

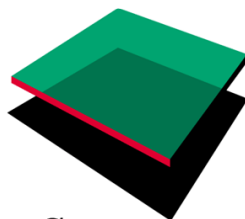
Companen

Regio Kop van Noord-Holland

**Regionaal Actie Programma**

Afspraken over de woningproductie in de regio

zoals door de colleges van burgemeester en wethouders  
van de gemeenten Anna Paulowna, Harenkarspel,  
Den Helder, Niedorp, Schagen, Texel, Wieringen,  
Wieringermeer en Zijpe bekrachtigd in november 2011



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 2400.100

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Regio Kop van Noord-Holland

**Regionaal Actie Programma**

Afspraken over de woningproductie in de regio

zoals door de colleges van burgemeester en wethouders  
van de gemeenten Anna Paulowna, Harenkarspel,  
Den Helder, Niedorp, Schagen, Texel, Wieringen,  
Wieringermeer en Zijpe bekrachtigd in november 2011

# Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1. Afsprakenkader provincie   | 2         |
| <b>2. Regionale inzichten</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1. Huishoudensontwikkeling en woningvraag Kop van NH                                  | 7         |
| 2.2. Regionale planning per type en confrontatie met de vraag                           | 9         |
| 2.3. Verschillen per gemeente   | 13        |
| 2.4. Bestuurlijke afspraken ROVEZ   | 14        |
| <b>3. Afsprakenkader met provincie</b>  | <b>20</b> |
| <b>Bijlage 1: de regio als woningmarktgebied</b>  | <b>21</b> |
| Regionale aandachtspunten   | 23        |
| Projectplattegrond en locaties  | 26        |
| <b>Bijlage 2: Procesverloop totstandkoming RAP</b>                                      | <b>45</b> |
| <b>Bijlage 3: ‘Lokaal arrangement’ voor energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie</b> | <b>46</b> |



# 1. Inleiding

Voor u ligt het concept van het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) van de regio Kop van Noord-Holland, subregio van de regio Noord-Holland Noord. Dit RAP biedt:

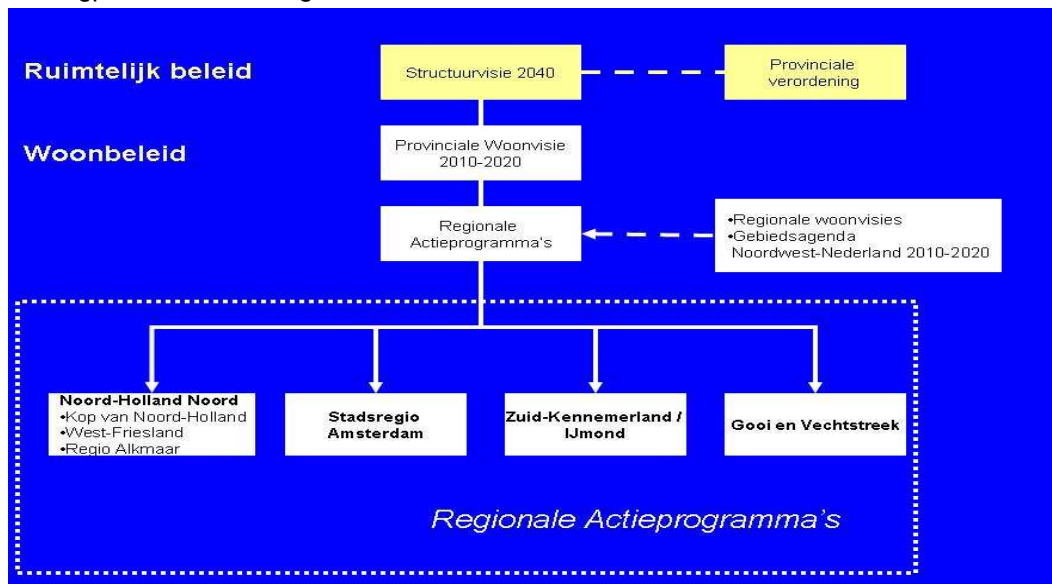
- woningvraag en -aanbod in de regio (en per gemeente afzonderlijk) tot 2020;
- daarvan afgeleide reële woningbouwplanning tot 2015 en -iets globaler- 2020;
- regionale productieafspraken over ontwikkeling van locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten en nadere fasering.

Betrokkenen zijn de provincie Noord-Holland en de regio Kop van Noord-Holland, in casu de gemeenten Den Helder, Harenkarspel, Schagen, Texel, Zijpe en Hollands Kroon (deze laatste per 1-1-2012, bestaande uit de dan voormalige gemeenten Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer, Niedorp). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (vastgesteld door college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 27-10-2009: 5.900 woningen in regio Kop van Noord-Holland) en het Plan van Aanpak voor de RAP's (vastgesteld door college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 30 november 2010).

## Waarom regionale woningbouwafspraken? (doel)

Een aantal trends maakt een regionale afstemming in woningbouw essentieel: demografische veranderingen, de trek naar de stad vanuit omliggende gebieden, en zeker ook de effecten van de huidige economische crisis op de woningmarkt. De betaalbaarheid van woningen wordt daarbij nog verder onder druk gezet door (effecten van) ontwikkelingen als het invoeren van een inkomensgrens van ruim 33.000 euro om in aanmerking te kunnen komen voor een betaalbare huurwoning en het niet meer verstrekken van aflossingsvrije hypotheek.

Ook de provincie wil eraan bijdragen dat "de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu" (bron: Provinciale Woonvisie 2010). Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie eind 2011 afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Het gaat om vier Regionale Actie Programma's (zie blauwe kader), waarbij Noord-Holland Noord is onderverdeeld in drie subregio's. Voor Noord-Holland Noord haakt de provincie met haar RAP's aan bij het traject van Faseren & Dosereren, dat in de zomer van 2010 in de regio Alkmaar startte op initiatief van de regio, met als doel meer grip te krijgen op de geplande woningproductie in de regio.



## 1.1. Afsprakenkader provincie

Regionale afspraken leiden tot regionale woningbouwplanning. Dat biedt een robuust kader voor vraaggerichte lokale uitwerking in woonproducten, doelgroepen en locatietypen. Immers: als gemeenten en regio's van elkaar weten wat de plannen zijn en daar afspraken over maken, kunnen unieke lokale kansen beter benut worden. Zo voorkomen zij mogelijk ongewenste concurrentie die zich in de huidige markt vooral zal toespitsen op betaalbaarheid van woningen ('prijsvechten') zonder dat kwaliteiten van gebieden goed worden benut voor het realiseren van 'duurzame woondifferentiatie in de regio'. De komende periode van 10 jaar zal voor het RAP twee rondes van elk vijf jaar beslaan, met halverwege een evaluatie: 2011-2015, 2016-2020, inclusief een doorkijkje naar de periode daarna.

### **Uitwerking**

De provincie Noord-Holland heeft een afsprakenkader voor de RAP's ontwikkeld. Op de onderwerpen *kwantitatief woningbouwprogramma, aandeel betaalbare woningvoorraad, aandeel nulreden woningvoorraad, duurzaamheid en voorzieningen* moeten in elk geval afspraken worden gemaakt in het RAP. Dit zijn de primaire afspraken. Aanvullende afspraken (maatwerkafspraken) zijn facultatief (indien van toepassing en afhankelijk van ambitie partijen). Verder moet monitoring van de woningproductie en verantwoording over de voortgang daarvan gestalte krijgen in het RAP. Tenslotte is het RAP voor gemeenten en de regio **het** instrument om nut en noodzaak van beoogde uitbreiding buiten Bestaand Bebouwd Gebied aan te tonen (buiten BBG).

