



Woningbouwafspraken en programmering

regio Alkmaar

7 februari 2019

Definitief



DATUM **7 februari 2019**

TITEL **Woningbouwafspraken en programmering**

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER **Samenwerkende gemeenten in de regio Alkmaar**

AUTEUR(S) **Bram Klouwen (Companen)
Margot Vreman (Companen)**

IN SAMENWERKING MET **De Woningmakers**

PROJECTNUMMER **361.111/G**

STATUS **Definitief**

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Ambities en opgaven	4
3	Woningbouwafspraken	9
3.1	Actualisatie afspraken uit het RAP en het regionaal convenant wonen	9
3.2	Procesafspraken	10
4	Programmering	14
4.1	Adaptief programmeren, geen exacte wetenschap maar denken in scenario's	14
4.2	Rekening houden met vertraging en onzekerheid in fasering van plannen	16
4.3	Reductie oude plannen	17
	Bijlage 1: uitkomsten woningmarktanalyse	19
	Werkwijze woningmarktanalyse	19
	Woningmarktanalyse	19
	Conclusie 1: de markt is krap	19
	Conclusie 2: spanning tussen korte termijn vraag en lange termijn opgave	25
	Conclusie 3: toenemende druk vanuit corporatiedoelgroep, groeit en wordt ouder	29
	Conclusie 4: 20% van de woningbouwplannen is van crisistijd of daarvoor; hoe passend?	31
	Bijlage 2: afwegingskader	34
	Bijlage 3: begrippenlijst	36
	Bijlage 4: factsheets per gemeente	39

1 Inleiding

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt, en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouw-programmering. De regio wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. De woningbouw-programmering moet inhoudelijke bouwstenen en concrete afspraken bieden ten aanzien van de gewenste planuitwerking in de regio.

Samenstelling begeleidingsgroep voor de totstandkoming van de afspraken:

Gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest

Provincie Noord-Holland

Woningmakers: namens corporaties Woonwaard Noord-Kennemerland, namens makelaars Vd Leygraaf, namens bouwbedrijven VBM Ontwikkeling, De Laar Advies

Companen

Daarnaast hebben diverse partijen meegedacht tijdens conferenties over de woningprogrammering.

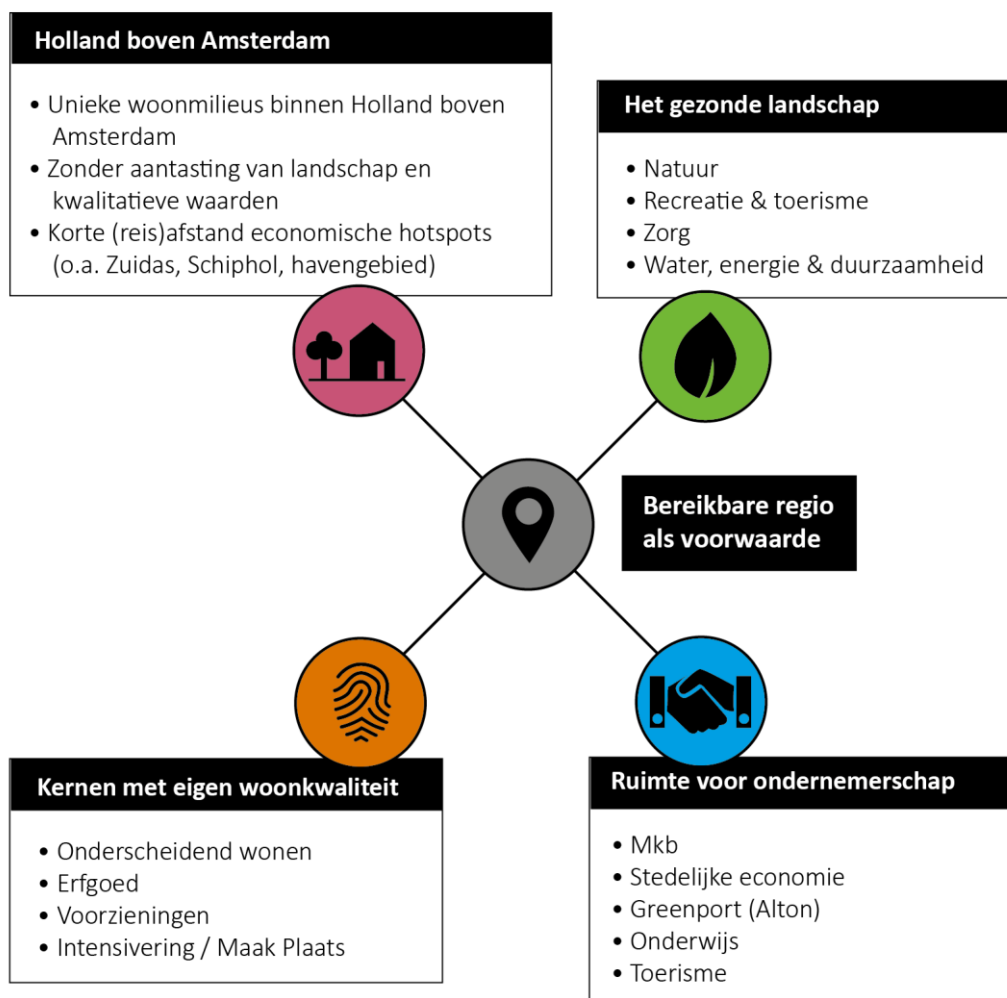
Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouw-afspraken. Het doel van deze notitie is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. De uitkomsten van het onderzoek zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd. Voor de afweging van de verschillende bouwplannen is het eerder opgenomen afwegingskader uit het RAP geactualiseerd en eveneens als bijlage bij deze notitie gevoegd.

2 Ambities en opgaven

In de regio Alkmaar wonen bijna 300.000 inwoners in 7 gemeenten. De regio biedt een divers palet aan inwoners, woningen en woonmilieus. Inwoners kunnen kiezen voor wonen in het centraal stedelijk gebied van Alkmaar en Heerhugowaard met stedelijke woonmilieus, of voor de meer suburbane gebieden en kleinere kernen in een landelijk omgeving. De regio heeft daarmee een aantrekkelijke mix van historische, stedelijke en landelijke gebieden. Deze unieke combinatie in de Randstad is een belangrijke basiskwaliteit van de regio Alkmaar. Naast aspecten als werkgelegenheid, voorzieningen en infrastructuur is de diversiteit en vitaliteit op woningmarkt een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijke regio.

Gelet op de bereikbaarheid, verhuisdynamiek en economische ontwikkelingen in de regio Alkmaar, kan niet anders worden gesteld dan dat de woningmarkt van de regio functioneel onderdeel is van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). De regio neemt dan ook de verantwoordelijkheid om een structurele bijdrage te leveren aan de grote woningmarkttopgave binnen de MRA. De regio biedt daarvoor unieke woonmilieus, met behoud van de kwalitatieve landschappelijke waarden. De BUCH gemeenten bieden woonmilieus van grote voorzieningenkernen met relatieve rust en ruimte op nabije afstand van de metropool. Alkmaar inclusief de meer suburbane gebieden van Langedijk en Heerhugowaard bieden een hoogwaardig stedelijk alternatief voor Amsterdam. Daarbij zet de regio in op het verbeteren van de nu al relatief korte reisafstand tot internationale economische hotspots als de Zuidas, Schiphol en het havengebied.

Figuur 1: ambitie regio Alkmaar (volgens het regionaal omgevingsbeeld, februari 2017, aangevuld door projectgroep, november 2018)



De afgelopen maanden zijn eerste aanzetten gegeven voor intensivering van de samenwerking tussen provincie Noord Holland, gemeenten en woningmarktpartijen als corporaties, makelaars en bouwers. De woningmarktpartijen hebben zich hierbij verenigd in de Woningmakers; in deze samenwerking een belangrijke partner. Doel is om te komen tot een woningprogrammering die aansluit bij de actuele behoefte en bijdraagt aan tijdige realisatie van plannen. Vanuit de verschillende overleggen is uitgesproken toe te werken naar een gezamenlijk afsprakenkader van overheid en woningmakers; een alliantie onder de noemer 'overeenkomst van Egmond'.

De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij werken we naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

Om deze ambitie te realiseren zien we een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus
4. Voorkomen van verdringing
5. Inspelen op lange termijn behoefte

We lichten de opgaven verder toe.

Opgave 1: bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden

De krapte in de regio is groot en groeit; zowel vanuit regionale woningvragers, als vanuit woningvragers vanuit bijvoorbeeld de Amsterdamse agglomeratie. De krapte-indicator¹ voor de woningmarkt in de regio Alkmaar is in het derde kwartaal van 2018 onder 3 gedaald, waar een 6 staat voor een gezonde woningmarkt. Naast de toenemende krapte heeft de regio te maken met een achterstand in de productie. Het woningtekort loopt hierdoor verder op, en bedraagt in de Kop van Noord-Holland nu rond 2,5% à 3% van de woningvoorraad (bron ABF, november 2018); oftewel circa 2.000 tot 2.600 woningen in de regio Alkmaar. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk; en moet het tempo omhoog. Dat vraagt nieuwe planologische mechanismen die uitgaan van het borgen van de realisatie van plannen, in plaats van het beheersen van plannen. Traditioneel zijn we met elkaar vooral bezig om grip te krijgen op plannen in de pijplijn en vanuit de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. We ervaren dat we door deze benadering achterblijven in realisatie van plannen; omdat deze vorm van planning onvoldoende inspeelt op de veranderlijke markt. De verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening blijft. Daarbinnen ontwikkelen we een werkwijze die ruimte biedt aan goede plannen op het juiste moment, zodat we beter kunnen inspelen op de vele vragen die op de regio afkomen.

Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt is er vooral noodzaak om het tempo in realisatie te versnellen. Zonder die tempoversnelling neemt de druk op de markt nog verder toe en vallen woningzoekers tussen wal en schip. Zeker huishoudens met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals starters en spoedzoekers raken in de verdrukking.

Ten behoeve van een gezonde woningmarkt in de regio Alkmaar zullen we nieuwe initiatieven die aansluiten bij de actuele vraag ruimte bieden. Soms vraagt dat andere plannen even on hold blijven staan. Doel is in ieder geval het verbeteren (verhogen) van krapte-indicatoren in de huur- en de koopsector.

Omvang van de groei is onzeker maar groot

Om richting te geven aan de gewenste groei van de regio, zijn prognoses uitgewerkt. Deze prognoses bieden een puntschatting van de verwachte woningbehoefte voor circa de komende 20 jaar. Tegelijkertijd zitten we in een woningmarkt met veel onzekerheden. De extramuralisering, komst van migranten, economische conjunctuur, wel/geen trek naar de stad, ontwikkelingen in mobiliteit, etc. bepalen in welke mate de woningbehoefte zich ontwikkelt. Een dergelijke puntschatting biedt houvast, maar geen zekerheid. Daarom werken we in het kader van deze woningbouwafspraken met een aantal scenario's. Door continue monitoring moet blijken volgens welk scenario de regio zich ontwikkelt. De scenario's geven daarbij mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan. Gelet op het huidige economische tij en de achterstanden en de druk op de woningmarkt (mede vanuit de MRA) zitten we momenteel eerder op een hoog scenario dan een laag scenario. We moeten er rekening mee blijven houden dat we op enig moment ook lager kunnen zitten. Dit vraagt dan ook continue monitoring van de marktopnamecapaciteit in de regio.

- Het eerste scenario 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).

¹ De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode.

Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar **nodig** tot 2023.

- Een tweede scenario 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. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
- Een derde scenario gaat uit van de **Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord**, bedoeld om een bijdrage te leveren aan de provinciale verstedelijkingsopgave. Hierin is een ruimtelijke analyse gemaakt van de bouw mogelijkheden in de regio (bron: Uhrhahn). Daaruit volgt dat in Noord-Holland-Noord circa 40.000 woningen extra te realiseren zijn. Dit aantal is afgeleid van de behoefte in de MRA naar ruim 230.000 woningen tot 2040. Van de mogelijkheden in de propositie Noord-Holland-Noord zouden circa 20.000 woningen in de regio Alkmaar gerealiseerd kunnen worden (ten opzichte van het tweede scenario circa 16.000 woningen extra, waarvan de helft te realiseren in de eerste tien jaar: dus 800 woningen per jaar).
- Een laatste scenario waar we nu nog niet mee gerekend hebben, laat zien dat we nog te maken hebben met tal van **maatschappelijke ontwikkelingen** die deels onzeker zijn. Zo is de komst van vluchtelingen gebaseerd op een dalende tendens, terwijl er ook studies (VN) zijn die wijzen op een groei op lange termijn. Hetzelfde geldt voor de komst van expats en arbeidsmigranten. Deze trends zijn erg onzeker. De regio wil samen met de provincie in een scenariostudie het effect van dergelijke ontwikkelingen voor de regionale woningmarkt verder verdiepen.

Op basis van de beschrijvingen gaan we als richtinggevend kader voor de korte termijn voorlopig uit van 1.600 tot 2.500 toe te voegen woningen per jaar. Op basis van monitoring van de marktopnamecapaciteit moet blijken of dit te veel of te weinig is.

