

BIJLAGE 3 (GS nota 192872/192929)

Procesplan regionaal integraal vraaggestuurd woningbouwprogramma 2020 West-Friesland

Gemeenten, provincie, marktpartijen en corporaties werken samen aan een regionaal integraal vraaggestuurd woningbouwprogramma voor West-Friesland voor 2020

Vastgesteld door het regionale portefeuillehouderoverleg Verkeer en Vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economie (VVRE) op 16 mei 2013

1. Inleiding en doel

De doelstelling van de Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 is “beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van de regionale samenwerking ten aanzien van het wonen”. De provincie heeft in de Provinciale Woonvisie het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod als speerpunt van beleid benoemd. De provincie zet er op in dat haar inwoners zoveel mogelijk kunnen wonen naar hun voorkeur, passend binnen hun mogelijkheden. Daarbij stimuleert de provincie regionale afstemming tussen gemeenten en ook met marktpartijen, corporaties en woonconsumenten. Samen sta je sterker en het voorkomt onnodige risico's en onderlinge concurrentie.

In dat kader is, zoals opgenomen in het provinciale coalitieakkoord 2011-2015, het onderzoek “vraaggestuurd bouwen en ontwikkelen” uitgevoerd. De onderzoeksvraag was: Wat is de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van Noord-Holland voor de langere termijn en hoe kunnen we dit oplossen? Tevens is de vraag gesteld of de huidige woningbouwplannen in voldoende mate tegemoet komt aan de toekomstige woningbehoefte in de verschillende regio's, kortom de match van vraag en aanbod. Daarnaast is toegevoegd de noodzaak tot inzicht in de haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningbouw voor de kortere termijn (effect crisis). Dit onderzoek vraaggestuurd bouwen is in oktober 2012 afgerond en bevat:

1. Kwalitatieve vraag (op basis vraaggestuurde prognose)
2. Kwalitatief aanbod
3. Match van beide
4. Oplossingsrichting om vraag en aanbod in evenwicht te brengen

De **vijfde** stap, bepalen van de **vraaggestuurde regionale woningbouwprogrammering 2012-2020**, moet nog plaatsvinden.

Hoe de provincie, gemeenten en andere stakeholders in de regio hier in samenwerking toe willen komen, staat in dit procesplan. Dit plan is tot stand gekomen in een samenwerking tussen provincie, de gemeenten in de regio, marktpartijen en corporaties. Het omschrijft de te zetten processtappen om te komen tot een vraaggestuurde regionale **en ook** integrale woningbouwprogrammering. Hierbij wordt de programmering zowel vanuit wonen als vanuit ruimtelijke ordenings perspectief bepaald. De resultaten van het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek dat door de provincie is uitgevoerd, is in dit proces uitgangspunt voor het gesprek.

In dit **gezamenlijke traject kansen** liggen **voor alle betrokken partijen**. Er wordt in onderling overleg, in een zeer vroeg stadium, al afstemming bereikt over bouwlocaties en programma's. Op deze manier is het mogelijk onze inwoners, huurders en klanten optimaal te bedienen bij het vinden van een passende woning. Een goede gezamenlijke afstemming op de vraag zal in principe zorgen voor soepelere procedures. Dit geldt met name voor de locaties buiten BBG. Bij deze locaties geldt wel dat de ruimtelijke kwaliteit van de plekken pas kan worden beoordeeld op het moment dat de locatie meer is uitgewerkt.

Op basis van het programma zal het RAP West-Friesland worden geactualiseerd. Het programma moet antwoord geven op de vraag: **wat en waar en op welke termijn?**

2. Procesbeschrijving tot op heden

In onderstaand kader staan de algemene conclusies van het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek voor de gehele provincie.