### **'Nut en noodzaak' in relatie tot RAP's**

Het beleid van de provincie ten aanzien van 'bouwen buiten bestaand bebouwd gebied' is primair gericht op het tegengaan van 'onnodig' volbouwen van weilanden in het belang van het openhouden van het landschap. Ten aanzien van nut en noodzaak voor bouwen buiten BBG maakt zij haar eigen afweging c.q. beoordeling, volgend uit de provinciale structuurvisie en verordening. In het provinciale plan van aanpak RAP's is daarvoor de volgende tekst opgenomen:

1. *Heeft de gemeente nut en noodzaak aangetoond door aan te geven:*
  - *dat het woningbouwprogramma van het plan past binnen de lokale en regionale woningbehoefte;*
  - *dat het woningbouwprogramma van het plan voorziet in de woningvraag.*
2. *Zo ja, heeft de gemeente onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden?*

Naast de beoordeling van nut en noodzaak maakt zij ook een integraal ruimtelijke afweging op de aspecten van ruimtelijke kwaliteit, natuur, landschap, cultuurhistorie en water. De provincie bepaalt, of al dan niet een ontheffing voor bouwen buiten BBG wordt verleend. De in deze RAP opgenomen 'buiten BBG-locaties' houden dan ook geen vrijwaringsbrief voor een ontheffing van de provincie in.

Opmerking van de regio:

De regio heeft volkomen begrip voor de toetsingskaders van de provincie. Zij vraagt van de provincie evenwel het vertrouwen, dat ook de regio Kop van Noord-Holland het milieu hoog heeft zitten en dat ook zij erop toeziet, dat niet ongebreideld weilanden worden opengetrokken voor in dit geval woningbouw. Tegenover de toetsingskaders van de provincie plaatst de regio evenwel het voor haar belangrijkste 'eigen toetsingskader' ten aanzien van de in haar RAP opgenomen groene en rode bollen, te weten de resultaten van haar regionaal woningmarktonderzoek Kop van Noord-Holland 2009, welke resultaten zijn geactualiseerd voor dit RAP. Bij haar beoordeling van de woningbouwplannen voor opname in de groene en rode bollen in het RAP heeft de regio die woningbouwplannen onder meer getoetst aan de resultaten van haar regionaal woningmarktonderzoek. Daarbij zijn binnen de regio stevige discussies gevoerd over in het bijzonder de woningbouwplannen in de rode bollen (dus buiten BBG) en is daarbij terdege nagegaan of die plannen niet (beter) elders in de regio binnenstedelijk zouden kunnen worden gerealiseerd.

Het is een illusie te veronderstellen, dat gegadigden voor bijvoorbeeld de woningbouwplannen in de rode bollen van het RAP gelegen in de zuidelijke delen van deze regio bij het niet toestaan van die plannen zullen uitwijken naar binnenstedelijke alternatieven in het noorden van deze regio. De regio vraagt daarom van de provincie bij haar beoordeling van met name woningbouwplannen buiten BBG, dat zij de zorgvuldige wijze waarop in het bijzonder de rode bollen in het RAP van deze regio tot stand zijn gekomen, respecteert en dat zij haar toetsingskader daarmee in lijn brengt

### **Blijvend inspelen op nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt**

In het ROVEZ hebben gemeenten de afgelopen maanden in het kader van de totstandkoming van het RAP een beter gezamenlijk inzicht gekregen in de woningmarkt en de productie. Maar ook het feit dat de woningmarkt (zowel de vraag als het geplande aanbod) aan veel veranderingen onderhevig is, draagt bij aan de gevoelde noodzaak tot een gezamenlijke bespreking en afstemming van de productie. Voor alle duidelijkheid: een actuele woningprogrammering laat zich niet vatten in 'lijstjes'. De markt is voorzichtig en kritisch, kwaliteit en een goede inpassing op een plek maken het verschil tussen wel of geen afzet. Dat betekent dat alle aantallen en kwalitatieve streefpercentages in dit document louter als richtlijn en handvat moeten worden gezien. Noch de huidige markt, noch de toekomstige volkshuisvestelijke behoefte, is gebaat bij het 'rigide handhaven' van lijstjes en streefpercentages. Gemeente en marktpartijen moeten dagelijks op een ambachtelijke manier naar de markt kijken, en zich steeds opnieuw de vraag stellen: "Hoe kunnen we meer vraaggericht bouwen? Hoe willen mensen wonen, waaraan hebben zij nu en straks behoefte, en hoe kan dat het best op deze plek worden gerealiseerd?" Zo komen zij tot producten die in de huidige markt afzetbaar zijn, maar ook op de langere termijn hun waarde behouden voor de woningmarkt.

### **Ondersteuning provincie**

De regio geeft nadrukkelijk aan de steun van de provincie hierbij hard nodig te hebben. Die zit vooral in een goede onderlinge en interne afstemming binnen de provincie van gemeentelijke en regionale vragen. Door (aan)vragen eerst tussen de verschillende betrokken provinciale afdelingen en gedeputeerden goed af te stemmen alvorens uitsluitel te geven aan een gemeente of regio, draagt de provincie belangrijk bij aan een snelle, duidelijke en doelmatige lokale planvoortgang.

#### *Gebruikte bronnen*

In deze notitie zijn de volgende bronnen als uitgangspunten gebruikt:

- Prognoses Provincie Noord-Holland 2010 (geven aan welke bevolkingsontwikkeling verwacht kan worden)
- Plan van aanpak RAP's provincie Noord-Holland, vastgesteld door GS op 30-11-2010.
- Provinciale woonvisie Noord Holland.
- Verstedelijkingsafspraken
- Regionale woonvisie 2002-2010
- Noord-Holland Noord Duurzaam: Gebiedsdocument Noord-Holland Noord Verstedelijkingsafspraken 2010-2020 d.d. 14-10-2009
- Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 d.d. 15 mei 2006
- Woningmarktonderzoek Companen 2008, geactualiseerd met behulp van: crisiseffecten, nieuwe prognose, aanvullende nieuwbouwegevens
- Aanbod: inventarisatie van Companen naar actueel aanbod in 2010, met aanscherping in 2011 (bij gemeenten en marktpartijen). De vraag naar woningen en de voor de langere termijn gewenste toevoegingen zijn in beeld gebracht door een koppeling te maken tussen de bevolkingsontwikkeling en de resultaten van het woningmarktonderzoek. Een uitgebreide uitleg van deze aanpak is te vinden in de bijlage.
- Onderzoeken ABF: Fortuna en Socrates (2011).

## 2. Regionale inzichten

De regio Kop van Noord-Holland had bij aanvang van het opstellen van het RAP in z'n totaliteit tot 2020 zo'n 7.500 woningen in de planning zitten; thans (juli 2011) is dat naar beneden bijgesteld tot bijna 5.500. De behoefte is, op basis van de huishoudensontwikkeling zoals geprognosticeerd door de provincie Noord-Holland, bijna 4.000 woningen. De verstedelijkingsafspraken gaan uit van 5.900 woningen.

### Kwantitatief voldoende woningen gepland

Ervan uitgaande, dat in beginsel een overplanning van 30% ten opzichte van de huishoudensontwikkeling reëel en werkbaar is, kun je stellen dat de Kop van Noord-Holland zou moeten koersen op het in planning nemen van ca. 4.000 woningen (behoefte) + 30% daarvan = 5.200 woningen in totaal tot 2020. Dat betekent, dat er met ongeveer 5.700 woningen nauwelijks sprake is van een overplanning, omdat we ook nog rekening houden met de onttrekkingen (sloop) zoals geprognosticeerd door de gemeente Den Helder en door ABF (Socrates, overige Kop-gemeenten). Het zijn afgeronde aantallen, dus het komt echt niet op het laatste paar woningen aan, maar het is duidelijk dat de Kop hiermee inmiddels een adequate planning van de woningproductie heeft.

\* **30%-norm:** uit de praktijk van afgelopen jaren blijkt dat een "overmaat" van 30% in de geplande productie noodzakelijk is, omdat er altijd planuitval ontstaat door procedures en afzetproblemen. Daardoor worden programma's en planning continu bijgesteld. Die 30% is een veel gebruikte en breed geaccepteerde norm in Nederland (en in de huidige crisistijd zien we 'm eerder stijgen dan dalen).