Opgave 2: flexibiliteit creëren in planvoorraad

Adaptief programmeren is nodig om in te spelen op de veranderende dynamiek op de woningmarkt. Dit betekent dat gewenste planning en differentiatie per jaar kan verschillen. Plannen die nu goed in de markt liggen, kunnen volgend jaar wellicht niet zo nodig zijn, en vice versa. Je moet dan ook continu in kunnen spelen op de veranderende vraag van (toekomstige) inwoners. Daarnaast moet je naast versnellen (wat nu urgent is), ook kunnen remmen als de markt tegen valt. Maar ook andere aspecten als gerechtelijke procedures, milieuopgaven, etc. zorgen voor vertraging in realisatie. Rekening houden met planuitval is een essentieel onderdeel van adaptief programmeren. Dit vraagt continu de vinger aan de pols. Dus geen blauwdruk van exacte woningprogramma's en locaties voor de komende tien jaar, maar een werkwijze met de vinger aan de pols.

Opgave 3: inzet op diversiteit aan woonmilieus

Traditioneel verhuizen huishoudens naar de regio Alkmaar vanwege de beschikbare ruimte in en om de woning. Bovendien liggen de prijzen in de regio Alkmaar nu nog lager dan in andere delen van de MRA, waardoor woningzoekers een plek vinden in dit deel van de metropoolregio. Bij te weinig nieuwbouw en oplopende schaarste stijgen ook de prijzen in de regio Alkmaar. Om deze prijsdruk een halt toe te roepen zijn toevoegingen gewenst in woonmilieus waar de regio Alkmaar traditioneel goed in is. Daarmee kan de reguliere instroom vanuit andere delen van de MRA goed opgevangen worden.

Daarnaast zet de regio aansluitend op de propositie Noord-Holland-Noord in op de realisatie van nieuwe (centrum-stedelijke) woonmilieus die potentieel in trek zijn bij huishoudens vanuit de meer stedelijke gebieden binnen de MRA. Daarmee draagt de regio bij aan de verstedelijkingsopgave waar de provincie Noord-Holland voor staat. Via adaptieve planning op centrumstedelijke locaties kan deze vraag bediend worden.

Daarbij gaat het om locaties op maximaal 45 minuten van Amsterdam. Om deze groep een gepast woonmilieu te bieden wordt ingezet op: transformatie, inbreiding, nabijheid van OV-knooppunten, en van voorzieningen.

Opgave 4: voorkomen van verdringing

De druk op de woningmarkt laat zich in enkele segmenten extra pijnlijk voelen. Huishoudens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen kunnen door hun inkomen niet naar andere segmenten. Een woningtekort laat zich bij deze groep extra voelen. Maar ook middeninkomens merken dat door prijsopdrijving (als gevolg van de verstedelijkingsdruk en de forse koopkrachtige vraag vanuit de MRA) er steeds minder geschikte woningen beschikbaar zijn. De woningen die voor de middeninkomens nog resterend hebben een ongunstige prijs-kwaliteitverhouding.

Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, is primair meer aanbod nodig (voorkomen van verdringing). Daarnaast moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd aanbod van sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen. Ter voorkoming van verdringing van de lage en middeninkomens wordt ingezet op een minimale realisatie van:

- Sociale huurwoningen: minimaal 2.000 woningen tot 2028. De nadruk ligt hierbij meer op appartementen voor kleinere huishoudens tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018).
- Daarnaast is de positie van bijzondere doelgroepen en spoedzoekers op de woningmarkt kwetsbaar, zeker nu door de extramuralisering meer mensen de woningmarkt betreden. In de regio is in de sociale huur extra aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor diverse groepen.
- Middeldure huurwoningen: middenhuur is een conjunctureel afhankelijk product. Voor de korte termijn (komende 2 à 3 jaar) ligt er beslist een opgave van circa 200 woningen in dit segment (tussen de € 600,- tot € 900,- huur per maand), zowel appartementen als ook grondgebonden woningen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen, rijksbeleid en de effecten daarvan op de woningmarkt wordt de behoefte voor dit segment goed gemonitord.
- Betaalbare koop: door een passende prijs-kwaliteitsverhouding (lees: kleinere woningen) zijn deze woningen duurzaam van betekenis voor deze doelgroepen. De regio Alkmaar gaat experimenteren in samenwerking met provincie Noord-Holland en het Rijk om betaalbare koopwoningen ook betaalbaar te houden. Te denken is aan vormen van maatschappelijk gebonden eigendom en het stimuleren van wooncoöperaties.
- Flexibele woonvormen: in de regio Alkmaar is behoefte aan een flexibele schil op de woningmarkt. De regio zet in op flexibele woonconcepten; bijvoorbeeld in de vorm van 'magic mix' dat plaats biedt voor bijvoorbeeld expats (short-stay/mid-stay) als ook voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten) die behoefte hebben aan een tijdelijke woonvoorziening.

Opgave 5: inspelen op lange termijn behoefte

Door ontgroening en vergrijzing verandert de kwalitatieve lange termijn behoefte: meer levensloopgeschikte woningen, meer kleine woningen. Toevoegingen in de nieuwbouw moeten gepaard gaan met aandacht voor effecten hiervan op de bestaande voorraad; ook op de lange termijn in wijken waar woningen een beperkte toekomstwaarde hebben. Inzet op de verbinding van zoet (bouwen) en zuur (aanpak bestaande voorraad) zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de regio Alkmaar.

3 Woningbouwafspraken

In de regio Alkmaar beginnen we niet op nul. In het RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen) hebben de gemeenten in de regio Alkmaar al een aantal afspraken gemaakt. In dit hoofdstuk maken we een actualisatie en verdere concretisering van de bestaande woningafspraken. Vervolgens wordt ingegaan op het inhoudelijk afsprakenkader en tenslotte zijn er procesafspraken geformuleerd met als doel de samenwerking tussen de verschillende partijen te bevorderen en tot daadwerkelijke uitvoering van de afspraken te komen.

3.1 Actualisatie afspraken uit het RAP en het regionaal convenant wonen

Vanuit het RAP hebben de gemeenten in de regio Alkmaar een aantal afspraken gemaakt. Inmiddels is sprake van voortschrijdend inzicht, wat leidt tot enkele actualisaties van de afspraken. Dit leidt tot de volgende afspraken:

Afspraak 1: we zetten in op een versnelling in realisatie van woningbouw

- *Markt en overheid zetten in op een versnellings tafel. Deze tafel heeft de rol van een “taskforce” en bestaat uit een samenwerking van markt en overheid. De tafel heeft als doel om bij een shortlist van projecten die nog ‘net’ niet gerealiseerd kunnen worden de laatste drempel weg te nemen zodat de stap van doelen naar realisatie ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.*

Afspraak 2: we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag

- *Bouwen wat voor de behoefte nodig is (inspelen op de vraag die we nu kennen, rekening houdend met lange termijnontwikkelingen).*

Afspraak 3: we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben

- *Uitgaande van variatie in gebieden naast inzet op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, bouwen we in het hogere en duurere segment om de doorstroming te bevorderen waardoor iedereen op de woningmarkt binnen de regio Alkmaar wooncarrière kan maken.*

Afspraak 4: we zetten in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte, daarbij maken we onderscheid tussen

- *Regionaal: grotere woningbouwplannen die voorzien in een (boven)lokale behoefte stemmen gemeenten onderling af, gericht op het juiste regionale programma naar doelgroepen en woonmilieus.*
- *Lokaal: binnenstedelijke plannen ten behoeve van autonome groei van de afzonderlijke (kleinere) kernen worden niet belemmerd door regionale en bovenregionale plannen (tot 12 woningen).*
- *Bovenregionaal: inspelen op de behoefte van andere delen van de provincie en MRA op basis van de ambities en visie over te realiseren woonmilieus in de regio Alkmaar.*

Afspraak 5: De planvoorraad toetsen we continu aan de markt vraag en realiteit

- *De korte termijn planningsmethodiek sluit aan bij een lange termijn ambitie. Om goed zicht te houden op een verantwoorde ruimtelijke ordening gaat het ruimte geven aan juiste plannen samen met het afscheid nemen van andere plannen. Daarbij zorgen we continu voor een actueel beeld van de markt en sturen we op vaste (evaluatie)momenten.*

Afspraak 6: we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen

- *Inzet op inbreiding, OV-knooppunten, en nabij (toekomstige) voorzieningen. Waarbij we in het bijzonder oog houden voor het behoud van de bestaande kwaliteiten in de regio Alkmaar en waar nodig deze kwaliteiten verbeteren.*

Afspraak 7: we werken vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking

- *Daarbij geven we prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen, en binnen BSG, vanuit zorgvuldige ruimtelijke ordening.*

Afspraak 8: we streven naar een duurzame voorraad in Regio Alkmaar

- *Duurzaamheid en langer zelfstandig wonen, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad.*

Afspraak 9: we zitten als Regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad

- *We werken met marktpartijen aan een gezamenlijke methodiek van planning en monitoring gericht op voldoende plannen voor de behoefte, aansluitend bij de regionale ambities:*
 - *Marktpartijen maken hun realiseerbare plannen voor de korte termijn (drie jaar) inzichtelijk en sluiten aan bij de geformuleerde regionale kwalitatieve en kwantitatieve opgaven.*
 - *Samenwerkende partijen evalueren en evolueren de plannen, waardoor de planningsoverzichten een steeds betere uitdrukking geven aan de planrealisatie en een betere voorspeller zijn.*

3.2 Procesafspraken

In het kader van adaptief programmeren stellen de gemeenten in de regio Alkmaar een intensieve samenwerking met de woningmakers voor. In deze samenwerking werken partijen vanuit een gedeelde opvatting over marktopgaven aan een beter functionerende woningmarkt. Daarbij hebben partijen eigen en gedeelde verantwoordelijkheden. De gemeenten hebben hierin de volgende verantwoordelijkheden:

- Zij bepalen lokaal en regionaal beleid voor de woningmarkt en hanteren daarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus: Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk en de Buch gemeenten.
- Zij scherpen belangrijke randvoorwaarden voor realisatie (wet en regelgeving en openbare ruimte), en waar dit onvoldoende tot stand komt faciliteren de gemeenten gewenste planontwikkeling door de instelling van een lokale versnellingstafel.
- Zij werken aan een lange-termijnprogrammering waarmee zij de vinger aan de pols houdt of de woningbouwplanning en -programmering langjarig aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Dit is een programmering op hoofdlijnen, waarbij de gemeenten ruimte geven voor tempo in ontwikkeling en voor toevoeging in de juiste segmenten/voorkomen van verdringing (zie vervolg). De woningprogrammering passen de gemeenten jaarlijks aan (voortschrijdend programma). Voor de korte termijn (eerste drie jaar) actualiseren de gemeenten de planmonitor met gebruik van de inventarisatie die de woningmakers aanleveren. Daarmee wordt de programmering zo concreet mogelijk. Partijen werken uiteindelijk toe naar een gezamenlijke planlijst. De programmering biedt de gemeenten een monitoringsinstrument; passend bij de (lange termijn) ambities van de gemeenten. Dat gebeurt op basis van doelen die de gemeenten stellen en waarover uit de programmering signalen naar voren komen: ten aanzien van bouwtempo (versnellen) en differentiatie (woonmilieus en tegengaan verdringing). Hiertoe formuleren de gemeenten binnen de programmering enkele indicatoren die aangeven of we de doelen halen.

Tot op heden wordt de programmering ingezet als een soort boekhouding voor het maximaal aantal te realiseren plannen in de regio. Daarmee is het instrument voor een defensieve toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: niet meer bouwen dan de behoefte. Als regio zien we de Ladder als waardevol instrument om te komen tot een goede ruimtelijke afweging van plannen. Wij zien echter bezwaren in de toepassing van de Ladder als restrictief ruimtelijk kader waarbinnen de 'planboekhouding' moet blijven. Dit belemmert immers een marktconforme programmering.

Vorzet indicatoren monitoring:

We denken aan marktindicatoren als de krapte-indicator voor koop en huur, mate van doorstroming binnen de regio, toevoeging in segmenten waar potentieel verdringing plaats vindt (sociale huur, middenhuur en goedkope koop), marktopnamecapaciteit nieuwbouw, planvoorraad (korte en lange termijn). Ook worden indicatoren ontwikkeld over o.a. verhuisstromen bevolkings- en huishoudens-ontwikkeling.

Daarom creëren we in de programmering voor de komende tien jaar ruimte om aan te kunnen blijven sluiten bij de veranderende vraag, door inzet van een adaptief instrumentarium en een afwegingskader wat de gemeenten een hulpmiddel biedt voor de afweging van kwalitatief goede plannen..

- Zij werken aan voorzienbaarheid en wegnemen van plannen die onvoldoende aansluiten bij de marktgerichte programmering; op de lange of korte termijn.

