

Provincie Noord-Holland
Gedeputeerde Staten
t.a.v. mevrouw ing. J. Geldhof
Postbus 123
2000 MD Haarlem

Haarlem, 10 juni 2019

Onderwerp: regionale afspraken Zuid-Kennemerland/ IJmond i.h.k.v. de PRV

Geachte mevrouw Geldhof/ beste Joke,

Op 16 april jl. hebben de colleges van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond de “regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening” vastgesteld. Hiermee voldoet de regio aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De woningbouwprojecten buiten het Bestaand Stedelijk Gebied zijn daarmee regionaal afgestemd.

Zoals aangekondigd in onze brief van 7 februari 2018 (met kenmerk: 2018/81107) hebben we gewerkt met een groeimodel. U ontving toen de door de colleges van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond vastgestelde regionale afspraken en de binnenstedelijke regionale woningbouwlocaties van 22 januari 2018. De nadruk werd gelegd op de kwantitatieve afspraken in afwachting van de resultaten van het woonwensenonderzoek en de nieuwe woningbehoefteraming voor de regio.

Beide onderzoeken zijn afgelopen september 2018 verschenen. De eerste bevindingen werden gepresenteerd op 31 oktober 2018 in de RAP-bijeenkomst “Samen aan zet” in aanwezigheid van de provincie Noord-Holland. Naast de regionale afspraken in het kader van de PRV is er ook een geactualiseerd regionaal woningbouwprogramma RAP opgesteld. Inmiddels hebben de regiogemeenten dit programma ook vastgesteld. In dit regionaal woningbouwprogramma dat een looptijd heeft tot en met 2024 wordt ingezet op het verhogen en versnellen van het aantal te bouwen woningen, maar ook meer sociale huurwoningen dan in het huidige RAP. Andere inspanningen uit het RAP ten aanzien van de woningbouwopgave blijven onveranderd, zoals het vraaggericht bouwprogramma, binnenstedelijk bouwen, bouwen rond OV-knooppunten en 20% van de nieuwbouw door transformatie.

Bij het opstellen van de afspraken in het kader van de PRV hebben wij de suggesties in uw brief van 10 april 2018 meegenomen.

Tot slot en wellicht ten overvloede willen we nog meegeven dat we met de provincie Noord-Holland in gesprek zullen blijven over belangrijke woningbouwlocaties in het kader van de PRV.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens de wethouders wonen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, de voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg Zuid-Kennemerland/IJmond,

Marie-Therese Meijs

Bijlagen:

1. notitie ‘Regionale afspraken voor de regio Zuid Kennemerland/ IJmond in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening’, februari 2019.
2. Regionale afspraken over een nieuw regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad, 16-4-2019

Regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Geaccordeerd in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting 28 februari 2019

Februari 2019

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Woningbehoefte 2017 – 2024	4
3	Analyse plancapaciteit	7
4	Regionale afspraken	10

Bijlage 1 Overzicht potentiële bouwlocaties IJmond/Zuid-Kennemerland

1 Inleiding

In 2016 heeft de regio Zuid-Kennemerland/IJmond het regionale actieprogramma wonen (RAP) vastgesteld. Onder het motto 'Geeft thuis' zijn ambities geformuleerd en plannen gemaakt voor het wonen in de regio voor de periode 2016 t/m 2020. .

Over de uitwerking van het woningbouwprogramma hebben de regiogemeenten begin 2018 nadere regionale afspraken gemaakt in de nota 'Uitwerking RAP: regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening'.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland geeft de kaders aan voor deze regionale afspraken over de woningbouwprogrammering. Een bestemmingsplan kan alleen in nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. Per 1 maart 2017 is de nadere eisenregeling 'Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' van kracht. De eisenregeling geeft aan dat de regionale afspraken betrekking moeten hebben op woningbouwlocaties zowel op het gebied van kwaliteit, kwantiteit als tijdfasering.

Relatie met het RAP

Het RAP en de jaarlijks te actualiseren overzichten met woningbouwplannen vormen de belangrijkste vereisten om te voldoen aan de PRV en zijn voorwaardelijk voor alle buitenstedelijke woningbouwplannen.

Opzet notitie

De notitie geeft een actueel beeld van de woningbouwplannen per 1 februari 2019. De notitie laat zien hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt en welke ontwikkelingen de woningvoorraad doormaakt (Hoofdstuk 2). Daarnaast geeft de notitie inzicht in hoeverre de regio over voldoende plancapaciteit beschikt om de regionale woningbouwopgave te realiseren (hoofdstuk 3).

De notitie bekrachtigt de afspraken die in 2018 zijn gemaakt. Waar nodig zijn deze afspraken aangepast aan nieuwe inzichten en behoeften. De afspraken gelden voor een periode van vijf jaar. (hoofdstuk 4).

In bijlage 1 van deze notitie zijn alle locaties opgenomen die zijn opgenomen in de Monitor Plancapaciteit. Het betreft zowel locaties binnen bestaand stedelijk gebied als buiten bestaand stedelijk gebied.

2 Woningbehoefte 2017 – 2024

De woningmarkt in de gehele Metropoolregio Amsterdam staat onder druk. De behoefteraming voor de periode 2017 – 2040 bedraagt 230.000 woningen. Tot 2025 zijn 105.000 extra woningen nodig. Deze benodigde toevoegingen staan nog los van het huidige tekort op de woningmarkt. Alle plancapaciteit in de MRA is dus nodig. Dit geldt ook voor Zuid-Kennemerland/IJmond. In het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020 (RAP) is uitgegaan van de kwantitatieve behoefteraming van de provincie uit 2015 voor de periode t/m 2020. Bij de kwalitatieve invulling van deze raming door RIGO is o.a. gebruik gemaakt van de woonpatronen en -voorkeuren uit WoON2012. In het RAP is de afspraak opgenomen om de woningbehoeteraming te actualiseren. Dat is inmiddels gebeurd. Op basis van de provinciale prognose 2017 heeft RIGO de woningbehoefte kwalitatief ingevuld met behulp van gegevens uit WiMRA 2017 (*Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2040*, RIGO 2018).

Actuele kwantitatieve woningbehoefte

Voor het RAP was de additionele woningbehoefte in de periode 2016 t/m 2020 (5 jaar) leidend. Deze is geraamd op 6.330 woningen¹. In 2017 raamt de Provincie voor de periode 2017 t/m 2024 (8 jaar) de additionele behoefte voor de regio² op 9.920 woningen. Deze laatste raming is weergegeven in onderstaande tabel. Daarbij moet worden opgemerkt dat de raming op regionaal niveau betrouwbaar is; op gemeenteniveau gelden er veel onzekerheden.

De mate van groei van de woningbehoefte in de ramingen van 2015 en 2017 is vergelijkbaar: er zijn jaarlijks gemiddeld ruim 1.200 extra woningen nodig in de regio. In geval van sloop en vervangende nieuwbouw is dus nog extra productie nodig.

De regionale woningbehoefte groeit ook in de periode 2025- 2040 nog door. Naar het zich nu laat aanzien, neemt het tempo van de groei na 2025 wel af.

	voorraad 2017	ontwikkeling woningbehoefte		
		2017-2025	2025-2030	2030-2040
Beverwijk	19.110	1.280	610	710
Bloemendaal	9.730	580	140	120
Haarlem	74.040	5.480	2.880	4.770
H'liede c.a.	2.310	270	100	110
Heemskerk	17.510	440	100	80
Heemstede	12.510	220	200	100
Velsen	30.820	1.090	400	400
Zandvoort	9.520	560	260	-100
Zuid-Kennemerland	108.110	7.110	3.580	5.000
IJmond	67.440	2.810	1.110	1.190
totaal	175.550	9.920	4.690	6.190

Tabel 1 Ontwikkeling van het aantal benodigde woningen in Zuid-Kennemerland en IJmond

Bron: Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2024 (RIGO, 2018). Gegevens CBS en Provincie Noord-Holland

Bij de ramingen van de additionele woningbehoefte door de provincie is de verwachte ontwikkeling van het aantal zelfstandig wonende huishoudens uitgangspunt. Er wordt geén rekening gehouden

¹ Inclusief compensatie voor sloop is de woningbouwopgave in het RAP gesteld op 8.100 woningen.

² Dit is inclusief de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Deze gemeente is per 1-1-2019 gefuseerd met de gemeente Haarlemmermeer en behoort vanaf 2019 niet meer tot de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De gemeente neemt dan ook geen deel aan deze regionale afspraken.

met al bestaande woningtekorten.

Die tekorten zijn er echter wel degelijk. Met gebruikmaking van de onderzoeksgegevens uit het WiMRA-onderzoek uit 2017 heeft RIGO de actuele vraagdruk berekend. De actuele vraagdruk in de regio is hoog, met name in Zuid-Kennemerland: er zijn momenteel veel meer mensen die een woning zoeken, dan die een woning achterlaten. De huidige tekorten leiden tot forse prijsstijgingen in de koopsector en in de particuliere huursector, en tot steeds langere wachttijden in de sociale huursector. Om de druk te laten afnemen is het dus wenselijk om méér te bouwen dan de woningbehoefteraming aangeeft.

	Actuele vraagdruk
Haarlem	184
Ov. Zuid-Kennemerland	142
IJmond	124

Tabel 2 Actuele vraagdruk: aantal woningzoekenden per 100 vrijkomende woningen, Bron: *Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2040*, RIGO 2018).