### Veel gebeurd in voorjaar 2011

In de periode februari t/m juli 2011 is in de regio Kop van Noord-Holland veel gesproken over de woningproductie met de regiogemeenten, onder meer door de bestuurlijke ambassadeur, de regiocoördinator, Companen, maar ook en vooral door de gemeenten onderling. De gemeenten hebben doorgaans zeer constructief geacteerd op de oorspronkelijke overplanning en er zijn belangrijke stappen ondernomen om deze terug te brengen naar het gewenste aantal van ongeveer 5.200. Concreet betekent dit dat de gemeenten hebben gekeken naar de eigen overproductie en die kwantitatief hebben teruggebracht tot ongeveer het niveau van de eigen gezamenlijke huishoudensgroei per cluster + 30%. Texel heeft een bijzondere positie, omdat zij als eiland niet functioneert als 'onderdeel van de regio' maar een landelijke uitwisseling kent (zie kadertekst). Een overzicht (met afgeronde aantallen):

- *Hollands Kroon*
  - lokale groei tot 2020 ca. 1.800 huishoudens + 30% = 2.340 woningen
  - onttrekkingen/sloop conform Socrates (provincie) = 180 woningen
  - in theorie toe te voegen tot 2020 = 2.520 woningen
  - in werkelijkheid geplande woningbouw tot 2020 = **2.380 woningen**
  - geplande woningbouw na 2020 = 730 woningen

De geplande overcapaciteit tot 2020 is ruim teruggebracht door het weghalen van de capaciteit van zoekgebieden (na 17-2-2011 opgevoerd) en van Hippolytushoef Noord; de resterende plannen passen ruim in de maximale realistische productie (ongeveer 140 te weinig). Behoud van identiteit en leefbaarheid in de afzonderlijke kernen, blijft een essentieel uitgangspunt voor Hollands Kroon.



- *HSZ (Harenkarspel, Schagen, Zijpe)*
  - lokale groei tot 2020 ruim 1.800 huishoudens + 30% = 2.360 woningen
  - onttrekkingen/sloop conform Socrates (provincie) = 130 woningen
  - in theorie toe te voegen tot 2020 = 2.490 woningen
  - in werkelijkheid geplande woningbouw tot 2020 = **ca. 2.390 woningen**
  - geplande woningbouw na 2020 = 4.200 woningen (let op: dit is nog incl. Petten aan Zee à 2.180 woningen).

In het bestuurlijk overleg is geconcludeerd de deze gemeenten gezamenlijk akkoord gaan met een totale opgave van 2.390 woningen tot 2020. Dit aantal is minder (100) dan de maximale realistische productie

- *Den Helder (totale lokale groei tot 2020 ca. 308 huishoudens):*
  - lokale groei tot 2020: 308 huishoudens + 30% = 400 woningen
  - in werkelijkheid geplande woningbouw tot 2020 = **800 woningen netto** (dus inclusief de vervangingsopgave zoals berekend door Den Helder zelf)
  - geplande woningbouw na 2020 = 530 woningen

Den Helder benadrukt het belang van regionale samenwerking om de ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland te bevorderen, inclusief de noodzaak van afstemming op tal van beleidsvelden. Met een succesvolle regionale strategie zouden economische impulsen kunnen leiden tot een grotere woningbehoefte. Tegen de achtergrond van die opgave, stemt Den Helder in met een bijstelling van de eigen woningbouwopgave tot 800 woningen in de periode tot en met 2020; met name de beoogde productie in Julianadorp Oost schuift grotendeels door tot na 2020.

Mocht Den Helder echter de beoogde 800 woningen vóór 2020 realiseren, dan stemt de regio in met een vergroting van deze productie tot in totaal 950 woningen.

#### *Texel*

De door de provincie Noord-Holland opgestelde groeiprognose van 17 huishoudens tot 2020, doet, gezien de totale bevolking van Texel, erg vreemd aan. Texel is als woningregio volkomen uniek: het heeft een hoog recreatief gebruik van tweede woningen en kent, naast een lokale woningmarkt, vooral een landelijke in plaats van regionaal georiënteerde uitwisseling. Het zit dus op geen enkele manier de rest van de regio Kop van NH in de weg bij eventuele woningbouwproductie. Ook de migratiecijfers tonen dat aan. Daarom lijkt het verdedigbaar dat Texel gewoon conform de eigen inzichten verder gaat met ontwikkelen en bouwen. Texel is om deze redenen ook niet meegenomen in de nadere beschouwing in paragraaf 2.1. Vooralsnog schat de gemeente de behoefte vanuit de eigen lokale bevolking in op ca. **200 woningen** tot 2020.

#### **Klein percentage particuliere plannen**

Het is belangrijk ons te realiseren, dat in het totaal ca. 4% van de geplande productie bestaat uit kleine plannen die door particulieren worden geïnitieerd en ontwikkeld. Gemeenten hebben in die gevallen, naast hun formele toetsing in het kader van bestemmingsplannen en vergunningen, erg weinig in handen om in deze planvoorraad en de fasering sturend op te kunnen treden. Dat is niet op voorhand een probleem; het betreft eigenlijk alleen kleine inbreidingsplannen binnen BBG.

Overigens verschilt de bandbreedte wel sterk per gemeente: in sommige gemeenten is überhaupt geen sprake van dergelijke plannen, in sommige loopt dat op tot ruim 10% (en in het geval van Texel zelfs 20%).

#### **Kwalitatieve opgave**

Er ligt vooral een kwalitatieve (regionale) opgave: in z'n totaliteit kent het regionale woningbouwprogramma een teveel aan eengezinsrijwoningen, met aan de andere kant een tekort aan (grondgebonden) nultredenwoningen. Vooralsnog lijkt het aantal appartementen dat nu (voor zover bekend) gepland staat, nog niet (veel) te hoog. In veel andere regio's in den lande is dat wel het geval! Méér appartementen dan momenteel staat gepland, is overigens zeker niet gewenst: in de Kop heerst een "grondgebonden" wooncultuur. Verhuiscgenigde ouderen bijvoorbeeld geven daarom vaak aan, dat zij een voorkeur hebben voor grondgebonden nultredenwoningen. Corporaties in de Kop hanteren de term 'levensloopgeschikte woning' in plaats van een nultredenwoning. Dat betreft een woning die ofwel al een nultredenwoning is, dan wel zich daartoe relatief eenvoudig laat aanpassen. Deze woningen zijn zowel geschikt voor (kleine) gezinnen en met traplift voor minder mobiele senioren.

### **Nultredenwoningen lang niet altijd bewoond door de doelgroepen**

Houd er rekening mee, dat eigenlijk overal in Nederland een flink deel van de nultredenwoningvoorraad niet wordt bewoond door ouderen en mensen met beperkingen. Gemiddeld wordt ca. de helft van deze woningvoorraad bewoond door 'gewone huishoudens' in de leeftijd tot 55 jaar. Overigens is het doorgaans pas vanaf de leeftijd van 75 jaar en ouder dat mensen vanwege hun leeftijd echt dusdanige beperkingen en zorgvragen ontwikkelen, dat daarvoor een nultredenwoning nodig zou zijn. Ook mogen we aannemen dat een deel van de niet-nultredenvoorraad in praktische zin toch voldoet voor bewoning door ouderen, ook als zij beperkingen en zorgvragen hebben.

Tenslotte: sociale contacten en voorzieningen in de buurt zijn vaak heel bepalend om toch in de eigen woning te blijven wonen, ook al zou deze fysiek ongeschikt zijn.

Enkele voorbeelden:

- "Mijn dochter woont om de hoek, en die komt dagelijks even langs."
- "Ik heb goed contact met de burens. Ze doen vaak mijn boodschappen en zijn er direct als er wat is."
- "In de supermarkt kennen ze me goed, ze helpen me altijd om de spullen naar de auto te brengen."
- "Op straat ken ik iedereen, we maken vaak even een praatje."
- Etc. etc.

Dat zijn natuurlijk zaken die in veel gevallen veel belangrijker zijn voor mensen om zelfstandig te kunnen blijven wonen, dan de geschiktheid van de woning zelf. In dergelijke gevallen neemt iemand het feit dat de bewoning van de woning met veel beperkingen gepaard gaat, toch makkelijker op de koop toe. Het bed gaat naar beneden en men wast zich in de keuken... Met name in oudere woonwijken en -kernen is dit het geval, waar in veel woningen een voor- en achterkamer aanwezig is.

