

## Afronding RAP 2016-2020

Stand van zaken 25 inspanningen, december 2020



De regio  
Zuid-Kennemerland / IJmond

# Geeft Thuis!

Regionaal Actieprogramma Wonen  
2016 t/m 2020



## 1. Inleiding

In het Regionaal Actieprogramma 2016 t/m 2020 “De regio Zuid-Kennemerland/IJmond geeft thuis?” hebben de acht regiogemeenten hun gezamenlijke doelen voor wonen geformuleerd en vertaald in 25 inspanningen waaraan zij gezamenlijk willen werken.

In het najaar van 2016 hebben alle gemeenteraden in de regio het Regionaal Actieprogramma 2016 t/m 2020 “De regio Zuid-Kennemerland/IJmond geeft thuis!” vastgesteld. Vervolgens heeft GS het RAP met complimenten vastgesteld.

Vanaf september 2017 is een programmamanager ingehuurd om de regio te ondersteunen bij de uitvoering van het RAP. De subsidieregeling van de provincie ondersteunt projecten met financiële bijdragen.

### **Het RAP in een notendop**

De **missie** van het RAP is om samen te werken 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. 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, wil de regio de schaarste op de woningmarkt aanpakken.

Een belangrijk collectief doel is het op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad op regionaal niveau. Om alle regiobewoners een thuis te bieden, dienen er voldoende woningen in het sociale segment aanwezig te zijn. Een andere belangrijke opgave is het realiseren van het gewenste regionaal bouwprogramma van 8.100 woningen t/m 2020 om in de woningbehoefte te voorzien. Voor de toekomstige woningbehoefte moeten nieuwe woningbouwlocaties worden gevonden en voorbereid. Binnenstedelijke bouwen is het uitgangspunt, bouwen rondom OV-knooppunten heeft prioriteit en 20% van de toevoegingen dient via transformatie tot stand te komen. Daarnaast wordt gewerkt aan verduurzaming van de woningvoorraad, aan een regiobrede woonzorgagenda en aan het stimuleren van de doorstroming, o.a. door meer aanbod in het middensegment. Tenslotte wordt een monitoring- en onderzoeksprogramma opgezet, dat het werken aan de doelen ondersteunt.

### **Niet in beton gegoten**

Het RAP is niet in beton gegoten. Nieuwe ontwikkelingen en inzichten zijn van invloed. Het gaat er met name om de doelen die we gezamenlijk beogen voor ogen te houden.

Hieronder lopen we de inspanningen themagewijs en puntsgewijs langs. Daarbij zal inderdaad blijken dat sommige inspanningen zijn aangepast aan de behoeften en de actualiteit.

Wat ook veranderd is: vanaf 2019 zijn er nog 7 in plaats van 8 gemeenten in de regio. De gemeente Haarlemmerliede c.a. verdwijnt van het toneel door de fusie met de gemeente Haarlemmermeer. De gemeente Haarlemmermeer is agendalid van het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond.

### **Opzet /leeswijzer**

In de volgende paragrafen wordt voor de 25 inspanningen uit het RAP de stand van zaken weergegeven. De inspanningen zijn gegroepeerd in de volgende thematische clusters (2 t/m 8):

- Woningbouw en plancapaciteit
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Betaalbaarheid
- Onderzoek
- Organisatie

De stand van zaken per inspanning eind 2020 wordt onder meer aangeduid met kleuren. Daarbij geldt de volgende legenda.

#### Legenda

	samenwerkings- of procesafspraken
	concrete afspraak
	afgerond
	loopt nog
	loopt, maar resultaat is beperkt
	niet gestart

## 2. Woningbouw en plancapaciteit

Binnen dit cluster staan het realiseren van woningen en het vinden en concretiseren van nieuwe bouwlocaties op de juiste locaties centraal. In eerste instantie het realiseren van het gewenste bouwprogramma van 8.100 woningen t/m 2020, maar ook het vinden, hard maken en versnellen van plancapaciteit om te voorzien in de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode daarna. Belangrijke uitgangspunten zijn het binnenstedelijk bouwen, bouwen bij de corridor Kennemerlijn en andere OV-knooppunten, toevoegingen via transformatie en zelfbouw.

