

**Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond  
2021-2025**

**Samen bouwen aan een  
toekomstbestendige regio**

**Bestuursakkoord**

**IJMOND  
ZUIDKENNEMERLAND**



**Provincie  
Noord-Holland**



Concept  
Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond  
2021-2025  
Bestuursakkoord

Versie 20-1-2021

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. De regio en de opgaven .....	5
3. Onze visie op wonen in de regio .....	8
4. Opgaven en doelen 2021-2025 .....	9
4.1 Woningbouw .....	9
4.2 Betaalbaarheid .....	14
4.3 Doelgroepen (zorgdoelgroepen en overige doelgroepen) .....	18
4.4 Duurzaamheid .....	21
4.5 Samenwerking.....	25
5. Overzicht doelen .....	27

## 1. Inleiding

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft samen met de provincie Noord-Holland dit Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. In dit akkoord is aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting we op willen en hoe we hier gezamenlijk aan gaan werken.

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort en werkt in deze samenstelling al acht jaar samen. Sinds 2012 heeft deze regio afspraken gemaakt over wonen in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen. Eerst in het RAP 2012-2015. Daarna in het RAP 2016-2020 “De regio Zuid-Kennemerland/IJmond geeft thuis!”, dat nu ten einde loopt.

### **Aanleiding**

Op basis van de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vraagt de provincie aan de regio's Woonakkoorden op te stellen. Een aantal onderwerpen wil de provincie daar in elk geval in terug zien. Dit zijn afspraken over woningbouw met inachtneming van de provinciale woningbehoefteramingen, afspraken over nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair is, en afstemming over woningbouwlocaties in landelijk gebied. De provincie wil ook partij zijn in het Woonakkoord en is daardoor nauw betrokken geweest bij het opstellen ervan.

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond kiest voor een brede benadering van het wonen. Naast de onderwerpen die voor de provincie belangrijk zijn, komen daarom ook thema's als doelgroepen en betaalbaarheid nadrukkelijk aan bod in het Woonakkoord. Deze brede benadering is een voortzetting

van het RAP. De provincie is dus bij sommige onderwerpen van het Woonakkoord meer betrokken dan bij andere.

De opgaven die in het RAP 2016-2020 zijn beschreven, gelden grosso modo nog steeds. Het Woonakkoord is dan ook in veel opzichten een voortzetting van de lijnen uit het RAP. Dit geldt bijvoorbeeld voor het woningbouwprogramma, waarbij de geactualiseerde RAP-afspraken uit 2019<sup>1</sup> worden voortgezet. Het Woonakkoord legt wel een aantal nieuwe accenten. Zo is duurzaamheid een belangrijker onderwerp geworden en vraagt ook de huisvestingssituatie van diverse doelgroepen meer aandacht.

### **Regionale afspraken en samenwerking**

De woningmarkt is regionaal. De woonmogelijkheden van gemeenten vullen elkaar aan. Veel woningzoekenden kijken daarom over de grenzen van de eigen gemeente heen. Het woonbeleid van gemeenten is van invloed op die verhuisstromen en heeft ook ruimtelijke effecten, zoals verkeersstromen. Ook veel samenwerkingspartners van gemeenten op het gebied van wonen, zoals corporaties, marktpartijen en zorgorganisaties, werken op bovenlokaal niveau. Er is dus alle reden om over wonen regionaal in gesprek te zijn en afstemming te zoeken.

Gezamenlijk hebben we meer kennis over en inzicht in de woningmarkt. We staan veelal voor dezelfde opgaven en kunnen veel van elkaar leren. Op sommige onderwerpen is het belangrijk om het beleid regionaal af te stemmen of zelfs één lijn te kiezen. De afspraken in dit Woonakkoord gaan over al deze wijzen van samenwerking, als gemeenten onderling, met de provincie en de MRA en met stakeholders. Al deze partijen zijn nodig om de afspraken te kunnen realiseren en daarmee een toekomstbestendige regio te verwezenlijken.

---

<sup>1</sup> 'Regionale afspraken over een nieuw woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en over groei van de sociale huurvoorraad' (maart 2019)

Terugkijkend<sup>2</sup> naar de samenwerking bij de uitvoering van de RAP-afspraken 2016-2020 komen enkele punten naar voren waarop de samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond kan worden verbeterd. De belangrijkste zijn: meer focus aanbrengen in de regionale samenwerking, en meer flexibiliteit in de onderwerpen/afspraken. Het opstellen van dit Woonakkoord biedt de kans om vorm te geven aan deze wensen en ze te concretiseren. Deze punten zijn dan ook meegenomen in het opstellen van dit document.

### **Totstandkoming**

Dit Woonakkoord is in de periode van mei 2020 tot januari 2021 opgesteld door de regiogemeenten in samenspraak met de provincie. Op meerdere momenten zijn stakeholders betrokken. Allereerst zijn de raden geïnformeerd over het opstellen van het Woonakkoord. Begin september konden stakeholders tijdens de Week van het Woonakkoord, een serie digitale bijeenkomsten, deels themagericht inbreng leveren. Deze inbreng is meegenomen. Met de corporaties is specifiek gesproken over de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. De conceptversie van het Woonakkoord is in december 2020 voor commentaar toegezonden aan de corporaties, huurdersorganisaties en een selectie van marktpartijen, zorgorganisaties en overheidsorganisaties.

### **Leeswijzer**

Het Woonakkoord bestaat uit twee aparte 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 mondt uit in de formulering van een aantal doelen, die we willen bereiken. Dit Bestuursakkoord gaan de gemeenten en Gedeputeerde Staten met elkaar aan. De gemeenten leggen het Bestuursakkoord voor aan de gemeenteraden ter accordering.
- Een Uitvoeringsagenda met concrete acties en afspraken gericht op de uitvoering. Per doel wordt aangegeven wat er concreet wordt ondernomen. Deze Uitvoeringsagenda kan de komende jaren worden geactualiseerd wanneer daar behoefte aan is. Zo kunnen we flexibel en adequaat inspelen op ontwikkelingen op de woningmarkt, regelgeving, en veranderende prioriteiten. De Uitvoeringsagenda wordt ter accordering voorgelegd aan de colleges en aan Gedeputeerde Staten. De colleges zal worden gevraagd om toekomstige aanpassingen van de agenda te mandateren aan het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond.

In dit Bestuursakkoord geven we eerst kort een kenschets van de regio en haar woningmarkt. In hoofdstuk 3 gaan we in op de visie en de missie van de regio voor de komende jaren. In het vierde hoofdstuk gaan we dieper in op belangrijke thema's en de doelen die de regio wil bereiken.

---

<sup>2</sup> In de regionale ambtelijke werkgroep en het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond

## 2. De regio en de opgaven

### **Beverwijk**

Al eeuwen een handelsstad rondom een haven. Beverwijk kent veel (middel) hoogbouw en sociale huurwoningen uit de jaren '50-'60.

Er wordt hard gewerkt aan herstructurering. Nieuwbouw moet binnenstedelijk gezocht worden en in de spoorzone.



Aantal inwoners: 41.613

Oppervlakte: 2.009 ha

### **Haarlem**

De hoofdstad van de provincie is een prettige woonstad met bedrijvigheid en cultuur. De relatief jongste gemeente in de regio, door de instroom van jonge huishoudens. De woningvoorraad groeit binnenstedelijk door nieuwbouw, herstructurering en transformaties.



Aantal inwoners: 162.961

Oppervlakte: 3.209 ha



Aantal inwoners: 23.570

Oppervlakte: 4.521 ha

### **Bloemendaal**

Een groene gemeente met natuurgebieden, landgoederen en villawijken. Het gemiddelde inkomen is hoog en er wonen relatief veel senioren. Een woongemeente met voornamelijk lokale voorzieningen. Uitbreiding dient plaats te vinden door verdichting.



Aantal inwoners: 39.188

Oppervlakte: 3.168 ha

### **Heemskerk**

Van oorsprong een tuindersdorp, ontwikkelde zich tot een rustige woongemeente met een groen en dorps karakter. Er is sprake van vergrijzing. Het voorzieningenniveau is goed en divers, het woonaanbod gevarieerd, zowel in de koop als sociale huur. Uitbreiding vooral door verdichting.

### Heemstede

Centraal gelegen in de driehoek Amsterdam, Haarlem, Leiden, dichtbij Schiphol. Een welvarende woongemeente met veel groen, landgoederen en aantrekkelijke winkelstraten. Uitbreiding zal vooral via verdichting moeten worden gerealiseerd.



Aantal inwoners: 27.239

Oppervlakte: 964 ha

### Zandvoort

Een badplaats volledig omringd door natuurgebied. Zandvoort biedt met haar dorpskarakter een aantrekkelijk woonmilieu. Het aandeel lage inkomens is hoger dan in de omliggende gemeenten. Ook Zandvoort kan alleen binnenstedelijk bouwen en niet uitbreiden.