### **Leeswijzer hoofdstuk 2**

- huishoudensontwikkeling, woningvraag daarbij + gewenste toevoegingen (21.)
- regionale planning en confrontatie met de vraag (2.2)
- verschillen per gemeente (2.3)
- bestuurlijke afspraken ROVEZ, als input voor RAP regio Kop van Noord-Holland en van daaruit voor RAP Noord-Holland Noord (2.4)

## 2.1. Huishoudensontwikkeling en woningvraag Kop van NH

De toename van huishoudens is bepalend voor de gewenste groei van de woningvoorraad (hoeveel woningen), de soorten huishoudens bepalen de gewenste woningtypen (wat voor woningen). Wat kan de regio de komende decennia verwachten, waarop moet haar woningvoorraad inspelen?

### Eerst lichte groei, na 2030 lichte daling

De prognose van de provincie Noord-Holland van 2010 geeft aan dat de regio in ieder geval tot aan 2030 in aantal huishoudens licht zal blijven groeien (toename 6.000 huishoudens tot in totaal ruim 77.500 huishoudens in de regio). Mede door de huishoudensverdunding, is de groei van het aantal huishoudens groter dan die van de bevolking (de gemiddelde woningbezetting zal afnemen van ongeveer 2,4 in 2010 tot 2,2 in 2020). De grootste groei vindt plaats tot 2020. Na 2030 zien we een lichte daling; het jaar 2040 komt daarmee weer op het niveau van 2025. De groei varieert per gemeente (soms groei, soms daling).

Tabel 2.1: Geprognosticeerde huishoudenontwikkeling van de regio Kop van Noord Holland

| Type huishouden                | Jaar  |       |       | stijging<br>tov 2010 | Jaar  |       |       | stijging<br>tov 2010 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|----------------------|-------|-------|-------|----------------------|
|                                | 2010  | 2015  | 2020  |                      | 2025  | 2030  | 2040  |                      |
| Kleine huishoudens tot 35 jaar | 7361  | 7255  | 7059  | -4%                  | 6885  | 6465  | 5739  | -22%                 |
| Kleine huishoudens 35 -55 jaar | 10314 | 10051 | 9538  | -8%                  | 8902  | 8339  | 8080  | -22%                 |
| Gezinnen                       | 25545 | 24998 | 24794 | -3%                  | 24631 | 24791 | 25438 | 0%                   |
| Kleine huishoudens 55-75 jaar  | 20705 | 22277 | 23113 | 12%                  | 22765 | 22600 | 20097 | -3%                  |
| Kleine huishoudens >75 jaar    | 7498  | 8870  | 10861 | 45%                  | 13731 | 15389 | 17069 | 128%                 |
| <b>Totaal</b>                  | 71423 | 73451 | 75365 |                      | 76914 | 77584 | 76423 |                      |
| <b>Groei</b>                   |       | 2028  | 1914  | 3942                 | 1549  | 670   | -1161 | 5000                 |
| <b>Stijging tov 2010</b>       |       | 3%    | 3%    | 6%                   | 2%    | 1%    | -1%   | 7%                   |

Bron: Provinciale prognose

- Sterke stijging 65+ huishoudens en 1- en 2-persoonshuishoudens
- Tot 2020:
  - blijft het aantal gezinnen redelijk gelijk
  - daalt alleen het aantal kleine huishoudens tot 55 jaar
  - nemen vooral de kleine huishoudens ouder dan 75 jaar enorm toe.
- Na 2020:
  - zet de groeitrend van kleine huishoudens ouder dan 75 jaar versterkt door
  - nemen kleine huishoudens in alle overige categorieën juist in omvang af.

### Gewenste toevoegingen

Welke woningen zijn vanuit de huidige behoefte en vanuit volkshuisvestelijk oogpunt verantwoord om toe te voegen aan de bestaande voorraad? En wat is kansrijk? In tabel 2.2. geven we dit aan voor de termijn tot 2015 en tot 2020.

Tabel 2.2: Kansrijkheid van toevoegingen: + = kansrijk, - = niet kansrijk (let op: hierbij is dus reeds rekening gehouden met wat er door verhuizing vrijkomt in de bestaande voorraad).

| Type woning                         | Prijs*          | Tot 2015 | Tot 2020 |
|-------------------------------------|-----------------|----------|----------|
| Eengezins rijwoning huur            | <500            | +        | + / -    |
| Eengezins rijwoning huur            | 500-632         | + / -    | + / -    |
| Eengezins rijwoning huur            | >632            | + / -    | + / -    |
| Appartement met lift huur           | <500            | ++       | ++       |
| Appartement met lift huur           | 500-632         | +        | + / -    |
| Appartement met lift huur           | >632            | + / -    | + / -    |
| Grondgebonden 0-trede woningen huur | <500            | ++       | ++       |
| Grondgebonden 0-trede woningen huur | 500-632         | +        | +        |
| Grondgebonden 0-trede woningen huur | >632            | + / -    | +        |
| Eengezins rijwoning koop            | <150.000        | -        | -        |
| Eengezins rijwoning koop            | 150.000-250.000 | --       | --       |
| Eengezins rijwoning koop            | >250.000        | -        | -        |
| 2^1 kap / vrijstaande woning koop   | <250.000        | ++       | +        |
| 2^1 kap / vrijstaande woning koop   | >250.000        | ---      | --       |
| Appartement met lift koop           | <150.000        | + / -    | + / -    |
| Appartement met lift koop           | 150.000-250.000 | + / -    | + / -    |
| Appartement met lift koop           | >250.000        | -        | + / -    |
| Grondgebonden 0-trede woningen koop | <150.000        | + / -    | + / -    |
| Grondgebonden 0-trede woningen koop | 150.000-250.000 | +        | ++       |
| Grondgebonden 0-trede woningen koop | >250.000        | +        | ++       |

- Bron: woningmarktonderzoek, provinciale prognose, bewerking Companen.
- In het woningmarktonderzoek 2008 van Companen voor de regio Kop van Noord-Holland is de huurprijsgrens van de toen geldende categorie-indeling gebruikt, die basis is voor bovenstaande tabel:
  - o huur goedkoop tot 500 euro, middelduur 500 - 632 euro, duur vanaf 632 euro
  - o koop goedkoop tot 150.000 euro, middelduur 150.000 - 250.000 euro, duur vanaf 250.000 euro

#### Aannames bij tabel 2.2:

- Tot 2020 zijn gewenste toevoegingen gebaseerd op de veronderstelling dat de economie zich weer (enigszins) herstelt en de doorstroming (veel) bestaande woningen vrijmaakt.
- Met het toevoegen van woningen die bij uitstek geschikt zijn voor senioren (met name grondgebonden 0-tredenwoningen) wordt in de bestaande woningvoorraad ruimte vrijgemaakt voor andere huishoudens zoals starters en gezinnen).
- Tot 2015 laat de vraag naar woningen zich vooral beïnvloeden door de huidige economische situatie. De vraag is beperkt en concentreert zich vooral op de goedkopere appartementen, eengezins- en grondgebonden woningen in de huursector.
- Tot 2015 concentreert de vraag in de koopsector zich in goedkope 2^1 kappers en de meer comfortabele grondgebonden 0-tredenwoningen vanaf € 150.000.

#### Conclusies vraag / behoefte

Welke woningen zijn nu en straks afzetbaar, waaraan ook op de langere termijn nog behoefte is? En hoe vertaalt zich dat naar huur en koop?