De marktpartijen (vertegenwoordigd via de woningmakers) nemen verantwoordelijkheid voor:

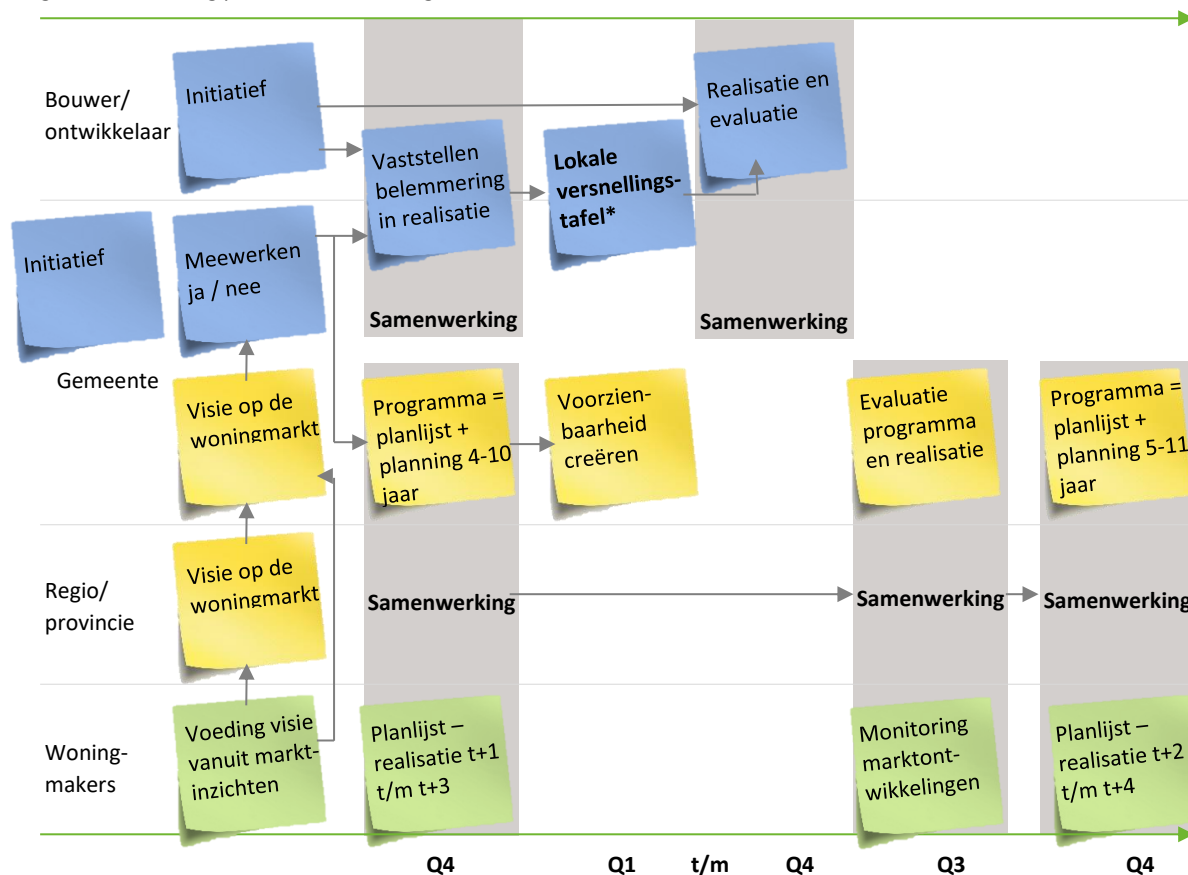
- Jaarlijks opstellen/bijstellen van een projectenlijst, waarbij zij aangeven op welke wijze zij concreet aansluiten bij de kwalitatieve en actuele behoefte, en hoe zij met de projecten aansluiten bij de gemeentelijke visie. Zij overlegt deze lijst aan de gemeenten, zodat zij deze kunnen betrekken bij de langjarige programmering.
- Monitoring van de woningmarkt in aansluiting op indicatoren die voortkomen uit gemeentelijke/regionale beleidsambities. Zij informeert partners over de resultaten van deze monitoring.
- Zij draagt vanuit haar kennis en ervaring bij aan de lokale versnellingstafels (van gemeente en ontwikkelende partijen).

De provincie heeft in het proces een meervoudige functie:

- De provincie heeft een rol als woningmarkregisseur, via haar woonvisie en aanpak om te komen tot RAP's. Daarmee wil zij het doel bereiken van de juiste woning, op de juiste plek, voor de juiste groepen. Dit sluit aan bij deze regionale afspraken.
- Zij stimuleert de regionale samenwerking en noodzakelijke afstemming. Zij participeert daartoe in het regionale overleg. Hierin heeft zij de rol als beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar, en aanjager van woningbouw. Vanuit deze rollen participeert de provincie in de overlegstructuur van de regio Alkmaar.
- Zij levert haar overkoepelende visie op de woningmarkt en draagt bij aan de monitoring van de planvoorraad en prognoses.

In de volgende procesbeschrijving is dit nader uitgewerkt, gericht op het tijdig realiseren van de juiste plannen:

Figuur 2: uitwerking proces samenwerking



Hierin zijn de volgende samenwerkingsmomenten benoemd:

- **Lokale versnellings-tafel woningbouw:** gemeente en bouwer kunnen plannen die moeilijk tot realisatie komen voorleggen aan de lokale versnellings-tafel. In de versnellings-tafel (per gemeente) zijn de gemeente, betreffende bouwer en eventueel enkele experts betrokken. In de versnellings-tafel gaan de partijen na op welke manier de woningbouw stappen verder gebracht kunnen worden. Indien het project op korte termijn niet uitvoerbaar blijkt kunnen andere plannen naar voren worden gehaald.
- **Voorzienbaarheid:** niet alle plannen sluiten aan bij de (actuele en verwachte) woningbehoefte en ambities. Voor die plannen werken gemeenten aan voorzienbaarheid (zie volgende hoofdstuk).
- **Vorbereiden van beleid:** de woningmakers bieden gevraagd en ongevraagd markt-informatie aan aan het Portefeuillehoudersoverleg Regio Alkmaar (PoRA). Het PoRA stelt mede op basis van deze informatie haar beleid vast of bij.
- **Woningbouwplanning:** de gemeente neemt plannen op in de woningbouwplanning. De woningmakers concretiseren de woningbouwplanning voor de eerste drie jaar door samen met ontwikkelende partijen de realiseerbare plannen in beeld te brengen. Dit doen zij in afstemming met de gemeente. De planningslijst wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan het PoRA en opgenomen in plancapaciteit.nl.
- **Monitoring:** de woningmakers zorgen voor monitoring van de regionale woningmarkt, de provincie levert hierbij vanuit haar kennisfunctie informatie aan ten aanzien van woningmarktontwikkelingen die zij waarneemt. Daarbij is er onderscheid tussen monitoring 'vooruit' en 'actueel'. Bij de monitoring *vooruit* gaat het om de planningslijst. Bij de monitoring *actueel* gaat het om de indicatoren. In het derde kwartaal organiseren de woningmakers een regionale conferentie om de

4 Programmering

Eén van de belangrijkste indicatoren voor het bepalen van de lange termijn woningbehoefte zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses. Een prognose van het veel gebruikte model Primos brengt de toekomstige ontwikkelingen in beeld door bestaande trends door te trekken, rekening houdend met enkele huidige inzichten. Prognoses zijn daarmee in beginsel trendramingen voor de lange termijn. Door de woningbehoefte in lijn te brengen met de trendmatige ramingen die voortkomen uit de prognoses, wordt onvoldoende recht gedaan aan andere factoren die van invloed zijn op de woningbehoefte voor met name de korte termijn. Elementen als conjunctuurveranderingen, recentelijke binnenlandse en buitenlandse migratie en overspannen woningmarkt in nabije regio's kunnen de korte termijn behoefte op de lokale woningmarkt behoorlijk beïnvloeden. De regio Alkmaar wil met haar woningbouw-programmering ruimte hebben om in te spelen op de korte termijn behoefte (met als doel voorkomen van verdringing) en anderzijds demografische trends op lange termijn (inspelen op ontgroening en vergrijzing). Om dit te bereiken:

1. Zetten we in op adaptief programmeren, uitwerking in scenario's.
2. Houden we rekening met vertraging en onzekerheid in de uitwerking van plannen.
3. Nemen we afscheid van oude plannen die niet (meer) voorzien in de huidige en toekomstige vraag.
4. Monitoren we frequent de woningmarkt en de bijbehorende opgaven in samenwerking met de woningmakers.

4.1 Adaptief programmeren, geen exacte wetenschap maar denken in scenario's

Om in te kunnen spelen op de korte termijn behoefte en invloeden op de woningmarkt is programmeren vanuit scenario's wenselijk. De ontwikkelingen op de woningmarkt zijn onzeker. Nog maar enkele jaren geleden was de woningvraag ver teruggezaakt. De huidige opleving kan incidenteel of structureel zijn. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd hebben we de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's. De scenario's dienen niet als keurslijf, maar functioneren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen. Monitoring en periodieke bijstelling is hierbij van essentieel belang. Voor alle scenario's geldt als basis de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017-2040 'ontwikkeling woningbehoefte'. Hierop zijn aanvullend twee scenario's gemaakt die inspelen op enerzijds de recente ontwikkeling van verhoogde bovenregionale instroom vanuit andere delen uit de MRA en anderzijds de conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

- Het eerste scenario 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). Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar **nodig** tot 2023.
- Een tweede scenario 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. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
 - **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 (+ circa 400 huishoudens per jaar tot 2022 en afvlakkend naar + 200 huishoudens in 2030).

- **Scenario 2b:** behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk (circa +400 huishoudens per jaar tot 2020) 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 (circa -200 ten opzichte van de provinciale prognose uit scenario 1 van 2020 tot 2026). Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.
- Een derde scenario gaat uit van de **Propositie Wonen in Noord-Holland-Noord**, bedoeld om een bijdrage te leveren aan de provinciale verstedelijkingsopgave. Hierin is een ruimtelijke analyse gemaakt van de bouw mogelijkheden in de regio (bron: Uhrhahn). Daaruit volgt dat in Noord-Holland-Noord circa 40.000 woningen extra te realiseren zijn. Dit aantal is afgeleid van de behoefte in de MRA naar ruim 230.000 woningen tot 2040. Van de mogelijkheden in de propositie Noord-Holland-Noord zouden circa 20.000 woningen in de regio Alkmaar gerealiseerd kunnen worden (ten opzichte van het tweede scenario circa 16.000 woningen extra, waarvan de helft te realiseren in de eerste tien jaar: dus 800 woningen per jaar).

Figuur 4: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar, woningbouwaantallen per tijdsperiode

	2018-2023	2023-2028	2028-2030
Scenario 1: trend provincie (regionale behoefte)	5.950	3.400	1.150
Scenario 2a: structurele instroom uit MRA	7.900	4.350	1.750
Scenario 2b: conjuncturele instroom uit MRA	7.000	2.550	2.150

Bron: provincie Noord-Holland, woningbehoeftemodel Companen.

Figuur 5: richtinggevende variatie in scenario's van mogelijke behoeftegroei naar gemeenten, woningbouwopgave per tijdsperiode

	variatie in scenario's 2018-2023	variatie in scenario's 2023-2028	variatie in scenario's 2028-2030
Alkmaar	1.550-2.050	7.00-1.150	300-550
Bergen (NH.)	250-350	100-200	50-100
Castricum	750-1.000	300-550	150-250
Heerhugowaard	1.550-2.050	6.50-1.150	300-550
Heiloo	900-1.200	400-650	200-350
Langedijk	650-850	300-450	100-250
Uitgeest	300-400	100-200	50-100
Totaal	5.950-7.900	2.550-4.350	1.150-2.150

Bron: provincie Noord-Holland, woningbehoeftemodel Companen.

Verdeling over de gemeenten gebaseerd op de huidige verhoudingen in de woningbehoefteprognose 2017-2040 van de provincie Noord Holland.

Voor het ambitie scenario is op dit moment geen onderverdeling naar gemeenten te maken omdat er nog onvoldoende zicht is op de behoefte naar woonmilieus vanuit de MRA en op welke plekken binnen de regio deze behoefte ingevuld kan worden.

4.2 Rekening houden met vertraging en onzekerheid in fasering van plannen

De regio Alkmaar wil flexibiliteit krijgen in haar plancapaciteit voor nieuwe woningen. Dit wordt in traditionele lineaire planningsmethoden belemmerd door (met name het aandeel harde) plannen op de planningslijsten. Vanuit een vast punt op de planningshorizon (over 10 jaar) worden plannen beoordeeld, waarbij een administratief planoverschot ongewenst is. Deze benadering garandeert dat er niet te veel wordt gebouwd vanuit de behoefte. Maar het risico van 'te weinig' blijkt in de praktijk groot. Deze lineaire methodiek staat namelijk de ontwikkeling van nieuwe plannen in de weg die juist zeer goed aansluiten bij de behoefte en bij ruimtelijke ambities. Dit staat de noodzakelijke versnelling en realisatie in de weg. Vanuit de zorg van de regiogemeenten voor een goede ruimtelijke ordening vindt de regio het belangrijk dat adequaat wordt ingespeeld op de woningbehoefte.