Aantal inwoners: 17.116

Oppervlakte: 4.397 ha



Aantal inwoners: 68.660

Oppervlakte: 6.317 ha

### Velsen

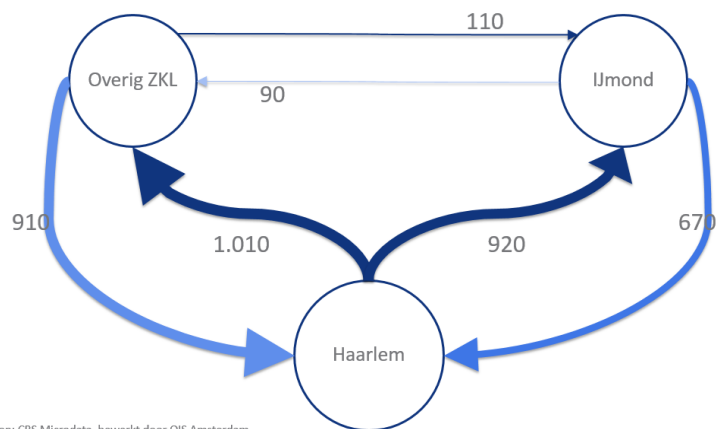
Een gevarieerd woningaanbod, duindorpen met ruime en vooroorlogse woningen en ook veel sociale huur en naoorlogse hoogbouw. Via herstructurering krijgen eenzijdige wijken een kwaliteitsimpuls.

De gemeenten in de regio verschillen van elkaar, maar vullen elkaar ook aan. Zo is bijvoorbeeld Haarlem een relatief jonge stad, waar jonge mensen naar toe komen. Heemstede en Bloemendaal zijn welvarend en meer vergrijsd. In IJmond zijn betaalbare koopwoningen voorhanden.

Er vinden dan ook tal van verhuizingen plaats binnen de regio, zowel binnen deelregio's als tussen deelregio's waarbij Haarlem een centrale functie vervult. Ook blijkt hieruit de sterke samenhang met de MRA: er verhuizen meer huishoudens vanuit Amsterdam naar de regio Zuid-Kennemerland/IJmond dan andersom. Met name Haarlem is in trek.

Bron foto's: Beverwijk: RAP 2016-2020. Bloemendaal: RAP 2016-2020. Haarlem: Gemeente Haarlem. Heemskerk: Gemeente Heemskerk. Heemstede: RAP 2016-2020. Velsen: Gemeente Velsen. Zandvoort: Gemeente Haarlem.

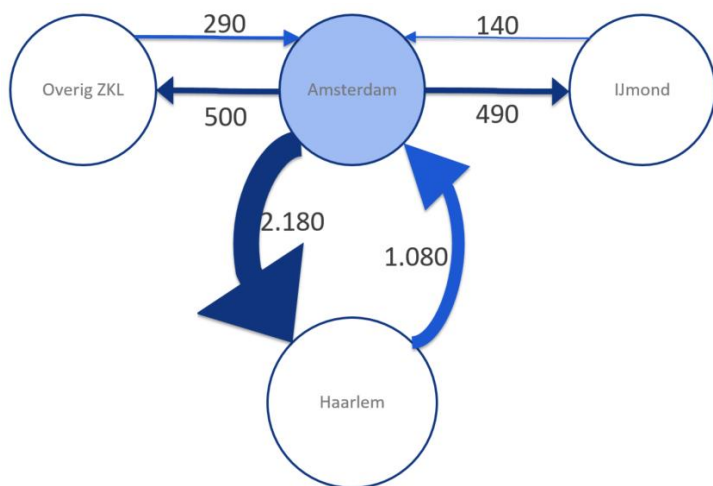
Figuur 2-1 Regionale samenhang: verhuisd 2017/18



Bron: CBS Microdata, bewerkt door OIS Amsterdam

Bron: RIGO rapport 2020, *Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond. Op basis van WiMRA 2019*

Figuur 2-2 Invloed vanuit Amsterdam, verhuisd 2017/18



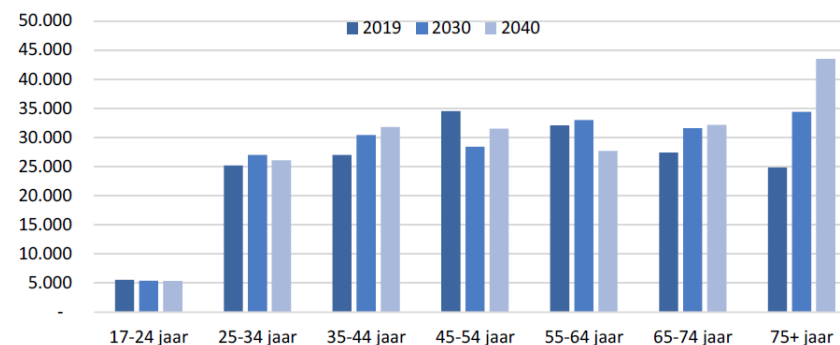
Bron: RIGO rapport 2020, *Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond. Op basis van WiMRA 2019*

De regio staat voor een aantal grote uitdagingen:

- Een actueel woningtekort en een nog sterk groeiende woningbehoefte, onder meer aan betaalbare woningen;
- Een vergrijzende bevolking die zo lang mogelijk zelfstandig zal blijven wonen;
- Verschillende (zorg)doelgroepen die een urgente behoefte hebben aan (betaalbare) zelfstandige huisvesting;
- Een duurzame ontwikkeling van nieuwe en bestaande wijken, waarbij draagvlak van de bewoners nodig is.

Het Woonakkoord geeft daarop een antwoord.

Figuur 2-3 Huishoudens naar leeftijd, Zuid-Kennemerland / IJmond



Bron: RIGO rapport 2020, *Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond. Op basis van WiMRA 2019*

Voor de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte baseren we ons op het rapport 'Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond, op basis van WiMRA (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam) 2019' (RIGO, sept. 2020). In dit rapport wordt onder andere beschreven dat de druk op de markt hoog is en hoog blijft en dat de vergrijzing toeneemt (zie figuur 2-3).







# WONINGBOUW

## 4. Opgaven en doelen 2021-2025

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de opgaven zijn en aan welke doelen de regiogemeenten en de provincie zich committeren. Er zijn vijf thema's: woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en samenwerking. De concrete acties en afspraken die aan de doelen gekoppeld worden, zijn opgenomen in de Uitvoeringsagenda van dit Woonakkoord.

### 4.1 Woningbouw

Om zoveel mogelijk mensen die hier willen wonen een plek te kunnen bieden, zijn er veel extra woningen nodig in de regio. We willen deze woningen zodanig inpassen dat dit in principe niet ten koste gaat van het landelijk gebied en met aandacht voor de bereikbaarheid. Ook willen we woningen toevoegen die een aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad, zodat het onze woningmarkt completer en aantrekkelijker maakt.

#### **Wat doen we al?**

We werken al geruime tijd aan de grote opgave om meer en sneller woningen toe te voegen. We werken hierbij intensief samen met de provincie en met andere regio's binnen de MRA. In het RAP 2016-2020 lag er ook een grote bouwambitie met een vraaggericht programma en de afspraak om dit binnenstedelijk en bij OV-knooppunten te realiseren. In 2019 hebben we op basis van een nieuwe behoefteaming<sup>3</sup> geconstateerd dat er meer aandacht nodig was voor de sociale huur. Het op peil houden van de sociale huurvoorraad bleek niet voldoende; een uitbreiding was nodig. We hebben toen nieuwe afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma en over de sociale huurvoorraad<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond, 2017-2040 (RIGO, 2018)

<sup>4</sup> 'Regionale afspraken over een nieuw woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en over groei van de sociale huurvoorraad' (maart 2019).

Binnenstedelijk bouwen blijft de norm. We realiseren mooie projecten, maar bouwen nog onvoldoende woningen. De praktijk is weerbarstig. Zo hebben we te maken met pieken en dalen in de economische ontwikkeling, met tekorten aan personeel of materialen, nieuwe milieueisen (stikstof) etc. Ook het uitgangspunt om binnenstedelijk en/of bij OV-knooppunten te bouwen, wensen om aantrekkelijke, duurzame en betaalbare projecten te realiseren en de vereiste procedures leveren uitdagingen en vergen veel tijd. Overigens worden er ook woningen toegevoegd door woningsplitsing.

### De opgave

Het toevoegen van voldoende woningen is en blijft een grote opgave voor de regio. Het actuele tekort is groot en leidt tot verder stijgende koopprijzen en verder oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning. De provinciale prognoses laten bovendien zien dat het aantal huishoudens blijft groeien, zeker tot 2040 (zie onderstaande tabel), in alle delen van de regio.

