

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 16 januari 2024

Zaaknummer : 1229347
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: Voortgang uitvoering Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025

- Ter informatie/update Toezeggingen/actielijst commissie of raad
 Beantwoording schriftelijke vragen Overige

Met dit bericht informeren wij u over de voortgang van de uitvoering van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025.

Kernboodschap

De gemeente Heemstede werkt regionaal met gemeenten, corporaties en de provincie goed samen aan de uitvoering van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025. Het Voortgangsbericht Uitvoering Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 informeert over de tussentijdse resultaten en de accentverschuivingen in de uitvoering.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeente Heemstede werkt met de andere regiogemeenten Zuid-Kennemerland/IJmond, de provincie Noord-Holland en de regionale corporaties aan de uitvoering van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 "Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio". Het Woonakkoord is in 2021 vastgesteld en bestaat uit twee onderdelen: het Bestuursakkoord (door de raad vastgesteld voor vijf jaar) en de Uitvoeringsagenda (met afspraken en acties vastgesteld door het college). De portefeuillehouders Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond zijn gemandateerd voor de uitvoering van de Uitvoeringsagenda van het Woonakkoord.

Bij de vaststelling van het Woonakkoord (Bestuursakkoord en Uitvoeringsagenda) is aangekondigd om halverwege de looptijd van het Woonakkoord een bijeenkomst met stakeholders te organiseren over de koers en de voortgang van de uitvoering van het Woonakkoord en de onderlinge samenwerking. Op 29 juni 2023 heeft deze tussentijdse evaluatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het college wil de commissie Ruimte van de resultaten op de hoogte stellen. Dit collegebesluit met het voortgangsbericht (bijlage 1) en het verslag (bijlage 2) informeren u over de resultaten van deze bijeenkomst.

Motivering

In samenwerking met betrokken partijen wordt uitvoering gegeven aan de gezamenlijke missie: “we willen een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio blijven, die toekomstbestendig is en waar voor alle doelgroepen plek is”.

De missie is vertaald naar vijf thema's woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en samenwerking met 20 geformuleerde doelen, waaronder:

- uitbreiding van de woningvoorraad in elk van de gemeenten;
- uitbreiding van de betaalbare voorraad in elk van de gemeenten;
- passend huisvesten van allerlei doelgroepen met en zonder behoefte aan zorg en ondersteuning;
- duurzame nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad.

Argumenten

1. *Er wordt goed samen gewerkt aan de uitvoering van het Woonakkoord.*

Er wordt binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond goed samengewerkt aan de uitvoering van het Woonakkoord 2021-2025. Er 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 mogelijk gemaakt. De belangrijkste resultaten die in het kader van het Woonakkoord tot nu toe zijn bereikt, zijn:

- Jaarlijks actualisering van de regionale monitor 'Wonen en zorg op de kaart'.
- Sinds 2022 is er een jaarlijkse regionale monitor voor de ontwikkelingen in de woningbouw.
- Er zijn kennisbijeenkomsten over gemeentelijke sturing op (betaalbare) woningbouw.
- Per 1 juli 2023 is er één woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen voor alle woningzoekenden in de regio. De verdeling vindt plaats via Woonservice.
- Er is afstemming over de lokale huisvestingsverordeningen/onderdeel woonruimteverdeling.
- Sinds 2021 hebben we een regionaal Pact van Uitstroom.
- Er is kennisdeling door bijeenkomsten met belanghouders over o.a. woonvormen, doorstroming en samenwerking en een ABF rapport over behoefte aan ouderenhuisvesting in de regio.
- De corporaties zijn een vaste overlegpartner en er wordt meer samengewerkt met zorg- en welzijnsorganisaties.
- Er wordt samen opgetrokken in MRA verband (woningmarktonderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), Woondeal MRA, lobby naar het Rijk etc.)

2. *Aanpassing van het Woonakkoord (Bestuursakkoord en Uitvoeringsagenda) is niet nodig.*

De portefeuillehouders Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland/IJmond hebben op basis van de uitkomsten van de evaluatie geconcludeerd dat er momenteel geen aanleiding is om het Bestuursakkoord of de Uitvoeringsagenda van het Woonakkoord aan te passen. De thema's van het Bestuursakkoord (woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en samenwerking) zijn op hoofdlijnen nog actueel. Wel zijn er enkele accentverschuivingen in de Uitvoeringsagenda, om beter aan te sluiten bij de veranderingen in regelgeving en actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Sommige acties in de Uitvoeringsagenda worden belangrijker, worden anders opgepakt of minder urgent. De accentverschuivingen passen binnen het Woonakkoord en geven geen aanleiding om de Uitvoeringsagenda aan te passen. Bij de vaststelling van het Woonakkoord heeft de raad van Heemstede aangegeven zienswijzen te willen afgeven bij wijzigingen van de Uitvoeringsagenda. Vanwege het uitblijven van wijzigingen is het ophalen van een zienswijze van de raadscommissie niet opportuun.

