MEMO

WONINGBOUWPROGRAMMA GEMEENTE SCHAGEN 2014 – 2020

STIMULEREN VAN HET BOUWEN VAN WONINGEN

Gemeente Schagen
d.d. 18 november 2014

Dynamiek in het woningbouwprogramma

Bij de vaststelling van het RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen Kop van Noord-Holland)in 2010 zijn er regionaal afspraken gemaakt over hoeveel woningen elke gemeente mag bouwen. Voor de voormalig gemeente Harenkarspel, Schagen en Zijpe komt dit aantal in totaal uit op 2400 woningen. Uit recente prognoses blijkt dat het RAP een overcapaciteit aan plannen omvat (opgave van 6000 naar 3200). Hierdoor is de regio Kop van Noord-Holland samen met de Provincie Noord-Holland bezig om nieuwe afspraken te maken in een KWK (Kwalitatief regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland). Er is inmiddels een kwantitatieve regionale afspraak gemaakt. Voor de gemeente Schagen komt dit aantal uit op een 950 nog te realiseren woningen in de periode 2014 -2020.

Voor de gemeente Schagen betekent dit dat er in totaal 2400 woningen aan bestaande plannen in het woningbouwprogramma zijn opgenomen. Deze plannen variëren in woonkwaliteit, fase waarin het project zich bevindt, hardheid van de afspraken, ruimtelijke kwaliteit, etc. Voor de opgave om te komen tot een realistisch woningbouwprogramma zijn er al overleggen opgestart met de initiatiefnemers. Binnen de bestaande plannen dienen we ervoor zorg te dragen dat er een vermindering in de plancapaciteit wordt bereikt. Immers de huidige prognoses laten een verminderde huishoudensgroei zien en op de lange termijn zelfs een afname van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Er dient derhalve voorkomen te worden dat er een overmaat aan plannen ontstaat.

Naast de bestaande plannen, willen wij als gemeente ook nieuwe initiatieven de mogelijkheid bieden om te bouwen. Nieuwe initiatieven kunnen nieuwe plannen zijn, maar ook wijzigingen in beleid die invloed hebben op woningbouwprogrammering. De woningmarkt is nu eenmaal niet statisch, maar wordt gekenmerkt door dynamiek. Hierdoor willen wij als gemeente Schagen ruimte bieden aan nieuwe plannen. De werkwijze zoals die in het RAP is afgesproken, is derhalve te vastomlijnd en statisch.

Doel van deze woningbouwprogrammering is het stimuleren van het bouwen van woningen in de gemeente Schagen binnen de regionale afspraak van 950 nog te realiseren woningen.

Randvoorwaarden hierbij zijn:

- de regionale afspraken in het KWK. Om dit moment wordt nog gewerkt aan de kwalitatieve opgave van het KWK.

- de Lokale Woonvisie. Op 28 oktober 2014 is de gemeentelijke Lokale Woonvisie vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt is het vraaggestuurd bouwen. De woonvisie geeft de kaders aan waaraan de woningbouwplannen dienen te voldoen.

De werkwijze

De huidige praktijk leert dat er actieve en minder actieve initiatiefnemers van woningbouwplannen zijn. Door de onderstaande werkwijze voor het woningbouwprogramma toe te passen, willen we met de actieve initiatiefnemers aan de slag om een mogelijkheid te bieden het plan te realiseren. Een actieve initiatiefnemer is een partij of ondernemer die continu werkzaam is om het woningbouwproject te realiseren.

Het woningbouwprogramma met 950 woningen zal worden onderverdeeld in de jaarschijven 2015, 2016, 2017, 2018 en 2019. In eerste instantie wordt op basis van de huishoudensontwikkeling per kern een x-aantal woningen per jaar per kern toegeschreven. Door middel van onderzoek worden vervolgens de woningmarktontwikkelingen gemonitord en het programma kan hierop worden aangepast.

Om te voorkomen dat we een programma met overcapaciteit in stand houden, is er een stroomschema gemaakt. Het stroomschema bestaat uit 2 treden.

1. De eerste trede is van toepassing op bestaande plannen.
2. De tweede trede is van toepassing op nieuwe plannen.

Bij een te veel aan plannen binnen het programma, zal de kwaliteit van het plan en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de kern beoordeeld worden, waarbij het plan met de grootste kwaliteitsverbetering voorrang krijgt.