In onderstaande tabel is met verrekening van de netto toevoegingen in 2017 en 2018 de woningbehoefte berekend voor de periode 2019 t/m 2024.

	woningbehoefte 2017 tm 2024 (netto)	realisatie 2017 en 2018 (netto)	resterende behoefte 2019 tm 2024 (netto)	Woningvoorraad per 1-1-2019
Beverwijk	1280	173	1107	19279
Bloemendaal	580	265	315	9992
Haarlem	5480	1596	3884	75663
Heemskerk	440	-13	453	17500
Heemstede	220	76	144	12587
Velsen	1090	93	997	30913
Zandvoort	560	40	520	9557
Totaal netto	9650	2230	7420	175491
IJmond	2810	253	2557	67695
ov. Zuid-Kennemerland	1360	381	979	32136
Haarlem	5480	1596	3884	75663
Bron:	Provincie NH 2017	CBS	1e kolom minus 2e kolom	CBS

Tabel 3 Kwantitatieve woningbehoefte voor Zuid-Kennemerland/IJmond 2019 t/m 2024

Kwalitatieve behoefte

RIGO heeft in bovengenoemd rapport de provinciale kwantitatieve behoefteprognose 2017 kwalitatief ingevuld met gebruikmaking van woonpatronen en woonwensen uit het WiMRA³-onderzoek 2017. In het RAP is een vraaggestuurd nieuwbouwprogramma uitgangspunt. De regio wil aan de regionale vraag voldoen, met daarbij bijzondere aandacht voor die groepen die in de verdrukking dreigen te komen (conform de missie van het RAP). Vandaar dat er expliciet aandacht is voor huishoudens met een laag en met een middeninkomen.

Er is behoefte aan extra woningen in bijna alle segmenten van de woningmarkt. Alleen voor dure huurwoningen (> € 971) is er voldoende aanbod. In tegenstelling tot de raming in 2015, laat de actuele raming van de woningbehoefte zien dat er méér sociale huurwoningen nodig zijn in de regio. Dit geldt voor elk van de deelgebieden. Het gaat om bijna 30% van de extra woningbehoefte. Deze

³ Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (enquêteonderzoek)

behoefte komt bovenop het huidige tekort aan sociale huurwoningen. Met name in Haarlem en overig Zuid-Kennemerland zijn de wachttijden lang en worden steeds langer⁴.

Op basis van deze uitkomsten van de actualisatie van de woningbehoefte is de regio momenteel in gesprek over het actualiseren van de RAP-afspraken over de ontwikkeling van de sociale voorraad, en over de te bouwen segmenten in het woningbouwprogramma vanaf 2019 in combinatie met een verlenging van de periode. De woningen die in 2020 worden opgeleverd worden nu al voorbereid; het is daarom nodig de blik wat verder vooruit te richten (t/m 2024). De overige RAP-afspraken blijven gehandhaafd.

⁴ De gemiddelde benodigde inschrijfduur is in Zuid-Kennemerland opgelopen tot gemiddeld 7,3 jaar. De gemiddelde zoektijd is gemiddeld 4,9 jaar. Binnen Zuid-Kennemerland is de druk het grootst in Haarlem en Heemstede. In IJmond is de benodigde inschrijfduur gemiddeld 2 à 3 jaar (Velsen) en 18 maanden (Beverwijk en Heemskerk). Bron: Woonservice jaarverslag 2018

3 Analyse plancapaciteit

Harde en zachte plancapaciteit

Bestemmingsplancapaciteit geeft inzicht in de mogelijkheden die er zijn om op korte en langere termijn woningen te laten bouwen. Plancapaciteit is onder te verdelen in 'harde' en 'zachte' plancapaciteit. Voor 'harde' plancapaciteit zijn onomkeerbare besluiten genomen met betrekking tot de ruimtelijke inrichting. 'Harde' plancapaciteit is daarmee een voorwaarde om woningbouw te kunnen realiseren. Zolang daaraan niet is voldaan, is sprake van 'zachte' plancapaciteit.

Om van 'zachte' naar 'harde' plancapaciteit te komen, wordt een aantal fasen doorlopen. Fase 1A tot en met fase 2B behoren tot de 'harde' plancapaciteit. Fase 3 tot en met 'Status onbekend' vormen de 'zachte' capaciteit. De omvang van de 'harde' capaciteit is een goede indicatie voor de haalbaarheid van het woningbouwprogramma. Overigens hoort daarbij de nuancering dat soms harde plannen toch niet tot ontwikkeling komen en dat zachte plannen soms zeker en snel tot harde plannen kunnen worden uitgewerkt. Plannen die nu als zacht zijn aangemerkt kunnen mogelijk ook gerealiseerd worden via een omgevingsvergunning waardoor deze in de plancapaciteit niet terugkomen als hard plan.



Figuur 1 Fasering plancapaciteit

Bron: www.plancapaciteit.nl

	Totale (bruto) plancapaciteit	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit
Beverwijk	1.879	861	1.018
Bloemendaal	744	206	538
Haarlem	8.156	3.278	4.878
Heemskerk	1.056	296	760
Heemstede	262	90	172
Velsen	4.230	1.295	2.935
Zandvoort	521	46	475
Totaal	16.848	6.072	10.776

Tabel 4 Plancapaciteit tot en met 2024 op 1 februari 2019

Bron: monitor plancapaciteit

Tabel 4 geeft inzicht in de totale plancapaciteit en hoe groot de aandelen zijn van de 'harde' en 'zachte' plancapaciteit. Constatie is dat slechts ruim een derde van de plancapaciteit harde plannen betreft. Gemeenten zullen dus nog hard moeten werken aan het hard maken van de plannen om de gewenste productie te kunnen realiseren.

Bruto en netto plancapaciteit

Tegenover een totale (bruto) plancapaciteit van bijna 17.000 woningen staan sloopplannen voor 4.300 woningen (tabel 5). De netto plancapaciteit (bruto minus sloop) bedraagt voor de periode 2019 tot en met 2024 ongeveer 12.500 woningen. Afgezet tegenover de resterende woningbehoefte tot en

met 2024 van 7.420 woningen lijkt de regio over voldoende plancapaciteit te beschikken. De netto plancapaciteit is 5.125 woningen groter dan de resterende woningbehoefte. Op gemeenteniveau is in Zandvoort geen overmaat aan plancapaciteit beschikbaar. Dat maakt de woningbouwopgave kwetsbaar.

	resterende behoefte 2019 t/m 2024	plancapaciteit t/m 2024 (feb 2019 bruto)	sloopplannen t/m 2024	Plancapaciteit t/m 2024 (feb 2019 netto)	netto plancapaciteit minus rest. Behoefte
Beverwijk	1.107	1.879	509	1.370	263
Bloemendaal	315	744	25	719	404
Haarlem	3.884	8.156	1.206	6.950	3.066
Heemskerk	453	1.056	196	860	407
Heemstede	144	262	5	257	113
Velsen	997	4.230	2.362	1.868	871
Zandvoort	520	521	0	521	1
totaal bruto		16.484	4.303		
totaal netto	7.420			12.545	5.125
IJmond	2.557	7.165	3.067	4.098	1.541
ov Zuid-Kennemerland	979	1.527	30	1.497	518
Haarlem	3.884	8.156	1.206	6.950	3.066
Bron:	tabel 3	Monitor Plancapaciteit	Monitor Plancapaciteit	Monitor Plancapaciteit	

Tabel 5 Resterende woningbehoefte tot en met 2024 afgezet tegenover de netto plancapaciteit voor de regio, per gemeente en per deelgebied

Confrontatie netto harde plancapaciteit met resterende woningbehoefte

Tabel 6 geeft inzicht in de bruto harde plancapaciteit, de harde sloopplannen en de netto harde plancapaciteit voor de periode 2019 tot en met 2024. De vraag is in hoeverre in februari 2019 al voldoende netto harde plancapaciteit beschikbaar is. De resterende woningbouwbehoefte van 2019 tot en met 2024 voor de regio bedraagt 7.420 woningen. Afgezet tegen de netto harde plancapaciteit van 4.615 is er op regioniveau nog een tekort aan harde plancapaciteit van 2.805 woningen.

	Bruto harde plancapaciteit	Harde sloopplannen	Netto harde plancapaciteit
Beverwijk	861	156	705
Bloemendaal	206	25	181
Haarlem	3.278	767	2.511
Heemskerk	296	1	295
Heemstede	90	5	85
Velsen	1.295	503	792
Zandvoort	46	0	46
Totaal	6.072	1.457	4.615

Tabel 6 Bruto en netto plancapaciteit tot en met 2024 op 1 februari 2019

Bron: Monitor Plancapaciteit

Tabel 7 geeft per gemeente aan hoe groot het saldo is tussen netto harde plancapaciteit en de resterende woningbehoefte voor de periode 2019 tot en met 2024.

	Netto harde plancapaciteit	Resterende woningbehoefte	Saldo capaciteit minus behoefte
Beverwijk	705	1.107	-402
Bloemendaal	181	315	-134
Haarlem	2.511	3.884	-1.373
Heemskerk	295	453	-158
Heemstede	85	144	-59
Velsen	792	997	-205
Zandvoort	46	520	-474
Totaal	4.615	7.420	-2.805

Tabel 7 Confrontatie netto harde plancapaciteit tot en met 2024 op 1 februari 2019 met resterende woningbehoefte 2019 tot en met 2024, afgeronde aantallen

Bron: Monitor Plancapaciteit

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)

De woningbouw in IJmond/Zuid-Kennemerland vindt conform de RAP-afspraken in beginsel plaats binnen BSG. Er bestaat een mogelijkheid voor uitzonderingen. In de regio zijn vier potentiële woningbouwlocatie in beeld buiten BSG met een totale omvang van 540 woningen (tabel 8). De regiogemeenten hebben overeenstemming bereikt over de wenselijkheid om deze locaties te ontwikkelen. Aan de provincie Noord-Holland is advies gevraagd in hoeverre het bouwen op deze locaties past binnen het provinciaal ruimtelijke beleid.

