

Voortgangsbericht

Uitvoering Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025

29 november 2023

Met dit bericht wordt u geïnformeerd over de voortgang van de uitvoering van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 en over het vervolg.

Het is nu halverwege de looptijd van het Woonakkoord. Dat is een goed moment om stil te staan bij de samenwerking en de resultaten, en vooruit te kijken naar de resterende periode. De wereld staat immers niet stil. Zowel de woningmarkt verandert, als de beleidskaders van het rijk.

In dit voortgangsbericht wordt achtereenvolgens beschreven: Achtergrond van het Woonakkoord, Hoe staat het met de uitvoering?, Zitten we nog op de juiste koers?, Hoe gaan we verder gedurende de resterende jaren van de looptijd van het Woonakkoord?

Achtergrond

Begin 2021 is het Woonakkoord “Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio” van de zeven gemeenten en de provincie vastgesteld. Dit Woonakkoord is de opvolger van de eerdere Regionale actieprogramma's (RAP). Gedeputeerde Staten nemen ook deel aan het akkoord en hebben het akkoord geaccordeerd. Het Woonakkoord is breder dan alleen woningbouw en duurzame nieuwbouw. De gemeenten vinden het belangrijk dat we samenwerken op alle aspecten van wonen. Er is voor een brede insteek gekozen en daarom zijn er ook onderwerpen als wonen en zorg en de bestaande woningvoorraad opgenomen. Het is dan ook met raadpleging van een brede groep belanghouders opgesteld.

Het Woonakkoord bestaat uit twee delen:

- Een meerjarig [Bestuursakkoord](#) van de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond en de provincie Noord-Holland voor de periode 2021 t/m 2025 over de visie, de woonopgaven en de richtingen die de partijen in de regio op willen. Dit is vertaald naar een aantal doelen. Het Bestuursakkoord zijn de gemeenten en Gedeputeerde Staten met elkaar aangegaan. De gemeenteraden hebben ingestemd met het Bestuursakkoord.
- Een [Uitvoeringsagenda](#)¹ met concrete acties en afspraken gericht op de uitvoering. Per doel is aangegeven wat er concreet wordt ondernomen. Deze Uitvoeringsagenda kan worden geactualiseerd wanneer daar behoefte aan is. Zo kan flexibel en adequaat worden ingespeeld op ontwikkelingen op de woningmarkt, regelgeving en veranderende prioriteiten. De Uitvoeringsagenda is geaccordeerd door de colleges en Gedeputeerde Staten. De colleges

¹ De raad van Heemstede wil zienswijzen afgeven bij wijzigingen van de Uitvoeringsagenda. De raad van Beverwijk wil jaarlijks op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken.

hebben mandaat gegeven aan het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond om aanpassingen te doen (met uitzondering van Heemstede).

Het Woonakkoord kent vijf thema's: woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en samenwerking. Hieronder een samenvatting van de bijbehorende doelen:

- Woningbouw: Een netto toename van minimaal 11.650 woningen in de periode 2020 t/m 2029. Om het huidige woningtekort te laten afnemen, is het streven nadrukkelijk om méér te bouwen.
- Betaalbaarheid: We breiden de sociale huurvoorraad uit, in de regio en in elke gemeente². Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie minimaal 30% sociale huur. We streven naar een evenwichtige en transparante verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen. Elke gemeente voegt middensegment toe.
- Doelgroepen: We werken aan een gezamenlijke woonzorgagenda. We stimuleren dat zoveel mogelijk senioren passend (gaan) wonen. We werken aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en diverse aandachtsgroepen.
- Duurzaamheid: We delen kennis en werken aan verduurzaming van bestaande bouw en van nieuwbouw. Daarbij hebben we aandacht voor de sociale energietransitie en voor betaalbaarheid.
- Samenwerking: We werken goed samen als gemeenten en provincie. We werken goed samen met onze belanghouders.

Hoe staat het met de uitvoering?

De afgelopen jaren is binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond goed met elkaar samen gewerkt aan de uitvoering van het Woonakkoord en zijn diverse resultaten behaald. Het gaat om veel verschillende activiteiten en opbrengsten: onderzoek/inzicht, kennis delen, samenwerking, afstemming, en monitoring van concrete resultaten. Veel projecten zijn met subsidie vanuit het provinciale woonfonds voor uitvoering van de Woonakkoorden mogelijk gemaakt.