- *Huursector.*
  - o Uitbreiding in de huursector in de regio moet (vanuit de woonwensen geredeneerd) de komende jaren (in elk geval tot 2015) worden gezocht in de toevoeging van betaalbare grondgebonden nul-tredenwoningen. Na 2015 kan dat ook (beperkt) in de duurdere prijssegmenten.
  - o Toevoeging van appartementen met lift, met name in de goedkopere segmenten tot ca. € 500, op korte en lange termijn. Deze vraag komt voor een

deel vanuit starters, deze groep is gebonden aan de eerste aftoppingsgrens (€517,64). Een ander deel van deze vraag komt van senioren. Vaak hebben zij wel wat meer te besteden, vooral wanneer men een koopwoning verlaat en deze kan verkopen. Zij kunnen ook hogere huren betalen. Maar de wens naar appartementen blijft vooral in de huursector

- Toevoeging goedkope eengezinsrijwoningen (beperkt).
- *Koopsector*
  - In de koopsector ligt zowel op korte als op lange termijn de nadruk op grondgebonden nultredenwoningen, 2<sup>^</sup>1 kappers (en vrijstaande woningen) tot €250.000.
  - Daarnaast is ruimte voor grondgebonden nultredenwoningen in ook de duurdere prijssegmenten (boven €250.000).
  - Voor appartementen in de koopsector is slechts beperkt ruimte.

*Onvermijdelijk: financiële offers en forse wijzigingen door 33.000 euro grens*

- De vraag concentreert zich vooral op nultredenwoningen en betaalbare 2<sup>^</sup>1 kappers. Veel plannen zijn al in ontwikkeling. Deze plannen en de grondprijzen daarvan dateren nog uit een tijd van economische hoogtij. Aanpassingen van de huidige plannen naar de gewenste typologieën vraagt dus planologische / procedurele flexibiliteit en een hoog financieel offer.
- 33.000 euro grens: In deze conclusies zijn niet verwerkt de mogelijke effecten van de '33.000 euro grens' (per 1-1-2011), terwijl die waarschijnlijk wel invloed zal hebben op deze resultaten. Duidelijk is al wel, dat er door deze 33.000-eurogrens een groep op de markt komt, waar de Nederlandse woningmarkt op dit moment geen of te weinig aanbod voor heeft. Koopwoningen en particuliere huur lijken vooralsnog buiten hun financiële bereik te liggen, en voor de sociale huur komen zij niet meer in aanmerking. De getalsmatige consequenties van de nieuwe sociale huurgrens zijn echter thans moeilijk te voorspellen. Die zullen zich de komende periode uitkristalliseren. Dat betekent dat de regio deze effecten moet monitoren, en daarop in 2012 of 2013 dit RAP aanpassen.

## 2.2. Regionale planning per type en confrontatie met de vraag

In de onderstaande tabellen 2.3. t/m 2.6. is de totale productie opgenomen die gepland staat in de periode tot 2020: na bijstelling in het voorjaar van 2011 is het oorspronkelijke aantal van bijna 7.500 dankzij de gemeenten met ca. 1.800 woningen naar beneden bijgesteld. Het resterende aantal van ruim 5.700 woningen in de regio Kop van Noord-Holland kent globaal de volgende verdeling naar woningtypen (tabel 2.4.), prijscategorieën (tabel 2.5.) en huur / koop verhouding (tabel 2.6.).

### Totaal aantal woningen (kwantiteit)

Tabel 2.3: Planning en vraag

|        | Planning tot 2020 | Vraag tot 2020 | + 30% reservecapaciteit in planning | + onttrekkingen (sloop) volgens Socrates | Resultaat |
|--------|-------------------|----------------|-------------------------------------|--|-----------|
| Totaal | 5.776             | 3.942          | 5.124                               | 5.484                                    | 292       |

Tot 2020 moeten 5.484 woningen in planning worden opgenomen om de door de provincie geprognosticeerde regionale huishoudenontwikkeling te faciliteren. Dit aantal is opgebouwd uit de huishoudensontwikkeling (3.942), de reservecapaciteit van 30% (1.182) en de herbouw van de geprognosticeerde onttrekkingen (door Den Helder reeds verwerkt in opgave, overige gemeenten separaat conform opgave

Socrates 410). In de regio Kop van Noord Holland is dus geen sprake van een overplanning. Met name het aantal onttrekkingen is echter, zeker in de huidige economische situatie, moeilijk te voorspellen.

### **Typen, huur-koopverhouding, prijscategorieën, nultredenvoorraad (kwaliteit)**

Welk kwalitatief programma is nodig om optimaal te voldoen aan de vraag? In deze paragraaf werken we dat achtereenvolgens uit voor:

- type woningen (eengezins, appartementen)
- huur-koop verhouding
- prijscategorieën woningen
- nultredenbehoefte

#### *Type woningen (eengezins, appartementen)*

Tabel 2.4: Planning en vraag naar type: eengezinswoningen en appartementen

|               | Planning<br>Tot 2020 | Vraag tot 2020 |
|---------------|----------------------|----------------|
| Totaal        | 5.700                |                |
| Eengezins     | 2.200                | 700-1000       |
| Egz nultreden | 600                  | 2500-2600      |
| Appartementen | 1.500                | 800-900        |
| Onbekend      | 1.400                |                |

In totaal telt de regio Kop van Noord-Holland plannen voor bijna ruim 5.700 woningen tot 2020.

- De kwalitatieve invulling naar type van deze plannen is voor ruim 3/4 globaal bekend:
  - 40% eengezinswoningen (grondgebonden)
  - ca. 24% appartementen
  - de rest is nog onbekend.

Het aantal geplande appartementen is in het huidige regionale programma iets te hoog. Het aantal geplande grondgebonden nultredenwoningen is te laag. Toevoegingen in dit laatste segment is noodzakelijk.

#### *Huur-koop verhouding*

Tabel 2.5: Planning en vraag naar type: huur en koop

|          | Planning<br>Tot 2020 | Vraag           |
|----------|----------------------|-----------------|
| Totaal   | 5.700                |                 |
| Huur     | 1.000                | Ca 2.000-2.100  |
| Koop     | 3.400                | Ca. 1.800-1.900 |
| Onbekend | 1.300                | -               |

- De kwalitatieve invulling naar huur-koop van deze plannen is voor bijna 3/4 bekend:
  - ca. 18% huurwoningen
  - ca. 60% koopwoningen
  - de rest is nog onbekend.

De vraag richt zich zowel op huur als koop. Er lijken teveel koopwoningen in de planning te zitten en te weinig huurwoningen. Een aanzienlijk deel is ook nog onbekend, toevoeging in de huursector is wenselijk. Op zich is de vraag 'huur of koop' niet spannend: het gaat om de ontwikkeling van woningen die er in beginsel voor 50 jaar staan, en die al naar gelang behoefte en maatschappelijke context moeiteloos naar ofwel een huur- ofwel een koopsituatie moeten kunnen worden omgezet.

### Prijscategorieën woningen

Tabel 2.6: Planning en vraag naar type: prijscategorie

|            | Planning<br>Tot 2020 | Vraag           |
|------------|----------------------|-----------------|
| Totaal     | 5.700                |                 |
| Goedkoop   | 1.000                | Ca. 1.800-1.900 |
| Middelduur | 1.100                | Ca. 1.100-1.200 |
| Duur       | 1.200                | Ca.900-1.000    |
| Onbekend   | 1.400                | -               |

- De kwalitatieve invulling naar prijsklasse van deze plannen is voor bijna 3/4 bekend:
  - ca. 18% in de categorie goedkoop
  - ca. 20% in de categorie middelduur
  - ca. 22% in de categorie duur
  - de rest is nog onbekend.

De planning sluit redelijk aan bij de vraag tot 2020, wel lijkt er iets teveel in het dure segment te zitten, en te weinig in het goedkope segment. Door de huidige economische situatie ligt enige bijstelling van projecten in het dure segment voor de hand.

### Nultredenwoningen

In opdracht van de provincie heeft ABF op regioniveau onderzoek gedaan naar het gewenste aantal nultredenwoningen (verzorgd en overig geschikt wonen). Dit onderzoek geeft vooral op regioniveau een goed beeld. Op gemeentelijk niveau zijn deze cijfers meer indicatief en geven soms vreemde uitkomsten, die lokaal niet worden herkend. Daarom wordt de geplande nultredenproductie alleen op regionaal niveau getoetst.