Tabel 1. Ontwikkeling van het aantal huishoudens en van de woningbehoefte in Zuid-Kennemerland / IJmond

	toename aantal huishoudens			
	Haarlem	overig ZKL	IJmond	totaal
2019-2025	4.100	1.200	2.800	8.150
2019-2030	8.000	1.450	4.100	13.500
2019-2040	13.250	1.800	6.300	21.350

	toename woningbehoefte			
	Haarlem	overig ZKL	IJmond	totaal
2019-2025	4.200	1.050	2.450	7.700
2019-2030	8.200	1.200	3.750	13.150
2019-2040	13.000	1.600	5.900	20.500

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

We handhaven de ambitie om voldoende woningen te bouwen. Het voorzien in toekomstige groei van de woningbehoefte alleen is niet voldoende.

We moeten méér bouwen dan dat om de huidige tekorten te verminderen, om de spanning op de woningmarkt te verkleinen. We willen voldoende woningen bouwen, in de regio, en in elk van de deelregio's en gemeenten.

Daarvoor is het nodig de woningbouwplannen te versnellen en zachte plannen hard te maken. Ook kijken we vooruit en zoeken nieuwe locaties voor toekomstige woningbouw binnen de ruimtelijke uitgangspunten die ook in de provinciale Omgevingsvisie zijn aangegeven.

Binnen de MRA werken we samen aan de invulling van de enorme woningbehoefte in het hele metropoolgebied. Dat doen we onder andere via de MRA Agenda, de Woondeal, de Verstedelijkingsstrategie Rijk-Regio, het jaarprogramma Wonen in de MRA, het actieprogramma Versnelling Woningbouw en het programma Bereikbare steden. De focus van de samenwerking ligt in de MRA op de Sleutelgebieden (grootschalige, complexe gebiedsontwikkelingen waar meerdere opgaven samenkomen) en de Versnellingslocaties (woningbouwprojecten waar op korte termijn kansen liggen om woningen versneld te realiseren). Met een doelstelling van 17.500 woningen per jaar, gaat het in totaal tussen 2020 en 2030 over een toevoeging van ruim 175.000 woningen in de MRA.

De provincie is daarbij een belangrijke partner. De MRA en de provincie trekken samen op. De ondersteuning vanuit de MRA en de provincie van gemeenten richt zich tot nu toe vooral op de grotere projecten en gemeenten, zoals Haarlem. Dit is op zich logisch, maar betekent wel dat kleinere gemeenten de ondersteuning in mindere mate ervaren, terwijl zij over talloze woningbouwlocaties beschikken die eveneens hard nodig zijn. De provincie wil de gemeenten effectiever ondersteunen. De provincie maakt, via een subsidieregeling in het kader van het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw, mogelijk dat ook kleinere gemeenten eenvoudiger aanspraak kunnen maken op ondersteuning bij de woningbouwopgave.

We bouwen die woningen waar vraag naar is en die een waardevolle aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad. Om te zorgen dat alle

doelgroepen in de regio kunnen (blijven) wonen, geven we bijzondere aandacht aan het bouwen van die woningen waar zich de grootste tekorten (zullen gaan) voordoen<sup>5</sup>. Dat zijn met name betaalbare woningen (sociale huur, betaalbare koop).

Uit de Raming woningbehoefte komt naar voren dat de behoefte aan grondgebonden woningen minstens zo groot is als aan appartementen. 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 woonmilieus en de vergrijzing is veel van de plancapaciteit in appartementen opgenomen. Gemeenten willen doorstroming van senioren stimuleren o.a. door aantrekkelijk en geschikt aanbod te bouwen en zo eengezinswoningen vrij te maken. Bovendien dient een deel van de appartementen als vervanging van sloop van verouderde appartementen in de sociale huur.

We hechten aan de grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de regio beschikt (stedelijk/landelijk, betaalbaar/topsegment) en willen dit nog verder versterken. Een voorbeeld is om levensloopbestendige appartementen in de nabijheid van voorzieningen toe te voegen in bijv. Bloemendaal, Heemstede en Heemskerk. Beverwijk, Velsen en Haarlem werken aan een omvangrijke herstructureringsopgave om kwetsbare, eenzijdige wijken te differentiëren en de leefbaarheid te vergroten.

Om ons landschap zoveel mogelijk te behouden blijft binnenstedelijk bouwen en bouwen bij OV-knooppunten uitgangspunt. Voor de regio is de Kennemerlijn van belang. Beverwijk heeft ambitieuze woningbouwplannen in de spoorzone en ook Heemskerk wil in het stationsgebied woningen

toevoegen. Ook werken provincie en regio samen aan een Strategische Uitvoeringsagenda Mobiliteit en Bereikbaarheid.

We willen nieuwbouw zoveel mogelijk energieneutraal, klimaat-adaptief, natuurinclusief en circulair realiseren (zie verder bij het thema 'duurzaamheid').

We beseffen dat we niet in alle projecten al onze doelen kunnen verwezenlijken en dat we soms keuzes moeten maken, bijvoorbeeld voor duurzaamheid, of voor betaalbaarheid. En soms zijn er ook goede redenen om toch te bouwen in het landelijk gebied.

We houden de vinger aan de pols. Door bijvoorbeeld de effecten van het coronavirus op de economie (economische tegenspoed) en de (internationale) migratie kunnen prognoses veranderen. We zullen daarom met regelmaat, onder andere in 2021/2022, de woningbehoefte in ogenschouw nemen en zo nodig onze kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over het woningbouwprogramma aanpassen.

Al met al bouwen we voort op onze koers en afspraken uit het RAP 2016-2020 en de actualisering die we daar in 2019 op hebben aangebracht. Wel verlengen we de afspraken uit 2019 – het woningbouwprogramma had betrekking op de periode 2019 t/m 2024 - met een jaar, zodat het aansluit op de geldigheidsduur van het Woonakkoord (t/m 2025).

Op de volgende bladzijden zijn de doelen aangegeven en toegelicht.

---

<sup>5</sup> 'Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond, op basis van WiMRA 2019' (RIGO, sept. 2020).



A. We voegen voldoende woningen toe, ook in elk van de deelregio's, om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte én om het huidige woningtekort te verminderen.

Wat is 'voldoende'? Om aan de toekomstige groei te voldoen is het nodig dat we de woningvoorraad uitbreiden met 13.150 woningen in de periode 2019-2030. Dat betekent een uitbreiding (netto<sup>6</sup>) van tenminste 1.200 woningen per jaar, een vergelijkbare opgave als in de afgelopen jaren nodig was. Om het actuele tekort te verminderen, moeten we echter méér toevoegen. Bovendien willen we het merendeel van de opgave de eerste vijf jaar realiseren, omdat de groei van de behoefte dan het grootste is. De behoefte doet zich voor in alle delen van de regio. Alle gemeenten moeten een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.

Uit de provinciale Monitor Plancapaciteit blijkt dat de plancapaciteit in de regio tot 2030 ruim voldoende is om in de behoefte te voorzien (bron: Raming woningbehoefte, RIGO 2020). Dit geldt ook voor elk van de deelregio's. Er is sprake van een overmaat. De ervaring leert dat een overmaat aan plancapaciteit van 20 à 30% nodig is om uitval en vertraging van plannen op te kunnen vangen. Aan die randvoorwaarde voldoet de regio op dit moment.

B. We bouwen vraaggericht en spelen in op veranderingen in de vraag (woningbouwprogramma).

De kwalitatieve behoefte in de Raming van 2019 wijkt niet wezenlijk af van die van 2017. Voor de komende vijf jaar zetten we de huidige afspraken uit 2019 over het woningbouwprogramma door. We handhaven dus de gewenste segmentering en de afspraak over de verhouding eengezins-/meergezinswoningen. Deze zijn opgenomen in de Uitvoeringsagenda van het Woonakkoord. De afspraken die betrekking hebben op het sociale

---

<sup>6</sup> Nieuwbouw + transformatie + overige toevoegingen (o.a. woningsplitsing) - sloop

huursegment en op het middensegment zijn opgenomen bij het thema 'betaalbaarheid'.

De duur en diepte van de economische crisis als gevolg van het Coronavirus vormt een onzekere factor. In de woningbehoefteraming van RIGO zijn daarom meerdere scenario's gehanteerd. In geval van een langdurige crisis zal de vraag naar (sociale) huur en naar betaalbare koopwoningen groter zijn dan in een trendscenario. Als de economie snel opleeft, is er juist meer ruimte voor duurdere koop. We willen flexibel inspelen op de (economische) ontwikkelingen en volgen de ontwikkeling in de woningbehoefte. Zo nodig passen we het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in de Uitvoeringsagenda, aan.

