

# Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015 regio West-Friesland

december 2011

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	3
1.1 Analyses	3
1.2 Inhoud RAP en leeswijzer	4
2. Kwantitatief programma	6
2.1 Bouwen Buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)	8
3. Kwalitatief programma	10
	<i>primaire afspraken</i>
3.1 Betaalbare woningen	10
3.2 Nultreden woningen	11
3.3 Duurzaamheid en aanpak verouderde wijken	13
3.4 Voorzieningen en leefbaarheid	13
	<i>maatwerk afspraken</i>
3.5. Vraaggericht bouwen en eigenbouw (PO/CPO)	14
4. Regeling provinciale woonvisie gelden	17
bijlage 1: Begrippenlijst	19
bijlage 2: Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020	

# 1. Inleiding

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie ‘Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020’ vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: ‘in 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu’. De Regionale Actieprogramma’s (RAP’s) zijn het instrument om dit doel te bereiken. In een plan van aanpak heeft de provincie daarvoor de kaders aangegeven. Uitgangspunt was de totstandkoming van één RAP voor Noord Holland-Noord. Bij nader inzien is dit voor het eerste tijdvak van de RAP (2011-2015) niet haalbaar gebleken. Wel wordt toegewerkt naar een overkoepelende RAP voor het tweede tijdvak (2016-2020). Dit is ook van belang vanwege de regio-overstijgende aspecten ten aanzien van het wonen.

## *Totstandkoming*

Voor de RAP regio West-Friesland is de onlangs vastgestelde Kadernota Regionale Woonvisie 2011-2020<sup>1</sup> het uitgangspunt. Deze Woonvisie is tot stand gekomen na een interactief proces waarbij de provincie, corporaties en marktpartijen betrokken zijn geweest. De input vanuit deze partijen is ook verwerkt in de Woonvisie. Vanwege de recente vaststelling van de Woonvisie heeft het opnieuw in een interactief proces raadplegen van deze partijen weinig toegevoegde waarde. In plaats daarvan zijn marktpartijen, zorginstellingen en welzijnsorganisaties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept van de RAP. Dit is gebeurd na vaststelling van het concept in de VVRE van 7 juli 2011.

## 1.1 Analyses

Zowel de RAP als de Kadernota Regionale Woonvisie zijn ten aanzien van de kwantitatieve taakstelling gebaseerd op de door de provincie gehanteerde prognoses zoals deze zijn vastgelegd in de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020. Dit betekent voor de periode 2010-2014 een opgave van 5.200 woningen en voor de periode 2015-2019 3.700 woningen.<sup>2</sup> Om een vertaalslag te maken naar productieafspraken, waarbij zo mogelijk ook kwalitatieve aspecten worden betrokken, heeft bureau Companen een advies uitgebracht. Daarbij is ook gekeken of er aanleiding bestaat voor faseren en doseren van de bouwproductie. Het bureau heeft daarbij de reële plancapaciteit en de eventuele kwantitatieve en/of kwalitatieve fricties in termen van aantallen, prijsklassen, doelgroepen en woningtypen in beeld gebracht. De resultaten zijn nader gedifferentieerd naar de jaartranches 2011-2015 en 2016-2020. Uit het onderzoek blijkt dat er in kwantitatieve zin geen sprake is van grote fricties. De gewenste bouwproductie op grond van de huishoudensgroei sluit in grote lijnen aan bij de reële plannen van gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Dit neemt niet weg dat er sprake is van onderlinge verschillen tussen gemeenten: de ene gemeente produceert, op basis van de bestaande verdeelsleutel, te veel en de andere gemeente te weinig. Deze verschillen zijn met name gebaseerd op ontwikkelingen in de marktvraag en kunnen mede worden verklaard vanuit de huidige crisis op de woningmarkt. Op basis van de uitwerking van de Regionale Woonvisie zullen gemeenten nadere afspraken met elkaar maken over hoe om te gaan met deze verschillen.

---

<sup>1</sup> als bijlage bijgevoegd

<sup>2</sup> de looptijd van de Verstedelijkingsafspraken en de RAP lopen niet synchroon, het eerste jaar van de Verstedelijkingsafspraken is 2010 en de RAP begint in 2011

Het feit dat op regionaal niveau in kwantitatieve zin geen sprake is van grote fricties betekent tevens dat de regio vooralsnog geen aanleiding ziet om de volgende stap te zetten in het traject van faseren en doseren. Wel blijkt uit het onderzoek van Companen dat de kwalitatieve invulling van het programma op lokaal niveau nog niet voldoende in beeld is gebracht. Om deze reden is het ook niet mogelijk om kwalitatieve fricties in beeld te brengen. Het op basis van bestaande plannen ontbreken van een compleet beeld van de kwalitatieve invulling op lokaal niveau heeft zowel een positieve als een negatieve component. Positief is dat er ruimte bestaat om flexibel in te kunnen spelen op marktomstandigheden en de veranderende vraag van de woonconsument, waarbij gebruik kan worden gemaakt van provinciale en regionale woningmarktmonitoren. Anderzijds kan het op gespannen voet staan met de doelstelling om ook op langere termijn in kwalitatieve zin te kunnen voorzien in de toekomstige woningvraag. Het is daarom van groot belang dat de regio onlangs een nieuwe Regionale Woonvisie heeft vastgelegd met concrete doelstellingen die duidelijk zijn geformuleerd. Deze doelstellingen komen, voor zover in het kader van dit stuk van belang, concreet terug in deze RAP). Daarnaast houdt deze RAP rekening met recente cijfers die in het kader van de onderzoeken Socrates<sup>3</sup>(kwalitatieve invulling programma) en Fortuna (vraag naar woningen voor senioren en zorgvragers) beschikbaar zijn gekomen.

## 1.2. Inhoud RAP en leeswijzer

De provincie heeft op basis van de speerpunten van de provinciale woonvisie aangegeven in de RAP in ieder geval afspraken te willen maken over de kwantitatieve opgave, het aandeel betaalbaar, het aandeel nultredenwoningen, duurzaamheid en voorzieningen. Hoewel het niet behoort tot het primaire afsprakenkader van de RAP's kunnen ook maatwerkafspraken worden gemaakt over kwalitatieve aspecten als: vraaggericht bouwen en zelfbouw (CPO/PO) en aandeel goedkoop, middelduur en duur.