#### Definitie nultredenwoning

Een nultredenwoning is iedere woning "die extern en intern toegankelijk is". Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten bereikbaar is en dat keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer eveneens zonder traplopen bereikbaar zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. De verschijningsvormen zijn appartementen (met lift) en grondgebonden woningen.

Tabel 2.7: vraag en aanbod verzorgd en overig geschikt wonen regio Kop van Noord Holland. In grijs de aantallen per gemeente, maar deze zijn dus zeer indicatief van aard.

|                       | Verzorgd wonen |                           |              | Overig geschikt wonen |                           |             |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------|-----------------------|---------------------------|-------------|
|                       | Vraag          |                           |              | Vraag                 |                           |             |
|                       | Tekort<br>2010 | ontwikkeling<br>2010-2020 | Totaal       | Tekort<br>2010        | ontwikkeling<br>2010-2020 | Totaal      |
| <b>Den Helder</b>     | <b>410</b>     | <b>330</b>                | <b>740</b>   | <b>1510</b>           | <b>670</b>                | <b>2180</b> |
| <b>Hollands Kroon</b> | <b>30</b>      | <b>270</b>                | <b>300</b>   | <b>-570</b>           | <b>1090</b>               | <b>520</b>  |
| <i>Anna Paulowna</i>  | <i>10</i>      | <i>80</i>                 | <i>90</i>    | <i>-210</i>           | <i>360</i>                | <i>150</i>  |
| <i>Niedorp</i>        | <i>-20</i>     | <i>50</i>                 | <i>30</i>    | <i>-250</i>           | <i>310</i>                | <i>60</i>   |
| <i>Wieringen</i>      | <i>0</i>       | <i>60</i>                 | <i>60</i>    | <i>-60</i>            | <i>160</i>                | <i>70</i>   |
| <i>Wieringermeer</i>  | <i>40</i>      | <i>80</i>                 | <i>120</i>   | <i>-50</i>            | <i>260</i>                | <i>210</i>  |
| <b>HSZ</b>            | <b>-40</b>     | <b>260</b>                | <b>220</b>   | <b>-370</b>           | <b>1000</b>               | <b>630</b>  |
| <i>Harenkarspel</i>   | <i>-220</i>    | <i>80</i>                 | <i>-140</i>  | <i>-270</i>           | <i>380</i>                | <i>110</i>  |
| <i>Schagen</i>        | <i>90</i>      | <i>100</i>                | <i>190</i>   | <i>130</i>            | <i>390</i>                | <i>520</i>  |
| <i>Zijpe</i>          | <i>90</i>      | <i>80</i>                 | <i>170</i>   | <i>-230</i>           | <i>230</i>                | <i>0</i>    |
| <b>Texel</b>          | <b>50</b>      | <b>80</b>                 | <b>130</b>   | <b>-280</b>           | <b>180</b>                | <b>-100</b> |
| <b>Totaal</b>         | <b>450</b>     | <b>940</b>                | <b>1.924</b> | <b>290</b>            | <b>2940</b>               | <b>3230</b> |

Bron: ABF Fortuna 2011.

De cijfers van ABF laten een duidelijke behoefte zien aan nultredenwoningen, ervan uitgaande dat zowel verzorgd wonen als overig geschikt wonen een nultredenvraag is. (Dat bleek ook uit het woningmarktonderzoek van 2008 van Companen.) Totaal is er volgens dit onderzoek van ABF vraag naar ruim 5.150 nultredenwoningen tot 2020. Deze vraag is opgebouwd uit twee componenten:

1. een toename van de vraag de komende 10 jaar van ca. 3.880 woningen (940 verzorgd en 2.940 overig geschikt wonen).
2. een reeds bestaand tekort (huidig tekort) van ca. 740 (450 + 290) woningen.

De provincie heeft aangegeven dat, indien het huidige tekort niet wordt herkend, uitgegaan kan worden van de toename tussen 2010 en 2020. Deze gewenste toename is volgens ABF 3.800-3.900.

### Conclusies

- De geplande productie van ruim 5.700 woningen tot 2020 sluit redelijk goed aan bij de verwachte bevolkingsontwikkeling in de regio. De ontwikkeling van het aantal huishoudens neemt toe met 3.940 tot 2020, en bij een geaccepteerde overcapaciteit van 30% zou een geplande productie van ca. 5.125 passend zijn. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een vervangingsopgave van 360 woningen (volgens Socrates in opdracht van provincie). De opgave in totaal komt daarmee dus op 5.485 woningen.
- Na 2020 staan ruim 5.000 woningen gepland. De bevolking neemt echter, volgens de provinciale prognoses, toe met 6.000 huishoudens tot 2030/2040 en daalt daarna weer. Op voorhand tekenen zich hier dus geen grote fricties af. In de volgende RAP-periode moet hiervoor voldoende aandacht zijn.
- Kijken we naar de geplande productie en de vraag, dan zien we dat er teveel in de koopsector ontwikkeld lijkt te worden en nog te weinig in de huur. De prijsklassen lopen qua vraag en aanbod redelijk in de pas, echter daar zal nog wel een bijstelling nodig zijn: minder duur en meer goedkoop.
- De verhouding nultreden en niet-nultreden moet worden bijgesteld. Huidige plannen:
  - ongeveer 1.300 appartementen
  - beperkt specifieke grondgebonden nultredenwoningen (maximaal 600)
  - totaal tot 2020 dus ongeveer 1.900 nultredenwoningen gepland

Uitgaande van de behoefte van 3.800-3.900, voorzien deze aantallen slechts beperkt in de vraag naar nultredenwoningen. In dat geval resteert nog een gewenste aanvulling van bijna 2000 nultredenwoningen. Deze worden deels gevonden in de productie van iets bredere eengezinswoningen, waarin makkelijk een traplift is te plaatsen. Het resterende deel moet in de bestaande voorraad worden "opgeplust". Naast afspraken over nultredennieuwbouw (streefpercentages in dit RAP, zie 2.6.) zijn ook afspraken over opplussen nodig. Punt van aandacht: afstemming met de regio Alkmaar en West- Friesland.

#### **Wens regio: aanvullende inventarisatie nultredenwoningen en wonen, welzijn en zorg.**

*Gezien de demografische ontwikkeling (vergrijzing) en de extramuralisering van de zorg (mensen blijven langer thuis wonen) zijn naar verwachting de komende jaren extra zorgwoningen en nultreden woningen nodig. Aanbod en vraag zijn momenteel nog onvoldoende in beeld. De provincie heeft onlangs onderzoek laten doen (door ABF) naar het benodigde aantal zorgwoningen voor de gehele regio Noord Holland Noord. Dit is echter te grofmazig om gericht beleid op te kunnen voeren binnen de gemeenten, zo is er geen uitsplitsing per doelgroep, ook zijn de nieuwste ontwikkelingen in de zorg (zoals het zelfstandig wonen van mensen met een volledig pakket thuis) hierin volgens de gemeenten niet meegenomen. Een aanvullende verkenning naar de werkelijke (toekomstige) vraag en het aanbod van woningen per doelgroep, kan het benodigde inzicht bieden. Vaak blijkt dat er onduidelijkheid bestaat over de 'daadwerkelijke vraag'. In het verleden zijn er gelabelde zorgwoningen door corporaties gebouwd die niet snel werden afgenomen, met ontevreden zorgleveranciers (die daar een steunpunt hebben) tot gevolg: zij krijgen er onvoldoende 'zware' cliënten gehuisvest - de vraag blijkt lager uit te vallen dan gedacht, c.q. huurders/cliënten willen kennelijk iets anders en stromen lang niet zo snel door als gedacht. Afstemming binnen de zorg zelf en met de aanbieders van woningen is daarom van belang.*



## 2.3. Verschillen per gemeente

De vorige paragrafen hebben een beeld gegeven van de regio Kop van Noord-Holland als geheel. De regio Kop functioneert echter maar beperkt als één woningmarkt; er zijn verschillende lokale subwoningmarktregio's. De woonmilieus van de polders, het oude land, Schagen en Den Helder zijn zeer verschillende woningmarktgebieden. Alle gemeenten kennen sowieso ook een behoorlijk sterke eigen lokale woningmarkt. Ca. 80% van de verhuisbewegingen zijn lokaal, blijkt uit woningmarktonderzoek en de analyse van de verhuisbewegingen. (Bijlage 1 geeft een uitgebreide beschrijving van de regionale woningmarkt, eindigend met een kaart van de regio met daarop aangegeven op hoofdlijnen alle geplande productie / groen=binnen BBG, rood=buiten BBG). De verschillen tussen gemeenten zijn redelijk groot. Onderstaande tabel geeft weer hoe per gemeente de bevolkingsontwikkeling zich verhoudt tot de geplande productie.