C. We bouwen zoveel mogelijk binnenstedelijk en bij OV-knooppunten. Soms is er reden om een uitzondering te maken en stemmen we dat met elkaar af.

Binnenstedelijk bouwen en transformatie van gebouwen is in de woningbouw vanzelfsprekend geworden. We werken aan een grotere variatie aan woonmilieus. Met bouwen rondom OV-knooppunten dragen we bij aan een goede bereikbaarheid. Haarlem is een van de steden in de MRA in het project Bereikbare Steden. Dit project samen met het Rijk wil bijdragen aan het verbeteren van de stadsharten van middelgrote steden, waarvan woningbouw een onderdeel is.

De mogelijkheden om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen zijn beperkt (beschermd landschap, milieufactoren, etc.), maar soms is bouwen in het landelijk gebied toch wenselijk. In die gevallen treden gemeente en provincie vroegtijdig in overleg en volgen we de procedures van de provinciale Omgevingsverordening.

In het licht van de Omgevingsverordening en in lijn met de werkwijze van de afgelopen jaren stemmen de regiogemeenten de woningbouwlocaties voor de komende vijf jaar met elkaar af, inclusief de wenselijkheid van locaties in het landelijk gebied. We nemen in de Uitvoeringsagenda een lijst op met woningbouwplannen in landelijk gebied, waarover afstemming is geweest tussen regiogemeenten en provincie.

#### D. We versnellen de woningbouw en zoeken naar nieuwe locaties voor toekomstige woningbouw.

Voornemens alleen zijn niet genoeg. Het realiseren van woningbouwplannen, vooral binnenstedelijk, is een zaak van vele wensen, belangen en procedures. De doorlooptijden zijn lang. Gemeenten, provincie en MRA werken al samen en willen nog effectiever gaan samenwerken om zachte plannen hard te maken en zo mogelijk te versnellen.

De provincie ondersteunt gemeenten (via het MRA kernteam versnelling) actief bij de versnelling van de woningbouwrealisatie. De provincie hanteert de volgende subsidieregelingen gericht op het ondersteunen van gemeenten bij hun woningbouwopgave:

- Knelpuntenbudget van 'Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw': voor versnellingsprojecten (ook kleine projecten) waarvan de businesscase niet rond komt, is subsidie beschikbaar.
- Flexibele schil voor gebiedsontwikkelingsteams MRA: uitbreiding van tijdelijke ambtelijke capaciteit - bijvoorbeeld voor het inhuren van een projectleider of planeconoom - om de versnelling van woningbouw (ook op kleine locaties) binnen MRA gemeenten te bevorderen. Enkele gemeenten in de regio maken op dit moment al met succes gebruik van deze regeling. De provincie subsidieert 50% van de kosten.

Ook kan de provincie ondersteunen bij aanvragen voor de Woningbouwimpuls van het Rijk.

De verwachting is dat de woningbehoefte tot 2040 groeit en ook daarna blijft groeien. Gemeenten zullen voortdurend zoeken naar locaties voor toekomstige woningbouw en transformatie. De gemeenten actualiseren jaarlijks hun plannen in de provinciale Monitor Plan capaciteit. Deze monitor geeft een steeds beter beeld van de aard en omvang van de plan capaciteit op zowel de korte als de langere termijn.

Geschikte woningbouwlocaties zijn goed bereikbaar, per OV of per auto. Om de bereikbaarheid te verbeteren is RO-samenwerking in MRA-verband (bijv. via het project Bereikbare steden) noodzakelijk. Ook zoekt de regio in dit kader de samenwerking en afstemming met de gemeente Haarlemmermeer.



# BETAALBAARHEID

## 4.2 Betaalbaarheid

We willen dat de regio bereikbaar is en blijft voor alle inkomensgroepen. Op dit moment staat die toegankelijkheid onder druk. Daarom willen we het aanbod aan betaalbare woningen vergroten. Ook de doorstroming kan een bijdrage leveren aan een groter aanbod. Door de vele doelgroepen die in de rij staan voor een sociale huurwoning, is een transparante en evenwichtige verdeling van groot belang.

### **Wat doen we al?**

In 2019 is de RAP-afspraken om de sociale huurvoorraad op peil te houden gewijzigd. Uit de behoefteanalyse 2017 kwam naar voren dat er voor de toekomstige behoefte meer sociale huurwoningen nodig zijn dan er nu zijn. Ook wordt ervaren hoe groot het huidige tekort is aan sociale huurwoningen: de wachttijden nemen verder toe. Het aanbod aan vrijkomende sociale huurwoningen is te gering om tegemoet te komen aan de vraag van o.a. starters, spoedzoekers, vergunninghouders, de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en buitenlandse werknemers (zie ook het thema 'doelgroepen'). Uitbreiding van de sociale voorraad is noodzakelijk. In 2019 heeft de regio daarom de afspraak gemaakt om zowel gezamenlijk als per gemeente te streven naar een uitbreiding van de sociale voorraad. In het verlengde daarvan zijn afspraken gemaakt over nieuwbouw van sociale huur en van woningen in het middensegment.

Ondertussen wordt in gemeenten ook gewerkt aan het op peil houden van de kwaliteit van de sociale voorraad en de wijken met veel sociaal bezit: door woningverbetering, herstructurering en differentiatie, en door andere initiatieven om de leefbaarheid te vergroten.

In 2017 is een belangrijke stap gezet naar één regionaal woonruimte-verdeelsysteem in de regio: de woningen in Zuid-Kennemerland, Velsen en Beverwijk (deels) worden sindsdien via het loket van Woonservice verdeeld.



Woonopmaat, met woningen in Beverwijk en Heemskerk, is hier niet op aangesloten. Momenteel vindt de evaluatie plaats. Ook verlopen de Huisvestingsverordeningen binnenkort. Er wordt gewerkt aan het opstellen van nieuwe.

In de gehele MRA staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Betaalbaarheid is voor de MRA dan ook, naast (versnelling van de) woningbouw, een belangrijk thema om op samen te werken. Het is wenselijk dat in alle delen van de MRA voldoende betaalbaar aanbod is en blijft. Zuid-Kennemerland/IJmond beschikt op zich over een redelijke betaalbare voorraad, zowel sociale huur (vooral in Haarlem, Beverwijk en Velsen) als over betaalbare koopwoningen, met name in IJmond. Maar deze voorraad staat wel onder druk, zoals aangegeven.

De MRA heeft in 2019 in een Woondeal afspraken gemaakt met het Rijk over (onderzoek naar) de investeringsmogelijkheden van de corporaties en over aanvullend instrumentarium om betaalbare woningen te beschermen tegen de prijsdruk van de markt, bijvoorbeeld door meer huurprijsregulering of opkoopbescherming. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond neemt actief deel aan het overleg in het kader van de Woondeal.

[De digitale MRA Instrumentenkoffer betaalbare voorraad](#) biedt gemeenten inzicht in de verschillende 'knoppen' om te sturen op een groter aanbod aan betaalbare woningen (nieuwbouw van betaalbare woningen, behoud van betaalbare woningen, het beter benutten van betaalbare woningen, het vergroten van betaalbaarheidsmogelijkheden en een goede spreiding van betaalbare woningen). Op de website zijn beschikbare instrumenten en interessante toepassingen uit de gehele MRA te vinden.

### **De opgave**

Om aan een groter aanbod van betaalbare woningen te werken, zetten we de regionale afspraken uit 2019 voort (groei sociale huurvoorraad en nieuwbouw sociale huur).

Niet alleen de gemeenten, ook alle corporaties in de regio onderschrijven de noodzaak van uitbreiding van de sociale huurvoorraad. De corporaties geven aan dat zij dit ook willen en kunnen realiseren. Wel heeft de ene corporatie meer financiële armslag dan de andere.

In de praktijk zijn er veel hobbels op de weg naar nieuwbouw van sociale huur: een gebrek aan grondposities, geld, maatschappelijk draagvlak, etc. Gemeenten en corporaties kunnen deze belemmeringen alleen samen uit de weg ruimen. Het vergt concrete inspanningen van beide partijen om nieuwbouw van sociale huurwoningen praktisch en financieel haalbaar te maken.

Daarnaast is het belangrijk te blijven werken aan het middensegment. Dit is in principe een taak voor marktpartijen. Huurwoningen in het middensegment vormen een belangrijk smeermiddel voor de woningmarkt. Vaak zien woningzoekenden deze woningen als een snelle en tijdelijke woonoplossing. Betaalbare koop is een wens van velen en biedt daardoor ook mogelijkheden om de doorstroming uit de sociale huur te bevorderen.