Naast dit afsprakenkader speelt deze RAP ook in op de speerpunten zoals die in de Provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn geformuleerd<sup>4</sup>:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van de bewoners.
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving

---

<sup>3</sup> Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland

<sup>4</sup> uit het Plan van Aanpak RAP's van de provincie. De doelstellingen boven de streep van het schema zijn primaire afspraken waarover in het kader van de RAP in ieder geval afspraken gemaakt moeten worden

		Primaire afspraken	
Monitoring		Kwantitatief programma regionaal (per gemeente onderverdeeld) Aandeel betaalbaar Aandeel nulreden woningen <b>REFERENTIEPROGRAMMA</b>	Duurzaamheid Voorzieningen
		Verhouding huur-koop Vraaggericht bouwen en (Aandeel) zelfbouw (CPO/PO) Aandeel dure huur/koop Aandeel middeldure huur/koop	Wonen boven winkels Werken aan huis Ruimtelijke kwaliteit Herstructurering Doorstroming senioren Aanpak bestaande voorraad
			Verantwoording

De afspraken in deze RAP zijn concreet en zo SMART mogelijk geformuleerd. Dit is van belang om te kunnen monitoren of de afspraken ook zijn gerealiseerd. De afspraak is dat de provincie de monitoring organiseert. Aan het eind van ieder hoofdstuk zijn de afspraken kernachtig samengevat. Voor een aantal doelstellingen bestaat nog geen eindbeeld over de manier waarop deze gerealiseerd kunnen worden, omdat bijvoorbeeld nog nader onderzoek noodzakelijk is. In zo'n situatie is een concrete procesafpraak gemaakt, zoals het binnen een bepaalde tijd instellen van een onderzoek en het op basis daarvan formuleren van een concrete doelstelling.

Met de vaststelling van de RAP voor de regio West-Friesland sluiten de regio en de provincie een overeenkomst met elkaar. Met de afspraken wordt duidelijk wat de provincie van de regio mag verwachten. Omdat sprake is van wederkerigheid geeft de regio op een aantal plekken ook aan wat zij van de provincie verwacht.

## 2. Kwantitatief programma

**Uitgangspunt blijft het voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio West-Friesland, zoals dat is berekend op basis van recente prognosemodellen, en aangevuld met een (relatief gering) positief migratiesaldo zoals dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. Dit leidt tot een maximale taakstelling van gemiddeld 960<sup>5</sup> nieuwbouwwoningen per jaar voor de periode 2011 t/m 2015. Op beperkte schaal ontkomt de regio er niet aan om ook te bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Regionale afstemming is daarbij essentieel.**

De taakstelling is gebaseerd op de provinciale prognose zoals die is gebruikt voor de Verstedelijkingsafspraken. Vanwege de gewenste flexibiliteit en de marktontwikkelingen kiest de regio er voor om een bandbreedte in de taakstelling te hanteren, waarbij de ondergrens ligt bij de berekende 'eigen behoefte'. De bovengrens houdt rekening met een positief migratiesaldo en ligt 20% hoger. Dit percentage komt overeen met het in het verleden gerealiseerde migratiesaldo. Hiermee komt de bandbreedte uit op een regionale taakstelling van 800- 960 woningen per jaar<sup>6</sup>. Als de regio zich weet te onderscheiden op het gebied van aantrekkelijke woonmilieus en woningen met een uitstekende prijs-kwaliteitsverhouding kan de ambitie gelegd worden aan de bovenkant van de bandbreedte. Vanwege de marktontwikkelingen en de problemen op de woningmarkt lijkt voor de periode tot en met 2015 het realiseren van een woningbouwproductie aan de onderkant van de bandbreedte realistisch. Dit betekent wel dat ten opzichte van de provinciale taakstelling de komende jaren sprake zal zijn van een onderproductie. De regio gaat er van uit dat de ruimte die hierdoor ontstaat bij een aantrekkende woningmarkt in de periode vanaf 2016 kan worden benut. Het realiseren van de woningbouwtaakstelling is verder afhankelijk van de bereikbaarheid van de regio. In dit verband is de opwaardering van de Westfrisiaweg (N23) van belang. Ten aanzien van de financiering daarvan is de afspraak gemaakt dat gemeenten hun aandeel leveren via een opslag op de grondprijs voor woningen en bedrijventerreinen.

*Opmerking: het Socrates onderzoek naar de kwalitatieve behoefteontwikkeling volgt het beeld van de Verstedelijkingsafspraken en leidt dus niet tot bijstelling van genoemde aantallen.*

Tabel 2.1. Huishoudensprognose naar huishoudentype

	2010	2015	2020	2025
Eenpersoonhuishoudens	25500	29500	32200	34700
Samenwonenden m/z kinderen	54400	53600	54000	54400
Eenoudergezinnen	5200	5300	5200	5000
Overige huishoudens	200	400	500	500
Totaal	85300	88800	91900	94600

Bron: CBS-statline. Regionale huishoudenprognose (juli 2009), bewerkt door I&O Research.

<sup>5</sup> bij deze taakstelling is nog geen rekening gehouden met 30% planuitval, van belang is dat een eenduidig beeld ontstaat met de andere regio's. Dit kan betekenen dat de aantallen moeten worden verhoogd. Mocht dit het geval zijn dan is het van belang dat er waarborgen komen om bij een meevallende planuitval overproductie te voorkomen. In deze taakstelling is nog geen rekening gehouden met de effecten van de naar verwachting hogere behoefte aan huisvesting t.b.v. MOE-landers. Op dit moment loopt het Meerspoenbeleid Huisvesting MOE-landers.