Algemene conclusies Vraaggestuurd Bouwen onderzoek voor de gehele provincie Noord-Holland

- Ontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben tot gevolg dat de woningbehoefte op korte en lange termijn hoger is dan eerder geraamd. De prognose vraaggestuurd bouwen geeft aan dat de woningbehoefte tot 2040 40.000 woningen meer is dan eerder geraamd in de structuurvisie. De prognose vraaggestuurd bouwen gaat uit van 240.000. De vraaggerichte bandering geeft aan dat een groot deel van deze behoefte gericht is op de directe omgeving van Amsterdam, het zuidelijk deel van de provincie. Oplossingen op afstand bieden hiervoor geen soelaas.
- Er is een grote verschuiving van de vraag: van decentraal gelegen woonmilieus naar centraal gelegen woonmilieus: het zogenaamd centrum wonen. M.a.w. de vraag is verschoven van traditionele uitbreidingswijken naar binnenstedelijke/dorps centrum-achtige locaties.
- De analyse van de woonaantrekkelijkheid van de belangrijkste gemeenten in de provincie laat zien dat het effect van de economische kracht van Amsterdam op de woonaantrekkelijkheid zich uitstrekt tot Purmerend. Verder weg gelegen gemeenten profiteren hiervan niet meer.
- De grootste opgave is de transformatieopgave. Veel (grote) gemeenten zijn hiermee doende. De transformatieopgave kan leiden tot een ander woonmilieu en gaat dus verder dan alleen maar woningen toevoegen of vervangen.

In de VVRE vergadering van 29 november 2012 is bestuurlijk kennis genomen van het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen. In de ambtelijke werkgroep van 5 december 2012 waren ook marktpartijen en corporaties vertegenwoordigd bij de presentatie over het onderzoek. Op basis van deze bijeenkomsten hebben de gemeenten de uitkomsten gespiegeld aan hun woningbouwprogramma.

Hoofdpijnen uit het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek specifiek voor de regio West-Friesland zijn:

- Er zijn weinig aanwijzingen dat NH - Noord een grotere rol zal kunnen vervullen om vanuit vraaggericht bouwen de druk op het zuiden op de woningmarkt te verlichten.
- De vraaggerichte prognose leidt tot een iets hogere opgave. Hiervoor is voldoende plancapaciteit beschikbaar, maar voor de korte termijn moeten plannen wel snel tot ontwikkeling komen.

Tabel 1: Prognose vraaggestuurd bouwen West-Friesland

Korte termijn 2010-2020

	RAP / Woonvisie	Prognose vraaggestuurd bouwen	Vershil
Regio West-Friesland	8.900	8.800	-100

Lange termijn 2010-2040

	Structuurvisie Noord-Holland	Prognose vraaggestuurd bouwen	Vershil
Regio West-Friesland	13.800	15.900	2.100

NB. De plancapaciteit 2012 is 13.700

Er is een voorkeur bij de woonconsumenten voor centrum milieus:

- Onvoldoende plannen in het centrum-dorpse woonmilieu korte en lange termijn.
- Teveel plannen in dorpse woonmilieu korte en lange termijn.
- Onvoldoende plannen in centrum-kleinstedelijk korte en lange termijn.
- Op termijn onvoldoende plannen landelijk bereikbaar woonmilieu.

Gemeenten in West-Friesland en een vertegenwoordiging vanuit de markt (corporaties en projectontwikkelaars) hebben naar aanleiding van de onderzoeksresultaten het volgende aangegeven (op hoofdlijnen):

- De aanduiding van de woonmilieus “dorps en centrum-dorps” wordt niet voor alle plannen onderschreven. Het gaat om plannen in het dorpse woonmilieu die volgens de gemeenten centrum-dorps moeten zijn. Zo is de aanduiding voor de Bangert en Oosterpolder volgens de gemeente Hoorn niet correct, dit moet zijn groen-stedelijk of klein-stedelijk en niet dorps.
- Gemeenten geven aan meer aspecten te willen betrekken om het type woonmilieu te bepalen dan in het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek is onderzocht (dichtheid en aantal winkels). Om meer inzicht te krijgen in de behoefte van de consument, moet het onderscheid tussen centrum dorps en dorps vanuit meerdere aspecten bekeken worden: o.a. bereikbaarheid, aanwezigheid onderwijs en zorgvoorzieningen. Dit moet extra handvatten bieden om te komen tot een weloverwogen vraaggestuurd woningbouwprogramma.
- Als een woningbouwlocatie als Bangert en Oosterpolder niet dorps is, maar zoals de gemeente aangeeft groen-stedelijk of klein-stedelijk, dan is het mogelijk dat er een tekort aan plannen in het dorpse woonmilieu is. Oftewel, ook als aanvullende gegevens aanleiding geven voor andere typering en plannen of gebieden, betekent dit nog steeds niet per definitie dat er vraag gestuurd geprogrammeerd is.
- Zoals in het Vraaggestuurd bouwen onderzoek is aangegeven kunnen centrum-dorpse en dorpse substitutie milieus zijn, daarom is het wenselijk om nadere gegevens te betrekken en te bezien of dat voor plannen in West-Friesland aan de orde is.
- De huidige indeling is gebaseerd op een 4-ppc niveau en daarmee een regionaal schaalniveau. Het kan daardoor zo zijn dat er lokaal andere typering en plannen zijn dan in het onderzoek staan vermeld. Een argument voor de gekozen indeling, is dat deze in het WoON wordt gebruikt. En dat is onze bron voor de kwalitatieve inkleuring van hoe men wil wonen.