De belangrijkste resultaten die in het kader van het Woonakkoord zijn bereikt, zijn:

- Jaarlijks actualiseren we de regionale monitor '[Wonen en zorg op de kaart](#)', een bron van informatie voor gemeenten en woningcorporaties met de focus op de samenstelling van de woningvoorraad, samenstelling van de sociale huurvoorraad en over de locatie van (zorg)voorzieningen op wijkniveau.
- Sinds 2022 is er een jaarlijkse regionale monitor voor de ontwikkelingen in de woningbouw, gerelateerd aan de doelen uit het Woonakkoord: groeit de woningvoorraad en de sociale huurvoorraad voldoende? Hoe staat het met de woningbouwplannen en de plancapaciteit? De gegevens bieden input voor het gesprek tussen gemeenten onderling en met de woningcorporaties.
- Kennisbijeenkomsten over gemeentelijke sturing op (betaalbare) woningbouw. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van beleid en instrumenten die de gemeenten inzetten bij het sturen op de (de bouw van) betaalbare woningen en we delen de kennis en ervaring. Gemeenten leren zo van elkaar.
- Gedurende vele jaren is toegewerkt naar de vorming van één woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen voor alle woningzoekenden in de regio. Per 1 juli 2023 is dit gerealiseerd en afgerond. De verdeling vindt plaats via Woonservice.

² Een uitzondering vormt Beverwijk. Afgesproken is dat Beverwijk en Heemskerk samen een groei realiseren.

- We stemmen regelmatig de lokale huisvestingsverordeningen met elkaar af, met name op het onderdeel woonruimteverdeling.
- Sinds 2021 hebben we een regionaal Pact van Uitstroom (uit instellingen Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen) met afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Hierbij zijn 27 partijen betrokken. Sindsdien is gewerkt aan de implementatie en aan een continue verbetering van de uitvoering.
- Ouderenhuisvesting: er is een regionaal onderzoek uitgevoerd door ABF naar de behoefte aan ouderenhuisvesting. Daarnaast zijn er meerdere bijeenkomsten georganiseerd om samen met belanghouders kennis te delen over o.a. woonvormen, doorstroming en samenwerking.
- De corporaties die werkzaam zijn in de regio vormen een vaste overlegpartner zowel op ambtelijk niveau als op bestuurlijk niveau (voor het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting).
- Door het toenemende belang van wonen en zorg wordt ook steeds meer samengewerkt met zorg- en welzijnsorganisaties.
- We trekken samen op in het kader van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) (woningmarktonderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA), Woondeal MRA, lobby naar het Rijk etc.). De inbreng vanuit Zuid-Kennemerland/IJmond wordt voorbereid, afgestemd en de uitkomsten worden weer teruggekoppeld naar de gemeenten.

Zitten we nog op de juiste koers?

Zowel de woningmarkt als het rijksbeleid zijn flink in beweging. Dat is reden te meer om halverwege de looptijd van het Woonakkoord even stil te staan. Wat speelt er allemaal? En is de in het Woonakkoord in 2021 uitgezette koers nog de juiste?

Ontwikkelingen

Er spelen op het moment veel ontwikkelingen. De belangrijkste zijn:

- De woningmarkt, en dan vooral de nieuwbouw, stagneert om diverse redenen (stikstof, stijgende bouwkosten, capaciteitstekorten bij overheden en marktpartijen, stijgende rente etc.).
- Het Woonakkoord is gebaseerd op woningbehoefteprognoses uit 2019. Uit provinciale prognoses uit 2021 is gebleken dat de regionale woningbehoefte verder is gegroeid. Er zijn nog meer woningen nodig. Dit wordt weerspiegeld in de bouwambities van de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond, zoals bleek uit de coalitieakkoorden van 2022.
- Het landelijk beleid verandert. Er is meer inhoudelijke sturing met de nationale Woon- en Bouwagenda en de daarvan deel uitmakende programma's. Belangrijke beleidslijnen die het rijk heeft ingezet zijn: de bouw van 900.000 woningen t/m 2030, waarvan per gemeente tweederde 'betaalbaar' (gemiddeld 30% sociale huur en 36% middeldure huur/betaalbare koop) i.v.m. fair share, de bouw van meer woningen voor ouderen, de huisvesting van diverse aandachtsgroepen (programma 'Een thuis voor iedereen'). Deze onderwerpen zijn inmiddels vastgelegd in Woondeals. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond is betrokken bij de Woondeal MRA (maart 2023).
- Ook komt er meer regie vanuit het Rijk. De minister werkt aan een Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, waarmee de rollen en bevoegdheden van rijk, provincies, regio's en gemeenten veranderen.