	Plan capaciteit	Aantal projecten
Beverwijk	0	
Bloemendaal	0	
Haarlem	0	
Heemskerk	20 ⁵	1
Heemstede	0	1
Velsen	500	2
Zandvoort	20	1
Totaal	540	5

Tabel 8 Zachte plan capaciteit buiten BSG tot en met 2024 op 1 februari 2019, afgeronde aantallen

Bron: gemeenten

⁵ Heemskerk: Over dit plan is in 2018 al overeenstemming bereikt binnen de regio

4 Regionale afspraken

De nieuwe woningbehoefteraming t/m 2024, kwantitatief en kwalitatief, is een belangrijke onderlegger voor een regionaal vraaggericht woningbouwprogramma (zie hoofdstuk 2). Momenteel is de regio in gesprek over de wenselijkheid en de mogelijkheden om de sociale huurvoorraad uit te breiden. Dit kan leiden tot een actualisering van enkele afspraken uit het RAP 2016-2020.

Andere inspanningen uit het RAP die betrekking hebben op de woningbouwopgave blijven onveranderd. Dit zijn:

- Een vraaggericht bouwprogramma te hanteren
- Gemeenten met een tekort aan (harde) plancapaciteit voor het uitvoeren van het regionaal vraaggericht bouwprogramma spannen zich in om 'zachte' plancapaciteit 'hard' te maken, nieuwe plancapaciteit toe te voegen en plancapaciteit naar voren te halen
- Binnenstedelijk bouwen als uitgangspunt te nemen
- Bouwen rond OV-knooppunten prioriteit te geven
- 20% van de nieuwe woningen voort te laten komen uit transformatie

Daarnaast zijn in het vastgestelde RAP een aantal inspanningen benoemd die verdere uitwerking behoeven. Ter uitwerking van het RAP en om aan de verplichtingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening te voldoen heeft de regio de volgende afspraken geformuleerd:

Afspraak 1. Afspraken met betrekking tot locaties

De regio is het eens met het in ontwikkeling nemen van de woningbouwlocaties uit bijlage 1. Dit geldt zowel voor de locaties binnen BSG als de vijf locaties buiten BSG. In dit overzicht is ook het aantal te bouwen woningen op vertrouwelijke locaties opgenomen.

Afspraak 2. Categorie van woningbouwplannen die niet zijn genoemd in bijlage 1

Woningbouwplannen op gronden binnen BSG, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing cq. stedelijk gebruik worden geacht onderdeel te zijn van regionale afstemming, mits:

1. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) schaal en functie van de kern;
2. een omvang hebben van minder dan 50 woningen;
3. de woningbouwplannen niet in strijd zijn met het provinciaal belang.

Onder bestemmingen gericht op intensieve bebouwing cq. stedelijk gebruik wordt een bestemming verstaan zoals woondoeleinden (inclusief tuin/erf), centrumdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, horecadoeleinden, kantoordoeleinden, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden en zakelijke dienstverleningsdoeleinden en met een bestemming verkeersdoeleinden, water en/of groenvoorzieningen.

Afspraak 3. Kaart

De regiogemeenten vermelden de woningbouwlocaties en voortgang van de planprocessen in de Monitor Plancapaciteit. Alle bouwlocaties zijn weergegeven op kaart en te raadplegen op www.plancapaciteit.nl

Afspraak 4. Procesafspraken in relatie tot de Provinciale Ruimtelijke Verordening

1. Voor de verdere uitwerking/bijstelling van de woningbouwprogrammering wordt gebruik gemaakt van actuele gegevens over de woningbehoefte en plancapaciteit. Daarom zal de Monitor Plancapaciteit voor de regio en de bijbehorende locatielijst (zoals opgenomen in bijlage I) in ieder geval jaarlijks worden geactualiseerd. Na actualisatie wordt de lijst met locaties aan de provincie toegezonden waarbij verzocht wordt aan de regiogemeenten kenbaar te maken over welke projecten zij, met oog op 'de goede ruimtelijke ordening', in de toekomst nader advies wenst uit te brengen;

2. Om te voldoen aan de PRV spreken gemeenten in de RAP-regio af jaarlijks een geactualiseerd overzicht (lijst en kaart) te maken van de voorgenomen buiten stedelijke woningbouwplannen, die de komende 5 jaar tot productie zullen gaan komen. Van deze lijst stellen zij binnen de RAP-regio vast dat deze projecten qua aantallen en programma passen binnen de woningbehoefte en er geen reële binnenstedelijke alternatieven voorhanden zijn.
3. Het overzicht wordt jaarlijks ter informatie voorgelegd aan de provincie zodat zij hierover kan adviseren
4. Afstemming over het eventueel aanpassen/ opnemen van (aanvullende) afspraken over de woningbouwprogrammering vindt plaats via het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting. Doel is dat een goede, bestuurlijke afweging wordt gemaakt over de ontwikkelingen buiten-BSG. Zo'n 'goede afweging' betekent dat er integraal wordt gekeken (naast het belang van wonen, ook naar belangen vanuit ruimtelijke ordening, milieu, duurzaamheid en economie).

Afspraak 5. Vervolgonderzoek ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Gemeenten in deze RAP-regio spreken af om daartoe in ieder geval jaarlijks de Monitor Plancapaciteit te actualiseren, aangevuld met een gespreksronde/bijeenkomsten ten behoeve van een zo actueel en compleet mogelijk inzicht in zachte potentiële binnenstedelijke plancapaciteit. Deze acties vormen al onderdeel van de MRA samenwerking en vragen als zodanig geen extra inzet.

Afspraak 6. Onderbouwing ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Onderbouwing van individuele locaties ten behoeve van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (Besluit ruimtelijke ordening) blijft maatwerk en is aan de individuele gemeente. Als zich tussentijds een nieuwe buiten stedelijke ontwikkeling aandient zullen de regiogemeenten constructief meewerken aan eventueel benodigde tussentijdse afstemming.

Afspraak 7. Overgangsbepalingen

Deze afspraken zijn niet van toepassing op woningbouwplannen waarvan de planologische procedure zoals bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is aangevangen op het moment dat deze afspraken in werking treden.

Afspraak 8. Looptijd afspraak

Voor de afspraken die betrekking hebben op locaties geldt een looptijd van vijf jaar of anders indien de meerderheid van de portefeuillehouders tussentijds een andere looptijd overeenkomt.

Bijlage B Onderbouwing bouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied

Periode 2019 tot en met 2024

Heemstede

Manpadslaangebied

Doel is om het Manpadslaangebied zo groen mogelijk in te richten. Om dit financieel mogelijk te maken is wellicht enige woningbouw noodzakelijk. Of woningbouw nodig is en hoeveel woningen dit betreft is nog niet bekend.

Velsen

Hofgeest

Op de locatie Hofgeest wordt een plan ontwikkeld voor 380 woningen. Het betreft een mix van huur en koopwoningen in diverse prijsklassen. Uit verschillende woningmarktonderzoeken komt naar voren dat er in Velsbroek behoefte is om wooncarrière te maken in of nabij de eigen wijk. Dat is nu niet mogelijk vanwege de eenzijdige woningtypologie in Velsbroek. De ontwikkeling van de Hofgeest speelt in op deze vraag naar andersoortige woningen qua prijs en levensfase. Deze ontwikkeling kan niet binnen BSG worden gerealiseerd omdat er geen alternatieve locatie(s) beschikbaar is(zijn) voor een plan met deze omvang en divers programma. Voor meer informatie verwijzen wij naar de correspondentie met de provincie over de prealabele vraag voor deze locatie in de periode 2012-2015.

Zuidoostrand Driehuis

Op de locatie Zuidoostrand Driehuis wordt een plan ontwikkeld voor circa 120 woningen. Het betreft een mix van huur en koopwoningen in diverse prijsklassen. Doelstelling van de locatie is om de doorstroming binnen Driehuis te faciliteren en wellicht ruimte te bieden voor woningzoekenden uit de Metropoolregio Amsterdam. Driehuis is een aantrekkelijk woonmilieu, groen met villa-achtige eengezinswoningen, dat goed ontsloten is via openbaar vervoer en snelwegen. De locatie Zuidoostrand wordt een hoogwaardig woonmilieu dat zorgvuldig wordt ingepast in het landschap met een passende beeldkwaliteit. De locatie ligt naast een OV-knooppunt (NS-station Driehuis). Deze ontwikkeling kan niet binnen BSG worden gerealiseerd omdat er geen alternatieve locatie(s) beschikbaar is(zijn) voor een plan met deze omvang en divers programma. Voor meer informatie verwijzen wij naar de correspondentie met de provincie over deze locatie in de periode 2008-2012 en de recente workshops met provincie, ontwikkelende partijen en gemeente en het daaruit voortgekomen Koersnotitie Gebiedsontwikkeling Zuidoostrand Driehuis (september 2017).

Skaeve Huse (Broekeroog, Velsbroek)

De gemeente Velsen wenst een bijzonder woonvoorziening te realiseren onder de noemer Skaeve Huse. Deze maatschappelijke voorziening is bedoeld voor mensen met onaangepast woongedrag, die door hun leefwijze structureel overlast bezorgen in de woonomgeving. Zij houden zich vaak niet aan de (ongeschreven) gedragsregels die in een reguliere woonwijk gelden. Met Skaeve Huse krijgen de individuen een kans om in een rustige omgeving met intensieve begeleiding hun gedrag en levensstijl te verbeteren zodat een terug keer naar een reguliere woonvorm mogelijk is. De beoogde locatie voor Skaeve Huse ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het gaat om de mogelijkheid voor zes units. Er wordt gestart met drie. Het betreft geen reguliere woonvorm, maar een maatschappelijke waardoor de locatie ook een maatschappelijke bestemming krijgt. Toewijzing gebeurt op basis van indicatie.