In onderstaand overzicht zijn de relevante inspanningen uit het RAP benoemd en is de voortgang per inspanning per eind 2020 in stoplichtkleuren aangeduid.

RAP-inspanningen 2016, woningbouw en plancapaciteit, trekkerschap en stand van zaken.

Nr.	Afspraak	Trekker	Svz dec. 20
8	Realisatie gewenst bouwprogramma 2016 t/m 2020: 8.100 woningen	Haarlem	
9	Actualisatie woningbehoefte	Haarlem	
10	Werken aan toevoegen plancapaciteit	Haarlem	
16	Potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld	Bloemendaal	
13	Binnenstedelijk bouwen regionaal uitgangspunt	Bloemendaal/Haarlem	
14	20% van alle woningtoevoegingen door transformatie	Bloemendaal/Haarlem	
15	Locaties buiten Bestaande Stedelijk Gebied Ladderproof	Haarlem	
17	Bouwen rondom OV-knooppunten prioriteit	Heemskerk	
18	Onderzoek versterking corridor Kennemerlijn door woningbouw	Heemskerk	
11	Eén regionale portal voor zelfbouwlocaties	Haarlem/Velsen/Provincie	
12	De regio organiseert zelfbouwcafés	Haarlem/Velsen/Provincie	

Hier volgt een korte toelichting op de stand van zaken, met eventuele aanvullende activiteiten in vet aangeduid.

Op basis van de CBS-cijfers kunnen we vaststellen dat de bouw van circa 8.000 nieuwe woningen (# 8) niet helemaal gaat slagen. In de periode 2016 t/m juni 2020 (met nog een half jaar te gaan) zijn er ruim 4.400 woningen nieuw gebouwd. Daarnaast zijn er, vooral in Haarlem, nog circa 3.000 ‘overige toevoegingen’ geweest. Dit zijn met name transformaties (# 14) en woningsplitsingen. We weten niet hoeveel transformaties (bijv. van scholen en kantoren) hebben plaatsgevonden. Woningtoevoeging door transformatie kunnen we als woningbouw beschouwen. Bij woningsplitsing echter is sprake van splitsingen van bestaande woningen door particulieren.

De onderbouwing en regionale afstemming van alle woningbouwplannen conform de PRV (#15) heeft gezamenlijk plaatsgevonden. Dit voorkomt tijdsverlies; anders moet elk plan afzonderlijk regionaal worden afgestemd. De jaarlijkse actualisering van de lijsten, inclusief de locaties buiten BSG, is gemandateerd aan het Portefeuillehoudersoverleg.

In 2019 is gestart met **netwerkbijeenkomsten over de aanpak van knelpunten** bij het realiseren van nieuwbouwplannen. Helaas is het vervolg mede door de uitbraak van het Coronavirus vertraagd.

Op basis van actualisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (zie # 9, 2018) is het gewenst regionaal woningbouwprogramma 2016 t/m 2020 geactualiseerd naar een gewenst **woningbouwprogramma 2018 t/m 2025** (nieuw). Dit is vastgesteld in februari 2019. Een belangrijke aanpassing van het bouwprogramma is dat de sociale huurvoorraad moet groeien en dat er dus meer sociale huurwoningen moeten worden gebouwd.

De regiogemeenten hebben jaarlijks hun plannen geactualiseerd in de provinciale Monitor Plancapaciteit Noord-Holland. Er is plancapaciteit toegevoegd (# 10) en potentiële binnenstedelijke en transformatiecapaciteit in beeld (# 16) gebracht. Dit is dus een voortdurend proces. Van de honderden plannen is slechts een handvol buiten BSG gelegen (# 13). Een grote meerderheid van de plannen is gelegen rondom OV-knooppunten (#17). Wat betreft de Kennemerlijn (# 18) heeft kennisuitwisseling plaatsgevonden, vooral op basis van de ervaringen met de stationslocatie in Heemskerk. Het onderwerp zelfbouw had bij de gemeenten geen prioriteit (# 11 en 12).

### 3. Duurzaamheid

In onderstaand overzicht zijn de relevante inspanningen uit het RAP benoemd en is de voortgang per inspanning per eind 2020 in stoplichtkleuren aangeduid.