We zien daarbij dat de behoefte zich niet lineair (in vaste jaarschijven) ontwikkelt. Perioden met overspannen vraag wisselen af met perioden van ruimte op de markt. De praktijk laat daarbij zien dat veel plannen niet volledig binnen de gestelde termijnen worden gerealiseerd. Soms is dat omdat een plan gedateerd is en niet aansluit bij de actuele behoefte, vaker is het omdat in de ontwikkeling een fasering zit en ook de marktopnamecapaciteit voor het betreffende plan zich gefaseerd ontwikkelt.

Werken met een planlijst die je voor tien jaar vult, houdt onvoldoende rekening met deze marktdynamiek. Wij hanteren daartoe twee oplossingsrichtingen:

1. Altijd zorgen voor enige ruimte in de planvoorraad zodat nieuwe bij de markt passende plannen snel tot bestemmingsplan en realisatie kunnen worden gebracht. Keerzijde hiervan is dat dergelijke procedures (zeker ook binnen BSG) tijd vergen, waardoor in deze situatie het risico ontstaat dat te weinig tot ontwikkeling komt. Deze maatregel is daarmee onvoldoende om adequaat op de behoefte in te kunnen spelen.
2. Zorgen dat er voldoende plannen op de plank liggen om daarmee de gewenste fasering in behoefte te kunnen realiseren, rekening houdend met vertragingen bij individuele plannen. Natuurlijk zijn er plannen die meer zekerheid hebben, en plannen waar een dergelijke vertraging waarschijnlijker is. Door te werken met een staffel (zeker binnen BSG) kan met deze realiteit rekening worden gehouden. Dit moet gepaard gaan met het afscheid nemen van oude plannen.

De laatste maatregel passen we als volgt toe: we zien dat er altijd enig planoptimisme is, waarbij plannen volgens vaste termijnen zijn ingepland, maar doorgaans gefaseerd tot ontwikkeling komen. Als we in de planning uitgaan van 100% realisatie en de praktijk ligt op een lager percentage, spelen we onvoldoende in op de behoefte. De zekerheid van realisatie is onder andere afhankelijk van de planstatus, afspraken met ontwikkelaars, beperkingen in uitvoering zoals onverwachte saneringsopgaven of archeologie, financiële haalbaarheid (aandeel sociaal, stijgende bouwkosten, etc.) maar ook tijd speelt een belangrijke factor. Om een realistische inschatting te kunnen maken van de benodigde plannen, om in de behoefte te kunnen voorzien, kan een volgende staffeling worden gehanteerd:

Figuur 6: realisatiestaffel planvoorraad naar planfase

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

Wij kiezen bewust voor een realisatiestaffel die als 'voorzichtig' kan worden getypeerd. EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de plancapaciteit in de metropoolregio Amsterdam.

Daarin concluderen ze dat binnen de huidige fasering: 62% een hoge realisatiekans, 24% een lage realisatiekans en 31% een beperkte realisatiekans heeft. Bij 45% van de onderzochte plannen verwacht EIB dat deze zonder veel vertraging of kans op uitval kan worden gerealiseerd.

Toelichting op de categorisering:

Planfase 1

- (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd.

Planfase 2

- (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.

Planfase 3

- Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder.
- Potentiële plancapaciteit.

Indien deze werkwijze wordt toegepast op de geanalyseerde plancapaciteit (openbare lijst) mag rekening worden gehouden met de volgende uitkomst:

Figuur 7: realisatiestaffel planvoorraad naar planfase - uitkomsten regio Alkmaar

Totale plancapaciteit op basis van 100%					Totale plancapaciteit op basis van staffel				
	2019-2021	2022-2025	2026 ev	totaal		2019-2021	2022-2025	2026 ev	totaal
planfase 1	3.503	2.042	913	6.458	planfase 1	3.153	1.634	639	5.425
planfase 2	1.526	1.345	400	3.271	Planfase 2	1.221	942	240	2.402
planfase 3	2.916	4.737	2.959	10.612	planfase 3	1.750	2.842	1.480	6.071
Totaal	7.945	8.124	4.272	20.341	Totaal	6.123	5.417	2.359	13.899

Bron: gemeenten regio Alkmaar, bewerking Companen.

NB: getallen worden nog geactualiseerd op basis van nieuwe lijsten gemeenten.

4.3 Reductie oude plannen

Van de bestemmingsplan technische harde plannen (circa 9.100 woningen, planmonitor medio 2018) zijn voor ruim 1.100 woningen aan plannen 9 jaar of ouder (onherroepelijk bestemmingsplan). Daarnaast zijn de plannen voor circa 1.700 woningen inmiddels al 5 tot 8 jaar oud. De regio kan inzetten op het reduceren van oude plannen. Daarbij is het van belang om niet alleen naar de leeftijd van het plan te kijken, maar vooral ook naar de kwalitatieve toegevoegde waarde van het plan. Indien het plan oud en kwalitatief onvoldoende aansluit bij de behoefte kan planaanpassing of schrappen van het plan overwogen worden. Het afwegingskader in bijlage 2 kan als lokaal hulpmiddel ingezet worden om de plannen kwalitatief te toetsen. Een inschatting van het huidige reductiepotentieel is als volgt:

Figuur 8: inventarisatie leeftijd bestemmingsplannen en reductiepotentieel

Leeftijd (bestemmings)plan	Aantal woningen	Reductiepotentieel	Mogelijke planologische ruimte
9 jaar of ouder	1115	75%	836 woningen
5 tot 8 jaar	1716	33%	566 woningen

Bron: gemeenten regio Alkmaar, bewerking Companen.

Door afspraken te maken over oude plannen en structureel in gezamenlijkheid te zetten op reductie van deze plannen ontstaat er:

- Ruimte in de programmering voor nieuwe plannen, waardoor beter ingespeeld kan worden op de actuele behoefte.
- Voorzienbaarheid: indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat plannen niet meer voorzien in de behoefte (ouderdom van het plan is daarbij een belangrijke indicator) kan het risico op (plan)schade worden beperkt bij herbesteding.

Bijlage 1: uitkomsten woningmarktanalyse

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt, en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouwprogrammering. De regio wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. De woningbouwprogrammering moet inhoudelijke bouwstenen en concrete afspraken bieden ten aanzien van de gewenste planuitwerking in de regio.

In deze notitie geven we de uitwerking van de woningmarktanalyse voor de regio. In deze bijlage presenteren we de belangrijkste onderbouwde conclusies die als onderbouwing dienen voor de gemaakte woningbouwafspraken. In afzonderlijke fact-sheets is dit uitgewerkt naar de gemeenten.

Werkwijze woningmarktanalyse

In de analyse is aandacht besteed aan mechanismen op de regionale woningmarkt. Dit hebben we in beeld gebracht via een analyse van feitelijke verhuizingen op de regionale woningmarkt. Wat zijn de verhuisbewegingen in de regio? Welke functies hebben verschillende delen van de regio voor verschillende groepen op de woningmarkt?

Het functioneren van de verschillende delen in de regionale woningmarkt hebben we in beeld gebracht door statistische gegevens vanuit CBS-microdata: een database waar op persoons- en adresniveau kwalitatief hoogwaardige gegevens beschikbaar zijn.

Naast deze cijfermatige analyse hebben we met de gemeenten en woningmakers (samenwerking van woningmarktpartijen in de regio; corporaties, ontwikkelaars, makelaars) stilgestaan bij de trends en ontwikkelingen die in de regio van belang zijn. Dit heeft geleid tot een nadere inkleuring van de analyse.

Woningmarktanalyse

Het vertrekpunt voor onze analyses is een duiding van de huidige situatie op de woningmarkt. Aan de hand van trends en prognoses vullen we dit aan, waarmee we ook een voorzichtige blik op de toekomst kunnen werpen. Op basis van deze analyses komen we tot een viertal conclusies voor de regionale marktontwikkeling. Dit zijn leidende conclusies bij de verdere uitwerking van de woningbouwafspraken.

Conclusie 1: de markt is krap

Het actuele woningaanbod is kleiner dan de vraag. Dit zien we zowel terug in de huursector als koopsector.

Woningtekort

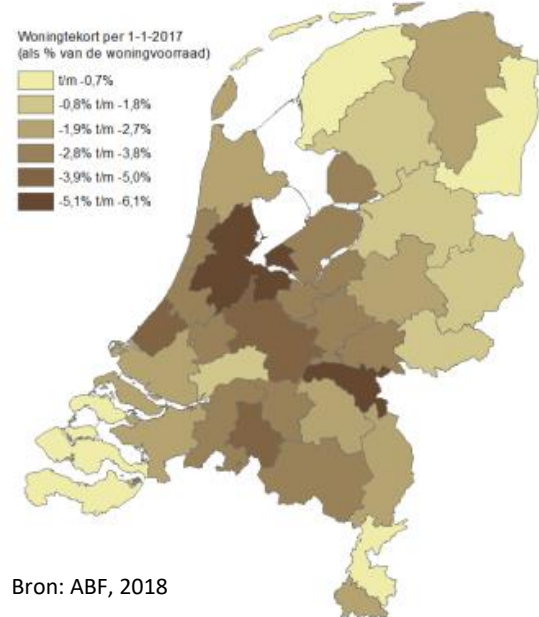
Een gebruikelijke manier om de krapte op de woningmarkt te meten biedt het woningtekort. Bij het woningtekort gaat het om het aantal woningen dat op een bepaald moment er onvoldoende is om te voorzien in de actuele vraag. Dit wordt berekend door huishoudens die niet zelfstandig wonen te confronteren met het beschikbare leegstaande woningaanbod. In november 2018 heeft ABF in opdracht van het ministerie van BZK een nieuwe berekening gemaakt van het regionale woningtekort. Hierin is de regio Alkmaar toegevoegd aan de Noord-Holland-Noord. In Noord-Holland-Noord ligt het woningtekort op 1,9% tot 2,7%. De regio Alkmaar grenst aan de regio Zuid-Kennemerland waar het tekort is bepaald op

2,8% tot 3,7%. In het rijksbeleid is de opzet om dit tekort af te laten nemen tot 1%, ten behoeve van een goede marktwerking en waardebehoud van woningen. Gelet op de grote verschillen binnen de regio Noord-Holland-Noord en de ervaringen in regio Alkmaar zal het tekort in de regio Alkmaar eerder neigen naar het tekort in Zuid-Kennemerland. Uitgaande van een tekort van tussen 2,5% en 3,5%, en inloop tot een tekort van 1%, gaat het dan om 2.000 tot 2.600 woningen actueel tekort; een belangrijke indicatie dus voor druk op de woningmarkt.

Krapte in de huur- en koopsector

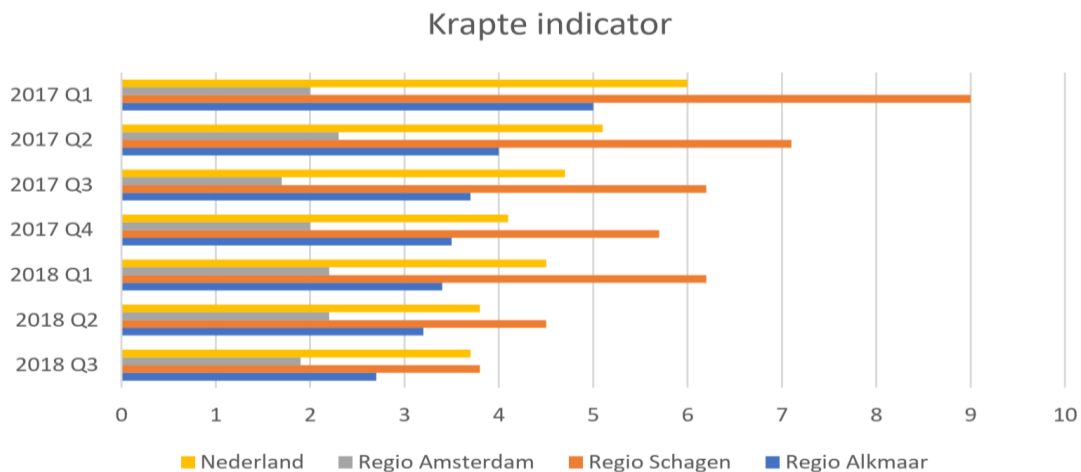
Het (oplopend) tekort blijkt ook vanuit indicatoren rond de huur- en koopwoningmarkt. In de huursector lopen reactiegraad en inschrijfduur bij verhuring op. Het gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen huurwoning was in 2013 rond de 80, in 2017 lag dit op 120. Voor de koopsector geeft de krapte-indicator aan dat de druk op de woningmarkt in Alkmaar op 2,9 ligt; wat duidt op een gespannen markt. Deze indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. De afgelopen jaren is deze krapte gegroeid, waar de 'indicator' voor Amsterdam nagenoeg gelijk gebleven is.

Figuur 2.1: regionale woningtekort per 1 januari 2017



Bron: ABF, 2018

Figuur 2.2a: krapte-indicator koopwoningmarkt regio's Noord-Holland 2017-2018



Bron: NVM en Leygraafmakelaars.

Figuur boven: De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. De krapte indicator voor de regio Alkmaar is sinds begin 2017 van 5 naar 2,8 gezakt (3^e kwartaal 2018). Voor een gezonde woningmarkt is de krapte indicator 6. De krapte indicator van 2,8 houdt in dat het een krappe woningmarkt betreft.

