

Memo Regionale Woningbouwafspraken

Aan: Gemeenteraden van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.
 Van: Portefeuillehouders Wonen

Februari 2020

In juni 2019 hebben de colleges in Regio Alkmaar de notitie "Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar" vastgesteld. De programmering betrof toen een concept planlijst die nog moest worden uitgewerkt. Inmiddels is deze gereed en zal overeenkomstig de in regionale woningbouwafspraken opgenomen procesafspraken periodiek worden geactualiseerd in maart, juli en november.

Bijgaand treft u de Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit Regio Alkmaar. De planlijst naar realisatiecapaciteit is in alle colleges in Regio Alkmaar vastgesteld. De programmering is flexibel en adaptief en zal drie keer per jaar worden opgesteld. De regionale programmering naar realisatiecapaciteit wordt dan in gezamenlijke sessies met de portefeuillehouders wonen, ambtelijke vertegenwoordiging (provincie en gemeenten) en de Woningmakers besproken.

Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit

De basis van de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit is de monitor plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl). Een export van de monitor is omgezet naar een programmering naar realisatiecapaciteit overeenkomstig de in de woningbouwafspraken opgenomen realisatiestaffel planvoorraad naar planfase. Er worden alleen plannen vanaf 12 woningen in de programmering opgenomen. Hierbij worden drie planfasen gehanteerd. Afhankelijk van de planfase (hoe ver is de planontwikkeling gevorderd) en de tijdsfasering (hoe verder in de tijd hoe onzekerder een plan) telt een plan voor een bepaald percentage mee in de programmering. Dit levert de onderstaande realisatiestaffel op:

Realisatiestaffel planvoorraad naar planfase	1919-2021	2022-2025	> 2025
planfase 1			
<ul style="list-style-type: none"> (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd 	90%	80%	70%
planfase 2			
<ul style="list-style-type: none"> (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar / investeerder Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder 	80%	70%	60%
planfase 3			
<ul style="list-style-type: none"> Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar / investeerder Potentiële plancapaciteit 	60%	60%	50%

De planstatus en de programmering in de tijd bepalen dus de mate waarin een plan meetelt in de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit. Zo wordt een realistischer beeld verkregen van de programmering. De praktijk leert immers dat plannen niet altijd volgens planning worden opgeleverd of soms ook helemaal niet of deels van de grond komen. Op deze wijze wordt inzichtelijk hoeveel ruimte er is om nieuwe plannen toe te voegen.

In de programmering is ook per gemeente de programmering (op projectniveau) weergegeven en een totaaloverzicht van de programmering naar woonmilieu:

- Stedelijk (Alkmaar)
- Kleinstedelijk (Heerhugowaard en Langedijk)
- Centrum Dorps (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo)

Bandbreedte op basis van scenario's

In de regionale woningprogrammering naar realisatiecapaciteit is ook de bandbreedte voor de woningbehoefte aangegeven (scenario 1 en 2, zoals opgenomen in de regionale woningbouwafspraken). Met de notitie 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' hebben de gemeenten in Regio Alkmaar afgesproken om te programmeren aan de hand van scenario's. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn onzeker. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd is de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's. De scenario's fungeren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen.

Het eerste scenario (trend provincie) gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen).

Een tweede scenario (structurele instroom uit MRA) biedt naast de lokale en regionale opgave ook ruimte aan een meer dan trendmatige overloop uit de Amsterdamse agglomeratie, waar vanuit de ervaring van woningaanbieders vraag naar is.

- Scenario 2a: behoeftegroei, bij structurele (hoge) instroom vanuit delen uit de MRA. In dit scenario is het uitgangspunt dat de instroom voor een langere periode op een hoog niveau aanhoudt.
- Scenario 2b: behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk en bij een volgend economische mindere periode is de verwachting dat ook de instroom vanuit andere delen uit de MRA weer terug zal zakken naar een laag niveau. Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.