijgen. De plancapaciteit voor Park Vogelenzang (maximaal 300 woningen) is nog zacht en telt daarom niet mee voor het RAP 2016-2020. De planontwikkeling voor Park Vogelenzang loopt echter voorspoedig. Het college ziet daarom kansen om maximaal de helft van de plancapaciteit voor dit project (150 woningen) toch in te zetten voor het RAP 2016-2020.

Daarmee is er nog steeds niet genoeg plancapaciteit om aan de Bloemendaalse bouwopgave van 590 woningen te voldoen. Het college is daarom voornemens een buurgemeente te vragen om een deel van de plancapaciteit te realiseren. In Haarlem is een overcapaciteit aanwezig (bouwopgave van 4.133 woningen en een plancapaciteit van ruim 6.000 woningen). De woningmarkten van Bloemendaal en Haarlem overlappen elkaar. Een deel van de woningzoekenden die in Bloemendaal zoeken, zoeken ook in Haarlem. Indien Haarlem meer dan 4.133 woningen bouwt, kan dat deel van de woningzoekenden dus ook in Haarlem worden bediend.

Het college heeft nog niet met het Haarlemse college gesproken over deze wens. Het is bovendien onzeker of de Haarlemse plancapaciteit überhaupt kan worden ingezet. In Haarlem kan ook planuitval ontstaan en daarnaast zullen andere gemeenten met een tekort aan plancapaciteit mogelijk ook een beroep doen op de Haarlemse plancapaciteit.

*Afspraken over plancapaciteit na 2020 (inspanningen 10, 16, 17 en 18):*

Het college zal onderzoeken welke nieuwe locaties mogelijk in aanmerking komen voor woningbouw na 2020. Tevens zal het college onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor woningbouw rondom de stations Bloemendaal, Overveen en Heemstede-Aerdenhout. Enerzijds door te onderzoeken of er verdichting kan plaatsvinden op bestaande planlocaties en anderzijds door te onderzoeken welke nieuwe locaties eventueel voor woningbouw in aanmerking komen.

## **Middelen**

Voor de uitvoering van het RAP wordt vanuit het provinciaal woonfonds een subsidiebudget van € 1.506.000,- beschikbaar gesteld. De subsidie mag niet worden ingezet voor de aankoop van bouwgrond, het opstellen van een onderbouwing om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen of het maken of actualiseren van regulier beleid. Een subsidieaanvraag wordt alleen goedgekeurd indien alle regiogemeenten instemmen met de aanvraag. De subsidiebijdrage bedraagt per project maximaal 50 % van de kosten. De overige 50 % van de kosten dient door de regiogemeenten te worden gedragen, hetzij door financiële middelen in te zetten, hetzij door ambtelijke capaciteit beschikbaar te stellen.

Het college van Bloemendaal heeft ervoor gekozen om ambtelijke capaciteit beschikbaar te stellen. Hierdoor hoeven er voor het uitvoeren van de inspanningen uit het RAP geen financiële middelen in de gemeentebegroting te worden vrijgemaakt. Wel dient extra capaciteit te worden vrijgemaakt in het ambtelijk apparaat. Deze capaciteit is binnen de bestaande formatie beschikbaar. Er is dus geen formatie uitbreiding nodig.

De regiogemeenten zijn voornemens om voor het uitvoeren van inspanning 10 (creëren plancapaciteit voor de periode na 2020) een programmamanager aan te stellen. De regiogemeenten zijn voornemens om de inhuur van deze programmamanager te bekostigen met een subsidie uit het provinciaal woonfonds. Het college zal voor het uitvoeren van inspanning 10 ook ambtelijke capaciteit beschikbaar stellen.

### **Participatie**

De totstandkoming van dit RAP is een interactief proces geweest, waarbij de input van stakeholders een belangrijke rol heeft gespeeld:

- Er zijn twee RAP-conferenties (4 september 2015 en 24 maart 2016) geweest waarin stakeholders, waaronder raadsleden, hun input konden geven voor het RAP. De leden van de gemeenteraad hebben voor beide conferenties een uitnodiging gehad. De verslagen van deze conferenties zijn als bijlagen bij het RAP gevoegd.
- Gedurende het gehele planproces heeft een klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van corporaties, marktpartijen, zorginstellingen en huurdersorganisaties, inbreng geleverd en advies gegeven op de conceptversies van het RAP.
- Er hebben rondetafelgesprekken plaatsgevonden met marktpartijen, woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- Er zijn interviews gehouden met een aantal experts.