Zowel gemeenten als marktpartijen geven aan, dat er van concurrentie in regionaal verband slechts in enige mate sprake is, dit blijkt o.a. uit de verhuisstromen. De marktpartijen geven daarnaast ook aan dat mediores en senioren bij voorkeur in hun eigen gemeente en in hun eigen woning willen blijven wonen. Dit is een belangrijk gegeven gezien de vergrijzing in de regio. Vanuit de Regionale Sociale Agenda West-Friesland is als doel gesteld om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen en daarmee minder een beroep doen op de tweede lijnszorg. Dit is ook in lijn met de behoefte aan nultredenwoningen in de regio. De corporaties geven aan dat transformatie van de bestaande voorraad een belangrijke opgave wordt. Denk aan sloop/nieuwbouw.

Deze aspecten zijn meegenomen bij het opstellen van de processtappen (paragraaf 4) om te komen tot een regionaal integraal vraaggestuurd woningbouwprogramma.

3. Afspraken over de samenwerking

Proces

- De gemeenten in de regio programmeren onder regie van de provincie en betrekken daarbij de marktpartijen, corporaties, woonconsumenten en andere relevante stakeholders. We beschikken dan met elkaar over hetzelfde referentiekader. Dit past bij de provincie in haar rol als woningmarktregisseur.
- De programmering is onderwerp van jaarlijks bestuurlijke voortgangsgesprek tussen Regio en provincie waarin de voortgang van het RAP besproken wordt en zo nodig wordt bijgesteld. Dit om goed te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden en nieuwe inzichten.

Inhoud

- Regionale vraaggestuurde programmering, wat de woonconsumenten willen.
- Aandacht bestaande voorraad.
- De programmering heeft betrekking op de korte termijn tot 2020, met eventueel een doorkijk naar 2040.
- Waar nodig concurrentie verminderen of voorkomen. Faseren en doseren om te voorkomen dat de productie geheel stil valt.
- Afstemming vanuit ruimtelijke ordening.

4. Processtappen mei – december 2013

Stap 1 Gegevens mei – juni 2013

De gemeenten geven aan naast het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen inclusief de bijbehorende demografische gegevens, nog andere aspecten en bestaande onderzoeken te willen betrekken om te komen tot een vraaggestuurde programmering. Gedacht wordt aan:

Vastgesteld beleid:

- Structuurvisies van gemeenten;
- Structuurvisie en Woonvisie van de Provincie.

Onderzoeken:

- Binnenstedelijk Bouwen Onderzoek van de Provincie.

Hierin wordt gekeken naar beschikbare locaties binnen BBG en het kostenverschil van uitleg en binnenstedelijke ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek worden in de zomer van 2013 verwacht en zal dan worden meegenomen in de vervolgstappen.