De provincie onderschrijft in haar Woonagenda het belang van een voldoende betaalbare woningvoorraad. Recent hebben Gedeputeerde Staten het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw herijkt. Daarbij hebben zij het voornemen uitgesproken om voor inzet van de "flexibele schil" voor woningbouwlocaties met minimaal 50% betaalbare voorraad voortaan mogelijk te maken dat de provincie niet 50% maar 75% van de kosten van de extra inhuur voor haar rekening neemt. Deze aanpassing wordt deels gefinancierd vanuit de subsidie die de provincie hiervoor van het Rijk heeft ontvangen. De regeling en subsidievoorwaarden om gebruik te kunnen maken van deze flexibele schil worden in 2021 door de provincie uitgewerkt.

De samenwerking in het kader van de MRA wordt gecontinueerd. Het is wenselijk dat in alle delen van de MRA voldoende betaalbaar aanbod is en blijft. Ook het overleg in het kader van de afspraken in de Woondeal wordt vervolgd. De regio blijft daarin een actieve rol vervullen.

De regiogemeenten delen via de digitale Instrumentenkoffer betaalbare voorraad hun kennis met andere regio's in de MRA en kunnen anderzijds hun voordeel er mee doen.

We lichten de doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid hieronder toe. De doelstellingen A, B en D zijn onveranderd overgenomen uit de regionale afspraken uit 2019.

#### **A. We breiden de sociale huurvoorraad uit, in de regio en in elke gemeente.**

Elke gemeente zet zich in voor een netto 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. Tevens wordt het Portefeuillehouders-overleg Volkshuisvesting hierover actief geïnformeerd.

De corporaties onderschrijven de noodzaak van uitbreiding. Zij willen en kunnen dit realiseren. In 2019 was sprake van een lichte afname van de sociale huurvoorraad<sup>7</sup>. We willen de omslag maken naar groei en ook een kwantitatieve ambitie stellen voor de komende jaren.

#### **B. Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur.**

Nieuwbouw van sociale huurwoningen (30% van de productie) is een onmisbaar instrument om de sociale voorraad te vergroten. Het kan zowel gaan om nieuwbouw als om transformatie van bestaande gebouwen naar

woningen. Nieuwbouw kan, in combinatie met sloop, ook bijdragen aan de soms gewenste verandering van de sociale voorraad: naar meer kleine, gelijkvloerse appartementen voor senioren of starters, eventueel in een grotere dichtheid.

Een constructieve samenwerking tussen gemeenten en corporaties is noodzakelijk om nieuwe sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Beide partijen zullen concreet moeten bijdragen.

De regio gaat uit van realisatie van sociale huurwoningen door corporaties. Indien er onvoldoende capaciteit/mogelijkheden zijn voor de corporaties, behoort het realiseren van goedkope huurwoningen door ontwikkelaars tot de mogelijkheden. Hier moet zorgvuldig mee om gegaan worden. Over zaken die bij corporaties namelijk vanzelfsprekend zijn, zijn bij marktpartijen wellicht extra regels of afspraken nodig. Denk bijvoorbeeld aan de duur dat de woningen sociaal blijven, de wijze van woningtoewijzing en huisvesting van bijzondere doelgroepen.

#### **C. We dragen zorg voor een evenwichtige en transparante verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen in de regio.**

In een situatie van schaarste is dit belangrijk. Het tekort is voorlopig nog realiteit.

Momenteel worden de effecten onderzocht van de stap naar één woonruimteverdeelsysteem voor de woningzoekenden. Ook lopen de Huisvestingsverordeningen in de regio af en worden vernieuwd. We willen deze discussies met elkaar voeren en het beleid en de verordeningen op elkaar afstemmen.

De Huisvestingsverordeningen gaan overigens niet alleen over de verdeling van goedkope (en indien gewenst middeldure) huurwoningen. Gemeenten

---

<sup>7</sup> Wonen en zorg op de kaart, Regiorapport 2019 (2020)

kunnen de verordening ook inzetten om hun betaalbare voorraad te beschermen of beter te benutten (tegengaan van ongewenst gebruik, woningdelen, splitsen etc.). Over het beter benutten van sociale huurwoningen kunnen gemeenten ook prestatieafspraken maken met corporaties, bijv. over (tijdelijke) jongerencontracten.

D. Elke gemeente voegt middensegment toe (middeldure huur € 720 -€ 1007 en/of goedkope koop < € 279.000, prijspeil 2019).

Als je woningzoekenden ernaar vraagt, is de vraag naar middeldure huurwoningen beperkt. Toch vervult dit segment een belangrijke functie op de woningmarkt voor bijv. starters en spoedzoekers om voet aan de grond te krijgen op de woningmarkt als je (nog) niet kunt of wilt kopen of als je (nog) niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. Betaalbare/middeldure koop is een belangrijk segment voor doorstarters; vaak laten zij een sociale huurwoning achter. Zowel middeldure huur- als betaalbare koopwoningen vormen dus belangrijke segmenten op de woningmarkt en kunnen een waardevolle toevoeging zijn in eenzijdige wijken.

Corporaties richten zich vaker dan marktpartijen op huurwoningen in het lage midden huursegment. Corporaties krijgen sinds kort weer meer ruimte om te bouwen in het middensegment (huur en koop), maar hun prioriteit ligt bij de opgave voor de sociale huur. Mogelijk kunnen corporaties dit oppakken indien de marktsector het aantoonbaar niet oppakt.

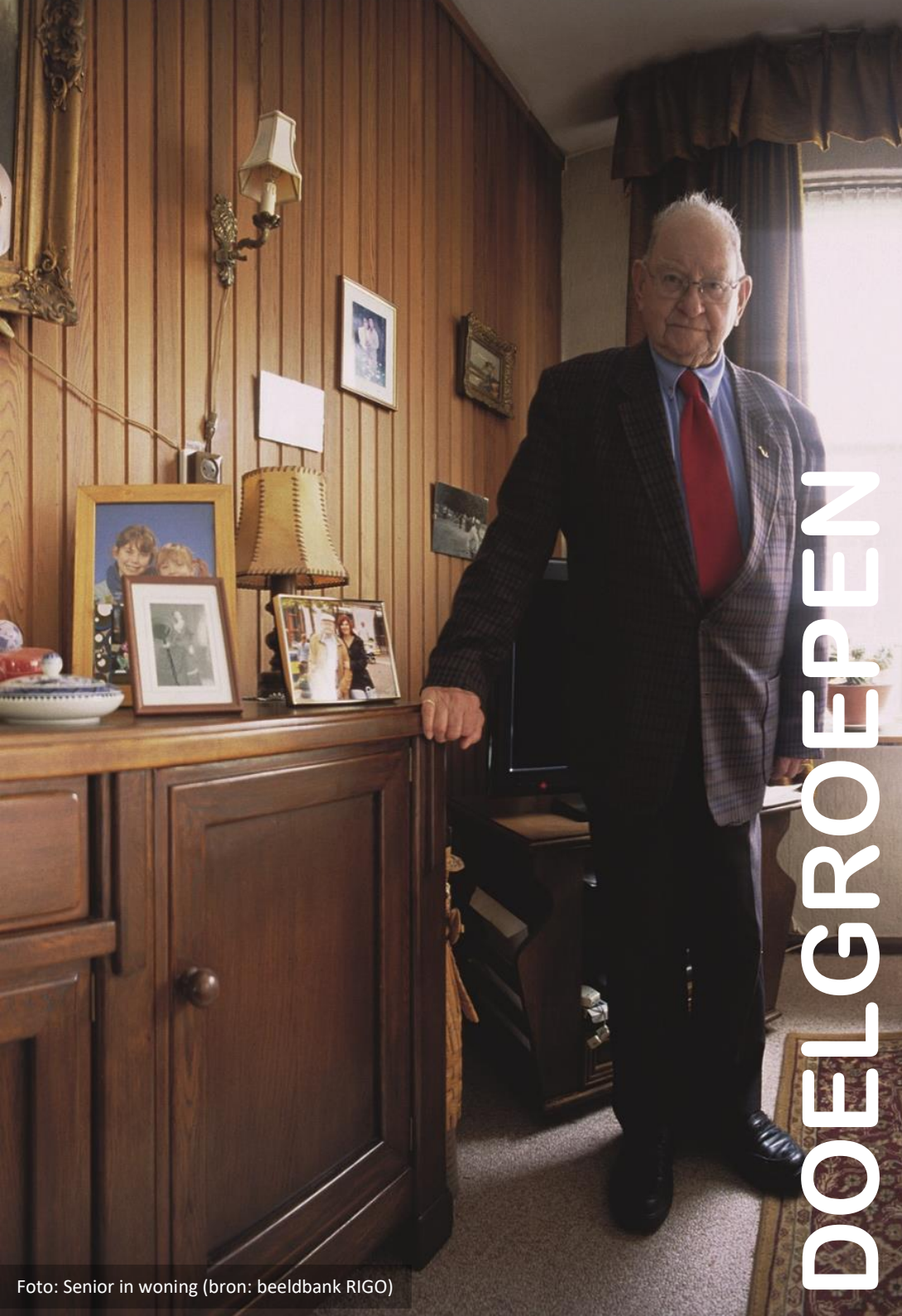
E. We bevorderen de doorstroming op de woningmarkt zodat er betaalbare woningen vrij komen en meer mensen naar behoefte en wens kunnen wonen.