- Vanuit deze wet krijgt de provincie een grotere en bredere rol toebedeeld op het gebied van wonen, met name een controlerende taak t.a.v. gemeentelijk woonbeleid en de regionale afstemming.
- Gemeenten krijgen meer expliciete taken op het gebied van wonen, zoals de huisvesting van ouderen en andere aandachtsgroepen, maar de inhoudelijke beleidsruimte wordt ingeperkt door landelijke beleidslijnen (bijvoorbeeld fair share). Op onderdelen verlangt het rijk regionale afstemming (fair share, huisvesting aandachtsgroepen).
- Ook meer specifieke landelijke wetten en regels veranderen, bijvoorbeeld de Huisvestingswet en de regelgeving voor middeldure huurwoningen.
- In lijn met bovengenoemde veranderingen: Er ligt inmiddels een Woondeal MRA, met daarin voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een aantal van 18.350 nieuw te bouwen woningen t/m 2030. De bouwambities in de Woondeal per (deel)regio en per gemeente worden de komende periode verder gedifferentieerd naar onder andere aantallen betaalbare woningen en aantallen ouderenwoningen.
- In het voorjaar van 2023 waren er provinciale verkiezingen. Op 6 juli 2023 is er in de provincie Noord-Holland een coalitie gevormd met een nieuw coalitieakkoord en een nieuw provinciebestuur.

Bijeenkomst tussentijdse evaluatie met belanghouders

Omdat de looptijd van het Woonakkoord voor de helft verstreken is, is op 29 juni jongstleden, met steun van de provincie, de bijeenkomst “Samen aan Zet met het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond” georganiseerd. Daar is door interne en externe betrokken partijen, o.a. ambtenaren, wethouders, raadsleden, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en ontwikkelaars, op hoofdlijnen besproken of de uitgezette koers van het Woonakkoord nog de juiste is. Deze partijen waren ook betrokken bij het opstellen van het Woonakkoord in 2020/21.

Tijdens de bijeenkomst is gesproken over bovengenoemde ontwikkelingen, met name tijdens het plenaire gedeelte. Vervolgens gingen alle partijen met elkaar in overleg over drie actuele thema's in werksessies:

- Hoe houden we de woningbouw op gang en wat is de rol van de woningcorporaties daarbij? Vanuit de gemeenten was er onder meer een oproep voor meer betrokkenheid van de provincie bij de woningbouwproblematiek van kleinere gemeenten.
- Hoe kunnen gemeenten meer woningzoekenden uit de aandachtsgroepen gaan huisvesten?
- Hoe kunnen we de doorstroming van ouderen vergroten?

De aanbevelingen vanuit de werksessies zullen worden meegenomen bij de verdere invulling van bestaande activiteiten (woningbouw, ouderenhuisvesting, (regionale) woonzorgvisie), zowel regionaal als lokaal.

Het verslag van de bijeenkomst is bij dit bericht gevoegd. Het verslag is al eerder verspreid onder de deelnemers en ook naar de griffies verzonden.

Hoe geven we een vervolg aan het Woonakkoord de komende jaren, gezien de huidige ontwikkelingen en uitkomsten van de evaluatie?

De looptijd van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond is tot en met 2025.

Op basis van de huidige ontwikkelingen en uitkomst van de evaluatie is er momenteel geen aanleiding om het Bestuursakkoord aan te passen. Ook met de nieuwe ontwikkelingen staan de regionale doelen (zie eerder in dit bericht) op hoofdlijnen nog overeind. Ook de Uitvoeringsagenda

blijft grotendeels actueel, maar hier zullen de ontwikkelingen wel tot accentverschuivingen leiden, om beter aan te sluiten bij de veranderingen in regelgeving en actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Sommige acties in de Uitvoeringsagenda worden belangrijker en/of worden anders opgepakt. Sommige acties blijken in de praktijk juist minder urgent om op te pakken vanuit het Woonakkoord.

Het betreft de volgende accentverschuivingen, ingedeeld conform de thema's in het Woonakkoord/Uitvoeringsagenda.

Woningbouw

- In het Woonakkoord is de netto groei van minimaal 11.650 woningen opgenomen. De ambities zijn flink verhoogd naar een woningbouwproductie van 18.350 woningen³, conform de opgenomen aantallen in de MRA Woondeal (met vermelding van randvoorwaarden). Deze passen binnen de afspraken van het Woonakkoord en de ambities van gemeenten om meer woningen toe te voegen. Er zullen nog meer inspanningen worden ondernomen om de bouwproductie op gang te brengen en te houden, zoals kennis delen tussen gemeenten en het goede gesprek blijven voeren met woningcorporaties en marktpartijen (een eerstvolgende bijeenkomst staat gepland voor 18 januari 2024).
- In 2023 en 2024 worden de woningbouwaantallen in de Woondeal MRA conform de daarin staande afspraken verder uitgewerkt naar tweederde betaalbaar en naar aantallen ouderenhuisvesting. Dit gebeurt voor Zuid-Kennemerland/IJmond en voor elk van de gemeenten, waarbij we zoveel mogelijk rekening houden met de lokale situaties.
- (Op termijn) schrappen van de bijlage 'Woningbouwplannen in landelijk gebied' uit de Uitvoeringsagenda. De provincie heeft de regelgeving aangepast t.a.v. woningbouwplannen in landelijk gebied. Deze hoeven niet langer vermeld te worden in het Woonakkoord en dienen op een gegeven moment daaruit te worden geschrapt. Wel dient de ontwikkeling in overeenstemming te zijn met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.