<sup>6</sup> deze taakstelling ligt iets lager dan op basis van de Regionale Woonvisie 2011-2015 omdat de Woonvisie uitgaat van de periode 2010 t/m 2014 en deze RAP van de periode 2011 t/m 2015

De genoemde aantallen kunnen nog worden verhoogd met de zogenaamde vervangingsbehoefte. Het Rijk gaat voor onze regio uit van 80 – 120 woningen per jaar maar dit is niet gebaseerd op onderzoek. De daadwerkelijke vervangingsbehoefte kan lager uitpakken als gekozen wordt voor kwalitatieve verbeteringen en ingrijpend onderhoud van de bestaande voorraad. Kwaliteitsimpulsen in de bestaande voorraad kunnen uit oogpunt van draagvlak, duurzaamheid en betaalbaarheid zelfs de voorkeur verdienen en leveren vaak een sneller resultaat op. De regio brengt de vervangingsbehoefte in 2011-2012 nader in beeld.

Het uitgangspunt van bouwen binnen de aangegeven bandbreedte kan anders komen te liggen indien vanuit een aanpassing van de Schaalsprong Almere een beroep wordt gedaan op Noord Holland Noord om een deel van de woningbehoefte vanuit het zuidelijk deel van de provincie over te nemen. Op dit moment bestaat nog geen duidelijkheid over het realiteitsgehalte van een dergelijke ontwikkeling. Indien dit aan de orde komt overleggen provincie en de regio over de mogelijkheden en gevolgen van een dergelijke beleidswijziging. In de Regionale Woonvisie is vastgelegd dat een dergelijk verzoek alleen kan worden gehonoreerd als er sprake is van een verbetering van de bereikbaarheid en een substantiële verbetering van de woon/werkbalans.

De woningmarkt heeft een sterk regionaal karakter maar de concrete taakstelling wordt per gemeente ingevuld. Voor deze verdeling per gemeente geldt als uitgangspunt de bestaande verdeelsleutel<sup>7</sup>

Tabel 2.2 kwantitatieve woningbouwtaakstelling periode RAP 2011-2015

Gemeenten	Werkelijke productie	Geplande realistische woningproductie							Historische verdeling	
		werkelijk							Min. Band breedte	Max. band breedte
01-10-2010	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	gem. p. j	850	1020
Drechterland	138	51	81	81	82	83	74	80	74	88
Enkhuizen	62	80	80	80	80	80	74	79	74	88
Hoorn	395	92	395	259	315	315	282	313	282	339
Koggenland	63	115	150	130	130	150	82	128	82	99
Medemblik	194	130	156	265	212	141	163	187	163	196
Opmeer	90	49	50	50	50	50	43	49	43	52
Stede Broec	98	172	121	80	80	80	82	89	82	98
West-Friesland	1040	689	1033	945	949	899	800	925	800	960

De regio wil de regionale samenwerking op het gebied van het woonbeleid intensiveren. Concreet betekent dit dat plannen inzichtelijk worden gemaakt aan elkaar en dat bij een dreigende overproductie

<sup>7</sup> De verdeelsleutel is gebaseerd op het aantal inwoners en het aantal woningen per gemeente, peil 1 januari 2009. In het kader van het ISV2 is deze verdeling in 2004 als volgt vastgesteld: Drechterland 9,2, Enkhuizen 9,2, Hoorn 35,3, Koggenland 10,3, Medemblik 20,4, Opmeer 5,4 en Stede Broec 10,2.

wordt gekeken naar de kansrijkheid van plannen. Als dit het geval is volgt een proces van faseren en doseren waarbij ook een regionale verevening tussen winst- en verliesgemeenten aan de orde kan komen.

Onderdeel van de regionale samenwerking is ook de mogelijkheid om een onderproductie, ten opzichte van de bovenkant van de bandbreedte, in de ene gemeente te compenseren in (een) andere gemeente(n). Door deze aanpak is flexibiliteit en maatwerk mogelijk en is het daadwerkelijk realiseren van de regionale taakstelling realistischer. De regio ontwikkelt in 2012 een systeem voor de jaarlijkse herverdeling van de niet-benutte ruimte in de bandbreedte en hoe om te gaan met uitzonderingssituaties. Bij deze herverdeling zijn dezelfde kwalitatieve aspecten van toepassing zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie 2011-2020 en zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van deze RAP. Dit betekent De provincie is bereid een rol te vervullen indien de gemeenten er gezamenlijk niet uitkomen.

Tijdens een jaarlijkse monitoring van de Regionale Woonvisie West-Friesland komt de voortgang van de uitvoering daarvan aan de orde. De afspraken die in deze RAP worden gemaakt maken daar onderdeel van uit. Gemeenten spreken elkaar aan over het realiseren van de doelstellingen.

## 2.1 Bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

De regio benut, met name in meer verstedelijkte gebieden, zo optimaal mogelijk de verdichtingsmogelijkheden die er zijn binnen bestaand bebouwd gebied.

voorbeeld: ontwikkeling OV-knooppunten langs corridor Alkmaar-Hoorn i.c.m. woningbouw

De regio sluit hierbij aan bij het beleid van de provincie gericht op de verdichting rond OV-knooppunten, mede gericht op het openhouden van waardevolle landschappen en het versterken van de vitaliteit van dorpen en steden.<sup>8</sup> In een later stadium zal worden bezien voor welke doelgroepen het beste kan worden gebouwd op deze locaties. De provincie ondersteunt met kennis vanuit het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie verdichten rondom OV-knooppunten.

In de Monitor woningbouw 2010 is door de gemeenten aangegeven dat er nog 8.600 woningen binnen BBG binnen de regio kunnen worden gerealiseerd vanaf 2010. Per gemeente zijn de mogelijkheden in tijd en omvang verschillend. Voor de gehele regio geldt dat in elk geval de woningbouwtaakstelling op basis van de Verstedelijkingsafspraken gerealiseerd moet kunnen worden. Daarnaast geldt dat iedere gemeente in principe moet kunnen voorzien in de eigen woonbehoefte.