Mede door de vergrijzing is zowel de huurmarkt als de koopmarkt verstopt geraakt. Ouderen verhuizen niet graag. Maar ook voor jongere mensen is een volgende stap op de woningmarkt, bijvoorbeeld een grotere woning die nog betaalbaar is, niet eenvoudig.

De regio werkt aan de bouw van aantrekkelijke nieuwe woningen, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor senioren en middeldure woningen (huur en/of koop) voor doorstromers. Ook wil zij de bouw van nieuwe woonvormen faciliteren.

Aanvullend wil de regio verhuizingen stimuleren die leiden tot het vrijkomen van sociale huurwoningen en andere betaalbare woningen. Hierover wil de regio onder andere in gesprek met de corporaties en marktpartijen.





# DOELGROEPEN

## 4.3 Doelgroepen (zorgdoelgroepen en overige doelgroepen)

De regio als inclusieve regio, dat betekent dat er ruimte is voor iedereen. Om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk ruimte is voor iedereen, heeft een aantal doelgroepen zoals senioren, buitenlandse werknemers, vergunninghouders, spoedzoekers en woonwagenbewoners speciale aandacht nodig.

### **Wat doen we al?**

Binnen dit thema loopt al een aantal acties. Zo is er de monitor 'wonen en zorg op de kaart' en de 'woon/zorgagenda' om wonen en zorg goed in beeld te brengen en te monitoren. Ook loopt er een campagne 'Ook later lekker wonen' om te stimuleren dat zo veel mogelijk senioren passend gaan wonen. Bovendien is recentelijk het 'Pact voor uitstroom' ondertekend, welke zorg moet dragen voor een zorgvuldige huisvesting van kwetsbare groepen. In dit Woonakkoord willen we waarborgen dat deze onderdelen door worden gezet. Daarom zijn ze opgenomen in de doelen A t/m C van dit thema.

In het kader van doorstroming van senioren is er de regeling 'Ouder Worden en Prettig Wonen' die ouderen in Haarlem in de gelegenheid stelt om ouderen met behoud van hun huidige huur door te laten verhuizen naar een traploze woning. Deze regeling is als pilot in juli 2020 ook gestart in Heemskerk en Beverwijk. Naar verwachting zal Heemstede in 2021 aansluiten.

### **De opgave**

Voor de verschillende doelgroepen zijn er verschillende opgaven. Soms overlappen die, soms staan ze op zich. Vergrijzing is al langere tijd een belangrijk thema, ook in de RIGO rapportage 'Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond, op basis van het WiMRA 2019' opnieuw bevestigd. Bijna 50% van de inwoners van de regio is 55 jaar of ouder. Het aantal senioren in de regio groeit en zij zullen zo lang mogelijk zelfstandig (willen en moeten) blijven wonen. Wij willen hen stimuleren om tijdig na te denken

over hoe zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Kan de huidige woning worden aangepast of is het beter om zich te oriënteren op een andere, meer passende woning? Deze woningen moeten dus wel beschikbaar zijn. De woonwensen van senioren sluiten daarnaast niet altijd aan bij het huidige aanbod. Zo is er een toenemende belangstelling bij ouderen voor gemeenschappelijke woonvormen. Het is dus zaak om nieuwe woonvormen waar mogelijk te faciliteren.

Door extramuralisering en decentralisatie van de zorg gaan allerlei doelgroepen die extra ondersteuning nodig hebben weer meer in reguliere woningen en wijken wonen. Dit is een grote opgave en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor alle gemeenten, corporaties en zorgpartijen in de regio. De opgave aan zelfstandig wonen wordt in het Pact voor uitstroom voorlopig geraamd op 178 woningen per jaar. Deze opgave is naar rato verdeeld over de gemeenten in de regio. De toegenomen vraag naar zelfstandig wonen door extramuralisering brengt met zich mee dat de zorgbehoefte en de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen verandert. Het betekent ook dat een steeds groter deel van de vrijkomende corporatiewoningen wordt toegewezen aan kwetsbare bewoners, die soms beter tot hun recht komen in een vorm van Beschermd of Begeleid wonen. Om de leefbaarheid in wijken (met veel corporatiewoningen) te waarborgen is daarom aandacht nodig voor een 'zachte landing', zoals overeengekomen in het Pact.

Gemeenten zijn ook verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. De taakstelling verdubbelt in 2021. Dit is een lokale verantwoordelijkheid, maar bij oplopende aantallen bekijken we of regionale afstemming tot de mogelijkheden behoort.

Buitenlandse werknemers zijn van belang voor de economie in de regio. Het is daarom belangrijk om ook voor hen voldoende woonvoorzieningen te hebben. Op dit moment is nog niet precies bekend hoe groot deze groep is en wat hun woonwensen zijn. De focus zal in deze opgave dan ook eerst liggen op onderzoek, voordat er een vervolgtraject kan worden bepaald.

Een andere doelgroep is die van de spoedzoekers, die met spoed op zoek is naar een woning, bijvoorbeeld na een echtscheiding. Ook deze groep is wat omvang en samenstelling betreft lastig vast te stellen. De groep varieert enorm en is niet altijd zichtbaar, zoals bijvoorbeeld de groep 'bankslapers' die hun slaapadres verplaatsen van bank naar bank binnen hun eigen netwerk. Spoedzoekers en buitenlandse werknemers komen aan bod in doel D. In de volgende alinea's worden de doelen verder toegelicht.

#### A. We gaan door met het agenderen, kennis delen en monitoren van wonen en zorg.

De afgelopen jaren hebben gemeenten jaarlijks met elkaar de opgaven geagendeerd op de woon/zorgagenda en dit ook besproken met corporaties en zorgpartijen. Deze agendering kreeg meerdere keren een vervolg in kennisdeelnijvenkomsten en na verloop van tijd zelfs in een aantal regionale projecten. Deze werkwijze is goed bevallen. Medewerkers en bestuurders van gemeenten, zorgpartijen en corporaties weten elkaar beter te vinden.

Informatie die relevant is voor de regionale agenda, maar ook voor het werk in het veld (op gemeenteniveau, of op wijkniveau) is opgenomen in een ontwikkelde monitor 'Wonen en zorg op de kaart'.

#### B. We stimuleren dat zoveel mogelijk senioren passend (gaan) wonen.

Ouderen zijn gehecht aan hun woonplek en verhuizen vaak pas als het moet of als er heel aantrekkelijk aanbod is, liefst in de eigen buurt. Financiële belemmeringen spelen hierin ook een rol. Veel senioren wonen al lang in hun woning, waardoor de huur van de nieuwe (kleinere) woning vrijwel altijd hoger ligt. Als zij wel de stap maken om te verhuizen, komen er eengezinswoningen beschikbaar voor jonge gezinnen die daar hard naar op zoek zijn. Er is nu nog onvoldoende geschikt en aantrekkelijk aanbod in de buurt van voorzieningen voor senioren om naar door te stromen. Wel worden er op steeds meer plekken gelijkvloerse appartementen gebouwd.

Bij het realiseren van geschikte woningen voor senioren gaat het niet alleen over de toegankelijkheid van woongebouw en woning, maar heel belangrijk is ook de nabijheid van voorzieningen en een toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeting.

De behoeften van senioren zijn heel gevarieerd. Sommigen willen wonen tussen andere leeftijdsgroepen, sommigen willen meer gemeenschappelijk wonen met andere ouderen.

### C. We werken samen aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (uitwerken Pact voor uitstroom).

Vanuit de RAP-samenwerking is het Pact voor uitstroom tot stand gekomen, dat op 8 oktober 2020 door betrokken partijen is ondertekend. Binnen tien jaar halveert het aantal intramurale plekken voor Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO) in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland. Dat zijn ruim 330 plekken<sup>8</sup>. Gelijktijdig zijn er in tien jaar tijd in totaal 1450 woningen (uit de bestaande voorraad en al of niet via aanvullende nieuwbouw in specifieke woonvormen) nodig om aan de te verwachten vraag ten behoeve van zelfstandig en beschermd wonen te voldoen. Het Pact beslaat 12 onderwerpen, waaronder nieuwe woonvormen, zachte landing, samenwerking. Het Pact voor uitstroom wordt nu verder uitgewerkt en geïmplementeerd.