Betaalbaarheid

- In het Woonakkoord staan afspraken om 30% sociale huur te bouwen en middensegment toe te voegen. Om de bouw van tweederde betaalbare woningen te kunnen realiseren - de nieuwe lijn vanuit de MRA Woondeal blijven de gemeenten kennis delen, monitoren met de regionale woningbouwmonitor en van elkaar leren over de inzet en toepassing van sturingsinstrumentarium.
- Daarnaast wordt gezocht naar regionale afstemmingsmogelijkheden van het instrumentarium sturen op betaalbare woningbouw, zodat de sturing eenduidiger en effectiever wordt richting corporaties en marktpartijen.

Doelgroepen

- In het Woonakkoord staat de afspraak om de regionale woonzorgagenda actueel te houden en te werken aan een verbetering van de huisvesting van ouderen, kwetsbare groepen en andere aandachtsgroepen. Vanuit het nieuwe rijksbeleid wordt inmiddels meer concreets van gemeenten verwacht. Zo wordt een gemeentelijke woonzorgvisie verplicht, evenals een urgentie voor bepaalde groepen woningzoekenden. In de regio wordt al gewerkt aan het opstellen van een regionale woonzorgvisie, dat als kader kan dienen voor lokale woonzorgvisies. Hierbij ligt de focus op groepen die zorg en begeleiding nodig hebben. Waar

³ De definitie van de aantallen is niet helemaal vergelijkbaar en ook de periode verschilt, maar de ambitie ligt duidelijk hoger.

nodig zullende gemeenten regionale afspraken maken. Het Pact van uitstroom biedt al een goed startpunt.

- Overige aandachtsgroepen: Ook is vanuit het Woonakkoord al met elkaar aan de slag gegaan om op regionaal niveau de vraag van woonwagengebouwen en van arbeidsmigranten in beeld te brengen. Daarna zal het gesprek plaatsvinden met elkaar over de opgaven in onze gemeenten.

Duurzaamheid

- In de praktijk bleek dat de acties die waren voorzien in de Uitvoeringsagenda overlappen met andere initiatieven. Belangrijk zijn onder meer diverse MRA convenanten (toekomstbestendige woningbouw, houtbouw), de Regionale Energiestrategie (RES) en de regionale samenwerking op duurzaamheid in Zuid-Kennemerland/IJmond. De voornemens in de Uitvoeringsagenda zijn voor nu on hold gezet om dubbel werk te voorkomen. Kennisuitwisseling tussen ambtenaren wonen en/of duurzaamheid blijft wel belangrijk en zal worden georganiseerd: Wat kunnen gemeenten van elkaars aanpak leren?

Samenwerking

- Regio, provincie en MRA zijn met elkaar in gesprek over de veranderende rollen in het kader van de MRA Woondeal en het landelijk woonbeleid. De blik is daarbij gericht zowel op de eerstvolgende jaren als op de langere termijn. Vanuit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt een pleidooi gehouden voor lokale inbreng en afspraken op het niveau van Zuid-Kennemerland/IJmond zoals het Woonakkoord, ook ná 2025. De regionale samenwerking is immers veel meer dan de uitwerking van de Woondeal MRA.
- De regio gaat na, samen met de provincie, wat het nieuwe coalitieakkoord van de provincie betekent voor het bereiken van de doelen in het Woonakkoord. Ontstaan er nieuwe mogelijkheden?
- Naast de samenwerking met de corporaties, wordt ook het netwerk met zorg- en welzijnsorganisaties versterkt.
- De samenwerking in regionaal verband op de uitvoering van Woonakkoord wordt bestuurlijk en ambtelijk voortgezet.

Uit dit voortgangsbericht komt naar voren dat de thema's uit het Bestuursakkoord nog actueel zijn, net als de Uitvoeringsagenda. Op onderdelen van de Uitvoeringsagenda zijn enkele actualiseringen aan de orde, zoals genoemd. Mochten er zich gedurende de looptijd van het Woonakkoord onverhoopt grote wijzigingen gaan voordoen, die niet meer passend zijn binnen de gemaakte regionale afspraken met elkaar, dan worden deze besproken in het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond en wordt u zo spoedig mogelijk geïnformeerd.