3. *De woningbouwafspraken van het Woonakkoord zijn verhoogd voor de Woondeal MRA. Ze sluiten aan op de regionale en Heemstedse woningbouwambities.*

In het Woonakkoord is de netto regionale groei van minimaal 11.650 woningen opgenomen. De ambities zijn verhoogd naar een woningbouwproductie van 18.350 woningen, conform de opgenomen aantallen in de Woondeal MRA (met vermelding van randvoorwaarden). Deze passen binnen de afspraken van het Woonakkoord en de ambities van gemeenten om meer woningen toe te voegen. In het Woonakkoord en de Woondeal MRA staan 100 woningen genoemd als bouwambitie voor Heemstede. Sindsdien heeft de raad de Woonvisie vastgesteld en hanteren we de daarin genoemde ambitie om minstens 355 woningen te realiseren tot en met 2030. Dit cijfer past bij de geldende plannen en de aanwezige mogelijkheden binnen de plancapaciteit. Dit is ook de ambitie waarmee we werken aan het Woonakkoord en de Woondeal MRA. Onze plancapaciteit, productiemogelijkheden, woningbouwplanning en - programmering worden actief gemonitord in de monitor plancapaciteit van de gemeente en de MRA/provincie.

4. *De betaalbaarheidsafspraken van het Woonakkoord worden mede vanuit de Woondeal MRA opgepakt.*

In het Woonakkoord staan afspraken om 30% sociale huur te bouwen en middensegment toe te voegen. De afspraak vanuit de Woondeal MRA gaat uit van twee derde betaalbaar. Deze afspraak wordt op regionaal niveau van Zuid-Kennemerland/IJmond en voor elk van de gemeenten in 2023 en 2024 uitgewerkt, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de lokale situaties. De Woondeal MRA zet in op spreiding van de sociale voorraad, zoals ook opgenomen in het regionaal Woonakkoord. Heemstede voldoet met haar woningbouwprogramma ook aan de norm om bij nieuwbouw tenminste 30% sociale huur te realiseren (in Heemstede op dit moment 21%) en de realisatie van twee derde deel betaalbare nieuwbouw.

5. *De afspraken van de Woondeal MRA en 'Thuis voor iedereen' sluiten aan op de gemaakte afspraken in het Woonakkoord onder thema 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 een gemeentelijke woonzorgvisie verplicht, evenals een urgentie voor bepaalde groepen woningzoekenden. Op onderdelen verlangt

het Rijk regionale afstemming (fair share, huisvesting aandachtsgroepen). In de regio wordt al gewerkt aan het opstellen van een regionale woonzorgvisie, dat als kader kan dienen voor lokale woonzorgvisies/actieprogramma's wonen en zorg. Het Pact van uitstroom biedt eveneens een goed startpunt, waar de uitstroom van bewoners uit de Maatschappelijk Opvang en Beschermd Wonen over de regiogemeenten worden verdeeld. Ook is recent gestart om vanuit het Woonakkoord de vraag naar woonwagendstandplaatsen en van arbeidsmigranten op regionaal niveau in beeld te brengen.

6. *De samenwerking binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond met de provincie, corporaties en de MRA blijft gehandhaafd en versterkt met zorg- en welzijnspartners.*

Regiogemeenten Zuid-Kennemerland/IJmond (waaronder Heemstede), provincie Noord-Holland en MRA zijn met elkaar in gesprek over de veranderende rollen in het kader van de Woondeal MRA en het landelijk woonbeleid. De blik is daarbij gericht zowel op de eerstvolgende jaren als op de langere termijn. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond gaat na, samen met de provincie, wat het nieuwe coalitieakkoord van de provincie Noord-Holland betekent voor het bereiken van de doelen in het Woonakkoord. Naast de samenwerking met de regionale corporaties, wordt ook het netwerk met zorg- en welzijnsorganisaties versterkt.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

1. *Uitvoering Woonakkoord vraagt capaciteit en middelen van gemeenten en betrokken partners.*

Realisatie van de acties uit het Woonakkoord is afhankelijk van beschikbaarheid van middelen, capaciteit binnen gemeenten, betrokkenheid van partners, economische en andere omstandigheden. De aanwezige gemeentelijke capaciteit wordt verdeeld over lokale en regionale werkzaamheden. Hoeveel en hoe snel de acties uit de Uitvoeringsagenda kunnen worden uitgevoerd, is afhankelijk van de ambtelijke regionale inzet en het beschikbare budget. Vanuit het provinciale woonfonds is een programma manager Woonakkoord ingeschakeld om gemeenten te ondersteunen in de uitvoering.