RAP-inspanningen 2016, duurzaamheid, trekkerschap en stand van zaken

Nr.	Afspraak	Trekker	Svz dec. 20
19	Gemeenten stellen uitvoeringsprogramma energiebeleid op	Velsen	
20	Afstemming van duurzaamheidsinspanningen in woonvisies	Velsen	
21	De regio werkt twee business cases energieopwekking uit	Velsen	

Hier volgt een korte toelichting op de stand van zaken, met aanvullende activiteiten in vet aangeduid.

Binnen dit onderwerp zijn in het begin van deze RAP-periode nog een aantal projecten die waren gestart in RAP I (kennisuitwisseling, Duurzaam Bouwloket) afgerond. In 2018 is voor de particuliere sector de regionale opschaling van Stichting Huizenaanpak, een innovatieve aanpak voor de verduurzaming van particuliere woningen, gestart (# 19). Dit project is later uit het RAP-programma gehaald en verplaatst naar het provinciale REP-programma. Het opstarten van projecten (# 21) voor energieopwekking kwam moeizaam van de grond. Over duurzaamheidsinspanningen in woonvisies (#

20) zijn enkele bijeenkomsten georganiseerd om informatie en kennis uit te wisselen. Tot afstemming kwam het echter niet.

Duurzaamheid raakt alle sectoren. Daarom is een belangrijk aandachtspunt een goede samenwerking en afstemming tussen wonen en duurzaamheidsbeleid in algemene zin. Binnen de RAP-activiteiten (wonen) is de aandacht verschoven naar de **sociale energietransitie**: hoe krijgen we ook de lage inkomens mee in deze transitie? Hoe verbinden we verduurzaming en betaalbaarheid? Een recent gestart project is **energiecoaches**.

## 4. Wonen en zorg

Eind 2016 is er een woonzorgagenda (# 5) voor 2017 vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg. In deze woonzorgagenda zijn zes thema's benoemd. Afgesproken is dat de woonzorgagenda jaarlijks wordt herzien en geactualiseerd. In onderstaand overzicht worden de zes thema's ook apart belicht.

In onderstaand overzicht zijn de relevante inspanningen uit het RAP benoemd en is de voortgang per inspanning per eind 2020 in stoplichtkleuren aangeduid.

RAP-inspanningen 2016, wonen en zorg, trekkerschap en stand van zaken

Nr.	Afspraak	Trekker	Svz dec. 20
5	Opstellen regionale woonzorgagenda	Velsen/Zandvoort	
5.1	(Door)ontwikkeling Woon-, zorg- en Welzijn monitor	Haarlem/Velsen	
5.2	Publiekscampagne voor preventieve woningaanpassingen	Heemskerk	
5.3	Inventarisatie transformatie zorgvastgoed	Zandvoort	
5.4	Uitstroom beschermd wonen & maatschappelijke opvang	Haarlem	
5.5	Wijkanalyse en woonzorggebiedsarrangementen	Velsen	
5.6	Kennisvergroting & -uitwisseling	Velsen	

Hier volgt een korte toelichting op de stand van zaken.

De woonzorgagenda is elk jaar geactualiseerd (# 5). Dat heeft niet geleid tot geheel nieuwe thema's, maar tot een verdere uitwerking en invulling van de deelthema's. De actualisering gaf ook steeds voeding aan de keuze voor de onderwerpen voor een zestal kennisbijeenkomsten met o.a. zorgpartijen en corporaties (# 5.6).

De Woon-, zorg- en welzijnsmonitor is geïntegreerd met de regionale monitor tot de monitor 'Wonen en zorg op de kaart' (# 5.1, zie verder bij 'onderzoek').

Over de woonzorggebiedsarrangementen (# 5.5) is een pilot in drie gebieden gehouden en afgerond. Nagegaan wordt hoe de aanbevelingen verder kunnen worden uitgewerkt.

De inventarisatie transformatie zorgvastgoed (# 5.3) is afgerond.

In 2020 is een publiekscampagne (# 5.2) 'Ook later lekker wonen' van start gegaan, gericht op de bewustwording van jongere senioren over langer zelfstandig wonen. Door het coronavirus heeft deze campagne tijdelijk op een lager pitje gestaan, maar wordt nu voortgezet.