- Fortuna 2011 uitgevoerd door ABF (in opdracht provincie) in het kader van het RAP; geeft o.a. inzicht in de vraag naar nultredenwoningen.
- WOON 2013
- Onderzoek naar primaire voorzieningen in het kader van de Regionale Sociale Agenda (RSA) (wordt momenteel uitgevoerd door I&O Research)

Overige gegevens:

- Monitor Woningbouw van de Provincie
- Gegevens bij de provincie over verhuisc bewegingen in de regio (binnen en tussen gemeenten)
- migratiestromen: cijfers herkomst van nieuwbouwkopers (in elk geval van Bouwfonds, andere ontwikkelaars?)
- Koppeling wonen – voorzieningen, waarbij voorzieningen breder wordt opgevat dan uitsluitend winkels, dus ook onderwijs en medische voorzieningen etc.
- Bereikbaarheid van woningbouwplannen (Provincie Noord-Holland)
- Regionale agenda Pact van West-Friesland

Inventarisatie:

- Inventarisatie plannen gericht op transformatie van de bestaande woningvoorraad (zoals de Poort van Hoorn)
- Inventarisatie plannen hard en zacht (zie ook monitor woningbouw)

Het is niet de bedoeling nieuwe onderzoeken te starten, maar wel de gegevens te benutten die er al zijn en gebruik te maken van lopende onderzoeken. In het kader van de demografische ontwikkeling is het ook van belang te aandacht te besteden aan het versterken van de regionale en lokale identiteit. Zoals uit de alliantie leefbaarheid en voorzieningen (juni 2011 met deskundigen van provincie, gemeenten, corporaties, zorginstellingen, onderwijs, vereniging kleine kernen NH) is gebleken is de mate van leefbaarheid niet afhankelijk van het aantal voorzieningen, maar van woonkwaliteit, ontmoetingsplek en identiteit. “Sociaal kapitaal” is beslissend voor leefbaarheid.

De focus ligt op de gegevens die relevant zijn voor de reguliere woningmarkt. Een doelgroep als tijdelijke arbeidsmigranten worden niet meegenomen. De arbeidsmigranten die zich blijvend willen vestigen, zijn in de prognoses meegenomen.

Als de gegevens verzameld zijn, moeten ze geordend worden zodat een beoordeling vanuit vraaggerichtheid kan plaatsvinden. Indien nodig kunnen wegingsfactoren aan de criteria worden toebedeeld. Het resultaat wordt besproken en akkoord bevonden in de ambtelijke werkgroep wonen.

Input: gemeenten, markt, corporaties en provincie

Resultaat: criteria om woningbouwplannen op te beoordelen in kader van vraaggestuurd bouwen

Van belang is dat de partijen elkaar vinden in de criteria op grond van de basisgegevens voordat stap 2 kan starten.

Stap 2 Verdiepende analyse juni – juli 2013

Op basis van het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek en de aanvullende gegevens uit stap 1 wordt een analyse uitgevoerd naar de woningbouwprojecten tot 2020. De insteek is niet uitsluitend gericht op bestaande plannen (zoals deze in de monitor plancapaciteit staan), maar ook andere potentiële kansrijke locaties in het kader van vraaggericht bouwen kunnen worden betrokken. Hierbij wordt het onderscheid binnen/buiten BBG meegenomen. Dit doen we door workshopsessies te organiseren:

- Ambtelijk: met de leden van de werkgroep wonen (gemeenten en provincie), optioneel aangevuld met hoofden ro/wonen
- Met corporaties: op management niveau
- Met marktpartijen: eventueel aangevuld met makelaars, die actief zijn in de regio.

In de sessies met corporaties en markt wordt o.a. inzicht vergaard in welke plannen ze (optioneel) hebben en over de economische haalbaarheid van de plannen.

In een bijeenkomst met de ambtelijke begeleidingsgroep worden de resultaten uit de afzonderlijke sessies bij elkaar gebracht. Dit wordt nader ingevuld afhankelijk van de uitkomsten.

In deze sessies worden de woningbouwprojecten beoordeelt op het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek en aanvullende gegevens/criteria. Ook wordt gekeken welke bestaande wijken toekomst hebben en welke risico's hebben.