Tabel 2.8: Confrontatie tussen huishoudensprognose en geplande productie, incl. 30% overplanning

| Gemeente              | Aantal huishoudens in 2010 | Aantal huishoudens in 2020 | Ontwikkeling 2010- 2020 | ontwikkeling incl 30% | Geplande productie tot 2020 | Onttrekkingen (Socrates)** | overplanning | Productie na 2020 en/of jaar onbekend |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------------------|
| <b>Den Helder</b>     | <b>26.509</b>              | <b>26.817</b>              | <b>308</b>              | <b>400</b>            | <b>+800</b>                 | 449*                       | <b>400</b>   | <b>98</b>                             |
| <b>Hollands Kroon</b> | <b>19.404</b>              | <b>21.204</b>              | <b>1.800</b>            | <b>2.340</b>          | <b>2.380</b>                | <b>180</b>                 | <b>-140</b>  | <b>731</b>                            |
| <i>Anna Paulowna</i>  | 5.753                      | 6.262                      | 509                     | 662                   | +724                        | 60                         | 2            | 420                                   |
| <i>Niedorp</i>        | 4.747                      | 5.285                      | 538                     | 699                   | +627                        | 30                         | -102         | 226                                   |
| <i>Wieringen</i>      | 3.727                      | 3.889                      | 162                     | 211                   | +261                        | 50                         | 0            | 85                                    |
| <i>Wieringermeer</i>  | 5.177                      | 5.768                      | 591                     | 768                   | +768                        | 40                         | -40          | -                                     |
| <b>HSZ</b>            | <b>19.396</b>              | <b>21.213</b>              | <b>1.817</b>            | <b>2.362</b>          | <b>2.388</b>                | <b>130</b>                 | <b>-104</b>  | <b>4.197</b>                          |
| <i>Harenkarspel</i>   | 6.421                      | 7.080                      | 659                     | 857                   | +768                        | 50                         | -139         | 1.235                                 |
| <i>Schagen</i>        | 8.144                      | 8.982                      | 838                     | 1.089                 | +1.070                      | 40                         | -59          | 250                                   |
| <i>Zijpe</i>          | 4.831                      | 5.151                      | 320                     | 416                   | +550                        | 40                         | 94           | 2.712                                 |
| <b>Texel</b>          | <b>6.114</b>               | <b>6.131</b>               | <b>17</b>               | <b>22</b>             | <b>+208</b>                 | <b>50</b>                  | <b>136</b>   | <b>-</b>                              |
| <b>Regio</b>          | <b>71.423</b>              | <b>75.365</b>              | <b>3.942</b>            | <b>5.125</b>          | <b>5.776</b>                | <b>759</b>                 | <b>292</b>   | <b>5.026</b>                          |

Bron: provincie, woningmarktonderzoek, bewerking Companen.

\* De productie (800) van Den Helder is de netto toevoeging, dus totale productie minus de vervangingsopgave, volgens de gemeente.

\*\* In opdracht van de Provincie heeft ABF, middels het model Socrates, de woningbehoefte bepaald tot 2020. Eén van de aannames in het model is het aantal onttrekkingen (te slopen woningen). In de tabel wordt het aantal onttrekkingen van de overplanning afgetrokken.

### Conclusies

- Duidelijk is dat alleen in Den Helder en op Texel sprake is van een overplanning, waarbij zij aangetekend dat de geprognoseerde bevolkingsontwikkeling van Texel als niet reëel wordt beschouwd. Over de productie van ook deze gemeente, zijn afspraken gemaakt tussen de provincie en de regio en de regiogemeenten onderling.
- De andere clusters hebben een licht tekort ten aanzien van de benoemde groei van het aantal huishoudens (inclusief de 30% en vervangingsopgave).

## 2.4. Bestuurlijke afspraken ROVEZ

Afspraken zijn op hoofdlijnen gemaakt. Onder leiding van de ambassadeur voor het RAP Kop van Noord-Holland is in een tweetal informele regionale overleggen met de portefeuillehouders Wonen (7 en 18 juli 2011) en in een informeel overleg met alleen het gemeentebestuur van Den Helder (26 juli 2011), de opmaat besproken voor besluitvorming door de colleges van B&W en regionale afstemming in het ROVEZ van september 2011. Dat leidde ertoe dat het ROVEZ op 9 september het onderliggende RAP heeft geaccordeerd.

### *De positie van het ROVEZ*

Het ROVEZ, dat het RAP heeft vastgesteld, is in het kader van regionale afstemming van woningbouwplannen geen nieuwe bestuurslaag. Het RAP voorziet er alleen in dat gemeenten in geval van woningbouwplannen vóór eventuele besluitvorming door de eigen gemeenteraden nagaan, of die woningbouw binnen de regionale behoefte past zoals in het RAP is aangegeven. Als het plan in het RAP al is opgenomen in de 'groene en rode bollen' (zie bijlage), betreft die afstemming overigens alleen de kwaliteit. Het ROVEZ is in dit verband niet meer of minder dan het bestuurlijk toetsingskader, dat zich eerst laat adviseren door het regionaal ambtelijk overleg Wonen Kop van Noord-Holland.

### **Kwantiteit, primaire afspraak:**

In beginsel zorgt elke gemeente ervoor niet meer woningen in voorbereiding te hebben, dan de eigen lokale behoefte vraagt (conform provinciale prognose 2010 m.u.v. Texel en Den Helder). Een overplanning van 30% is hierbij geaccepteerd en geeft meteen de noodzakelijke speelruimte aan. Als een gemeente toch méér bouwambitie ten toon spreidt, is dit per definitie discussieonderwerp in het ROVEZ. Dus: elke gemeente die méér wil produceren dan hiervoor is aangegeven, bespreekt dat eerst met zijn/haar collega-bestuurders uit de regio.

Concreet betekent dit, dat de gemeenten tot 2020 de volgende aantallen zonder regiodiscussie in voorbereiding kunnen nemen (afgerond op 50-tallen):

- Den Helder, ca. 800 woningen
- Hollands Kroon 2.300-2.400 woningen
- HSZ ca. 2.300-2.400 woningen
- Texel, P.M. (lokale behoefte ingeschat door gemeente op ca. 200 woningen), de regio stemt in met de uitzonderingspositie van Texel en deze bouwplanning.

De woningbouwplannen behorend bij de verwijzingscijfers in de groene en rode bollen in het RAP, zijn in kwantitatieve zin door de regio vastgesteld. Voor het realiseren van die woningbouwplannen moet nog een kwalitatieve toetsing aan de hoofddoelstelling van het RAP plaatsvinden, te weten:

- wie bouwt wat (type)
- waar (locatie)
- wanneer (in tijd)
- in welke mate (aantal)
- voor welke doelgroep (de uiteindelijke gegadigden)?

De opgenomen streefpercentages in de RAP-afpraak "*Kwaliteit, basisafpraak*" (zie 3<sup>e</sup> onderdeel paragraaf 2.4.) geven hieraan voor wat betreft de woningtypen globaal richting.

### **Kwantiteit buiten BBG, primaire afspraak:**

De opgevoerde en eventueel nog op te voeren productie buiten BBG is in beginsel altijd onderwerp van bespreking in het ROVEZ. Dus: elke gemeente die buiten BBG

wil bouwen, licht locatie en programma (kwaliteit en kwantiteit) eerst toe aan zijn/haar collega-bestuurders in de regio. Deze toetsen op 'passend in de regionale behoefte' en op de door de provincie opgestelde criteria van 'nut en noodzaak'.