### D. We werken aan huisvesting van spoedzoekers, buitenlandse werknemers, woonwagenbewoners en vergunninghouders.

Er zijn over het algemeen veel ontwikkelingen wat betreft deze groepen, daarom zal de focus vooral liggen op onderzoek en kennis delen. De omvang

en samenstelling van de groepen moeten verkend worden, evenals de woonwensen.

Gebruik maken van tijdelijke contracten óf tijdelijke locaties (flexwonen) kan een oplossing zijn voor deze groepen (vooral spoedzoekers, maar ook vergunninghouders), ook het inzetten van magic mix concepten, waarbij verschillende groepen met elkaar gemengd worden, zou kunnen bijdragen aan de opgave.

---

<sup>8</sup> Bron: Beleidskader Opvang, wonen & herstel 2017-2020, regio Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer.





# DUURZAAMHEID

## 4.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Bij wonen gaat het om verschillende opgaven: de (sociale) energietransitie in de gebouwde omgeving, klimaat-adaptatief bouwen, circulair, stikstofvrij en natuurinclusief bouwen en leefbaarheid.

We willen een duurzame regio zijn, dat wil zeggen dat we in lijn met landelijke doelen de CO<sub>2</sub> uitstoot terugdringen (Klimaatakkoord Parijs). Daarnaast willen we zorgvuldig omgaan met landschap, natuur en (een veranderend) klimaat waarbij we het landschap in stand houden en zo veel mogelijk binnenstedelijk en rondom (H)OV knooppunten bouwen.

### Wat doen we al?

Duurzaamheid is een onderwerp dat continu aan ontwikkelingen onderhevig is, dat maakt het belangrijk om kennis te delen en te verkennen. Kennisdelen gebeurt al op MRA niveau, op niveau van de provincie en binnen de regio. De wens is op dit moment om dit door te zetten op een efficiënte en minder vrijblijvende manier.

Het RAP focuste wat duurzaamheid betreft sterk op de sociale energietransitie door de inzet van energiecoaches. Hiermee willen we bewoners in de wijkaanpak ontzorgen die zelf onvoldoende in staat zijn organisatorisch, technisch en financieel de transitie te maken. Het doel is draagvlak creëren, uitdagend maken, mogelijk geld besparen. Dit project wordt doorgezet.

De provincie stimuleert met kennis en middelen de verduurzaming van de leef- en woonomgeving. Daar maken gemeenten gebruik van. Het gaat onder andere om het Servicepunt Duurzame Energie, stichting C-creators (voor de versnelling van de circulaire economie) en subsidieregelingen voor warmtetransitie op wijkniveau, regionaal energiebesparingsprogramma woningen (REP) en klimaatadaptieve fysieke uitvoeringsprojecten.

## De opgave

De duurzaamheidsopgave neemt verschillende vormen aan in de nieuwbouw en de bestaande bouw. De provincie stimuleert –door kennisdeling en diverse subsidies– dat de nieuwbouw zo veel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair ontwikkeld wordt. Daarnaast stimuleert zij stikstofvrij bouwen, die veelal meeloopt met de doelen voor klimaatneutraal en circulair. Dat geldt ook voor het stimuleren van duurzame mobiliteit, die meeloopt met de energietransitie.

Voor de verschillende duurzaamheidsopgaven zijn doelen geformuleerd door de koepels (Rijk, IPO, UvW en VNG).

Voor de energietransitie van de gebouwde omgeving zijn de doelen:

- In 2050 moeten 7 miljoen woningen van het aardgas af;
- In 2030 moeten de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.

In het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie hebben alle koepels (Rijk, IPO, UvW en VNG) de ambities voor 2020 en 2050 ondertekend: In 2020 klimaatadaptief handelen in eigen beleid en in 2050 Nederland klimaatbestendig en waterrobuust ingericht. Maatregelen hiervoor kunnen goed samengaan met natuurinclusief en landschapsinclusief bouwen. De provincie streeft zo ook naar bosbouw bij woningbouw. Hiervoor biedt zij expertise aan, o.a. door de verbinding te leggen met provinciale én landelijke acties om bosaanleg bij woningbouw makkelijker te maken voor gemeenten, dan wel in de vorm van (uit te besteden) gezamenlijke verkenningen van waar dan de mogelijkheden liggen.

Voor het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie zijn er zogenoemde werkregio's gevormd: de DPRA werkregio's. Hier worden stresstesten uitgevoerd, risicodialogen gevoerd en een uitvoeringsagenda opgesteld. In de MRA wordt er gewerkt aan normen voor klimaatadaptieve nieuwbouw: het basisveiligheidsniveau. Doel is om een intentieovereenkomst te sluiten

tussen provincie en alle MRA gemeenten (waaronder de regio Zuid-Kennemerland/IJmond) én de gemeenten in Noord-Holland Noord.

De circulaire ambitie van het Rijk en de provincie Noord Holland is om in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel) met 50% terug te dringen. Daarnaast is er een ambitie dat Nederland in 2050 100% circulair is. De provincie heeft daartoe een nieuwe Actieagenda Circulaire Economie 2021 – 2025 opgesteld. Een van de doelen voor 2025 is meer circulaire bouw. De provincie zet zich in om circulair bouwen te stimuleren onder andere via:

- directe acties waaronder financiering kernpartnerschap C-creators, deelname aan de Citydeal circulair en conceptueel bouwen en extra inzet van de bouwambassadeur van de provincie.
- lobby bij het Rijk voor aanscherping van regelgeving.

De opgave voor de energietransitie in de bestaande bouw is in dit Woonakkoord voornamelijk gericht op bewoners, de sociale energietransitie. Het is een ambitieuze opgave in de bestaande bouw, niet alleen wat betreft uitvoering, maar ook als het gaat om draagvlak creëren bij bewoners. De technische opgave, bijvoorbeeld isolatie en alternatieve energiebronnen zoals zonnepanelen, is elders belegd,

In de volgende alinea's worden de doelen verder toegelicht. Om overlap te voorkomen wordt de uitvoering van de doelen afgestemd met het domein duurzaamheid.

**A. We zetten de sociale energietransitie in de bestaande bouw door en koppelen deze aan de transitievisie warmte.**

Hoe krijgen we bewoners mee? Vooral huishoudens met lage inkomens zijn een substantieel deel (zo'n 5%) van hun inkomen kwijt aan kosten in het verband met het klimaatbeleid. Dat is ongeveer 3,5 keer zoveel als een rijk

huishouden en blijft bij onveranderd beleid alleen maar stijgen (Bron: CE-Delft 2017).

Begrip en draagvlak ontbreekt vaak door gebrekkige informatievoorziening. Een goed communicatieplan is dan ook belangrijk. Hierbij moet worden ingezet op het verbinden van uitdagingen en kansen, het delen van ervaringen en best-practices en moet er een goed zicht zijn op de doelgroep.

#### B. We gaan kennis delen over verduurzaming van nieuwbouw en bestaande bouw.

Kennis delen is belangrijk, zodat niet elke gemeente het wiel opnieuw uit hoeft te vinden. Een aandachtspunt hierbij is dat het delen van kennis op een efficiënte en minder vrijblijvende manier gebeurt. In het verleden zijn namelijk koplopers bij het delen van kennis wel eens afgehaakt omdat andere gemeenten achter liepen. Het is hierom belangrijk om inzichtelijk te maken op welke terreinen van duurzaamheid kennis nodig is of juist gedeeld kan worden. Ook moeten we het vervolg van kennisbijeenkomsten vormgeven, waarmee men aan de slag kan. Dit kan regionaal, om zo de samenwerking binnen de regio te versoepelen, maar ook op MRA of provinciaal niveau, omdat ook buiten de regio bepaalde gemeenten belangrijke raakvlakken of overeenkomsten kunnen hebben. Er zijn al diverse kennisplatforms aanwezig, waarvan we gebruik kunnen maken en kunnen aansluiten, waaronder:

- Servicepunt Duurzame Energie (SPDE), een platform van de provincie. Gaat over de energietransitie van de gebouwde omgeving, ondersteunt en adviseert regio's hierbij.
- C-creators adviseert marktpartijen en overheden op het gebied van circulaire economie, waaronder circulair bouwen.

- Platform KAN – Klimaatadaptief bouwen met natuur – is in juni 2020 gelanceerd door de NEPROM, Bouwend Nederland en NVB-Bouw.
- Platform Groen Kapitaal als verbindende factor voor ideeën, investeerders, vrijwilligers en als bron van kennis en inspiratie.
- Ruimtelijkeadaptatie.nl is het landelijke platform voor klimaatadaptatie.
- Omgevingsdienst Noord Holland Noord kan kennis bieden in verband met toestemmingen op grond van de Wet natuurbescherming (beschermde wilde planten en beschermde diersoorten).

Kwalitatieve aspecten in de gebouwde omgeving zoals klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur en landschapsinclusief, gaan we integreren in de aanpak voor de woningbouw. Dit doen we op een iteratieve manier zodat we snel kunnen starten en tegelijkertijd ruimte laten voor verbeteringen als gevolg van voortschrijdend inzicht.