In het Regionaal Actieprogramma 2012 t/m 2015 was de actie om een dergelijk project op te zetten opgenomen. Velsen hebben in de tussentijd overleg gepleegd met woningcorporaties, zorgverleners, omwonenden en de Provincie Noord-Holland. Het bestemmingsplan is in de ontwerpfase.

Grote Buitendijk:

De ontwikkeling van de locatie Grote Buitendijk is gepland na 2024 en valt buiten de reikwijdte van deze afspraken.

Zandvoort

Camping Sandevoerde

Zandvoort heeft beperkte mogelijkheden tot het bouwen van woningen. Er zijn nu enkele wat grotere projecten waar nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd. Voor de langere termijn zijn geen grotere nieuwbouwlocaties voorzien. Om toch aan de geprognosticeerde behoefte te kunnen voldoen, heeft de gemeente Zandvoort de wens dat het mogelijk wordt dat op de locatie camping Sandevoerde nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Bijlage 3 Lijst bouwlocaties van de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond 28 februari 2019

Bloemendaal

LokatieID	Plannummer	Naamplan	Straat	LokatieTotaal
1	1	Park Brederode: villa's		3
3	3	Carre van Bloemendaal	Brederodelaan	44
4	4	Klooster Euphrasia	Dennenweg	83
5	5	Mollaan 1A	Mollaan	7
6	6	postkantoor Bloemendaal	Bloemendaalseweg	3
7	7	Hartenlustlaan 2	Hartenlustlaan	4
8	8	Potgieterweg 9	Potgieterweg	5
9	9	Albert Heijn Bloemendaal	Bloemendaalseweg	0
10	10	Vijverwegkerk	Vijverweg	8
11	11	Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18	Dr. Dirk Bakkerlaan	6
13	13	Kweekduin	Bloemendaalseweg	14
14	14	Reinwaterpark	Zeeweg	74
15	15	Vijverpark	Bloemendaalseweg	60
17	17	Brouwerskolkweg 2		10
19	19	Van Lennepweg 12	Van Lennepweg	4
20	20	Bos Tuin en Dier	Vogelenzangseweg	0
21	21	Bekslaam, diverse kavels	Bekslaam	7
22	22	De Voghelanck	Teylingerweg	4
24	24	Raakterrein	Witte de Withlaan	15
25	25	Park Vogelenzang		250
26	26	Brandweer Bennebroek	Wilhelminalaan	20
27	27	Deken Zondaglaan	Deken Zondaglaan	72
28	28	Leidsevaart 272 - 288	Leidsevaart	21
31	31	Bispinckpark/ Landje van Van Riessen	Bispinckpark	8
32	32	Blekersveld	Blekersveld	0
33	33	Nieuwbouw bij Sint Luciaklooster	Schoollaam	22
			<i>Subtotaal</i>	<u>744</u>
Aantal woningen op vertrouwelijke locaties				<u>450</u>
			Totaal	<u>1194</u>

Beverwijk	LokatieID	Plannumm	Naamplan	LokatieTotaal
	1	1	Broekpolder.	140
	4	4	Meerplein	100
	6	6	Binnenduin	178
	9	9	De Plantage	157
	14	14	Wijk aan Zee, Heliomare	50
	22	22	Grote Houtweg/Zevensprong	85
	23	23	Kingsford Smithstraat	38
	26	26	Bremmerstraat	44
	26	26	Huis ter Wijk	140
	26	26	Laan v Kanaan	44
	26	26	Hilbersplein	55
	26	26	Alkmaarseweg	116
	26	26	Vlaanderenstr/Westerl	126
	26	26	Bergerslaan	72
	27	27	Wilgenhoflaan Klooster	20
	27	27	Baanstraat /Arendsweg	92
	27	27	Kloosterstraat Patersweg	58
	29	29	Wijkerpoort	100
	30	30	sportschool De Lange	22
	31	31	Ankie's Hoeve	61
	32	32	Wonen boven winkels Breestraat	100
	34	34	CReutzberglaan 115	7
	35	35	Landgoed Westerhout	5
	36	36	Zweedselaan	11
	37	37	Wijk aan Duinerweg I en II	16
	38	38	De Warande	20
	39	39	Bullerlaan 4b	28
	40	40	Schans 48	7
	41	41	Zeestraat 41/43	28
	42	42	Goede Raadkerk	20
	43	43	Spoorsingel / Oever	20
	45	45	School Romerkerkweg	18

46	46 Brink 125	47
47	47 Brink 28	107
48	48 Brink III	50
49	49 Verlengde Voorstr/Relweg	20
51	51 Verlengde Voorstr/Heliomare	15
52	52 Relweg/garage Franck	4
53	53 Boothuisplein/Sparwinkel	8
54	54 Stetweg	2
55	55 Vrijheit/Basisschool	15
57	57 De Moriaan Wijk a. Zee	20
58	58 School Grebbestraat	20
59	59 Kuikensweg	15
60	60 Hoek baanstr./Kloosterstr./Markt	20
61	61 Burgemeester Scholtenstraat	30
62	62 Parallelweg	100
62	62 Kop van de haven	100
63	63 Plesmanweg I	30
64	64 Camping Aardenburg	20
65	65 Raamveld	20
66	66 Graaf Jansstraat 6	36
	<i>Subtotaal</i>	2657
	Aantal woningen op vertrouwelijke locaties	0
	Totaal	2657

Haarlem

PlanId	Locatie	Lokatietotaal
	1 Gonnetstraat 22-26 (herontwikkeling HBB)	96
	4 Raaks III (De Veste en De Lantaarn)	33
	6 Grote Houtstraat 8-12	20
	7 Gedempte Oude Gracht 63-65	15
	8 Nieuwe Gracht / Kruisweg/ Parklaan (Bissc. paleis)	11
	9 Gierstraat 16-20	10
	10 Jansstraat 58-62/Schoolstegen (Parkeerterrein)	5
	13 Zijlstraat 83-85	0
	14 Grote Houtstraat 18-22	2
	15 Grote Houtstraat 83-87	10
	16 Spaarne 82-88/Turfsteeg 8	4
	17 Kleine Houtstraat 36-38	8
	19 Koudenhorn 66-72	6
	20 Kleine Houtstraat 12-18	6
	21 Gedempte Oude Gracht 81	6
	23 Zijlstraat 10-14	5
	24 Kruisstraat 22	4
	25 Barteljorisstraat 20	4
	26 Kruisweg 53	4
	27 Kokstraat (naast Sloothaak, Koudenhorn 24)	4
	28 Begijnhof tussen nr.10 en 20	4
	29 Lombardsteeg tussen nr. 3 en 5	3
	30 Witte Herenstraat 15	3
	36 Barteljorisstraat 38	3
	37 Jansstraat 80 (Grote Markt)	3
	38 Zijlstraat 24-26	3
	39 Essenstraat 20-22	2
	40 Grote Houtstraat 122-124	2
	41 Jansstraat 42-46 Rechtbank, gemeentearchief, e.d.	69
	44 Stationsgebied (Beresteijn/ Beijneshal/Stationsgarage)	
	46 Brinkmannpassage	75
	50 Rozenstraat 11 - 15	17

52 Baljuwslaan 8A	1
55 Gedempte Oude Gracht 87, realiseren 3 appartementen boven Tempo Team, schetsplan	3
57 Grote Houtstraat 98-100, De Slegte (schetsplan)	4
58 Ridderstraat 9, in voormalige opslagruimte realiseren van 6 appartementen	6
59 Rozenstraat 155, boven Casino realiseren van 4 appartementen	4
120 Spaarnwouderstraat 5	10
121 Herensingel 73	6
123 Beeksteeg 29	3
124 Leliestraat 29-33	3
125 Leliestraat 38-44	3
126 Kerkhofstraat tussen nr. 2 en 12	3
127 Koolsteeg 22-26	3
228 Gasthuisvest 47 (Egelantier)	11
232 Zijlstraat 70 - 74	9
264 Donkere Spaarne + Koudenhorn 66-72 + Bartjeljorisstraat	
270 Rozenstraat (sloop nieuwbouw)	
277 Splitsen bestaande woningen	
279 Transformeren winkelpanden	
286 Antoniestraat	5
313 Zijlvest, versnipperde locaties	
334 Wonen boven winkels	20
344 Kruisstraat 50	19
392 Kruisweg 65-67	9
393 Lange Herenstraat 29	13
394 Wilhelminastraat 43	18
397 Grote Houtstraat 176-178	37
153 Orionweg- Hélène Swarthstraat – herontwikkeling complex Ymere	55
154 Orionweg/Delftlaan (Bison bowling)	55
169 Knoop Schoterbos	250
171 Pim Mulierlaan (CRA kavel)	59
184 Planetenlaan 5 (Nova college)	40
243 Orionweg, st Jacob (herontwikkeling nieuw Delftweide)	100
142 Delftplein / Vondelweg (naast ziekenhuis)	300