Vast staat dat de regionale woningbouwtaakstelling in deze eerste RAP-periode om kwalitatieve redenen niet uitsluitend binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. De regio ontkomt er daarom niet aan om op beperkte schaal buiten BBG te bouwen. Deze kwalitatieve redenen zijn:

- de leefbaarheid van stad en platteland;
- het in stand houden van voldoende groen/blauw in de gemeente de nodige te handhaven groenvoorzieningen in de stad;
- reeds lang geleden ingezet beleid rond de concentratie van woningbouw in het HES (Hoorn-Drechterland-Enkhuizen-Stede Broec) gebied;

---

<sup>8</sup> de aanpak van de spoorcorridor Alkmaar-Hoorn maakt ook onderdeel uit van het MIRT-traject



- concentratie van woningbouw bij OV verbindingen;
- voldoen aan de lokale marktvraag.

Per ontheffingsverzoek variëren deze kwalitatieve redenen. Voor de eerste RAP-periode tot 2015 gaat het daarbij in totaal om 627 woningen. Concreet betreft het geprojecteerde woningen in Drechterland (225), Koggenland (300) Medemblik (79) en Opmeer (23). Op een totale geplande maximale regionale bouwcapaciteit van 5.100 woningen betreft dit op regionaal niveau een relatief laag aantal. Voor de 2<sup>e</sup> RAP-periode van vijf jaar gaat het regionaal om ongeveer vergelijkbare aantallen. De betrokken gemeenten zullen meer gedetailleerd nut en noodzaak voor bouwen buiten BBG aantonen en ontheffingsverzoeken bij de provincie indienen.

De regio is van mening dat het bouwen buiten BBG voor de betrokken locaties in voldoende mate regionaal is afgestemd. De regio wijst er op dat de plannen voor een deel zijn gebaseerd op provinciaal beleid uit het verleden (Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord). Ook in andere situaties zijn er voldoende kwalitatieve redenen om te bouwen buiten BBG.

**Primaire afspraken kwantitatief programma 2011-2015:**

- de regio realiseert een gemiddelde jaarproductie van 800-960 woningen
- de regio brengt in 2011-2012 de vervangingsbehoefte nader in beeld
- de regio ontwikkelt in 2012 een systeem voor een jaarlijkse verdeling van de niet-benutte ruimte in de regionale bouwcapaciteit
- de regio zet zich in voor het optimaal benutten van ontwikkelingskansen rond OV-knooppunten
- verzoeken voor bouwen buiten BBG zijn regionaal afgestemd. Nut en noodzaak worden per locatie onderbouwd aan de hand van het provinciale toetsingskader

### 3. Kwalitatief programma

**Doelstelling bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma is dat vraag en aanbod beter met elkaar in evenwicht zijn en dat in voldoende mate wordt ingespeeld op de veranderende toekomstige vraag. Vanwege de demografische ontwikkelingen gaat speciale aandacht uit naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren en zorgvragers. Daarnaast richt de aandacht zich op het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Om de regio '21<sup>ste</sup> eeuw-proof' te maken zet de regio ook in op wijkgerichte renovaties waarbij energiebesparing een belangrijk onderdeel is. Ten aanzien van de nieuwbouw worden duurzaamheidsambities gesteld die verder gaan dan de wettelijke norm.**

De kaders zoals deze zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie vormen het uitgangspunt bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Dit houdt in dat moet worden ingespeeld op de toekomstige woningvraag. Concreet gaat het daarbij om voldoende woningen die geschikt zijn voor senioren en bereikbare woningen voor andere doelgroepen. Ook duurzaamheid, consumentgericht bouwen, de aanpak van de bestaande stad en voorzieningen zijn belangrijke uitgangspunten. Deze kwalitatieve aspecten passen prima in de door de provincie vastgestelde uitgangspunten voor de RAP's. te weten: aandeel betaalbaar, nultreden woningen en duurzaamheid en de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van de bewoners.

De primaire afspraken zijn zo SMART mogelijk geformuleerd. Bij de verdere uitwerking zal worden gezien of dit nog verder aangescherpt kan worden. Daarbij dient overigens te worden overwogen dat sommige afspraken verder gaan dan het bestaand wettelijk kader, hetgeen juridische gevolgen kan hebben. Tevens zijn ten aanzien van lopende en/of in voorbereiding zijnde projecten veelal contractuele afspraken gemaakt met ontwikkelaars. Met corporaties en ontwikkelaars zullen waar mogelijk concrete afspraken worden gemaakt over het kwalitatieve programma.

Naast deze primaire afspraken kunnen er afspraken worden gemaakt over aspecten als verhouding huur-koop, aandeel goedkoop, middelduur en duur, de aanpak van de bestaande voorraad en vraaggericht bouwen en (aandeel) zelfbouw (CPO/PO). In deze RAP wordt eerst aandacht besteed aan de genoemde primaire afspraken. Daarna komen de andere aspecten in beeld.

#### 3.1 Betaalbare woningen (primaire afspraken)

De regio gaat uit van het in de nieuwbouw realiseren van 60% betaalbare woningbouw. Met marktpartijen worden hiervoor concrete afspraken gemaakt. Binnen de categorie 'betaalbaar' gaat het om goedkope koopwoningen, middeldure koopwoningen en betaalbare huurwoningen beneden de liberalisatiegrens op basis van de Wet op de huurtoeslag. De verdeling binnen deze categorieën is flexibel en wordt aan de hand van de ontwikkeling van de marktvraag ingevuld. De grens van betaalbare koopwoningen ligt bij € 250.000,--.<sup>9</sup>

De provincie heeft de mogelijkheid aangegeven om maatwerkafspraken te maken over de verhouding

---

<sup>9</sup> niveau 2011, genoemd bedrag kan worden geïndexeerd

huur-koop. De regio ziet echter geen meerwaarde in het maken van dergelijke afspraken. Het betreft geen gescheiden markten, afhankelijk van de marktontwikkelingen en persoonlijke omstandigheden kiezen woonconsumenten voor een koop- of een huurwoning. Wel gaat zorg uit naar degenen die niet in staat zijn om een goedkope koopwoning te kopen en dus aangewezen zijn op de markt van goedkope huurwoningen. Het is van belang om voor deze categorie een minimale kernvoorraad in stand te houden. Deze voorraad bedraagt 25% van de totale voorraad woningen in de regio. Dit percentage is gebaseerd op de situatie ten tijde van de totstandkoming van de RAP. Niet is uitgesloten dat de druk op de betaalbare voorraad afneemt na de invoering van inkomenscriteria voor de toewijzing van betaalbare huurwoningen en de mogelijkheid om voor hoge(re) inkomens de huren extra te verhogen. Als dit gebeurt kan wellicht volstaan worden met een kleinere kernvoorraad. Indien dit aan de orde komt overleggen regio en provincie met elkaar over een aanpassing van de minimaal vereiste kernvoorraad.