Figuur rechts: De krapteindicator is voor het 4 kwartaal van 2018 uitgesplitst naar gemeenten. We zien een onderscheid tussen de gemeenten met meer stedelijke woonmilieus waar de woningmarkt krappere (Alkmaar) is dan de gemeenten met meer dorpse woonmilieus (Bergen en Langendijk).

* De krapte-indicator van 6,4 voor Bergen wordt veroorzaakt door de relatief grote hoeveelheid dure woningen. De krapte in het goedkope en middensegment is vergelijkbaar met de krapte van de andere BUCH gemeenten.

Figuur 2.2b krapte-indicator Q4 2018

Gemeente	Krapte-indicator
Alkmaar	2,2
Bergen*	6,4
Uitgeest	2,6
Castricum	2,8
Heiloo	3,2
HHW	2,2
Langedijk	3,9

De krapte op de woningmarkt verschilt per inkomensgroep. We hebben daarvoor de inkomensopbouw van potentiële verhuizers vergeleken met het momenteel beschikbare aanbod (anno medio 2018). Uit hoeveel woningen kunnen mensen op basis van hun inkomen, hypotheekmogelijkheden en toegang tot sectoren (sociale huur) in beginsel kiezen? Mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn aangewezen op sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Hun keuze is daarmee beperkt. Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf bijvoorbeeld € 80.000) hebben een breder bereik, al zullen zij doorgaans wel kiezen voor een woning die aansluit bij hun portemonnee.

- De vraag in deze benadering is bepaald door de omvang van verschillende inkomensgroepen in de gemeente en hun verhuisgeneidheid volgens WoON 2015.
- Het aanbod is bepaald door te kijken welke woningen jaarlijks verkocht/verhuurd worden in een bepaalde prijsklasse binnen de gemeenten.
- De keuze-index geeft een indicatie van het aantal woningen in het aanbod weer dat voor een bepaalde vragersgroep potentieel bereikbaar is. Analoog aan de keuzemogelijkheden bij verkoop (zie figuur 2.2) geeft een keuze-index onder 5 een indicatie van spanning op de markt.

Voorals aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,9 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de regio Alkmaar een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de regio Alkmaar namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Figuur 2.3: keuze-index verhouding aanbod en vraag op basis van inkomen

	Aanbod ↓	tot HT- grens	Tot EU- grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		1570	1830	920	1020	1060	1080	1070	990
Sociale huur tot aft-grens	1060								
Sociale huur va aft-grens	1060								
Part. Huur	1380		<i>Veel concurrentie</i>						
Goedkope koop < € 185.000	510		<i>Veel concurrentie</i>						
Middenkoop < € 300.000	2350								
Dure koop < € 400.000	1110								
Zeer dure koop > € 400.000	1150								
		↓							
Totale potentiële keuze		1060	3510	2680	2370	4250	4800	4100	4610
Totale potentiële vraag		1570	1830	920	1020	1060	1080	1070	990
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,9	2,9	2,3	4,0	4,4	3,8	4,7

Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Toelichting figuur 2.3: potentiële verhuizers tot de huurtoeslaggrens hebben een jaarlijkse vraag van 1.570 woningen in de regio. Op basis van inkomen is deze doelgroep aangewezen op de sociale huur tot de aftoppingsgrens. Het vrijkomende aanbod betreft circa 1.060 woningen per jaar. Dit geeft een keuze-index (verhouding tussen aanbod en vraag) van 0,7. Deze groep met de laagste inkomens heeft daarnaast nog concurrentie van de inkomensgroep daarboven (inkomen tot de doelgroepgrens sociale huur). Vervolgens heeft deze tweede inkomensgroep ook nog de keuze uit de duurdere sociale huurwoningen en voor een deel de particuliere huur. Zij kunnen hun vraag verplaatsen wat leidt tot substitutie-effecten. Maar deze groep wordt wel weer deels beconcurrerd door de inkomensgroep daarboven, enzovoorts.

Naast een toename van de krapte, blijkt de actuele druk op de woningmarkt ook uit de transactiepreizen die gemiddeld boven de vraagprijs liggen, en uit het dalende aanbod van te koop staande woningen.

Instream in de regio

Een belangrijke oorzaak voor de toegenomen krapte op de woningmarkt is de aantrekkende economie en het herstel van de woningmarkt na de economische crisis. Ook speelt de instroom uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een belangrijke rol. De MRA blijkt minder goed in staat om de regionale vraag op te vangen; door sterk gestegen prijzen en verdringingseffecten. Mensen vertrekken daardoor naar nabijgelegen regio's, zoals de regio Alkmaar, zoals blijkt uit de veranderende instroom van vestigers.

Figuur 2.4: regio Alkmaar, vestiging en vertrek personen per jaar uit verschillende delen van Noord-Holland

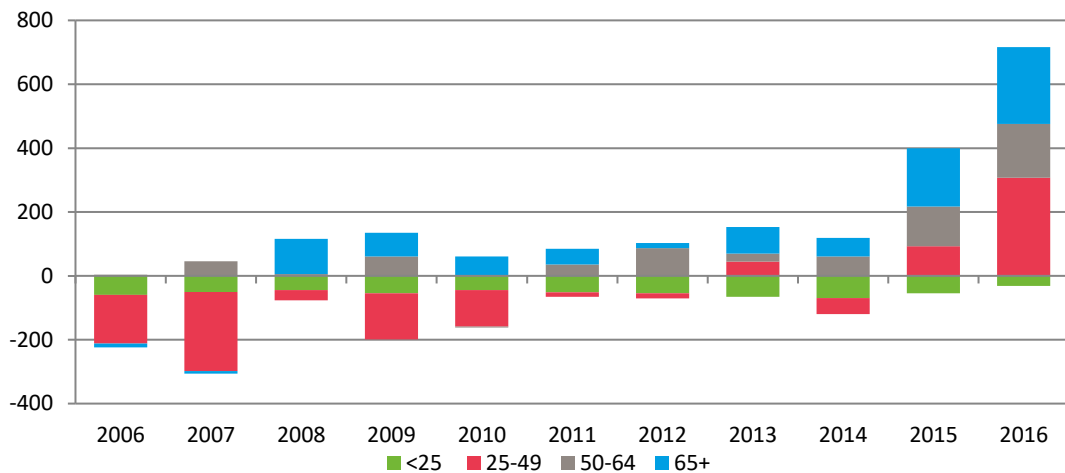


Bron: CBS.

Uit verschillende delen van Noord-Holland neemt de instroom (in aantal personen) sinds 2014/2015 toe. Dit geldt niet voor bijvoorbeeld Haarlemmermeer, daarmee zijn de relaties beperkt. De regio Alkmaar heeft logischerwijs vooral betekenis voor de noordelijke MRA-gemeenten.

De instroom in de regio blijkt ook uit het vestigingssaldo van huishoudens. Sinds 2015 is dit saldo vestigers fors gestegen in de regio.

Figuur 2.5: saldo vestiging minus vertrek naar leeftijd van huishoudens 2006-2016 regio Alkmaar



Bron: CBS, bewerking Companen

Tot 2015 kende de regio Alkmaar per saldo een vertrek van huishoudens tot 50 jaar. In 2015 en 2016 is dit omgebogen naar per saldo vestiging. Zeker bij 65-plussers is het aantal vestigers fors toegenomen. Deze tendensen in vestiging en vertrek laten zien dat de regio, naast een verhoogde instroom aan statushouders², te maken heeft met een groeiende instroom vanuit de MRA.

Scenario's van behoefteontwikkeling: werken met onzekerheid

De ontwikkeling naar meer instroom is voor nog maar een relatief korte duur van kracht. Het betekent wel dat de concurrentie tussen woningzoekenden fors is toegenomen. Hoe lang dit aanhoudt, is onzeker. Vooralsnog is vooral sprake van een duurzaam tekort aan woningen, mede door de groeiende druk vanuit de MRA. Dit is aanleiding voor de gemeenten in Noord-Holland-Noord om een bod neer te leggen om substantieel bij te dragen aan de behoefte vanuit de MRA.

Daarbij blijft het ook zinvol rekening te houden met onzekerheden. Nog maar enkele jaren geleden was de woningvraag ver teruggezaakt. De huidige opleving, om genoemde redenen, lijkt behoorlijk stevig. Adaptief plannen betekent echter ook dat je rekening houdt met veranderende tijden. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd hebben we de behoefteontwikkeling uitgedrukt in enkele scenario's.

De scenario's dienen niet als keurslijf, maar functioneren als richtinggevende bandbreedte, op basis van de kennis van nu, waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren mogelijk zal ontwikkelen. Monitoring en periodieke bijstelling is hierbij van essentieel belang. Voor alle scenario's geldt als basis de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017-2040 'ontwikkeling woningbehoefte'. Hierop

² In 2015 en 2016 hebben gemeenten een toename gehad in de taakstelling voor statushouders. In 2015 lag de instroom ca. 100 huishoudens hoger dan in 2014. In 2016 lag dit verschil op ca. 200 huishoudens ten opzichte van 2014)

zijn aanvullend twee scenario's gemaakt die inspelen op enerzijds de recente ontwikkeling van verhoogde bovenregionale instroom vanuit andere delen uit de MRA en anderzijds de conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

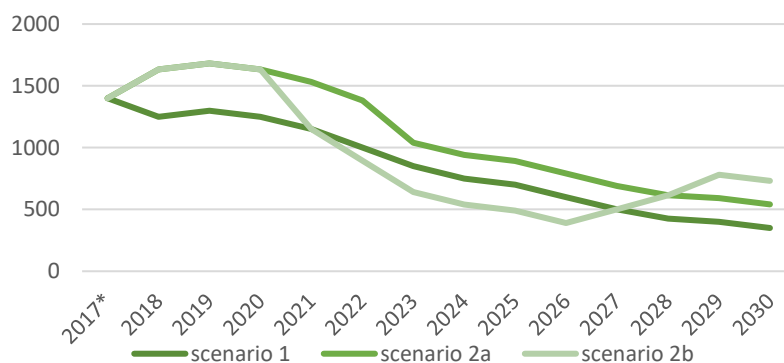
- **Scenario 1:** Het eerste scenario gaat uit van de lokale en regionale verwachtingen van bevolkingsontwikkeling. Daarin is voor de eerste jaren ook enige overloop vanuit de MRA meegenomen (in aansluiting op de recente ontwikkelingen). Daarvoor is conform de provinciale bevolkingsprognose een toevoeging van 1.200 woningen per jaar nodig tot 2023.
- **Scenario 2a:** Een tweede scenario 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. Vanuit deze trend is toevoeging van 400 tot 600 woningen per jaar extra nodig. Als deze locaties niet tijdig ontwikkeld worden, blijft ook bij dit aantal de krapte-indicator op het huidige (te) lage niveau.
- **Scenario 2b:** behoeftegroei, bij conjuncturele instroom vanuit andere delen uit de MRA. De hoge instroom vanuit de MRA is tijdelijk (circa +400 huishoudens per jaar tot 2020) 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 (circa -200 ten opzichte van de provinciale prognose uit scenario 1 van 2020 tot 2026). Waarna de economie, en vervolgens daarmee de instroom, weer zal gaan toenemen in de jaren daarna.

De scenario's zijn gebaseerd op aannames van het doorzetten van trends. In het ene geval versneld (bijvoorbeeld meer instroom uit MRA in 2a), in het andere geval meer conjunctureel. Deze trends zijn in grote mate onzeker. Daarmee geven de prognoses een richting, maar geen getalsmatige zekerheid. Om meer grip te krijgen op ontwikkelingen is het belangrijk meer grip te krijgen op de effecten van veranderende ontwikkelingen: Achterstand in woningproductie in de afgelopen jaren (inlopen woningtekort van 2.000 tot 2.600 woningen).

- Instroom van Flexarbeiders (ook meer en meer long stay).
- Meer / minder instroom van vluchtelingen.
- Extramuralisering, langer thuis wonen en uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen.
- Uitstroom uit de MRA-regio naar de regio Alkmaar.

De regio wil meer grip krijgen op deze ontwikkelingen en het effect hiervan op de noodzakelijke woningproductie. Daarom vindt zij samenwerking met de provincie bij de toekomstige uitwerking van prognoses noodzakelijk. Dit geldt in het bijzonder voor de uitstroom uit de MRA-regio. Daarnaast kan door middel van een woonwensenonderzoek beter in beeld gebracht worden in welk woonmilieu deze mensen willen wonen?

Figuur 2.6: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar 2017-2030



Bron: provincie Noord-Holland, bewerking Companen.

Het is nu niet te zeggen welk scenario realiteit wordt. Elk scenario is in zekere zin voorstelbaar. Bij de scenario's horen wel verschillende aantallen te realiseren woningen.

Figuur 2.7: scenario's van mogelijke behoeftegroei in de regio Alkmaar, woningbouwaantallen per tijdperiode

	2018-2023	2023-2028	2028-2030
Scenario 1: trend provincie (regionale behoefte)	5.950	3.400	1.150
Scenario 2a: structurele instroom uit MRA	7.900	4.350	1.750
Scenario 2b: conjuncturele instroom uit MRA	7.000	2.550	2.150

Bron: provincie Noord-Holland, bewerking Companen.