De noodzaak van een regionale aanpak van de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang (# 5.4) is door rijksregelgeving vergroot. De hele regio staat voor de opgave op de uitstroom van deze groepen te huisvesten. De gemeenten hebben het voortouw genomen om, in een intensief traject samen met corporaties en zorgpartijen, een 'Pact van uitstroom' op te stellen. Dit Pact is in oktober 2020 ondertekend. De komende periode wordt dit Pact van uitstroom verder uitgewerkt en geïmplementeerd.

## 5. Betaalbaarheid

In dit cluster vallen veel verschillende inspanningen. In het RAP is speciale aandacht voor de groepen die in verdrukking dreigen te komen op de woningmarkt.

In onderstaand overzicht zijn de relevante inspanningen uit het RAP benoemd en is de voortgang per inspanning per eind 2020 in stoplichtkleuren aangeduid.

RAP-inspanningen 2016, betaalbaarheid, trekkerschap en stand van zaken

Nr.	Afspraak	Trekker	Svz dec. 20
1	Voorraad sociale huurwoningen blijft regionaal op peil	Beverwijk	Geel
2	Meer aanbod in het middensegment	Beverwijk	Rood
3	Realiseren taakstelling statushouders	Haarlemmerliede/Heemstede	Groen
4	Doorstroming stimuleren	Haarlem	Groen
6	Evaluatie regionale huisvestingsverordening	Beverwijk/Haarlem	Groen
7	Besluiten over een regionaal systeem van woonruimteverdeling	Beverwijk/Haarlem	Groen
24	Onderzoek regionale samenwerking huurdersvertegenwoordiging	BeverwijkZandvoort	Groen

Hier volgt een korte toelichting op de stand van zaken, met eventuele aanvullende activiteiten in vet aangeduid.

Voor het monitoren van de voorraad sociale huurwoningen (# 1) is de monitor Wonen en zorg op de kaart geschikt; deze kwam, met medewerking van de corporaties, gereed in 2019. De cijfers over 2019 duiden op een lichte afname van de sociale huurvoorraad. Op basis van de woningbehoefteraming 2017 (zie # 9) heeft de regio geconstateerd en besloten dat het op peil blijven van de sociale voorraad niet voldoende is, maar dat gestreefd moet worden naar een groei. **Groei van de sociale huurvoorraad is het nieuwe uitgangspunt** (febr. 2019). Hier is meermalen met de corporaties over gesproken; zij erkennen de noodzaak daarvan.

De evaluatie van de regionale huisvestingsverordeningen (# 6) heeft aan het begin van de RAP-periode plaatsgevonden en heeft geleid tot een aangepaste regionale Huisvestingsverordening. Deze is in alle gemeenten vastgesteld.

In 2017 is na jaren van voorbereiding het besluit genomen om toe te werken naar één gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem Zuid Kennemerland/IJmond (# 7). Dit is in 2018 uitgewerkt en op 1 juli 2019 ingegaan. Woonopmaat kiest vooralsnog voor een de eigen verdeelsystematiek met het optiemodel.

Over de regionale samenwerking bij het stimuleren van doorstroming (# 4) is in 2020 een project gestart. Dit is gericht op het informeren van en kennis uitwisselen tussen professionals die met en voor ouderen werken op het gebied van het wonen.

Een gezamenlijk project voor meer aanbod in het middensegment (# 2) had onvoldoende prioriteit. Het onderwerp taakstelling statushouders (# 3) kreeg gaandeweg minder urgentie, omdat de taakstellingen minder groot werden.

Er zijn verkennend onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor regionale samenwerking huurdersvertegenwoordigingen (# 24). Uiteindelijk bleek er onvoldoende belangstelling bij de huurdersorganisaties.

## 6. Onderzoek

Bij diverse inspanningen zijn onderzoeken of monitors meegenomen. Naast de onderzoeken behorend bij thema's, zijn er meer algemene onderzoeken nuttig.

In onderstaand overzicht is de relevante inspanning uit het RAP benoemd en is de voortgang per inspanning per eind 2020 in stoplichtkleuren aangeduid.