Trede 1: bestaande plannen

Bestaande plannen zijn initiatieven die in het RAP zijn opgenomen en plannen waar tot 1-1-2014 al afspraken over waren gemaakt. In de eerste trede worden de bestaande plannen door het stroomschema gehaald. Om toe te treden tot een jaarschijf in het woningbouwprogramma dient een plan aan de volgende voorwaarden te voldoen: er is een actieve initiatiefnemer met een plan welke passend is in het lokaal woonbeleid en het KWK. Hierdoor ontstaat een eerste vulling van het woningbouwprogramma, per jaarschijf per kern. Voorwaarde die er vanuit de gemeente aan de initiatiefnemer worden gesteld, is dat het plan ook daadwerkelijk binnen een beperkte tijdsperiode wordt gerealiseerd. Dit zal in een overeenkomst samen met een verhaal van gemeentelijke kosten worden vastgelegd. Hier tegenover staat dat de gemeente actief zal bijdragen in de totstandkoming van de realisatie van het plan.

Trede 2: nieuwe plannen

In de tweede trede komen de nieuwe initiatieven aan de beurt, mits er nog ruimte in het programma aanwezig is (<0). Dit kan per jaar en per kern verschillen. Indien er ruimte aanwezig is, wordt een nieuw plan door het stroomschema gehaald, mits er voldoende gegevens aanwezig zijn om het plan te toetsen.

Een nieuw plan dient op een aantal punten te zijn uitgewerkt: er dient een schetsplan aanwezig te met een verkaveling van het plangebied , waarin **in hoofdlijnen** is aangeven wat voor woningtypologieën er gebouwd gaan worden (soort, prijsklasse, huur/koop, doelgroep), een plattegrond van de woningen, hoe de locatie vraaggestuurd tot ontwikkeling wordt gebracht en hoe het openbaar gebied ingericht gaat worden. Daarnaast dient er een quickscan te zijn bijgevoegd waaruit blijkt of er eventuele belemmeringen voor het plangebied aanwezig zijn.

Voorwaarde die er vanuit de gemeente aan de initiatiefnemer wordt gesteld, is dat het plan ook daadwerkelijk binnen een beperkte tijdsperiode wordt gerealiseerd. In een overeenkomst wordt dit

verder vastgelegd. Hier tegenover staat dat de gemeente actief zal bijdragen in de totstandkoming van de realisatie van het plan.

Voor nieuwe plannen geldt tevens de zgn. "Ladder van duurzame verstedelijking". Bij de beoordeling zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Het systeem is hierop ingericht.

Vervolgproces

Na vaststelling van deze werkwijze door het college, zal het programma ingevuld gaan worden. Elke 3 maanden wordt het programma gemonitord en eventueel aangepast op basis van de stand van zaken op dat moment. Hierover zal het college gerapporteerd worden. Daarnaast wordt jaarlijks een overzicht gemaakt van het aantal gerealiseerde woningen. Een woning is gerealiseerd als de fundatie (begane grond vloer) is aangebracht.

Afhankelijk van de te verwachte doorlooptijden bij een plan, zal met de initiatiefnemer een planning worden afgesproken. Mocht blijken dat er ruimte ontstaat in het programma, dan kan een initiatiefnemer benaderd worden om eerder te starten met het plan.

Mocht een initiatiefnemer met een woningbouwplan in het programma, de afspraken waaronder de planning e.d. niet behalen, dan kan de gemeente hier consequenties aan verbinden. Deze afspraken zullen ook vastgelegd worden in de af te sluiten overeenkomsten. Een van de consequenties is om het plan uit het programma te verwijderen. Dit biedt vervolgens ruimte om een ander plan naar voren te schuiven of in het programma toe te voegen.

Relatie met KWK

Op dit moment zijn de kwantitatieve aantallen binnen de regio in beeld. Daarentegen dient het kwalitatieve programma nog verder ingevuld te worden. Het streven is om ook regionaal een dynamisch programma te hebben. Zodra meer bekend is over de inhoud en de afspraken in het KWK, zal ook afstemming plaatsvinden met het gemeentelijke programma. Daarnaast zal het programma van de gemeente Schagen ook frequent gemonitord worden op de regionale afspraken, mede om regionale afstemming te houden.

RO-procedures

De gemeente zal, indien de mogelijkheid aanwezig is om een keuze te maken in procedures, in overleg met de initiatiefnemer kiezen voor de kortst mogelijke planologische procedure.