143 Verspronckweg 150 (Sterrencollege)	176
152 Ripperda Westhof + Waterhof (resterend programma)	24
155 Slamstraat e.o. (Ymere)	64
162 Julianapark/ Javastraat 53	
164 Visserseinde 8	
168 Schoterweg 44	
170 Delftwijk Zuid, Aart van der Leeuwstraat, Pre Wonen	228
175 Rijksstraatweg 374	10
180 Jan de Braaijstraat	6
181 Klevelaan (Urban villa's)	50
300 Delftwijk Zuid, P.C. Boutenstraat	0
304 Soendaplein/AH	
307 Rijksstraatweg 170 (auto Europa)	
366 Delftplein, westelijk kavel	160
379 Krim zuid, Extranhal	100
380 Krim noord, Noord Holland hal	35
381 Kleverlaan 200 – 204	225
149 Spaarndamseweg e.o. (Sonneborn)	100
150 Spaarndamseweg e.o. Deliterrein fase 1 (Shell locatie, AM)	78
156 Spaarndamseweg 74 -76 (Carpentright/autohandel)	41
165 Spaarndamseweg e.o. (Filippo)	80
167 Spaarndamseweg e.o. Spaarndamseweg/Reitzstraat	4
172 Paul Krugerkade - Quality bakers, nelson Mandelapark/Fjord	98
276 Spaarndamseweg e.o. Spaarneboog	150
376 Spaarndamseweg 380 (topcars)	27
178 Korte Verspronckweg 7-9 (Lieve de Keyschool) oplevering 2	150
94 Oostradial deel 1: oostpoort e.o. zuidzijde station sprnwoude	600
319 Amsterdamsevaart midden	
337 Nedtrain - Amsterdamsevaart	
99 Schalkwijkerstraat (Dekamarkt, Kwikfit)	40
100 Slachthuisbuurt Zuidstrook J.J. Hamelinkstraat (blok VII)	97
106 Slachthuisbuurt Zuidstrook J.J. Hamelinkstraat (blok VIII)	65
111 Slachthuisbuurt Zuidstrook, Willem Arondeusstraat, (blok II)	53

115 Slachthuisbuurt Zuidstrook J.J. Hamelinkstraat (blok VI A)	26
118 Slachthuisbuurt Zuidstrook J.J. Hamelinkstraat (blok IX)	12
133 Slachthuisbuurt Zuidstrook (blok I) (H. Bosmansstraat)	84
134 Slachthuisbuurt Zuidstrook (blok Va+b) Hof van Leijh	172
135 Slachthuisterrein (incl. z-str. fase IIIb/IVb +oork.In) Gemeentebezit	166
233 Richard Holkade 2-38 (Blauwe wetering, ICT-gebouw Cobraspen)	430
63 Bavodorp herstructurering fase 4	61
82 Bavodorp herstructurering fase 5	53
101 Bavodorp herstructurering fase 3	16
105 Bavodorp herstructurering fase 6	51
110 DSK van Zeggelenplein (DSK IIa)	13
119 A'damsevt 20-26	26
130 Bavodorp herstructurering fase 7	61
136 Steve Bikostraat	4
137 Jan Sluyterlaan (resterend programma Groene Linten)	191
138 Bavodorp herstructurering fase 2	8
140 Schipholweg 1(Bruynzeel)	260
141 Prinses Beatrixplein fase 1	63
198 Prinses Beatrixplein fase 2	62
209 Prinses Beatrixplein fase 3	63
230 Staalstraat/Bazellaan	136
235 Prinses Beatrixplein fase 4	62
271 Amsterdamsevaart, Haarlemmerpoort	
280 Schalkwijkerstraat 13 (New Harlem, Peltenburg Zuid, Horner Vastgoed)	63
297 Poelpolderstraat	
370 Schalkwijkerstraat 153 (appartementent op parkeerterrein)	17
383 Amsterdamsevaart, Bochtoren/Handelshuis	13
91 Hof van Egmond	49
109 Fietsnfabriek (Oostvest, Spaarne)	45
128 Scheepmakerskwartier II fase 2b (Verdeling over fase 2a en 2b PM)	55
131 Scheepmakerskwartier II fase 2a	28
132 Koepelcomplex e.o. (Casa-concept)	350
309 Scheepmakersdijk	30

311 Nedtrain - Oudeweg 28 (zeer onzeker!)	60
314 Nedtrain - Oostersingelgracht	30
317 Amsterdamsevaart, (Oostradiaal Westzijde)	27
174 Schalkstad (zo hoek wc) oplevering 1	158
182 Schalkwoud Midden Belcanto fase 2 (belastingparadijs) corpobezit	200
221 Ceylonpoort (transformatie VNU toren)	162
222 Europaweg Stadsstraat	375
224 Schalkwijk Middendeel Schalkwoud 30.000 m2 kantoor	242
225 Boerhaavelaan SpaarneGasthuis	200
260 Schalkstad zuidstrook (noord van Eur.vaart) winkelcentrum	850
308 Boerhaavelaan KG-terrein (<u>niet</u> zijnde zusterflat)	0
416 Schalkwoud Midden, Fluor, surinameweg 17	200
290 Schipholpoort	300
341 RWS - Van der Valk Toekanweg 7	600
179 Braillelaan e.o.	0
185 Boerhaavewijk Noord fase 2b (L. Pasteurstr /v. der Beltstr.) oplevering 1	78
186 Belgiëlaan , hoek Engeland/Duitslandlaan	38
188 Italielaan (a.k.a. Ivorez, Plataan)	84
190 Boerhaavewijk Noord fase 1b (L. Pasteurstr /Wamstekkerstr.)	39
197 Baden Powellstraat (20)	27
199 Robert Kochlaan (kantoorkragen van 2 torens)	36
200 Zuid-Schalkwijkerweg 58, Tjaden	32
208 Poort van Boerhaave school Damiate	132
211 Aziëweg locatie (VORM)	125
212 Bernadottelaan, Meerwijk locatie 1	32
214 Thomas Moorestraat	20
215 Zwemmerslaan	175
216 Terschellingpad Grafische school	90
219 Europawijk blok 6 (Brusselstraat)	8
227 Edward Jennerstraat 328 ev	50
312 Schalkstad, Dek en P-garage	200
315 Belle van Zuijlenstraat (sporthal)	100
330 Schalkweide	50

339 Florence Nightingalestraat	5
340 Mathilde Wredestraat	3
354 Boerhaavewijk Noord fase 1a (renovatie vd Beltstraat)	40
355 Boerhaavewijk Noord fase 2a (renovatie Ledeboerstraat)	40
356 Boerhaavewijk Noord fase 3a (renovatie Roordastraat)	40
391 Brusselstraat 1	40
187 Entree blok W3	88
189 Entree Oost - 023 Oost oplevering 1	56
193 Entree blok W4 023 West	101
263 Entree Oost - 023 Oost oplevering 2	47
272 Entree Oost - 023 Oost oplevering 3	47
274 Entree Oost - 023 Oost oplevering 4	49
281 Entree Oost - 023 Oost oplevering 5	49
342 Entree blok W6	25
386 Entree Oost - 023 Oost oplevering 6	45
387 Entree Oost - 023 Oost oplevering 7	23
388 Entree Oost - 023 Oost oplevering 8	26
389 Entree Oost - 023 Oost oplevering 9	22
390 Entree Oost - 023 Oost oplevering 10	39
61 Claus Sluterweg 125 - Houthof	91
64 Ruychaverstraat woonhotel/extended stay (ontwikkeling HBB)	20
69 Zuider buitenspaarne, V. Marumstraat 84 (Merenstoren)	4
70 Zuider buitenspaarne, Koningstein	18
74 Pieter Wantelaan	30
76 Garenkokerskade 81 (Nova college, Mons Aurea)	23
78 Koninginneweg 111	9
83 Tempeliersstr/Raamsingel herontw. Aldi	50
84 Wagenweg, Westerhoutpark Vitea Vesper	11
87 Garenkokerskade 1	3
90 Florapark 8	19
93 Brouwersvaart/Westerstraat	7
96 Garenkokerskade 19	3
231 Zuider buitenspaarne 26 (Edelweiss)	5

236 Bijdorplaan 159	
237 Bakkerstraat 13-19 (Rozenprieel blok H)	
238 Bakkerstr. 1-9 / v. Marumstr. (Rozenprieel blok G+J)	
385 Kamperlaan, Mariastichting	71
396 Zijlweg 340	16
414 Dreef 40 (Rabobank) mogelijk verkoop pand, bestemming nog niet bekend	
81 Spoorzone Zuidwest: Plaza West (EKP terrein)	600
249 Spoorzone Zuidwest: lamel (excl. Plaza West)	1500
373 Kruising Zijlweg / Randweg (Brandweer)	
382 Spoorwegstraat	65
80 Kruising Zijlweg / Randweg, hoek Zijlweg 245	160
377 Korte Verspronckweg 120 woningen	120
310 Dantuma	108
Waddenstraat	100
Subtotaal	15355
Aantal woningen op vertrouwelijke locaties	2383
Totaal	17738

Heemskerk	LokatieID	Plannumm	Naamplan	Straat	LokatieTotaal
	10	10	S. van Haerlemstraat (Slotheeren)		79
	14	14	Jan van Kuikweg 18	Jan van Kuikweg 18	4
	15	15	Assumerhof		18
	16	16	Euratomplein (stationsgebied)	Euratomplein	300
	18	18	Rijksstraatweg 15 (Tiny Houses)		4
	20	20	Bachstraat (oude raadhuys)	Bachstraat	114
	21	21	Winterkoning (Langs de Jan II)	Winterkoning	15
	22	22	Jan van Kuikweg 146 (Het Paviljoen)	Jan van Kuikweg 146	24
	23	23	M. van Heemskerkstraat (Multimate)	M. van Heemskerckstraat	24
	25	25	De Velst (De Velst)		24
	27	27	Debora Bakelaan (Slotvrouwe)	D. Bakelaan/ Tolweg	213
	28	28	Jean Monnetstraat (gymzaal de Maer)	Jean Monnetstraat	6
	29	29	Waterakkers		13
	31	31	Hoflaan (Odin)	Hoflaan	300
	32	32	Bilderdijkstraat (Blijf-huis)	Bilderdijkstraat 14	30
	33	33	Kerkweg (Ruitersportcentrum De Schimmelkroft)	Kerkweg	40
	34	34	M. van Heemskerckstraat (politiebureau)	Maerten van Heemskerckstraat 41	30
	35	35	Kerklaan 1 (muziekschool)	Kerklaan 1	16
	36	36	Prof. ten Doesschatestraat 199a (De Hartekampgroep)	Prof ten Doesschatestraat 199A	14
	37	37	G. van Assendelftstraat (Aldi en bibliotheek)	Gerrit van Assendelftstraat	25
	38	38	Ardenennenlaan	Ardenennenlaan	12
	41	41	Merel (Piet Blom-gebouw)	Merel	30
	42	42	Kerkweg (Albert Heijn)	Kerkweg	20
	43	43	A. Verherentstraat 1 (St. Josephschool)	A. Verherentstraat	8
	44	44	De Baandert (BP tankstation)	De Baandert	20
	45	45	Rijksstraatweg 82b (Welp)	Rijksstraatweg	20
	46	46	Bachplein (Veldhuizen)	Bachplein	3
	55	55	H. Schaftstraat/J. Poststraat	H. Schaftstraat/ J. Poststraat	6
Buiten BSG	2	2	Kleine Houtweg (De Splinter)	Kleine Houtweg	22
			Subtotaal		1434
			Aantal woningen op vertrouwelijke locaties		0
			Totaal		1434