Resultaat: overzicht woningbouwprojecten met beoordeling in kader vraaggestuurd bouwen

Stap 3 Strategie en oplossingsrichting bepalen - september – november 2013

Stap 3a Wonen

Centraal in deze stap staat op basis van het resultaat uit stap 2 een overzicht met beoordeling van projecten in het kader van vraaggestuurd ontwikkelen, bepalen welke strategie het meest passend is. In het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek zijn enkele strategieën opgenomen. Dit zijn onder andere: toevoegen van plannen, tempo versnellen faseren in tijd, slow stedenbouw, schrappen/verminderen van plannen, veranderen van woonmilieus en transformatie van bestaand woonmilieu. Maar ook een andere / gecombineerde strategie kan een resultaat zijn. Gezien de stagnatie in de woningbouw lijkt er op dit moment behoefte te zijn om te bezien welke projecten voorrang moeten krijgen.

Stap 3b Ruimtelijke Ordening

In deze stap gaat het om de woningbouwplannen buiten BBG. Relevant zijn de locatie eigenschappen. De locaties worden beoordeeld vanuit ruimtelijke ordening. Hier is ruimtelijke kwaliteit een onderdeel van. In het proces zal de provincie hier prealabel over adviseren. Er zal op hoofdlijnen getoetst worden aan de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' van de provincie. Gezien het (waarschijnlijk) ontbreken van een stedenbouwkundig plan zal de (ambtelijke) toetsing toezien op het meegeven van randvoorwaarden ten aanzien van het ontwerp, doorzetting van landschappelijke structuren en overgangen naar het omringende gebied. In het kader van het bestemmingsplan zal vervolgens worden getoetst of rekening is gehouden met het advies.

Advies ARO: het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit voor ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied is en blijft ook onder de spoedwet WRO een kerntaak voor de provincie. Plannen zullen dan ook altijd getoetst worden. Bij deze toetsing wordt zwaarwegend rekening gehouden met het eerder afgegeven prealabel advies.

Aan het einde van stap 3 worden de resultaten teruggekoppeld in het bestuurlijk VVRE.

Wie: ambtelijk wonen en ruimtelijke ordening gemeenten en provincie

Resultaat: Strategie en oplossingsrichting(en) op planniveau wonen en prealabele toets plannen buiten BBG.

Stap 4 Strategie uitwerken in programmering met acties en maatregelen – december 2013

Een actie of maatregel kan zijn onafhankelijke advisering door het Watertorenberaad of bijvoorbeeld de (tijdelijke) inzet van extra capaciteit. De provincie is woningmarktregisseur en kan de gemeenten ondersteunen door: kennis over vernieuwende initiatieven of vanuit het Aanjaagteam Wonen een bijdrage leveren bijvoorbeeld het inzetten van mediation etc. maar ook het verbinden van partijen.

Aan het eind van deze stap wordt een klankbord bijeenkomst georganiseerd, waarin de partijen van stap 2 geïnformeerd en geconsulteerd worden.

Het resultaat van deze stap is een vraaggestuurd woningbouwprogramma ondersteund met kaartbeelden.

Stap 5 Bestuurlijke vaststelling start januari 2014

Vaststelling van het vraaggestuurd programma waarmee het RAP wordt geactualiseerd in VVRE, individuele colleges, gemeenteraden en college van GS. PS worden geïnformeerd. Het resultaat zal na bestuurlijke vaststelling doorwerken in diverse afspraken en agenda's, waaronder de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

5. Financiën

Voor de uitvoering van dit proces is het nodig een externe procesleider in te schakelen. Een procesleider die naast voorbereiden, deelname en begeleiden van de workshops, ook de woningbouwprogrammering schrijft. De regio gaat hier haar nog beschikbare procesgeld RAP (€ 25.000,-) voor inzetten. In bijlage 1 staat een concept offerte verzoek. Voor de procesleider is het aanspreekpunt de ambtelijke begeleidingsgroep, hierin zitten vertegenwoordigers van de gemeenten, provincie, corporaties en de marktpartijen.

6. Processchema

Zie de bijlage.

7. Afstemming met Kop van Noord-Holland en Alkmaar

In de regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar worden ook procesplannen opgesteld om te komen tot een regionaal integraal vraaggestuurd woningbouwprogramma. De provincie heeft de regie en stelt zo nodig afstemming aan de orde. De gemeenten geven aan dat er minimaal sprake is van concurrentie met deze regio's.

Bijlage 1: Processchema