#### C. We gaan meer klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Hoe kunnen we klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen meer een onderdeel laten zijn van de verdichtingsopgave? Het gaat hierbij over het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van een overstroming. Verschijnselen die steeds vaker voorkomen.

Door stedelijk groen (parken, tuinen, bedrijfsgroen, straatgroen) met de juiste beplanting in te richten en ecologisch te beheren wordt biodiversiteit ondersteund. Ook gebouwen, schoolpleinen en waterpartijen kunnen een bijdrage leveren. Aan panden zelf worden voorzieningen voor stadsnatuur opgenomen, zoals vogelkastjes en groene gevels.

De regio koppelt klimaatadaptief bouwen aan andere doelen zoals gezondheid, biodiversiteit, gezonde milieukwaliteiten, groen/blauwe

verbindingen met het landschap en energie-transitie. Dit is wenselijk voor prettig en veilig wonen nu en in de toekomst. Gemeenten betrekken deze doelstellingen in een vroeg stadium bij het ontwerp.

#### D. We geven circulair bouwen vorm.

Op het gebied van circulair bouwen zijn we nog niet zo ver als bij de andere terreinen van duurzaamheid. Daarom zullen we in deze Woonakkoord-periode vooral verkennen door middel van pilots en kennis uitwisselen. Zie verder bij B.

#### E. We brengen duurzaamheid en betaalbaarheid dicht bij elkaar.

Duurzaamheidsmaatregelen kosten (op de korte termijn) geld en gaan daardoor niet altijd even goed gepaard met betaalbaarheid. Maar er zijn zeker voorbeelden waarbij dit wel het geval is. Deze goede voorbeelden gaan we laten zien. Bovendien kunnen er veel positieve effecten zijn die niet zo zeer in geld zijn uit te drukken, maar wel positief bijdragen in andere zin. Meer isolatie en meer groen in de openbare ruimte leidt tot een fijnere leefomgeving met minder burenoverlast. Isolatie (zeer hoogwaardig) is niet alleen goed voor energiebesparing, maar ook voor geluidreductie. En samen duurzame energie opwekken of samen zorgen voor een 'Tiny forrest' in de buurt zorgt voor saamhorigheid en voor een hoogwaardige ecologische waarde.



A group of people, including a woman in a white coat and a man in a blue suit, are walking away from the camera on a muddy path next to a pond. In the background, there are modern houses and a cloudy sky. The word 'SAMENWERKING' is written vertically in large white letters on the right side of the image.

# SAMENWERKING

## 4.5 Samenwerking

Om onze doelen te bereiken werken we samen: gemeenten onderling, gemeenten en provincie, binnen de MRA en met stakeholders.

Al deze partijen zijn nodig om een goed inzicht in de ontwikkelingen van de woningmarkt te krijgen (onderzoek, monitoring) en om de genoemde opgaven en doelen op de woningmarkt te kunnen realiseren.

### A. We werken goed samen met onze stakeholders.

Bij de uitvoering van de opgaven is de inzet van vele partijen nodig.

De corporaties zijn voor de gemeenten een belangrijke samenwerkingspartner. Zij zijn een onmisbare partner bij veel afspraken. Wij hebben hen betrokken bij het opstellen van onderdelen van dit Woonakkoord.

Maar ook andere partijen zijn nodig zij om de doelen te kunnen verwezenlijken. Marktpartijen zijn onmisbaar bij het realiseren van de enorme woningbouwopgave. Zorgpartijen zijn onmisbaar bij o.a. de uitvoering van het Pact voor uitstroom.

Zowel de regio als de provincie werken ook nauw samen met en binnen de MRA. Regio en provincie participeren actief, ieder op hun eigen wijze, in de activiteiten van de MRA rond versnelling van de woningbouw, verstedelijking, betaalbaarheid en woningmarktonderzoek. Anderzijds brengt de regio ook haar belangen en visie op de woonopgaven, zoals beschreven in dit Woonakkoord, in bij de MRA.

We willen al deze partijen betrekken bij de uitvoering van het Woonakkoord. Ook gaan we halverwege de looptijd van het Woonakkoord met hen in gesprek over de voortgang en de samenwerking en of we nog op de juiste koers zitten.

## B. We werken onderling goed samen.

Gemeenten en provincie zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor uitvoering van dit Woonakkoord en zullen daar gezamenlijk aan werken. Partijen nemen ieder hun rol en aandeel in de uitvoering van de afspraken. Uit praktische oogpunt verdelen we het trekkerschap van de thema's en doelen onderling.

De provincie heeft de Uitvoeringsregeling Woonakkoorden beschikbaar gesteld met een totaal subsidiebudget van € 2.5 miljoen voor alle regio's in de provincie. De regio zal voor projecten ter uitvoering van dit Woonakkoord subsidie aanvragen. In principe is er 50% subsidie mogelijk voor de kosten.

De regio is verantwoordelijk voor de 50% cofinanciering, in capaciteit en/of geld. Elk van de regiogemeenten draagt zorg voor naar rato voldoende inzet van ambtelijke capaciteit en budget om de uitvoering van het Woonakkoord mogelijk te maken. Daartoe behoort ook de deelname aan de regionale overleggen over de samenwerking op wonen (Woonakkoord, deelname MRA, etc.).

Om aan de in dit Bestuursakkoord opgenomen doelstellingen te werken, hebben we een Uitvoeringsagenda opgesteld, met concrete afspraken en acties. De Uitvoeringsagenda van het Woonakkoord wordt vastgesteld door de Colleges van de regiogemeenten en door Gedeputeerde Staten van de provincie.

Gemeenten en provincie zullen de voortgang van de uitvoering van het Woonakkoord en de ontwikkelingen op de woningmarkt volgen door monitoring en rapportages. Minimaal een keer per jaar wordt de voortgang besproken in het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/ IJmond in aanwezigheid van de verantwoordelijke Gedeputeerde van de provincie Noord-Holland hoe de uitvoering en de samenwerking verloopt en ieders bijdrage daaraan en of de koers nog de juiste is.

Dit Bestuursakkoord geldt voor vijf jaar. Maar de Uitvoeringsagenda met afspraken en acties zal de komende jaren worden geactualiseerd wanneer daar behoefte aan is. We willen de actualisering van de Uitvoeringsagenda door de Colleges laten mandateren aan het Portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting van Zuid-Kennemerland/-IJmond.

## 5. Overzicht doelen

Thema	# Doelen
Woningbouw	<p>1 A. We voegen voldoende woningen toe, ook in elk van de deelregio's, om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte én om het huidige woningtekort te verminderen.</p> <p>2 B. We bouwen vraaggericht en spelen in op veranderingen in de vraag (woningbouwprogramma).</p> <p>3 C. We bouwen zoveel mogelijk binnenstedelijk en bij OV-knooppunten. Soms is er reden om een uitzondering te maken en stemmen we dat met elkaar af.</p> <p>4 D. We versnellen de woningbouw en zoeken naar nieuwe locaties voor toekomstige woningbouw.</p>
Betaalbaarheid	<p>5 A. We breiden de sociale huurvoorraad uit, in de regio en in elke gemeente.</p> <p>6 B. Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur (bruto).</p> <p>7 C. We dragen zorg voor een evenwichtige en transparante verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen in de regio.</p> <p>8 D. Elke gemeente voegt middensegment toe (middeldure huur € 720 - € 1007 en/of goedkope koop &lt; € 279.000, prijspeil</p> <p>9 E. We bevorderen de doorstroming op de woningmarkt zodat er betaalbare woningen vrij komen en meer mensen naar behoefte en wens kunnen wonen.</p>
Doelgroepen	<p>10 A. We gaan door met het agenderen, kennis delen en monitoren van wonen en zorg.</p> <p>11 B. We stimuleren dat zoveel mogelijk senioren passend (gaan) wonen.</p> <p>12 C. We werken samen aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (uitwerken Pact voor uitstroom).</p> <p>13 D. We werken aan huisvesting van spoedzoekers, buitenlandse werknemers, woonwagendwoneers en vergunninghouders.</p>
Duurzaamheid	<p>14 A. We zetten de sociale energietransitie in de bestaande bouw door en koppelen deze aan de transitievisie warmte.</p> <p>15 B. We gaan kennis delen over verduurzaming van nieuwbouw en bestaande bouw.</p> <p>16 C. We gaan meer klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.</p> <p>17 D. We geven circulair bouwen vorm.</p> <p>18 E. We brengen duurzaamheid en betaalbaarheid dicht bij elkaar.</p>
Samenwerking	<p>19 A. We werken goed samen met onze stakeholders</p> <p>20 B. We werken onderling goed samen</p>