Het aandeel jongeren en starters op de woningmarkt wijzigt de komende jaren nauwelijks<sup>10</sup>. In theorie komen door vergrijzing in de toekomst de nodige goedkope woningen beschikbaar voor deze groep met relatief lage inkomens. Daarbij wordt er van uitgegaan dat senioren voor een deel zullen doorstromen naar duurdere woningen of woningen die beter aansluiten bij de vraag van deze doelgroep. Toch is sturend beleid de komende jaren nodig omdat de doorstroming vanwege marktomstandigheden nog steeds stagneert. Ook speelt de aanscherping van NHG-normen een rol waardoor de leencapaciteit van met name starters op de woningmarkt is verslechterd. Hierdoor is een deel van de goedkope voorraad niet bereikbaar voor deze doelgroep. Dit betekent dat het op beperkte schaal bijbouwen van starterswoningen noodzakelijk is. Daarnaast kunnen doelgroepgerichte regelingen, zoals de Starterslening van de SVn een bijdrage leveren.

*opmerking: Zoals eerder aangegeven leiden de Socratesramingen van ABF voor Noord- Holland Noord t.b.v. de RAP niet tot wezenlijke verschuivingen ten opzichte van de Verstedelijkingsafspraken. Dit betekent dat ook de kwalitatieve invulling van het programma zoals opgenomen in de Regionale Woonvisie geen aanpassing behoeft.*

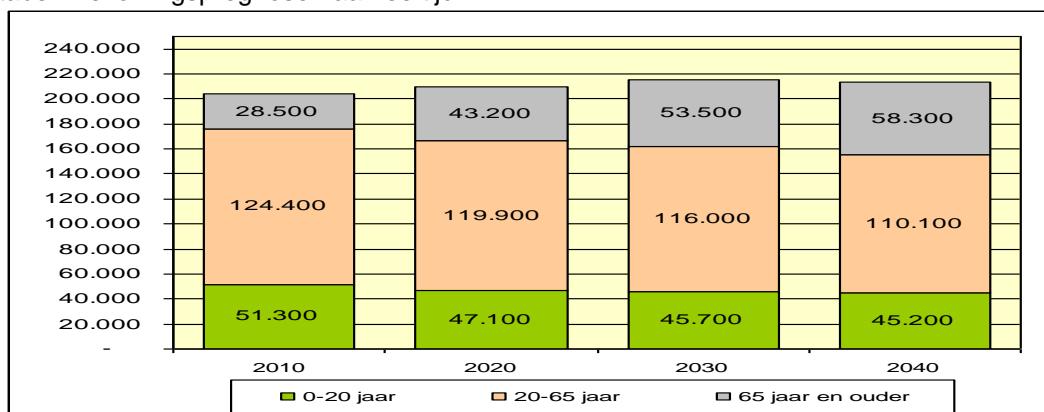
## 3.2 Nultreden woningen (primaire afspraken)

Door maatschappelijke ontwikkelingen neemt de vraag naar wonen met een verzorgingshuiszorg af en de vraag naar verzorgd wonen en overige geschikte huisvesting voor senioren toe. Dit hangt samen met een sterke stijging van het aantal en aandeel senioren in de regio in de periode 2011-2020. Ten opzichte van 2011 zijn er in 2020, 48% meer huishoudens van 65-74 jaar en 46% meer huishoudens van 75 jaar en ouder. De komende jaren investeert de regio daarom flink in het realiseren van voor senioren (in de toekomst) geschikte woningen en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad door middel van het zogenaamd opplussen van woningen.

---

<sup>10</sup> op grond van provinciale prognoses

tabel: Bevolkingsprognose naar leeftijd



Bron: CBS-statline, Regionale bevolkingsprognose (oktober 2009) bewerkt door I&O Research

De komende jaren moet ten minste 1/3 deel van de nieuwbouw geschikt zijn voor bewoning door senioren. Dit kan door het bouwen van levensloopgeschikte woningen die voldoen aan het pluspakket Toekomstwaarde in het Handboek Woonkeur Nieuwbouw of door het realiseren van nultreden woningen. Het aandeel eengezinswoningen in het huidige bouwprogramma is zodanig groot dat het realiseren van 1/3 deel nultreden woningen niet mogelijk is. Gelet op de huidige woningvraag is de omvorming van het programma naar meer gelijkvloerse en gestapelde woningen met lift niet realistisch. Om deze reden is in de Regionale Woonvisie vastgelegd dat ook aan deze doelstelling kan worden voldaan als woningen in de toekomst op eenvoudige wijze en tegen relatief geringe kosten omgevormd kunnen worden tot nultreden woningen. In de Regionale Woonvisie is als concrete doelstelling geformuleerd dat in de loop van 2012 een toetsingskader zal worden ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden bepaald aan welke kenmerken (afmetingen) woningen moeten voldoen om toekomstige omvorming naar nultredenwoningen mogelijk te maken.

Voor de bestaande voorraad dient 1/3 deel van de in potentie voor senioren geschikte huurwoningen, ook daadwerkelijk voor deze doelgroep geschikt te zijn. Om te bepalen welke woningen daarvoor in aanmerking komen, wordt niet alleen gekeken naar de plattegrond en indeling van de woning maar ook naar de bereikbaarheid en de aanwezigheid van (zorg)voorzieningen in de nabijheid van de woning. Het laagste niveau waar dergelijke woningen na aanpassing aan moeten voldoen is het niveau 'rollatorgeschikt' zoals bedoeld in het Handboek Woonkeur Bestaande Bouw.