Ambitiescenario "Holland boven Amsterdam": dit scenario betreft een aanbodgestuurd scenario. Het uitgangspunt is dat in de huidige woningkrachte het toevoegen van substantieel aanbod migratiestromen op gang brengt. De regio Noord-Holland Noord heeft een aanbod gedaan om 40.000 woningen te realiseren voor opvang uit de MRA. Circa 20.000 woningen kunnen mogelijk gerealiseerd worden in de regio Alkmaar. In de eerdere scenario's is uitgegaan van een toevoeging van circa 14.000 woningen tot 2030. Daarbij is al rekening gehouden met circa 4.000 extra woningen ten opzichte van het basis scenario. Dit betekent dat er aanvullend nog eens 16.000 woningen worden gerealiseerd. Dit scenario kent haar demografische basis in de druk die we waarnemen in de MRA, maar is ruimtelijk onderbouwd (locatiegericht).

Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Ambitiescenario
Prognose Provincie Noord-Holland 'ontwikkeling woningbehoefte': - Demografische trends - Extramuralisering - Trendmatige taakstelling statushouders	= scenario 1 aangevuld met structurele instroom MRA van afgelopen 2 jaar (circa 400 per jaar extra)	= scenario 2, maar de structurele instroom is conjunctureel afhankelijk en zwakt ook (tijdelijk) weer af	Scenario op basis van de propositie "Holland boven Amsterdam". Daarbij wordt eveneens voorgesorteerd op de economische groei waardoor ook extra huisvesting noodzakelijk is voor expats, arbeidsmigranten, etc.

Behoeftes en plancapaciteit

Op korte termijn lijkt er op basis van deze behoefteschatting een behoefte van minimaal 1.200 woningen per jaar en maximaal 1.600 woningen per jaar. Naast deze woningbouwaantallen moet nog rekening gehouden worden met vervangende nieuwbouw bij transformatie. De afgelopen jaren heeft de regio jaarlijks gemiddeld bijna 1.050 woningen gebouwd. Dit aandeel ligt dus fors lager dan de behoefte (ook in de minimumvariant). Daarom is het zaak om hoe dan ook tempo te versnellen.

Voor de komende jaren zijn er wel de nodige plannen om te realiseren. Voor de periode tot en met 2020 gaat het jaarlijks om ruim 2.000 woningen. Na 2020 zakken de aantallen geplande woningen snel weg. Gebrek aan plancapaciteit is derhalve op korte termijn geen knelpunt: wel op de middellange termijn (na 2023). Realisatiekracht is wel een knelpunt. Voor de regio is het daarom van wezenlijk belang, om verdringing te voorkomen, de bouwproductie op te schroeven naar minimaal 1.200 tot maximaal 1.600 woningen per jaar.

Conclusie 2: spanning tussen korte termijn vraag en lange termijn opgave

De huidige druk op de woningmarkt is een urgent probleem die leidt tot verdringing van woningzoekenden. Tegelijkertijd zien we dat binnen afzienbare termijn de behoeftegroei aanzienlijk kleiner wordt: in de periode na 2028 nog maximaal 450 woningen per jaar. Het belang van de bestaande

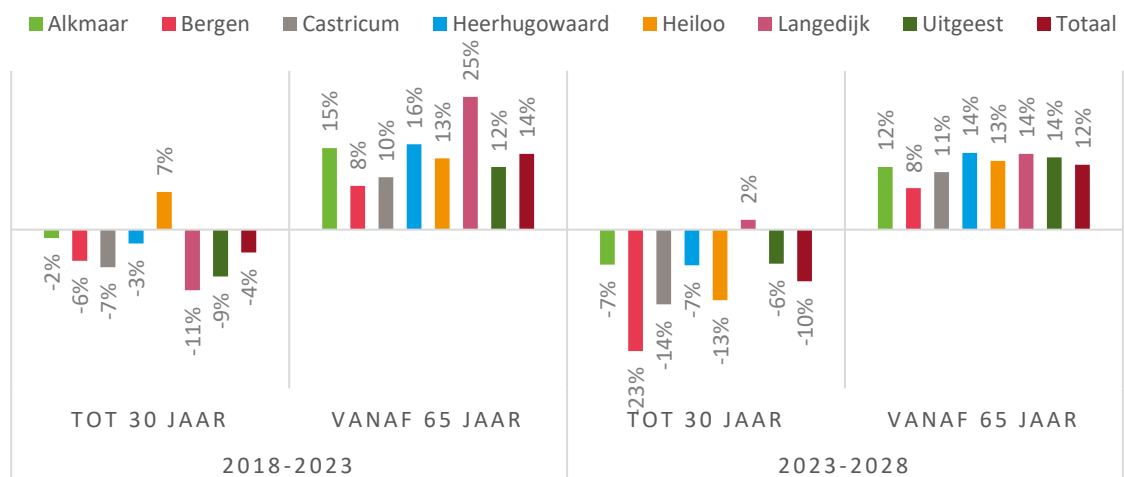
woningvoorraad in de huisvestingsopgave wordt daarmee steeds groter. Nieuwbouw is dan immers nog een minimale aanvulling op het bestaande aanbod.

Gewenste ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad

Die bestaande woningvoorraad voldoet niet op alle fronten aan de toekomstige woningbehoefte. Enkele voorbeelden:

- door ontgroening en vergrijzing (minder jongeren en meer ouderen) verandert de woningbehoefte naar meer gelijkvloerse woningen. In aantallen lijkt deze ontwikkeling echter mee te vallen door de beperkte verhuisbereidheid van de senioren-doelgroep. Er zijn echter steeds meer signalen dat senioren uit de babyboomgeneratie (van net na de Tweede Wereldoorlog) aanzienlijk meer stappen maken in hun wooncarrière. Motief is daarbij vooral het gemak van een nieuwe toegankelijke woning. Daarnaast blijft een (groter) deel in zijn bekende grote gezinswoning wonen. Zij worden oud op de plek waar zij al sinds jaar en dag wonen. Dit vraagt aanpassingen in de toegankelijkheid van hun woningen.
- De ontgroening en vergrijzing verschilt per gemeente naar effect en naar tempo, waardoor ook de verandering in woonvoorkeuren per gemeente verschilt. De richtingen zijn wel overal hetzelfde.

Figuur 2.8: ontgroening en vergrijzing per gemeente



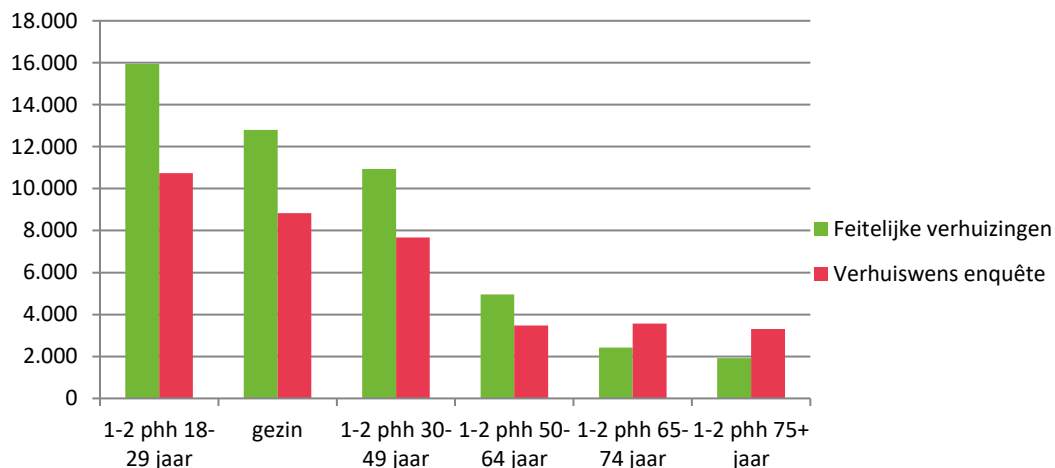
Bron: provincie Noord-Holland.

- Voor jongeren is het lastig een passende hypotheek te krijgen. Zij zijn slechts zeer beperkt in staat voldoende middelen op te brengen om de woning te kopen en te verbouwen. Onder het mom van de energietransitie ligt er bij veel woningen in de bestaande woningvoorraad wel een investeringsopgave. Zolang jongeren die niet gefinancierd krijgen, is een woning in de bestaande voorraad moeilijk te verwerven; zeker woningen waar jarenlang weinig in geïnvesteerd is. Hiermee dreigt een segment in de bestaande woningvoorraad te ontstaan van mindere kwaliteit; met effect voor de woonaantrekkelijkheid van deze delen van de voorraad en bij een afvlakkende behoefteontwikkeling het risico van leegstand. De nieuwbouwopgave kan dan ook niet los staan van de verbeteringen in de bestaande woningvoorraad.

Dynamiek op de woningmarkt

Veelal wordt de druk op de woningmarkt bepaald aan de hand van gewenste verhuisbewegingen. De praktijk laat echter zien dat verhuiscens en verhuisgedrag nog wel verschillen. Zo zien we dat jongeren vaker verhuizen dan ze vooraf aangeven te doen, terwijl dit bij ouderen precies omgekeerd is.

Figuur 2.9: verhuisgedrag en verhuiscens per leeftijdsgroep



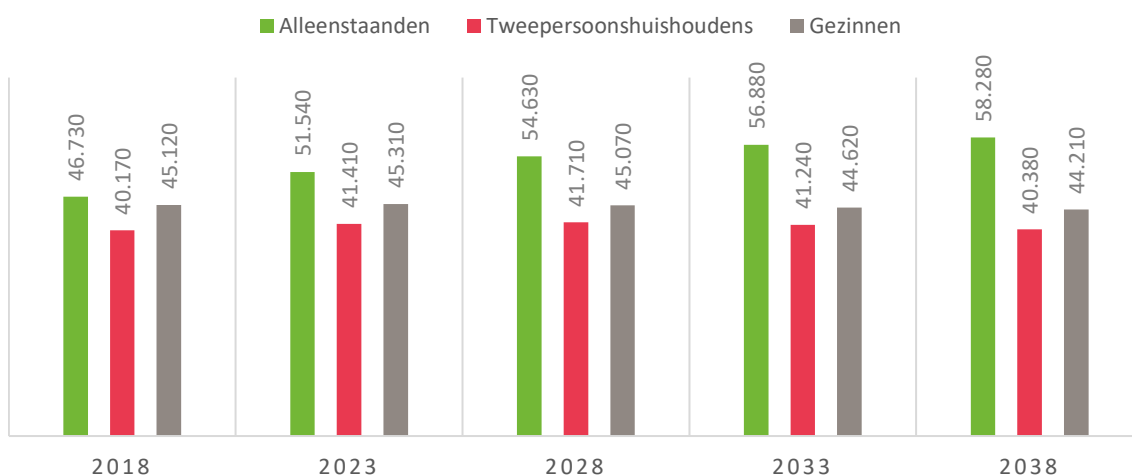
Bron: WoON2015, CBS.

De verhuisdynamiek laat zien dat de belangrijkste dynamiek op de woningmarkt aan de begin van de wooncarrière zit: tot 30 jaar of als gezin met kinderen. Deze vraag manifesteert zich dan ook het meest op de woningmarkt. De vraag van senioren (65-plus) is in absolute aantallen zeer beperkt.

Vraag en aanbod op de woningmarkt

De behoefte op de woningmarkt verandert door vergrijzing en ontgroening, maar ook door veranderende samenstelling van huishoudens: meer alleenstaanden.

Figuur 2.10: ontwikkeling huishoudentypen in regio Alkmaar 2018-2038



Bron: provincie Noord-Holland

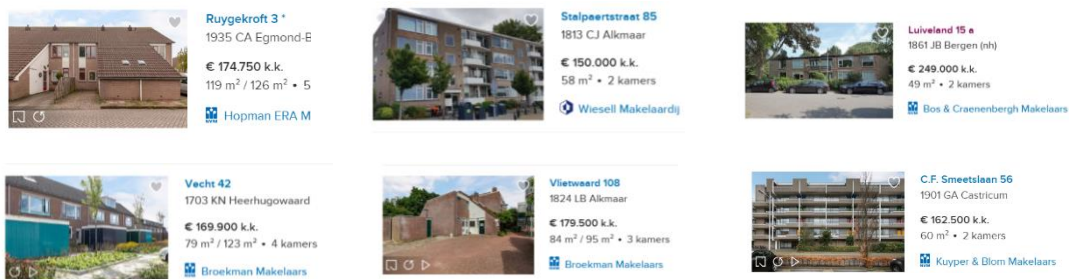
De groei van de woningbehoefte komt geheel voor rekening van alleenstaanden. Het aantal tweepersoonshuishoudens en gezinnen (met kinderen) blijft nagenoeg gelijk. Binnen deze groepen zien

we wel de nodige variatie (op basis van de geanalyseerde verhuisbewegingen (microdata CBS) en de verdiepende gesprekken met marktkenners):

- De groep ouderen (65-plus) wordt steeds groter, maar ook diverser. Een (groot) deel blijft wonen in de huidige woning; steeds vaker een grondgebonden koopwoning. Een deel wil verhuizen. Daarbij is comfort een belangrijke drijfveer. Zij zoeken kwalitatief goede huurappartementen: afhankelijk van het inkomen en bestedingsmogelijkheden ook in de middenhuur.
- Gezinnen en jonge stellen kiezen in hoofdzaak vrij traditioneel: grondgebonden woningen, in de huur rijwoningen, in de koop vooral een tweekapper of vrijstaand. Dat geldt voor gezinnen uit de regio, maar ook voor de instroom vanuit de MRA. De instroom vanuit de MRA kiest de regio vanwege de ruimte die te koop is voor een acceptabele prijs, terwijl Amsterdam zeer dichtbij is.
- Bij starters is de betaalbaarheid van huren en kopen de belangrijkste drijfveer. Zij zijn door hun financieringsmogelijkheden aangewezen op betaalbare (sociale) huurwoningen of koopwoningen. Een deel kiest ook een woning in de middenhuur; omdat de sociale huursector door regelgeving niet bereikbaar is en/of de koopsector nog te duur is. Vaak is dit wel een tussenoplossing.