Heemstede	LokatieID	Plannummer	Naamplan	Straat	LokatieTotaal
	7		7 Volmaackt (Garage Van Lent)		14
	9		9 Spaarnelicht/Watermuziek (Spaarne Ziekenhuis)		62
	15		15 Kennemerduin	Herenweg	0
	16		16 Patrijzenlaan	Patrijzenlaan	0
	19		19 De Hartekamp		43
	25		25 Slottuin (Nova College)	Ir. Lelylaan	100
	26		26 Havendreef	Havenstraat	76
	32		32 Privilége		16
	33		33 Vomar	Binnenweg	10
Buiten BSG	31		31 Manpadslaangebied		0
Subtotaal					321
Aantal woningen op vertrouwelijke locaties					0
Totaal					321

Velsen	LokatieID	Plannumm	Naamplan	Straat	LokatieTotaal
	1	1	De Schouw	Bleyenhoevelaan	36
	2	2	Triangel Stratingplantsoen	Duinvlietstraat/Stratingplantsoen	45
	3	3	Triangel Van Diepenstraat/Doelmanstraat	Van Diepenstraat	18
	4	4	Watervliet	Doelmanstraat	5
	5	5	Stationslocatie Beverwijk	Emplacementsweg	0
	6	6	Kustplaats IJmuiden	Kennemerboulevard	600
	7	7	Kromhoutstraat-Amperestraat	Kromhoutstraat	0
	8	8	Oud IJmuiden	Oranjestraat/Breesaap e.o.	227
	9	9	Oud IJmuiden/Pres.Steynstraat	Pres.Steynstraat e.o.	23
	11	11	Snippenbos KO	Snippenbos	25
	12	12	Kerkweg 67a	Kerkweg	3
	13	13	Orionweg 12-hoog	Orionweg	94
	14	14	Kweekerslaan	Kweekerslaan	4
	15	15	Kruisbergzaal	Doorneberglaan	20
	16	16	Groot Helmduin	Groot Helmduin	80
	18	18	Venusstraat	Venusstraat	30
	19	19	Stadspark	Moerbergplantsoen e.o.	54
	20	20	Radarstraat	Radarstraat	63
	21	21	Dolfijnstraat/Waalstraat	Dolfijnstraat/Waalstraat	94
	22	22	Rijnstraat/De Delta	Rijnstraat	12
	24	24	KPN-locatie	Lange Nieuwstraat	57
	25	25	Lange Nieuwstraat NW	Lange Nieuwstraat	108
	26	26	Ruysdaelstraat	Ruysdaelstraat/Spaarnestraat	100
	27	27	Vml bioscoop Kennemerlaan	Kennemerlaan	17
	28	28	Kalverstraat	Kalverstraat	16
	29	29	Zeeweg/Lange Nieuwstraat	Zeeweg/Lange Nieuwstraat	35
	30	30	De Vliegende Hollander	Lagersstraat	14
	31	31	De Noostraat Noord	De Noostraat	81
	33	33	Vellesan Troelstraweg	Troelstraweg	16
	34	34	Vellesan Heidestraat	Heidestraat	18
	35	35	Jan Ligthartgebouw KO	Eksterlaan	9
	36	36	De Binnenhaven	Zeeweg	90

37	37 Sportcomplex Waterloo	Waterloolaan	60
38	38 Van den Vondellaan KO	Van den Vondellaan	3
40	40 Missiehuis	Driehuizerkerkweg	50
41	41 Nicolaas Beetslaan/Velserduin	Nicolaas Beetslaan	96
42	42 Begraafplaats Engelmundus	Driehuizerkerkweg	25
43	43 Witte Kinderhuis	Nic. Beetslaan	25
44	44 Biezenweg/Kweekerslaan	Biezenweg/Kweekerslaan	2
45	45 Motorhuis Santpoort-Noord	Hoofdstraat	10
46	46 Dobbiuslaan	Dobbiuslaan	5
47	47 Velserend	Velserenderlaan	3
48	48 Sintenie	Bloemendaalsestraatweg	11
49	49 Blekersduin	Bloemendaalsestraatweg	101
50	50 Brederoodseweg	Brederoodseweg	3
51	51 Handgraaf	Wustelaan/Sportlaan	18
54	54 Hofgeesterweg	Hofgeesterweg	15
55	55 Velserbroekse Dreef	Velserbroekse Dreef	60
57	57 Beekvliet	Aletta Jacobsstraat	40
58	58 Platbodem/Spitsaak	Spitsaak	50
59	59 Reptonstraat	Reptonstraat	23
60	60 Westlaan	Westlaan	7
65	65 Hillegondswegje	Hillegondswegje	1
67	67 Zuiderkruisstraat	Zuiderkruisstraat	0
68	68 St Josephkerk	Wijkerstraatweg	0
Buiten BSG	39 39 Zuidoostrand Driehuis	Lodewijk van Deysellaan	120
Buiten BSG	52 52 Hofgeest	Hofgeesterweg	380
Buiten BSG	53 53 Grote Buitendijk	Grote Buitendijk	80
Buiten BSG	Skaeve huse	Broekeroog, Velserbroek	6
		<i>Subtotaal</i>	3188
		Aantal woningen op vertrouwelijke locaties	1833
		Totaal	5021

na 2024
maatschappelijke bestemming

Zandvoort	LokatieID	Plannummer	Naamplan	Straat	LokatieTotaal
	1	1	Louis Davidscarre fase 3	Koningstraat/Prinsesseweg	43
	2	2	LDC fase 1c		40
	18	18	Raadhuisplein	Raadshuisplein	4
	19	19	Badhuisplein		57
	20	20	Watertorenplein		60
	21	21	Entreegebied (Palaceplein)		35
	22	22	Entreegebied (Passagepanden)	Engelbertsstraat	19
	26	26	AWZI		80
	27	27	Curiedriehoek		48
Buiten BSG	25	25	Locatie Camping Sandevoerde		20
				<i>Subtotaal</i>	<i>406</i>
			Aantal woningen op vertrouwelijke locaties		149
				Totaal	555

Regionale afspraken over een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad

Concept d.d. 14-03-2019

Geaccordeerd door het Portefeuillehoudersoverleg Regionale Samenwerking Volkshuisvesting
in haar vergadering van 28 februari 2019

Auteur: Arian Boersma (RIGO), programmamanager RAP-afspraken Zuid-Kennemerland/IJmond

Inleiding

De nieuwe woningbehoefteraming (Woningbehoefteraming Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2030, RIGO 2018), kwantitatief en kwalitatief, is een belangrijke onderlegger voor een regionaal vraaggericht woningbouwprogramma en geeft aanleiding om het programma 2016 t/m 2020 aan te passen en de periode te verleggen. Het betreft met name een aanpassing van de kwantitatieve doelen per gemeente en per deelgebied en van de gewenste differentiatie van de woningbouw. Uit de behoefte-raming komt o.a. naar voren dat er behoefte is aan meer sociale huurwoningen in de regio. Niet langer kan worden volstaan met het op peil houden van de sociale huurvoorraad. Er is dus sprake van het actualiseren van enkele RAP-inspanningen.

De nieuwe afspraken over het regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 vervangen de afspraken over het programma 2016 t/m 2020 in het RAP. De nieuwe afspraak over uitbreiding van de sociale huurvoorraad vervangt eveneens de huidige afspraak in het RAP.

Andere inspanningen uit het RAP blijven gehandhaafd.

Dat geldt ook voor andere afspraken die betrekking hebben op de woningbouwopgave. Dit zijn:

- Een vraaggericht bouwprogramma te hanteren
- Gemeenten met een tekort aan (harde) plancapaciteit voor het uitvoeren van het regionaal vraaggericht bouwprogramma spannen zich in om 'zachte' plancapaciteit 'hard' te maken, nieuwe plancapaciteit toe te voegen en plancapaciteit naar voren te halen
- Binnenstedelijk bouwen als uitgangspunt te nemen
- Bouwen rond OV-knooppunten prioriteit te geven
- 20% van de nieuwe woningen voort te laten komen uit transformatie

We kiezen voor het regionaal woningbouwprogramma als tijdshorizon 1 januari 2025. Deze datum sluit zowel aan bij de woningbehoefteramingen als bij de fasering in de provinciale Monitor Plan capaciteit.

Als beginjaar is gekozen voor 2019. De in 2017 en 2018 opgeleverde woningen zijn in mindering gebracht op de behoefte-raming.

Het betreft dus een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024, een periode van 6 jaar (het woningbouwprogramma in het RAP behelst de periode 2016 t/m 2020, een periode van 5 jaar). Ook de MRA richt zich sinds kort op de periode t/m 2024.