De regio ontwikkelt in 2012 een toetsingskader aan de hand waarvan kan worden bepaald welke woningen in aanmerking komen voor aanpassing en op welke wijze dit het beste kan worden gerealiseerd. Verder zal worden onderzocht of de geformuleerde taakstelling in de Regionale Woonvisie voldoende is om in te spelen op de toekomstige vraag zoals berekend in het Fortuna-onderzoek van ABF-Research. Daaruit blijkt dat in de periode tot 2020 de vraag naar Verzorgd Wonen zal toenemen met 1.122 wooneenheden en de vraag naar Overig Geschikt Wonen met 3.820 wooneenheden. Binnen de geformuleerde doelstellingen ten aanzien van de nieuwbouw en de bestaande bouw kunnen deze opgaven worden gerealiseerd.

Naast geschikte woningen voor senioren is het van belang dat er voldoende aanbod is van voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan wijksteunpunten van waaruit zorg- en welzijnsdiensten worden aangeboden. Ditzelfde geldt voor de nabijheid van openbaar vervoer en de beschikbaarheid van winkelvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen.

### 3.3 Duurzaamheid en aanpak verouderde wijken (primaire afspraken)

Energiebesparing in de woningbouw levert een wezenlijke bijdrage aan het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en is van belang om te komen tot een duurzame kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat. Energiebesparing is op termijn ook goed voor de portemonnee van de burger en levert meer wooncomfort op.

De regio zet niet alleen in op duurzaam materiaalgebruik en energiezuinigheid, maar ook op levensloopgeschiktheid en veiligheid. Voor het bepalen van de duurzaamheidsprestatie in de nieuwbouw kiest de regio voor het instrument GPR-Gebouw (met de onderdelen: Energie, Gezondheid, Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde). De regio hanteert daarvoor een groeimodel waarbij, voor het jaar 2012, op basis van GPR-Gebouw op alle modules minimaal gemiddeld een 7 moet worden gescoord. Dit is beter dan de referentiewoning van GPR-Gebouw waarin een EPC-norm van 0,6 is verwerkt. Dit niveau is met een doordachte keuze en weinig meerkosten te realiseren<sup>11</sup>. Voor het jaar 2015 ligt de ambitie hoger met een gemiddelde score van een 8 op basis van GPR-Gebouw<sup>12</sup>. De effecten van de aangescherpte EPC-norm vanaf 2015 op de scores van GPR-Gebouw zullen nog worden onderzocht. Dit kan leiden tot een hogere minimale score op de module energie vanaf het jaar 2015.

Ten aanzien van de bestaande voorraad heeft de regio de ambitie om in 2020 gemiddeld 30% aan energiebesparing te realiseren ten opzichte van 1990. De regio sluit zich hiermee aan bij de ambities van het rijk en de provincie zoals onder meer vastgelegd in het convenant Meer Met Minder. Het energieprogramma voor de bestaande voorraad kan worden meegenomen bij de revitalisering en herstructurering van verouderde wijken en buurten. De focus ligt daarbij op woonwijken uit de jaren '60 en '70. Prioriteit hebben maatregelen met een korte of middellange terugverdientijd. Concrete afspraken met corporaties en marktpartijen en het verleiden van burgers om mee te doen, maken onderdeel uit van een nog te ontwikkelen strategie<sup>13</sup>. Ook het duurzaamheidsloket, zoals in hoofdstuk 6 omschreven in het kader van de Woonvisiegelden, kan daaraan een positieve bijdrage leveren. In de Regionale Woonvisie is vastgelegd dat de regio vanaf 2012 concreet werk maakt van het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen.

### 3.4 Voorzieningen en leefbaarheid (primaire afspraken)

Kernen en wijken ontwikkelen zich heel divers, afhankelijk van de 'toevallige' aanwezigheid van voorzieningen (zoals wijksteunpunten en verzorgingshuizen) de samenstelling van de huishoudens, de bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van stedelijke gebieden.

In het verslag van de Alliantie Leefbaarheid en Voorzieningen (kleine kernen) in Noord-Holland Noord '*samen voor het eigene*' wordt er terecht op gewezen dat de nabijheid van voorzieningen en de

---

<sup>11</sup> zie rapport GPR Gebouw 4.1 'Inzicht in meerkosten van ambities' actualisatie 2011

<sup>12</sup> Op basis van de in 2015 aangescherpte norm van een EPC van 0,4 is een score van een 8 het wettelijke niveau.

<sup>13</sup> zie verder onder aanvraag Woonfonds

instandhouding daarvan niet altijd een voorwaarde is voor leefbaarheid. Bij leefbaarheid gaat het steeds meer om de kwaliteit van de woonfunctie (woning en directe woonomgeving), om plaatsen voor ontmoeting, sociaal kapitaal<sup>14</sup> en ontwikkeling van de eigen identiteit van een dorp of wijk. Het verdwijnen van voorzieningen is grotendeels een autonoom proces. Het gedrag van bewoners is steeds meer op de regio gericht, in plaats van op de directe woonomgeving. Bereikbaarheid en kwaliteit van voorzieningen geven de doorslag bij keuzes die gemaakt worden en niet de (formele) grenzen van gemeente en dorp.

Dit neemt niet weg dat het voor de instandhouding van de leefbaarheid van belang kan zijn om bestaande voorzieningen in stand te houden of zelfs uit te breiden. Beperkte nieuwbouw kan daaraan in specifieke situaties een bijdrage leveren. In alle gevallen geldt dat sprake is van maatwerk waarbij het beleid wordt afgestemd op de concrete behoefte en de ontwikkelingskansen van dorpen, kernen en wijken.

In het kader van de uitwerking van dit aspect zal de regio in 2012 een besluit nemen over de wenselijkheid van een onderzoek naar de huidige situatie op het punt van spreiding van regionale voorzieningen, gebruik etc.

Gelet op de demografische ontwikkeling kan het daarbij nodig zijn om afspraken te maken over flankerend beleid zoals de instandhouding c.q. vestiging van dorpshuizen, wijksteunpunten, zorgvoorzieningen e.d.