De klankbordgroep heeft een reactie gegeven op de nu voorliggende versie van het RAP. De klankbordgroep kan instemmen met de inspanningen in dit RAP, met uitzondering van inspanning 7. Hierin staat dat gemeenten en corporaties in deze RAP periode besluiten over één samenhangend woonruimte verdeelsysteem in de regio. Er zijn verschillende varianten denkbaar, variërend van een gezamenlijk portal, waarachter de huidige drie woonruimteverdeelsystemen blijven fungeren tot één gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. De klankbordgroep vindt dat deze inspanning te vrijblijvend is en wil graag dat er één gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem komt.

### **Communicatie**

De regiogemeenten hebben afgesproken om het RAP allemaal in juni ter besluitvorming aan hun gemeenteraden aan te bieden. Nadat de gemeenteraden het RAP hebben vastgesteld, wordt er een gezamenlijk persbericht uitgedaan.

Het RAP wordt op de gemeentewebsite van Bloemendaal geplaatst. Het college stuurt het vastgestelde RAP ter kennisname naar de Bloemendaalse corporaties en huurdersorganisaties.

### **Samenwerking (Heemstede)**

Het RAP is opgesteld door de acht gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond in samenspraak met de provincie Noord-Holland in de rol van woningmarktregisseur. Heemstede maakt onderdeel uit van deze regio.

### **Vervolgproces/evaluatie**

Nadat de gemeenteraden in Zuid-Kennemerland en IJmond het RAP allemaal hebben vastgesteld, wordt het RAP ter vaststelling aan de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland aangeboden.

De provincie en de gemeenten zullen tijdens de uitvoering van het RAP monitoren of de geformuleerde inspanningen daadwerkelijk worden geleverd. Jaarlijks, tijdens een bestuurlijk overleg tussen de regiogemeenten en provincie worden de inspanningen uit het RAP geactualiseerd. Om de inspanningen uit dit RAP te monitoren, wordt een regionale woonmonitor opgezet (inspanning 25). Het doel is om de ontwikkelingen in woningvoorraad en de doelgroepen op regionaal niveau monitoren en daarnaast de inspanningen uit het RAP tussentijds te evalueren.

Omdat de woningbehoeftecijfers niet helemaal actueel zijn, is het woningbouwprogramma niet per segment gekwantificeerd, maar is er alleen een ontwikkelingsrichting per segment aangegeven (pagina 31). In 2017 wordt een actualisatie van de regionale woningbehoefte uitgevoerd (zie inspanning 9). Als deze actualisatie tot nieuwe inzichten leidt, dan wordt de raad gevraagd om de ontwikkelingsrichtingen te actualiseren en indien mogelijk te kwantificeren. Deze actualisatie geldt dan als een aanvulling op dit RAP.

Aan het eind van deze RAP periode vindt een eindevaluatie plaats. Hierbij wordt o.a. gerapporteerd hoeveel woningen per gemeente zijn opgeleverd en hoeveel nieuwe plancapaciteit in elke gemeente is gecreëerd voor de periode na 2020.

### **Bijlagen**

Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (2016017086)

### **Achterliggende documenten**

1. Raadsinformatiebrief plan van aanpak RAP 2016-2020 (2016001983)
2. Plan van aanpak RAP 2016-2020 (2016001968)
3. Overzicht plancapaciteit Bloemendaal 2016-2020 (2016017240)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

### **Advies Commissie**

Na een korte inleiding door wethouder Van Rijnberk worden vragen gesteld over de integraliteit van het programma, sociale woningbouw, woningbouwbehoefte voor het middensegment, de verhouding tussen bouwen en rust, ruimte en natuur, knooppunten, stationslocaties, de tijdelijkheid van huisvesting statushouders in Dennenheuvel, de mate van zelfbinding, wat wel/niet is opgenomen in de cijfers. De wethouders **Van Rijnberk** en **Kruijswijk** beantwoorden de vragen. Aan het einde van de discussie blijkt dat het de commissie niet duidelijk is wat nu werkelijk de behoefte is aan sociale woningbouw en of er wel/niet geschikte locaties kunnen worden gevonden voor sociale woningbouw. Wethouder **Van Rijnberk** geeft aan dat het programma een houvast moet bieden, waaruit vervolgens concrete voorstellen voortkomen. Wethouder **Kruijswijk** zegt toe in september met een lijst te komen met concrete sociale woningbouwlocaties. **TCS 39**

De **voorzitter** concludeert dat het voorstel als bespreekpunt voor de raadsvergadering kan worden geagendeerd. De ontbrekende bijlagen zullen zo snel mogelijk op het RIS worden geplaatst.



De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ;

b e s l u i t:

het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Bloemendaal,  
gehouden op 28-06-2016.

, voorzitter

, griffier