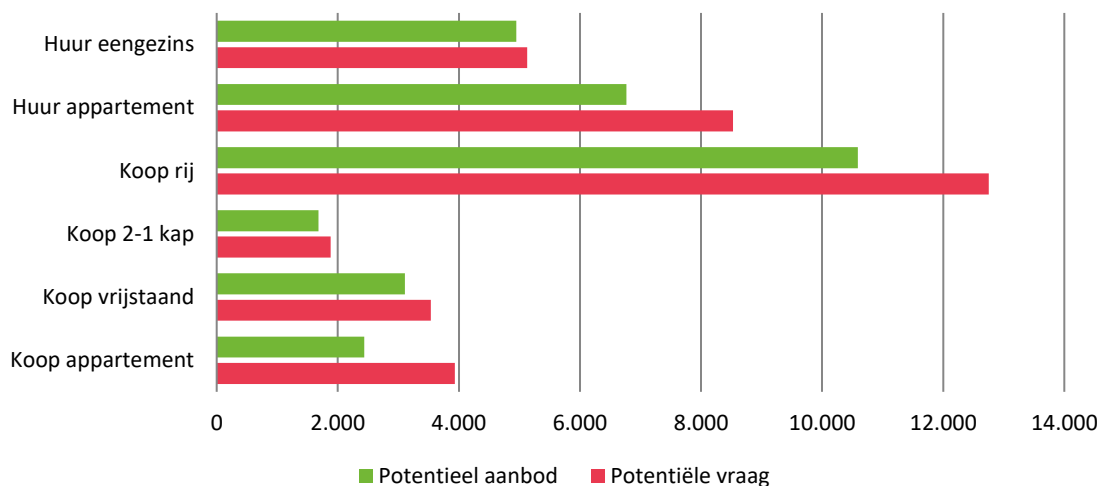
Uit het voorgaande blijkt dat inkomensmogelijkheden bepalend zijn voor de mogelijkheden op de woningmarkt. Daarom hebben we op grond van de inkomensopbouw van huishoudens, die actief op zoek zijn op de woningmarkt, een inschatting gemaakt van welk aanbod op dit moment voor hen beschikbaar is.

- In de regio is er onvoldoende aanbod voor de laagste inkomens tot circa € 40.000 belastbaar per jaar. Voor hen zijn meer sociale huurwoningen en (goedkopere) particuliere huurwoningen gewenst.
- Daarnaast is er ook onvoldoende aanbod dat aansluit op de portemonnee van de hoogste inkomens (vanaf € 75.000). Deze groep heeft echter als voordeel dat zij vaak al een woning hebben en bovenal in staat zijn om hun wensen bij te stellen naar woningen die wel beschikbaar zijn. Daarmee verdringen zij de middeninkomens van de woningmarkt.
- Middeninkomens ervaren in de koopsector de druk van hogere inkomensgroepen met meer financiële mogelijkheden. Daarbij komt dat het bestaande koopaanbod dat voor deze middengroep beschikbaar is, een beperkte kwaliteit heeft: weinig m², of bij elkaar gelegen in enkele wijken binnen de regio (Alkmaar-Noord, Heerhugowaard).



Voor de behoefte op langere termijn kijken we niet alleen naar de financierbaarheid van de woningen, maar ook naar de demografische ontwikkelingen en verhuisgedrag van groepen. Op basis daarvan krijgen we een beeld van de toekomstige behoefte aan verschillende woonvormen. Dit hebben we gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, en daarbij de demografische veranderingen in huishoudenssamenstelling mee te wegen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON). Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

Figuur 2.11: vraag en aanbod op de woningmarkt, op basis van demografische ontwikkeling 2018-2023



Bron: vraag-aanbodmodel Companen.

Met uitzondering van huurwoningen (grondgebonden en appartementen) lijkt er op basis van demografische trends en doortrekken van verhuisgedrag vooral behoefte aan rijwoningen en koopappartementen. In de huursector is het aanbod eengezinswoningen nagenoeg voldoende. Ook is op termijn de groei van de behoefte van luxere koopwoningen beperkt: het actuele tekort voor doorstromers is echter wel degelijk aanwezig.

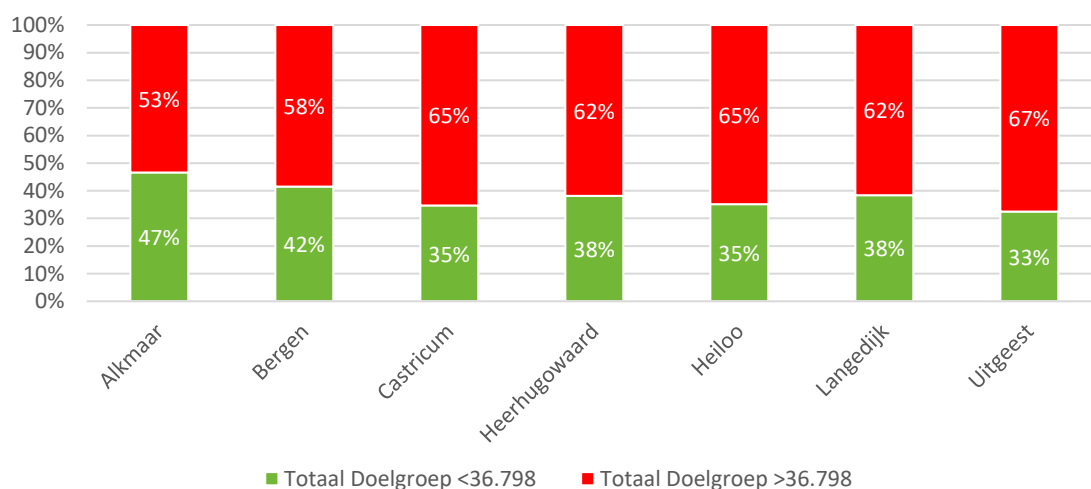
Conclusie 3: toenemende druk vanuit corporatiedoelgroep, groeit en wordt ouder

Specifieke zorg delen de gemeenten met de woningcorporaties voor de laagste inkomens: mensen die niet volledig op eigen kracht in een woning kunnen voorzien. Voor hen is er aanbod van betaalbare en kwalitatief goede (sociale) huurwoningen nodig.

Woonsituatie doelgroep

In 2018 behoorde rond 40% van de huishoudens in de regio Alkmaar tot de doelgroep van de woningcorporaties.

Figuur 2.12: aandeel doelgroep sociale huur per gemeente 2018



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018.

Met name Alkmaar telt veel huishoudens die behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties. Dit is een logisch gevolg van de historische ontwikkeling, waarbij vooral in de steden meer sociale huurwoningen zijn gebouwd. Vraag is of deze trend zich ook naar de toekomst op deze wijze voortzet.

De doelgroep woont niet alleen in sociale huurwoningen. Iets meer dan de helft van deze groep woont in een koopwoning of particuliere huurwoning. Maar ook in de sociale huursector wonen de nodige huishoudens met een (iets) hoger inkomen dan deze doelgroep. Dit wordt wel aangeduid als 'scheefheid', maar wordt ook vaak gezien als wenselijke situatie vanuit de inkomensvariatie in wijken en vanwege beperkte alternatieven voor deze inkomens buiten de sociale huur. Dit aandeel is het laagst in Alkmaar, Langedijk en Heerhugowaard (18% à 19% scheefheid) en het hoogst in Castricum (25%) en Uitgeest (28%).

Ontwikkeling doelgroep sociale huur

Kijken we naar de nabije toekomst dan is de behoefteontwikkeling vanuit de doelgroep van beleid moeilijk te ramen. Dit is sterk afhankelijk van economische, maatschappelijke en politieke factoren. De volgende factoren spelen hierbij een rol:

- In welke mate is er sprake van een brede welvaartsgroei? Het SCP gaat uit van een kleine groei, net boven 0%, voor de komende decennia. Deze groei fluctueert uiteraard met de conjunctuur.
- In welke mate is er sprake van een toenemende tweedeling of juist meer nivellering van inkomens? Dit bepaalt in welke mate mensen (duurzaam) aangewezen zijn op een sociale huurwoning, of dat de overstap naar andere marktsegmenten makkelijker gemaakt kan worden.
- In welke mate wordt beleid gevoerd om scheefhuren tegen te gaan, waardoor hogere inkomens de sociale huursector (moeten) verlaten?
- In welke mate kunnen mensen na een start in de sociale huursector doorstromen naar een koopwoning? Dan gaat het dus om aansluiting van de verschillende deelmarkten op elkaar.
- En in welke mate wonen nieuwe generaties meer/minder in een sociale huurwoning? Door beleid van de rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning.

Vanuit deze onzekerheden is het lastig om richting te geven aan de gewenste ontwikkeling van de omvang van sociale huurwoningen in de regio. Tegelijkertijd zien we dat in een regio onder druk het risico van

verdringing voor deze doelgroepen groot is. Daarom is het waardevol om beleid te ontwikkelen voor deze doelgroep. Ter ondersteuning van dit beleid geven we een inschatting van de behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen, waarbij we uit zijn gegaan van een trendmatige ontwikkeling van de behoefte (gelijkblijvende scheefheid, gelijke oriëntatie op sociale huur, veranderende demografische opbouw en generatiewisseling).

Op grond van deze benadering zou de doelgroep voor de sociale huur (inkomen tot € 36.798) met 3.700 huishoudens toenemen in de komende tien jaar (tot 2028). Circa de helft van deze groei zou in de sociale huur landen. Daarmee is de gewenste netto-toename in deze periode circa 2.000 sociale huurwoningen.

In het verleden is veel gewerkt met een percentage van het woningbouwprogramma dat in de sociale huur gerealiseerd zou moeten worden. Het is echter niet zo dat met meer nieuwbouw ten behoeve van de MRA de behoefte aan sociale huurwoningen in gelijke mate meegroeit. Het zal wel enige groei met zich meebrengen. Dit blijkt uit het feit dat van de verhuizingen in de sociale huur ruim 75% uit de regio komt. In andere marktsectoren is dat iets lager: 70%.

Effect passend toewijzen

De praktijk laat zien dat een groter deel van de doelgroep in de sociale huur gericht is op de laagste huurprijsklassen. Dit is het gevolg van passend toewijzen die huishoudens met een inkomen tot de grens van de huurtoeslag verplicht om een woning te huren onder de aftoppingsgrenzen (€ 597 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 640 voor 3- en meerpersoonshuishoudens). Maar liefst 70% van de woningzoekenden behoort tot deze groep. Ook de meeste huurwoningen komen onder deze prijs beschikbaar. Dat gaat gecombineerd met het hoogste aantal reacties. Dit wijst op een druk op met name de betaalbare huurprijzen (tot de aftoppingsgrenzen). Door regelgeving ligt hier dan ook het accent bij de gewenste toevoegingen. Dit is echter kostbaar gelet op de kwaliteitseisen die aan deze woningen worden gesteld. Dit vraagt dan ook een afweging tussen prijs en kwaliteit van deze woningen; met ook oog voor de toekomstwaarde van deze woningen.