### 3.5 Vraaggericht bouwen en eigenbouw (CPO/PO) (maatwerk afspraken)

De regio zet zich in voor meer consumentgerichte ontwikkelingen in de woningbouw waaronder het stimuleren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (C)PO). De regio ziet met name kansen voor CPO omdat de voordelen van vrije kavelbouw (veel vrijheid) worden gecombineerd met het samen ontwikkelen (schaalvoordeel). Hierdoor wordt zelfbouw ook bereikbaar voor mensen met lage(re) inkomens en starters op de woningmarkt. CPO zorgt voor meer zeggenschap en keuzevrijheid om eigen woonwensen te realiseren. Daarnaast zijn er kwalitatieve voordelen: meer maatwerk, diversiteit en kansen op bijzondere uitstraling. De regio onderzoekt op welke locaties CPO kan worden gerealiseerd.

*De regio heeft op 7 juli 2011 in overleg met de provincie een CPO-startconferentie georganiseerd gericht op het bevorderen van CPO-initiatieven in de regio en het ontwikkelen van beleid. Het Expertteam Eigenbouw heeft een concrete bijdrage geleverd aan deze bijeenkomst.*

De inzet van de regio is om niet alleen CPO te ontwikkelen op nieuwbouwlocaties maar ook in de bestaande stad als onderdeel van de aanpak van verouderde wijken. Er liggen ook kansen om flexibel om te gaan met PO en CPO.

Dit kan betekenen dat een PO-locatie waar op de korte termijn onvoldoende belangstelling voor bestaat op de markt kan worden ingezet als CPO-locatie. Een dergelijke ontwikkeling kan naast de voordelen van bredere ontwikkelingskansen voor eigen bouw een bijdrage leveren aan het op peil houden van de

---

<sup>14</sup> wordt gedefinieerd als: 'hulpbron (interactievormen en netwerken) waarover een gemeenschap al dan niet beschikt en waardoor burgers met elkaar verbonden worden en in staat gesteld worden hun gemeenschappelijke doelstellingen op meer effectieve wijze te realiseren'.

woningbouwproductie. De provincie stimuleert CPO met haar stimuleringsbeleid. Om een betere afstemming tussen vraag en aanbod te realiseren stimuleren regiogemeenten projectontwikkelaars om meer vraaggericht en consumentgericht te bouwen. Eén van de mogelijkheden daarbij is het realiseren van projecten in Mede Opdrachtgeverschap (MO).

## **Primaire afspraken kwalitatief programma 2011-2015:**

### *betaalbare woningen*

- de regio realiseert 60% van de nieuwbouwwoningen in de betaalbare voorraad;
- de betaalbare voorraad bestaat uit goedkope en middeldure koopwoningen en betaalbare huurwoningen;
- voor het bepalen van de categorieën goedkoop en middelduur gelden de volgende grenzen: goedkope koop: € 180.000,-, middeldure koop: € 250.000,-, betaalbare huur: liberalisatiegrens op basis van de Wet op de huurtoeslag;
- de kernvoorraad huurwoningen bedraagt ten minste 25% van de totale woningvoorraad;
- de regio en de provincie overleggen met elkaar over het in neerwaartse zin aanpassen van de omvang van de kernvoorraad indien vanwege het rijksbeleid de druk op de betaalde voorraad huurwoningen substantieel afneemt;
- de regio realiseert op beperkte schaal bereikbare koopwoningen voor starters op de woningmarkt;
- de regio bevordert de toetreding van koopstarters tot de woningmarkt, b.v. door het beschikbaar stellen van startersleningen;

### *nultreden woningen*

- de regio zet zich in om vanaf 2012 1/3 deel van de nieuwbouw in de vorm van nultreden woningen te realiseren, dan wel woningen die in de toekomst op relatief eenvoudige wijze als zodanig geschikt te maken zijn;
- de regio zet zich in om 1/3 deel van de bestaande voorraad huurwoningen, die daar qua plattegrond en situering geschikt voor zijn, op te plussen naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren;
- de regio ontwikkelt in 2012 toetsingscriteria aan de hand waarvan kan worden beoordeeld op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de invulling van de hierboven genoemde doelstellingen ten aanzien van nieuwe en bestaande woningen;

### *duurzaamheid*

- de regio toetst nieuwbouwplannen aan het instrument GPR-Gebouw waarbij de ambitie is dat in 2012 op alle modules ten minste een 7 wordt gescoord en in 2015 een 8 op de module 'energie';
- de regio streeft ten aanzien van de bestaande bouw naar het realiseren van 30% energiebesparing in 2020 ten opzichte van 1990, de focus ligt daarbij op de aanpak van verouderde wijken uit de jaren '60 en '70;
- de regio ontwikkelt in 2012 een kader voor de aanpak, herstructurering en transformatie van verouderde wijken, zo mogelijk in combinatie met energiebesparende maatregelen;

### *voorzieningen*

- de regio ontwikkelt een beleid ten aanzien van voorzieningen en het vitaal houden van kleine kernen. Daarbij maakt zij onder meer gebruik van de visie van de 'Alliantie Leefbaarheid en Voorzieningen (kleine kernen) in Noord-Holland Noord;
- de regio neemt in 2012 een besluit over de wenselijkheid van een onderzoek naar de huidige situatie op het punt van spreiding van regionale voorzieningen, gebruik etc.

## **Maatwerk afspraken kwalitatief programma 2011-2015:**

### *stimuleren (C)PO*

- de regio zet zich in voor het stimuleren van consumentgerichte ontwikkelingen in de woningbouw waaronder het stimuleren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap;
- de regio heeft op 7 juli 2011 in samenwerking met de provincie in 2011 een startconferentie CPO georganiseerd, waarbij het Expertteam Eigenbouw is betrokken;
- de regiogemeenten stimuleren marktpartijen om meer vraaggericht en consumentgericht te bouwen;
- de provincie stimuleert CPO-initiatieven. De gemeenten wijzen CPO-collectieven op dit provinciale beleid



## 4. Regeling provinciale woonvisie gelden

Om de uitvoering van de speerpunten van de provinciale woonvisie te stimuleren heeft de provincie een budget beschikbaar, waarvoor een uitvoeringsregeling is opgesteld. De regio wordt in de gelegenheid gesteld om projectvoorstellen te doen die passen binnen de provinciale doelstellingen. De regio heeft twee mogelijke doelen aangewezen. De regio bepaalt op een later moment aan welk project het budget het beste kan worden besteed, waarbij een combinatie niet is uitgesloten.