RAP-inspanning 2016, onderzoek, trekkerschap en stand van zaken

Nr.	Afspraak	Trekker	Svz dec. 20
25	Opzetten regionale woonmonitor	Haarlemmerliede c.a.	

Hier volgt een korte toelichting op de stand van zaken.

In 2018 is er een onderzoeksprogramma opgesteld.

De belangrijkste onderzoeksactiviteiten die hebben plaatsgevonden zijn:

- De WZW Monitor en de Huisvestingsmonitor zijn in 2019 gecombineerd in de Monitor Wonen en zorg op de kaart ([www.wonenenzorgopdekaart.nl](http://www.wonenenzorgopdekaart.nl)). De corporaties werken hieraan mee. Er verschijnen enkele rapportages. Jaarlijks worden monitor en rapportages geactualiseerd.
- De regio is via de MRA betrokken bij het woononderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Bij het onderzoek in 2017 heeft de regio een ophoging van de steekproef laten uitvoeren, zodat analyses op wijkniveau mogelijk zijn. Bij deelname in 2019 is alleen door Haarlem voor een ophoging gekozen. De onderzoeken leveren veel informatie over de woningmarkt, waaronder informatie die nodig is voor kwalitatieve woningbehoefteramingen.
- Zowel in 2018 als in 2020 heeft de regio kwalitatieve woningbehoefteramingen laten uitvoeren, gebaseerd op de kwantitatieve ramingen van de provincie.
- In MRA-verband is de regio aangesloten bij het inzichtelijk maken van de woningbouwcapaciteit door middel van het actualiseren van de provinciale Monitor Plancapaciteit. De monitor levert ook een basis voor het opstellen van regionale afspraken over de woningbouwprogrammering.

## 7. Organisatie

In onderstaand overzicht zijn de relevante inspanningen uit het RAP benoemd en is de voortgang per inspanning per eind 2020 in stoplichtkleuren aangeduid.

RAP-inspanningen organisatie, trekkerschap en stand van zaken

Nr.	Afspraak	Trekker	Svz dec. 20
22	Afspraken maken met corporaties in regionale werkgroep RAP	Alle	
23	Instellen programmamanager RAP	Alle	

Hier volgt een korte toelichting op de stand van zaken.

Om de uitvoering van de RAP te ondersteunen was er behoefte aan een programmamanager. Belangrijkste taak is het coördineren en bijsturen van de voortgang op de diverse inspanningen. De programmamanager begeleidt dus vooral het regionale proces en vervult de rol van verbinder, aanjager en kritische toehoorder, met als uiteindelijke doel de algemene doelstelling van de RAP te

realiseren. De programmamanager had daarnaast tot taak de woningbouw aan te jagen. Deze activiteiten zijn vermeld onder 'woningbouw'.

In september 2017 is de programmamanager (# 23) gestart met onder meer de volgende activiteiten:

- Opstellen jaarlijkse werkplannen, samen met de gemeenten
- Voortgang werkplannen en projecten bewaken en zo nodig aanjagen
- Rapporteren over voortgang en financiën
- Mede voorbereiden overleggen regionale werkgroep en portefeuillehoudersoverleggen, en voorzitten c.q. deelnemen
- Overdrachtsdocument RAP in verband met de gemeenteraadsverkiezingen (2018)
- Diverse gespreksrondes met de portefeuillehouders (2017, 2018, 2020)
- Organisatie brede RAP-bijeenkomst met stakeholders, raadsleden etc. (2018). Zijn we op de goede weg?
- Initiëren excursies wethouders (2019, 2020) (IJmuiden, Heemskerk/Beverwijk)

In het bestuurlijk overleg schuiven de corporatiedirecteuren 2x per jaar aan, begin van het jaar en na de zomer. In oktober 2017 is in overleg met de corporaties afgesproken om ter voorbereiding hierop de corporatiemedewerkers voortaan structureel in de voorbereidende ambtelijke werkgroep vergaderingen eveneens aan te laten schuiven (# 22).

Vanzelfsprekend zijn/worden de corporaties daarnaast betrokken bij projecten die hen aangaan, zoals bijv. het woonruimteverdeelsysteem en doorstroming.