Het woningbouwprogramma heeft betrekking op woningen die worden opgeleverd in de periode t/m 2024. Op de opleveringen op korte termijn is niet veel sturing meer mogelijk. Sturing op het aantal/segment/type woningen binnen projecten is met name aan de orde op de middellange termijn. Van vastgesteld bouwprogramma naar oplevering vergt ook nog 1 of 2 jaar. Het is dus niet zo dat de huidige colleges over hun graf heen regeren.

Vanwege de grote druk op de woningmarkt streeft de regio naar een ambitieus bouwprogramma. De gemeenten willen tegelijk realistisch zijn en niet blind zijn voor andere beleidsprioriteiten of belemmerende omstandigheden.

We maken de volgende afspraken over de inspanningen van de gemeenten in de regio wat betreft het kwantitatieve woningbouwprogramma en wat betreft de differentiatie daarvan.

We willen deze afspraken gezamenlijk monitoren en bewaken.

Kwantitatief programma

De hele MRA staat onder druk. De behoefteraming voor de periode 2017 – 2040 bedraagt 230.000 woningen. Tot 2025 zijn 105.000 woningen nodig. Deze benodigde toevoegingen staat nog los van het huidige tekort op de woningmarkt. Alle plancapaciteit in de MRA is dus nodig.

Ook in onze regio voelen we de druk. Daarom willen we minimaal tegemoet komen aan de additionele woningbehoefte die geraamd is voor Zuid-Kennemerland/IJmond. Als we minder bouwen, zullen de prijzen verder stijgen en de wachttijden verder oplopen. Dan komt de missie van ons RAP in het geding.

De actuele vraagdruk in Zuid-Kennemerland/IJmond is al hoog, met name in Zuid-Kennemerland¹: er zijn momenteel veel meer mensen die een woning zoeken, dan die een woning achterlaten. Daar komt de geraamde extra woningbehoefte t/m 2024 (op basis van demografische prognoses) nog bovenop. Het voorzien in de additionele woningbehoefte lost het huidige tekort dus niet op. Veel gemeenten in de regio zijn ambitieus qua woningbouw en hebben dit opgetekend in hun coalitieakkoorden.

1. Afspraak: In lijn met de missie in het RAP is de ambitie van de regio minimaal aan de additionele woningbehoefte, zoals geraamd door de Provincie, te voldoen.
De additionele woningbehoefte 2017 t/m 2024 is 9.650 woningen. Minus de productie in 2017 (868 woningen) en 2018 (1362 woningen) resteert dan voor 2019 t/m 2024 een **netto productie van 7.420 woningen**. Dit is gemiddeld ruim 1.200 woningen netto per jaar.
2. Afspraak: We **streven naar een grotere netto woningproductie**, zodat het huidige woningtekort afneemt. Een netto productie t/m 2024 van 7.420 woningen is het minimum. We stellen geen bovengrens aan de productie.
3. Afspraak: In lijn met de behoefteraming gaan we uit van een opgave op basis van **netto woningtoevoegingen**². Naast toevoeging door nieuwbouw en transformatie verdwijnen er immers ook woningen door sloop. Het gaat dan vooral om sociale huurwoningen. Uit de Monitor Plancapaciteit blijkt dat er in de periode 2019 t/m 2024 in de regio gemiddeld ruim 700 woningen per jaar gesloopt zullen worden (in het RAP is nog gerekend met gemiddeld 350 sloop per jaar). Dit speelt vooral in IJmond (m.n. Velsen) en in Haarlem.

In februari 2019 is, volgens de Monitor Plancapaciteit, de omvang van de plancapaciteit t/m 2024 in de regio in totaal 12.545 woningen³ (netto). De ervaring leert dat een overmaat aan plancapaciteit van 20 à 30% nodig is om uitval en vertraging van plannen op te vangen. De overmaat ten opzichte van de regionale minimale opgave (7.420) is nu 69%. De meeste gemeenten in de regio hebben de afgelopen maanden plancapaciteit toegevoegd of naar voren gehaald.

Toch is er geen reden om achterover te leunen. Meer woningbouw is wenselijk. En bijna tweederde van de plancapaciteit is nog 'zacht'; alle gemeenten dienen zich in te spannen om de plannen tijdig juridisch hard te maken en daadwerkelijk tot voldoende productie te komen.

¹ De actuele vraagdruk is in Haarlem 184 (184 vragers op 100 aanbieders), in overig Zuid-Kennemerland 142, en in IJmond 124.

² In het woningbouwprogramma 2016 t/m 2020 in het RAP is de uitbreidingsbehoefte omgerekend naar een bruto productie.

³ Zie voor de cijfers de tabel op de volgende pagina.

Om de regionale opgave te realiseren, neemt elke gemeente haar verantwoordelijkheid en haar aandeel in de bouw van de benodigde extra woningen.

4. Afspraak: Voor de **verdeling van de regionale opgave** van netto minimaal 7.420 woningen over de deelgebieden en de gemeenten baseren we ons in eerste instantie op de woningbehoefteraming van de provincie. De netto uitbreidingsbehoefte voor 2019 t/m 2024 is per gemeente en per deelgebied in onderstaande tabel vet weergegeven.

Kwantitatieve opgave voor de regio, per gemeente en per deelgebied, gerelateerd aan plancapaciteit en bevolkingssomvang

	woning- behoefte 2017 t/m 2024 (netto)	realisatie 2017 en 2018 (netto)	resterende behoefte 2019 t/m 2024 (netto)	plancap t/m 2024 (feb 2019) (bruto)	plancap t/m 2024 (feb 2019) (netto)	Woning- voorraad 1-1-2019
Beverwijk	1280	173	1107	1879	1370	19279
Bloemendaal	580	265	315	744	719	9992
Haarlem	5480	1596	3884	8156	6950	75663
Heemskerk	440	-13	453	1056	860	17500
Heemstede	220	76	144	262	257	12587
Velsen	1090	93	997	4230	1868	30913
Zandvoort	560	40	520	521	521	9557
Totaal bruto				16848		
Totaal netto	9650	2230	7420		12545	175491
IJmond	2810	253	2557	7165	4098	67695
ov. Zuid-Kennemerland	1360	381	979	1527	1497	32136
Haarlem	5480	1596	3884	8156	6950	75663
Bron:	Provincie NH 2017	CBS	1e kolom minus 2e kolom	Monitor Plan- capaciteit	Monitor Plan- capaciteit	CBS

De provinciale raming van de additionele woningbehoefte per gemeente hangt maar beperkt samen met de omvang van de gemeente. Een jonge leeftijdsopbouw, zoals in Haarlem en Beverwijk, leidt tot een hogere behoefte dan in gemeenten met een vergrijzende bevolking. Ook is er een samenhang met de beschikbare plancapaciteit. Die is van invloed op de toedeling van de migratie naar verschillende gemeenten. Daarom zijn behoefte-ramingen op een hoger schaalniveau betrouwbaarder dan op het niveau van een individuele gemeente. Daarom kijken we niet alleen naar de behoefte per gemeente, maar gebruiken ook de behoefte per deelgebied als kader (Haarlem, overig Zuid-Kennemerland en IJmond).

5. Afspraak: Indien een gemeente haar kwantitatieve minimale netto opgave in de komende jaren niet waar kan maken, wordt **als eerste afgestemd met de buurgemeenten** of de opgave per **deelgebied** in gevaar komt of dat buurgemeenten de gewenste productie kunnen opvangen.

De woningbehoefte voor Heemstede en voor Heemskerk is zeer laag geraamd in vergelijking met gemeenten van vergelijkbare omvang. Zo is het verschil in geraamde woningbehoefte tussen Heemstede en Bloemendaal heel groot. Datzelfde geldt voor Heemskerk vergeleken met Beverwijk. Er is een verband met de geringe plancapaciteit in Heemstede en Heemskerk, voorafgaand aan de raming in 2017. De gemeenten Heemskerk en Heemstede hebben de afgelopen tijd plancapaciteit

toegevoegd, waardoor het er naar uitziet dat zij in staat zijn een grotere bijdrage aan de regionale bouwopgave te kunnen realiseren.

Ook de gemeenten Haarlem, Beverwijk en Velsen hebben recent plancapaciteit toegevoegd.

De gemeente Zandvoort beschikt als enige gemeente niet over extra plancapaciteit. Dit is een risico voor het realiseren van haar bouwopgave. De gemeente werkt al aan een verdichtingsstudie om de plancapaciteit te vergroten.

6. Afspraak: De gemeenten **Heemstede en Heemskerk doen een extra inspanning om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen**. De gemeente Zandvoort doet een extra inspanning om plancapaciteit toe te voegen.

Kwalitatief programma

De behoefte aan woningen is groot en er is behoefte aan woningen in alle segmenten van de woningmarkt. Alleen voor dure huurwoningen (> € 971) is er voldoende aanbod. De regio wil aan de vraag in de regio voldoen, met daarbij bijzondere aandacht voor die groepen die in de verdrinking dreigen te komen (missie RAP). Vandaar dat we expliciet aandacht besteden aan de behoefte van huishoudens met een laag en met een middeninkomen.

Sociale huur

In tegenstelling tot de raming in 2015, laat de actuele raming van de woningbehoefte zien dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio. Dit geldt voor elk van de deelgebieden. Het gaat in totaal om 2.800 à 3.000 woningen (bijna 30% van de extra woningbehoefte in de periode 2017 t/m 2024). Deze behoefte komt bovenop het huidige tekort aan sociale huurwoningen. Met name in Haarlem en overig Zuid-Kennemerland zijn de wachttijden lang en worden steeds langer⁴.