2. *De noodzakelijke randvoorwaarden voor verhoogde woningproductie worden actief geagendeerd.*

De verhoogde woningbouwproductie van de Woondeal MRA, die passend is in de afspraken van het Woonakkoord, is wel een extra uitdaging in deze regio met een grote woningvraag, beperkte beschikbare ruimte en hoge grondprijs. Om deze aantallen te kunnen realiseren, dient een aantal knelpunten te worden aangepakt, zoals stikstofproblematiek, geluid, energie-infrastructuur, water en bodem, betaalbaarheid, mobiliteit, verduurzaming, ondersteuning van locaties en uitvoeringscapaciteit.

De MRA geeft in gesprekken met het Rijk ook aan dat de verhoogde woningbouwproductie alleen kan bij aanpak van de randvoorwaarden, zoals geformuleerd in de Woondeal MRA. De MRA heeft daarnaast halfjaarlijks gesprekken met de Minister over de Woondeal MRA en de randvoorwaarden. In de MRA versnellingsstafels komt dit ook ter sprake. Naast actief agenderen op bestuurlijke tafels, werken de regiogemeenten aan het toevoegen van meer woningen. Zo zet Heemstede, naast diens bouwplannen, ook in op het splitsen van (grote) woningen.

3. *Het toevoegen (en behoud) van betaalbare woningen vraagt extra inzet en afstemming in de regio binnen de beschikbare mogelijkheden.*

De gemeenten van Zuid-Kennemerland/IJmond zetten zich via het Woonakkoord in voor het toevoegen van meer betaalbare huurwoningen en middensegment (koop- en huur)woningen. Een deel van deze regio, vooral IJmond, heeft al veel betaalbare woningen waardoor toevoegen van duurdere woningen van belang is voor meer diverse en veerkrachtige wijken. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk pakken dit doel gezamenlijk op. Om de bouw van twee derde betaalbare woningen te kunnen realiseren, conform de Woondeal MRA, zetten de gemeenten in Zuid-Kennemerland/IJmond extra in om kennis te delen, monitoren met de regionale woningbouwmonitor en zoeken regionaal naar extra mogelijkheden van afstemming van het instrumentarium sturen op betaalbare woningbouw.

4. *Afstemming is nodig bij de ontwikkeling van woonzorgvisies op diverse schaalniveaus.*

Het gelijktijdig werken aan woonzorgvisies op diverse schaalniveaus vraagt extra afstemming. De MRA is een van de koploperregio's binnen het landelijk programma 'Een thuis voor iedereen'. Een van de sporen waar aan gewerkt wordt, is de ontwikkeling van een woonzorgvisie op schaal van de MRA. Op regionaal niveau werken de regiogemeenten vanuit het Woonakkoord ook aan een regionale woonzorgvisie enerzijds om gemeenten te faciliteren met kennis en een handreiking, en anderzijds om het gesprek met elkaar te voeren over fair share. In de lokale woonzorgvisies/actieprogramma's wonen en zorg maken gemeenten helder wat er nodig is aan huisvesting en ondersteuning voor de verschillende aandachtsgroepen en ouderen. De afstemming tussen de diverse schaalniveaus en met betrokken partners vindt plaats.

Duurzaamheid

De duurzaamheidsafspraken in het Woonakkoord worden op andere tafels nader uitgewerkt. In de praktijk bleek dat de acties op het gebied van duurzaamheid uit de Uitvoeringsagenda van het Woonakkoord te 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 momenteel on hold gezet om dubbel werk te voorkomen. Kennisuitwisseling tussen ambtenaren wonen en/of duurzaamheid blijft.

Samenwerking en communicatie

De regionale corporaties Zuid-Kennemerland/IJmond hebben kennis genomen van de memo over de voortgang. De integrale voortgang van de uitvoering van het Woonakkoord wordt minimaal één keer per jaar in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond geagendeerd. Daar wordt ook besproken of er verbeteringen mogelijk zijn in de onderlinge samenwerking in aanwezigheid van de provincie. Bij mogelijke knelpunten over het nakomen van de afspraken, informeren alle gemeenten en de provincie elkaar ook tussentijds actief.

Planning/uitvoering

De resultaten van de evaluatiebijeenkomst van 29 juni 2023 (waaronder aanbevelingen uit de werksessies) worden meegenomen in de verdere uitvoering van de acties van het Woonakkoord (onder andere woningbouw, ouderenhuisvesting, (regionale) woonzorgvisie), zowel regionaal als lokaal. Mochten er zich gedurende de verdere 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 de raad zo spoedig mogelijk geïnformeerd.

Verder zijn de regiogemeenten Zuid-Kennemerland/IJmond, de provincie en MRA met elkaar in gesprek over de veranderende rollen in het kader van de Woondeal MRA 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.

Bijlage(n)

1. Voortgangsbericht Uitvoering Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025, 29 november 2023;
2. Verslag van de evaluatiebijeenkomst 'Samen aan zet met het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond'; Tussenevaluatie Woonakkoord, 29 juni 2023.