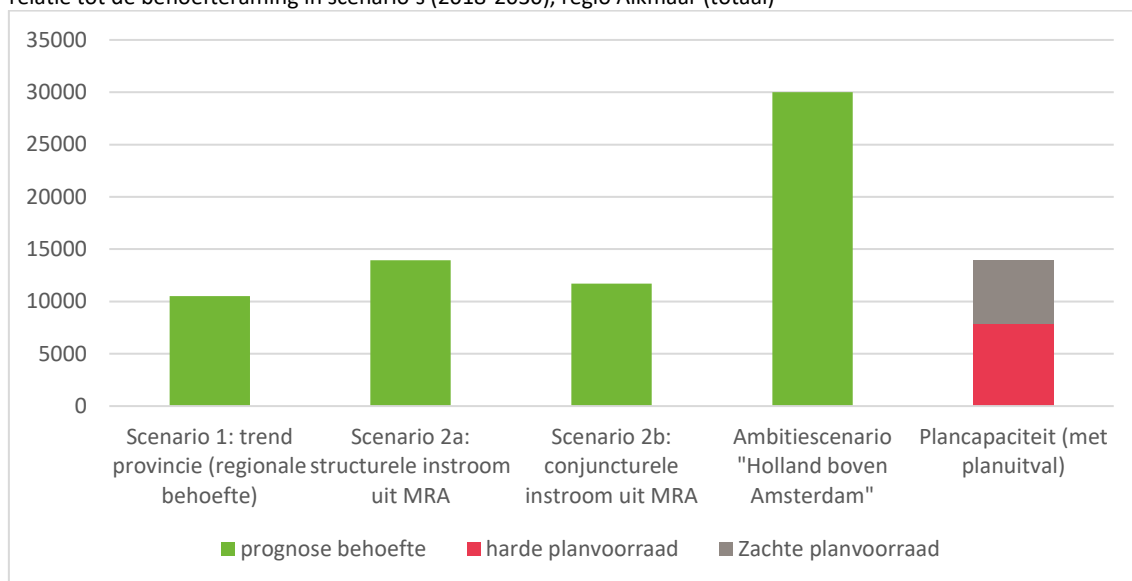
Conclusie 4: 20% van de woningbouwplannen is van crisistijd of daarvoor; hoe passend?

Tot slot gaan we in op de mogelijkheden om in te spelen op de behoefte. In de regio zijn de nodige woningbouwplannen. Deze plannen overstijgen in veel gemeente de woningbehoefte volgens de trendmatige prognose, waarbij nog geen rekening is gehouden met de opvangtaak vanuit de MRA. Daar staat tegenover dat er wel plannen zijn, maar dat deze lang niet allemaal in de gestelde termijn tot ontwikkeling komen. De realisatie in de laatste jaren ligt namelijk onder het niveau van de prognose.

Veel plannen, deels verouderd

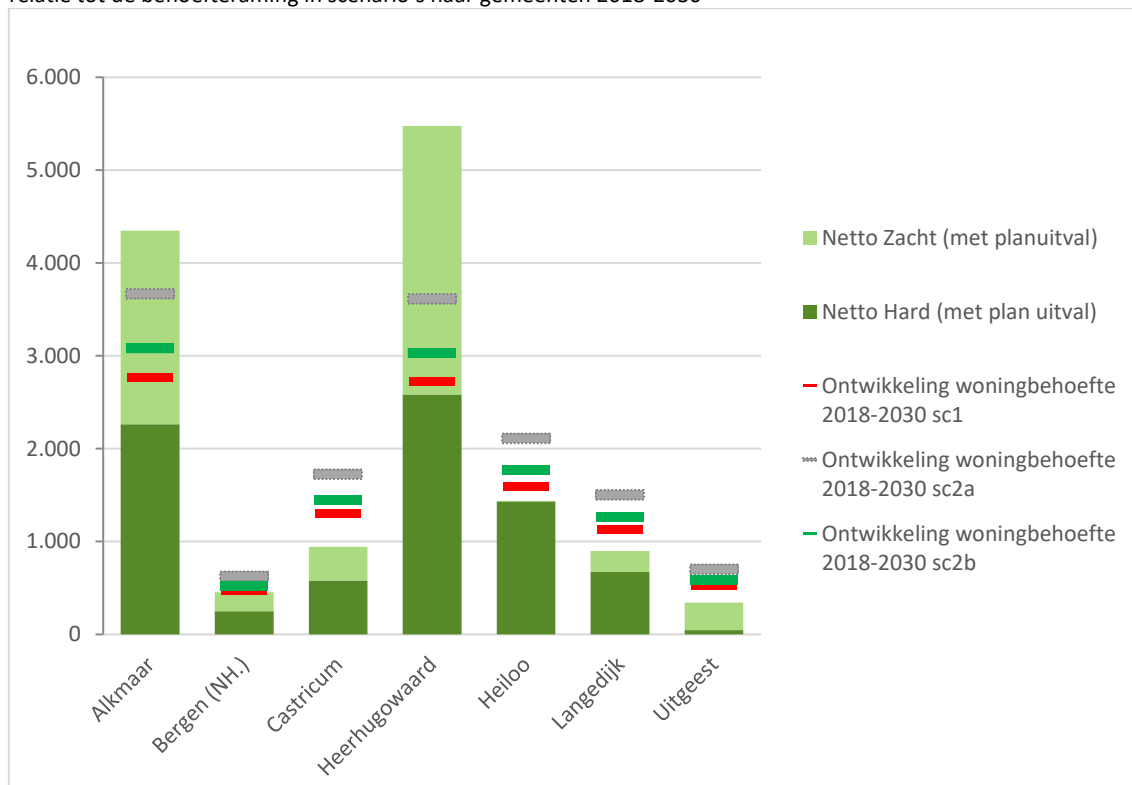
In de regio zijn de bekende woningbouwplannen geïnventariseerd. Uit de inventarisatie blijkt dat het aantal plannen met een formele status (bestemmingsplan) ongeveer gelijk is aan de behoefte voor de komende tien jaar in de drie basis scenario's. Daarnaast zijn er nog veel potentieel te ontwikkelen plannen. Om het ambitie scenario te kunnen realiseren zijn er op termijn extra plannen nodig.

Figuur 2.13: geïnventariseerde (openbare en niet-openbare) plancapaciteit, rekening houdend met planuitval, in relatie tot de behoefteeraming in scenario's (2018-2030), regio Alkmaar (totaal)



Bron: provincie Noord-Holland, gemeenten, marktpartijen, bewerking Companen.

Figuur 2.14: geïnventariseerde (openbare en niet-openbare) plancapaciteit rekening houdend met planuitval, in relatie tot de behoefteeraming in scenario's naar gemeenten 2018-2030



Bron: provincie Noord-Holland, gemeenten, marktpartijen, bewerking Companen.

Met name in Heerhugowaard en Alkmaar is de plancapaciteit groot in verhouding tot de geraamde behoefte. Daarbij zien we dat ruim 20% van de 'harde' plancapaciteit in de regio al relatief oud is: tegen tien jaar oud. Een deel hiervan zal inmiddels in ontwikkeling zijn. Een ander deel is mogelijk gedateerd.

Het is waardevol om gedateerde plannen uit de planning te kunnen halen. Daarmee ontstaat marktruimte voor nieuwe en goede plannen; eventueel ook op dezelfde locatie.

Voor het ambitiescenario is op dit moment geen onderverdeling naar gemeenten te maken omdat er nog onvoldoende zicht is op de behoefte naar woonmilieus vanuit de MRA en op welke plekken binnen de regio deze behoefte ingevuld kan worden.

Kijken naar realisatie van plannen

Vanuit beleidsontwikkeling rond de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt een dergelijk gevulde plancapaciteit als belemmering gezien om nieuwe plannen in ontwikkeling te kunnen nemen. Daar staat tegenover dat een plan nog geen realisatie blijkt. De huidige focus op de maximale planvoorraad voor tien jaar, staat in geen verhouding tot de realisatie op korte termijn. Voor het inspelen op de behoefte is het belangrijk om de aandacht te verplaatsen naar de daadwerkelijke realisatie, in plaats van papieren plancapaciteit. Laat onverlet dat het waardevol is om gedateerde plannen om te zetten en weg te bestemmen.

Bijlage 2: afwegingskader

Onderdeel van de regionale woningbouwafspraken in de regio Alkmaar is om te werken met een afwegingskader voor woningbouwprojecten in de regio. De basis is het bestaande afwegingskader (RAP regio Alkmaar Bijlage C). Het afwegingskader is tijdens de projectgroep van 13 december 2018 geactualiseerd. Het afwegingskader dient als lokaal hulpmiddel voor de gemeenten om plannen af te wegen. Daarbij kan het gaan om het toetsen van nieuwe plannen, maar ook om bestaande plannen te prioriteren.

Het afwegingskader bestaat uit een viertal filters:

- A. Ruimtelijke aspecten (inbreiding voor uitbreiding, verzorgingsstructuur, versterking van OV knooppunten).
- B. Bebouwingsaspecten (hergebruik/transformatie, herontwikkeling, flexibele concepten, duurzaamheid).
- C. Markttechnische aspecten (kwalitatieve behoefte, gevarieerde wijken, lokaal beleid) (regionaal).
- D. Financieel juridische aspecten (economische uitvoerbaarheid, (plan)schade).

A Criteria ruimtelijke aspecten	Toelichting
1. Inbreiding of uitbreiding?	Inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied Uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied of daarbuiten
2. Versterken verzorgingsstructuur	Leverd het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een kern of wijk, bijvoorbeeld als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?
3. Versterking van OV-knooppunten in de Zaancorridor	Bevindt het plan zich op een OV-knooppunt in de Zaancorridor?

B Criteria gerelateerd aan gebouwen	Toelichting
4. Hergebruik bestaand vastgoed	Zijnde: scholen, publieke accommodaties, monumentale gebouwen, zorgvastgoed, detailhandelsvastgoed, kantoren, bedrijfspanden
5. Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	Verdunnen: afname aantal woning (tot en met saldo nul) Verdichten: toename van het aantal woningen
6. Herontwikkeling probleemsituaties	Zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid
7. Flexibel of tijdelijk concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan de actuele behoefte, maar op termijn zonder veel kosten te transformeren naar een behoefte op termijn?
8. Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan het bouwbesluit)?

C Criteria markttechnische aspecten	Toelichting
9. Woningbehoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief bijdraagt aan de woningbehoefte in de verschillende segmenten. Daarbij gaat het om volkshuisvestelijke doelen zoals voldoende betaalbare woningen (huur en koop), levensloopgeschiktheid, middenhuur etc.

10. Gevarieerde wijkenopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in kwetsbare wijken)
11. Lokaal beleid	Ruimte voor lokale afwegingen zoals bijvoorbeeld t.a.v. de leefbaarheid van wijken.

D Inventarisatie financieel/juridische gevolgen	Toelichting
12. (Economische) uitvoerbaarheid	Hierbij gaat het enerzijds om de economische uitvoerbaarheid. Is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop, resultaten, is er al afgeboekt?) maar anderzijds ook om realisatiekracht, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> - Zijn partijen in staat om het project tot uitvoer te brengen? - Juridische status, bezwaren bestemmingsplan-procedures? - Sanering van gronden - Onteigeningsprocedures
13. Risico op planschade	Risico op planschade als gevolg van planologische status
14. Risico op schadeclaims	Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen
15. Schade voor gerealiseerde bouw	Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen (ontstaan er onafgewerkte plannen? Zijn er al kosten voor bouwen woonrijpmaken gemaakt?)

Bijlage 3: begrippenlijst

Adaptief programmeren	Meebewegen met ontwikkelingen, door niet te doen of de toekomst al vast ligt, maar een stap voor stap aanpak hanteren. En daarmee ruimte te creëren om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende inzichten. Het verbinden van korte termijn beslissingen met lange termijn opgaven.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden). Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Beschermd wonen	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uurs-begeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m2 inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
Doelgroep van beleid (sociale huur)	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 38.035 (belastbaar inkomen, prijspeil 2019). Minimaal 90% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Flexibele woonvormen	Woonvormen (al dan niet tijdelijk) die snel en flexibel inspelen op de vraag van woningzoekenden. Bijvoorbeeld tiny houses, magic mix en short stay/midstay.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Levensloopbestendig / geschikt	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Krapte indicator	<i>De krapte indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties en het aanbod binnen een kwartaal over de afgelopen periode. Hiermee kan o.a. worden bepaald hoe hoog de druk op de koopwoningmarkt is..</i>

Keuze index	De keuze indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal woningzoekenden (naar inkomen) en het aantal beschikbare woningen voor deze inkomensgroep in een betreffende periode.
Maatschappelijke opvang	Kerntaak van de maatschappelijke opvang is het bieden van tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.
Meergezinswoning/ appartement	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middenhuurwoning	Huurwoning van een particuliere eigenaar of belegger. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 720,42 (prijspeil 2018) tot ca. € 950,-
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 38.035 en de € 70.000 (prijspeil 2019).
MRA	Metropool Regio Amsterdam
Passend toewijzen	Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plan capaciteit/ voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plan capaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Plan status	De publiekrechtelijke status van het plan (bestemmingsplan (onherroepelijk), plan is in voorbereiding of het betreft potentieel plan
Plan fase	Een combinatie van de publiekrechtelijke status en de privaatrechtelijke status, daarbij wordt gekeken naar hardheid van (grond)overeenkomsten tussen gemeenten en derden (ontwikkelaars, maar ook particulieren en woningcorporaties)
PORA	Portefeuille Overleg Regio Alkmaar
RAP	Regionaal Actie Programma wonen
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 38.035 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 720,42 (prijspeil 2019).
Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed opzoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding, maar ook om expats (Buitenlandse werknemers die vanuit Nederland geworven worden vanwege hun specifieke kennis, de zgn. kenniswerkers). Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie

urgente behoeften, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.

Starter

Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Voorzienbaarheid

Open en transparant een voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan vroegtijdig kenbaar maken. Hierdoor wordt de initiatiefnemer in staat gesteld om hierop te anticiperen.

Vrije sector huur

Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 720,42 (prijsspeil 2018)

Bijlage 4: factsheets per gemeente