Uit het WiMRA-onderzoek blijkt dat de omvang van de totale sociale huurwoningvoorraad in Zuid-Kennemerland/IJmond (en ook in de andere MRA-regio's) is afgenomen. Dit verklaart mede het tekort. Ook de situatie dat kwetsbare groepen steeds minder in instellingen terecht kunnen (extramuralisering van de zorg) zorgt voor extra vraag. Het minimaal op peil houden van de regionale voorraad sociale huurwoningen, zoals afgesproken in het RAP, is dus niet meer voldoende.

Dit betekent niet alleen het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen, maar ook dat dit moet ook leiden tot een uitbreiding van de totale sociale huurvoorraad (sociale huurwoningen zijn in overgrote mate in bezit van corporaties, maar er zijn ook particuliere verhuurders die woningen verhuren met een huur < € 711). Er verdwijnen immers ook sociale huurwoningen uit de voorraad door sloop (dit betreft nagenoeg alleen sociale huurwoningen van corporaties), liberalisatie (m.n. particuliere sociale huurwoningen) en verkoop. Met de corporaties kunnen afspraken worden gemaakt over het beperken van het verlies van sociale huurwoningen door sloop/nieuwbouw, verkoop en liberalisering. Dat geldt niet voor particuliere verhuurders, die hun beslissingen over liberalisatie en verkoop eerder laten leiden door verdienmogelijkheden.

Sloop, verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen zijn soms nodig om eenzijdige wijken meer gedifferentieerd en vitaal te maken en om de kwaliteit van de sociale voorraad te verbeteren. Met

⁴ Uit het jaarverslag van Woonservice blijkt dat de wachttijden en zoektijden steeds verder oplopen in Zuid-Kennemerland. De gemiddelde benodigde inschrijfduur is opgelopen tot gemiddeld 7,3 jaar. De gemiddelde zoektijd is opgelopen tot gemiddeld 4,9 jaar. Binnen Zuid-Kennemerland is de druk het grootst in Haarlem en Heemstede. Het tekort aan sociale huurwoningen in IJmond is minder groot. Hier is de benodigde inschrijfduur gemiddeld 2 à 3 jaar (Velsen) en 18 maanden (WoonOpMaat).

name in IJmond, waar relatief veel sociale huurwoningen aanwezig zijn en waar de druk op de sociale huursector minder groot is dan in Zuid-Kennemerland, strijdt kwaliteitsverbetering van dergelijke wijken om voorrang met de (toekomstige) behoefte aan uitbreiding van de sociale voorraad. Dit geldt met name voor de gemeenten Beverwijk en Velsen.

In alle gemeenten is een uitbreiding van de sociale voorraad nodig, om de toekomstige groei van de behoefte op te vangen en zo mogelijk ook het bestaande tekort te verkleinen. Elke gemeente in de regio dient een eerlijke bijdrage te leveren aan de groei van de sociale voorraad.

In de IJmondgemeenten is uitbreiding moeilijker te realiseren, vanwege de herstructureringsopgave. Het behoud van de omvang van de sociale huurvoorraad is dan al een grote opgave. Ook is, vanwege de kortere wachttijden voor een sociale huurwoning, die uitbreiding op gemeenteniveau minder urgent dan in Zuid-Kennemerland.

Voor de gemeente Beverwijk geldt dat, ondanks dat de gemeente woningbouwplannen in voorbereiding heeft waarmee de sociale voorraad mogelijk kan groeien, de vitaliteit van Beverwijk prioriteit heeft. Deze gemeente wil daarom vasthouden aan het beleid dat behoud van de omvang van de sociale voorraad uitgangspunt is. Zo is zij in de gelegenheid binnen de beperkte ruimtelijke mogelijkheden de woningvoorraad te differentiëren.

De kernen Beverwijk en Heemskerk vormen samen een geheel. Dit is reden voor beide gemeenten om intensief samen te werken bij het woonbeleid: gezamenlijk worden woonvisies opgesteld en prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. In deze samenwerking wordt de oplossing gezocht.

7. Afspraak: Elke gemeente zet zich in om in de **nieuwbouwproductie 30% sociale huur** te realiseren (bruto).
8. Afspraak: Elke gemeente zet zich in voor een **per saldo uitbreiding** van de sociale huurvoorraad. Beverwijk vormt hierop een uitzondering: zij streeft naar behoud van de sociale huurvoorraad. Beverwijk en Heemskerk zullen gezamenlijk inzetten op een groei van de sociale voorraad in Beverwijk/Heemskerk.
Wanneer een andere gemeente in de regio, ondanks de inspanning om de voorraad uit te breiden, toch een daling van de voorraad sociale huurwoningen voorziet, gaat zij in gesprek met de buurgemeenten in het deelgebied om na te gaan of dit gecompenseerd kan worden.

Let wel: om de gewenste regionale groei van 2.800-3.000 sociale huurwoningen in de periode 2017 t/m 2024 te halen, is nog extra productie nodig. Als het niet lukt deze aantallen aan de sociale voorraad toe te voegen, zullen de wachttijden zelfs verder oplopen. In de periode 2019 t/m 2024 is de sloop van 4.300 (sociale huur)woningen voorzien; om dit te compenseren is al bijna 30% van alle bruto plancapaciteit nodig. De sociale huurvoorraad zal naar verwachting wel in omvang groeien, maar of deze groei voldoende is om aan de toekomstige extra behoefte te voldoen is met deze afspraken nog niet geregeld.

De corporaties hebben op dit moment (nog) weinig uitbreidingsplannen. Een deel van de corporaties beschikt over een geringe investeringsruimte en is hiertoe voorlopig ook niet in staat. Bij andere corporaties vergt de omslag naar groei gesprekken en nieuwe prioriteiten. De opgave om de sociale huurvoorraad te laten groeien is dus een enorme opgave voor gemeenten en corporaties.

Middensegment

Er is ook een flinke behoefte aan goedkope koopwoningen. Voor middeninkomens zijn koopwoningen tussen € 180.000 en € 250.000 betaalbaar. De behoefte aan middeldure huurwoningen is beperkt. Niettemin blijkt in de praktijk dat dit segment voor diegenen die niet terecht kunnen in de sociale huur en/of niet in staat zijn te kopen het enige alternatief is. Dit geldt

met name in gebieden met hoge koopprijzen, zoals in Zuid-Kennemerland. Middeldure huurwoningen zijn ook nodig voor mensen die met spoed een woning zoeken vanwege bijv. scheiding, nieuwe baan. Vrije sector huurwoningen, waaronder middeldure huurwoningen, vormen de smeerolie op de woningmarkt.

Goedkope koop en middeldure huur bedienen dezelfde inkomensgroepen, namelijk de middeninkomens (< € 54.000, dat is 1,5 x modaal). Voor een deel van de woningzoekenden zijn deze segmenten uitwisselbaar. Middeldure huur is dus een alternatief indien het niet mogelijk is goedkope koopwoningen te realiseren.

Per gebied zal de noodzakelijke inspanning verschillen. Voor de gemeenten Bloemendaal en Heemstede is het realiseren van substantiële aantallen middensegment in zowel de koopsector als in de huursector moeilijk haalbaar vanwege de hoge grondprijzen. Ook in Haarlem zijn ontwikkelaars geneigd prijzen te verhogen. In de IJmond zorgt marktwerking uit zichzelf al voor een groot aandeel middenklasse woningen in de nieuwbouwproductie.

De extra behoefte aan middensegment woningen bedraagt, los van het huidige tekort, in totaal 2.000 à 3.000 woningen (22 à 34 procent van de woningbehoefte in de periode 2017 t/m 2024).

9. Afspraak: Elke gemeente spant zich in om middensegment toe te voegen (middeldure huur € 711 - € 972 en/of goedkope koop < € 250.000)

Ontwikkelingsrichtingen segmenten

Op basis van de geraamde kwalitatieve woningbehoefte (trendmatig en met verrekening van woonwensen uit het RIGO-onderzoek) en het voorgaande ontwikkelt het regionale woningbouwprogramma zich in de volgende richting.

10. Afspraak: onderstaand schema te hanteren als ontwikkelingsrichting⁵ voor de woningbouw per deelgebied en voor elk van de gemeenten in het betreffende deelgebied.

Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied 2019 t/m 2024

++	groot aandeel in productie				
+	matig aandeel in productie				
+/-	geen aandeel in productie				
		Haarlem	Overig ZK	IJmond	Regio
sh		++	++	++	++
€711-€971		+	+	+	+
> €971		+/-	+/-	+/-	+/-
< €250.000		++	++	++	++
€250-363.000		++	++	++	++
> €363.000		++	++	+	++

⁵ Onderstaand schema is niet een op een vergelijkbaar met het schema in het RAP. In het RAP wordt uitgegaan van verandering in de voorraad. Hier gaat het om aandeel in de productie.

Eengezins/meergezins

Uit de raming komt naar voren dat de behoefte aan grondgebonden woningen en aan appartementen ongeveer even groot is. Dit komt o.a. doordat veel eengezinswoningen voorlopig bewoond blijven door senioren. Voorlopig zijn er dus ook nog eengezinswoningen nodig voor jonge gezinnen.

In de plannen van de gemeenten zijn meer appartementen dan eengezinswoningen opgenomen. Door de wens naar een hogere plancapaciteit, binnenstedelijk bouwen, vraag naar stedelijk woonmilieu en de vergrijzing is veel van de plancapaciteit in appartementen opgenomen. Bovendien dient een deel als vervanging van sloop van verouderde appartementen in de sociale huur.

11. Afspraak: De gemeenten zullen aandacht hebben voor de vraag naar grondgebonden woningen, maar zien geen aanleiding om op voorhand de plannen aan te passen door meer eengezinswoningen op te nemen. Mogelijk dat andere (tussen)vormen van grondgebonden woningen in hoge dichtheid ook aan kunnen sluiten bij een groot deel van de vraag. We zullen hierover kennis gaan delen.