Voorlopige voorwaarden van deze regeling zijn:

- het voorstel heeft draagvlak van de gemeenten en de regio, alle gemeenten in de regio hebben met de aanvraag ingestemd;
- het voorstel stimuleert regionale samenwerking en afstemming op de woningmarkt;
- het voorstel levert een concrete bijdrage aan één of meer van de speerpunten uit de provinciale woonvisie;
- het voorstel past binnen de afspraken van de RAP van de regio;
- er moet sprake zijn van cofinanciering waarbij minimaal 50% wordt gefinancierd vanuit andere partijen;
- de activiteit mag nog niet zijn gestart.

De regio stelt vast dat het realiseren van de duurzaamheidsambities voor de bestaande bouw de nodige inspanningen vergt. Met name het enthousiasmeren van particulieren om mee te doen met een buurtgerichte aanpak om energiebesparende maatregelen aan te brengen is een lastige opgave. Dit is wel van belang omdat de duurzaamheidsambities alleen gerealiseerd kunnen worden als particulieren meedoen.

Op dit moment wordt gedacht aan een regionaal (fysiek en digitaal) loket waar burgers terecht kunnen voor voorlichting over energiebesparende maatregelen en de subsidieregelingen waarvan gebruik kan worden gemaakt. Een duidelijke meerwaarde van het loket is dat daarbij uiteenlopende professionele partijen zijn betrokken en dat vanuit het loket een gezamenlijke buurtgewijze aanpak wordt bevorderd. Er wordt ook voorlichting gegeven in de betrokken wijken over de voordelen, de kansen en de mogelijkheden. Als corporaties, andere verhuurders en particulieren samen aan de slag gaan leidt dat tot duidelijke voordelen voor particulieren: lagere energielasten en een lagere investering omdat een gezamenlijke aanpak leidt tot schaalvoordeel.

Bij de realisering van het loket is kostenbeheersing een duidelijk uitgangspunt. Het streven is erop gericht om met zo weinig mogelijk kosten een zo groot mogelijk resultaat te bereiken. In dit verband wordt o.m. gedacht aan het inschakelen van bedrijven en het (hoger) onderwijs. Het CO2-servicepunt van de provincie zal bij de ontwikkeling van het project worden betrokken.

Een projectvoorstel voor het realiseren van een duurzaamheidsloket is nog in ontwikkeling. Het duurzaamheidsloket zal voor de regio West-Friesland worden ontwikkeld maar de andere regio's in NHN worden uitgenodigd om mee te doen met het initiatief.

Daarnaast doet de regio een beroep op deze gelden voor het project Starterslening.

De Starterslening die via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten kan worden verstrekt helpt starters op de woningmarkt bij de aankoop van een eerste woning. Dit is van belang omdat met name starters de negatieve gevolgen ondervinden van het vastzitten van de woningmarkt. Het verstrekken van startersleningen kan ook een bijdrage leveren aan het bevorderen van de doorstroming. Veel gemeenten in de regio stellen al budget beschikbaar voor de Starterslening maar de slagkracht kan met een bijdrage uit de regeling woonvisie gelden worden vergroot.

Op basis van de uitvoeringsregeling van de provincie is het niet mogelijk om de gelden in te zetten voor de starterslening. Dit komt omdat is bepaald dat de activiteit nog niet mag zijn gestart. De provincie onderzoekt, de mogelijkheid om het toch mogelijk te maken om de bijdrage op deze manier aan te wenden. Indien dit niet mogelijk is buigt de regio zich zo nodig over het ontwikkelen van een nieuw voorstel.

Zowel voor het duurzaamheidsloket als voor de Starterslening is nog niet duidelijk voor welk bedrag een beroep zal worden gedaan op de regeling. Dit wordt bij de aanvraag nader door de regio bepaald. De mogelijkheid bestaat dat de regio, ten aanzien van het duurzaamheidsloket, een beroep doet op de provincie voor het beschikbaar stellen van een aanvullend budget voor het instellen van een haalbaarheidsonderzoek.

regio West-Friesland

provincie Noord-Holland

## Bijlage 1            Begrippenlijst<sup>15</sup>

### Betaalbare woningvoorraad

Alle woningen die vallen in de categorieën: goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop.

### Goedkope huur

Alle huurwoningen tot de aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens (2010).

### Betaalbare huur

Alle huurwoningen van de aftoppingsgrens tot de huurliberalisatiegrens (2010).

### Goedkope koop

Voor de categorie goedkope koop wordt een prijsgrens nader bepaald uitgaande van de betaalbaarheid voor doelgroepen die minder kans hebben op het vinden van een geschikte en betaalbare woning.

### Nultredenwoning

Iedere woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken (VROM).

### CPO

Een collectief van gelijkgestemden particulieren koopt de grond en bepaalt gezamenlijk hoe, en met welke partijen de woningen, private en (in sommige gevallen zelfs) openbare ruimte worden ingericht en gerealiseerd (SEV).

### PO

Particulieren kopen zelf de grond en bepalen zelf met welke partijen zij hun woning realiseren (SEV).

### Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

### Duurzaam bouwen

Ontwerp en realisatie van een gebouw waarbij:  
bij realisatie en gebruik zo min mogelijk energie uit fossiele bronnen nodig is;  
materialen worden toegepast die het milieu minimaal belasten;  
en een gezond binnenklimaat heerst.

---

<sup>15</sup> conform het Plan van Aanpak RAP's van de provincie

Daarnaast wordt onder duurzaam bouwen ook duurzame gebiedsontwikkeling verstaan, waarbij hele wijken worden gerealiseerd of geherstructureerd met aandacht voor duurzaamheid. Daardoor kunnen ook maatregelen op een andere schaal worden genomen, zoals een collectief duurzaam energiesysteem voor een hele wijk of bedrijventerrein (uit Uitvoeringsprogramma Duurzaam Bouwen, provincie Noord-Holland, 2010).