Hierna wordt de aanvraag bij de provincie neergelegd, inclusief - als het goed is- de regionale instemming en draagvlak. Voor wat betreft de reeds opgevoerde woningproductie buiten BBG (zie de 'rode bollen' zoals thans gepresenteerd op de kaarten in bijlage 1), bestaat hierover in beginsel reeds overeenstemming in het ROVEZ. Wel is de toelichting op het programma in het ROVEZ nog steeds vereist. Het is in theorie denkbaar, dat (enkele) gemeenten kanttekeningen plaatsen bij zo'n programma van een huidig 'buiten BBG-voorstel' van een collega-gemeente. In dat geval gaat de buiten BBG-aanvraag inclusief die kanttekeningen naar de provincie, of heroverweegt de betreffende gemeente zijn buiten BBG-plannen.

Ook eventuele nieuwe aanvragen buiten BBG (nog niet opgenomen in de kaarten van bijlage 1) komen ter bespreking in het ROVEZ; in beginsel is het scenario van 'geen instemming van ROVEZ' in die gevallen natuurlijk een stuk reëler.

Het ROVEZ vertaalt het hierboven geschetste overleg- en instemmingsprincipe in een praktische procedure, die enerzijds een goede ambtelijke voorbereiding borgt en anderzijds voorkomt dat bespreking in het ROVEZ vertragend werkt.

#### **Kwaliteit, primaire afspraak:**

Elke gemeente borgt dat de eigen plannen in kwalitatieve zin worden bijgesteld, zodat ze grosso modo voldoen aan de woningbehoefte in kwalitatieve zin. Regionaal gelden de volgende richtinggevende streefpercentages (op basis van vraag tot 2020), hoewel die per gemeente best mogen verschillen. Belangrijk is, om regionaal te monitoren dat onderlinge verschillen wel regionaal een kloppend beeld geven:

- Bandbreedte verhouding huur/koop: kijkend naar de geuite woonwens zou een verhouding huur 50%-60%, koop 50%-40% gewenst zijn. Kijkend naar de realistische haalbaarheid van projecten is een verhouding 30% huur en 70% koop meer reëel (vasthouden aan wenspercentages zou woningbouw thans verder stagneren).
- Bandbreedte verhouding betaalbaarheid: goedkoop 40% tot 50%, middelduur 25% tot 35% en duur 20% tot 30%.
- Bandbreedte verhouding nultreden/niet nultreden: nultreden ca. 60%, niet-nultreden ca. 40% (let op: uitgaande van de vraagontwikkeling tot 2020, maar zonder het eventuele huidige tekort dat ABF becijfert op 3.700; betrek je dat erbij, dan zou er bijna 100% nultreden gebouwd moeten worden).
  - Bandbreedte verhouding grondgebonden en appartementen binnen categorie nultreden: 20% tot 30% appartementen en 70% tot 80% grondgebonden nultredenwoningen, waarvan zoveel mogelijk in nabijheid van winkels en zorg- en welzijnsvoorzieningen.
  - De uitbreiding van de nultredenvoorraad moet uiteraard grotendeels worden gezocht in de bestaande voorraad (opplussen + ander toewijzingsbeleid). Hierover moeten per gemeente afspraken worden gemaakt.

Uiteraard zijn dit gemiddelden per gemeente. Als gemeenten onderling afspraken maken die per gemeente op een afwijkend percentage uitkomen, maar wel het regionale gemiddelde benaderen, is dat natuurlijk helemaal goed. Dat geeft ruimte om keuzes te maken voor specifieke woonmilieus op specifieke / passende locaties

*Niet dogmatisch omgaan met percentages, vraaggericht bouwen*

Ook bij deze streefpercentages geldt, dat zij een **richting** aangeven en flexibel gehanteerd moeten worden. Rigide handhaving leidt tot krampachtigheid; per wijk / dorp / plek moeten gemeente en marktpartijen bekijken wat nu en straks nodig en gewenst is, en vanuit die optiek plannen primair beoordelen op marktpotentie. Zeker de verhouding huur / koop vraagt om een flexibele benadering. In beginsel realiseren partijen woningen waaraan behoefte is, en de eigendomsverhouding is daarbij een ondergeschikte en ook eenvoudig te wijzigen variabele. Een huurwoning kan later worden verkocht, een koopwoning kan worden opgekocht en alsnog worden verhuurd.

Het RAP geeft aan dat de wens naar appartementen vooral geldt voor de huursector; aldus het resultaat van onderzoeken en prognoses die als basis voor dit RAP hebben gediend. De huidige marktomstandigheden verleggen de wensen van de woonconsument naar de huursector. Veel starters vragen vooral goedkopere woonvormen, en vanuit hun beleving zijn dat appartementen. Niet alle senioren willen verhuizen of denken daar nu al aan. Degenen die dat wel willen, de verhuisgeneigde senioren, vragen veelal gelijkvloerse woonvormen in de huursector, zowel grondgebonden en appartementen. Dit feit, gecombineerd met de vergrijzing, zal de druk op het appartementensegment vergroten. De uit- en inbreidingscapaciteit die nog aanwezig is, zou daarom bij voorkeur benut moeten worden voor dit segment. Het prijsniveau is in deze markt een complexe factor. Nieuwbouw-appartementen in de huursector onder de ca 500 euro vragen (te) hoge offers. Ook de wet- en regelgeving beïnvloedt de toewijzing van goedkope woningen. Daarom wordt de "vinger aan de pols" gehouden, vooral in relaties tot de prijsniveaus.

**Kwaliteit, primaire afspraak:**

**Duurzaamheid als lokaal arrangement energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie**

De regio Kop van Noord-Holland kiest ervoor met haar energiebeleid aansluiting te zoeken bij de reguliere beleidsprocessen en prestatieafspraken op gemeentelijk niveau. Juist omdat het in de praktijk al buitengewoon lastig is om überhaupt de gestelde energienormen vanuit het Bouwbesluit daadwerkelijk te handhaven, verwacht de regio niets van het eventueel opschroeven van normen c.q. meetbare eisen op een hoger schaalniveau. Wat echter nog een onontgonnen terrein is, zijn kansen die zich aandienen vanuit het reguliere lokale beleids- en uitvoeringsproces. Met name in het volkshuisvestingsbeleid liggen grote kansen in de lokale samenwerking en de gedeelde opgave van gemeente, woningcorporaties, bouwnijverheid, huurders en ook eigenaar-bewoners.

De regio Kop van Noord-Holland streeft maximale doelmatigheid in energiereductie na door de volgende stappen:

- de regio ondersteunt de verschillende gemeenten bij het inrichten van het procesmanagement voor ketensamenwerking op lokaal niveau;
- het houden van een onderzoek naar energiestijlen;
- een labelscaan voor de huur- en koopwoningen

Voor de uitwerking van dit 'lokale arrangement' zie bijlage 3.

Sommige gemeenten hebben in eigen plannen verdergaande ambities vastgesteld. Uiteraard trachten zij deze uit te voeren.

**Kwaliteit, primaire afspraak: voorzieningen en leefbaarheid**

Voorzieningen is een containerbegrip. Het is alles: buurthuis, zorgcomplex, speelplekken, openbaar vervoer, zwembad, ziekenhuis... Allemaal op hun eigen manier kunnen ze bijdragen aan de leefbaarheid of ontwikkeling van een gebied: vaak positief (functie voorziening), maar ook negatief (overlast, verkeersdrukte).

Het verdwijnen van voorzieningen is grotendeels een autonoom proces. Bewoners zijn steeds meer op de regio gericht, in plaats van op de directe woonomgeving. De

Alliantie Leefbaarheid en Voorzieningen (kleine kernen) in Noord-Holland Noord 'samen voor het eigene' wijst er terecht op, dat de nabijheid van voorzieningen en de instandhouding daarvan niet altijd een voorwaarde is voor leefbaarheid. Juist kwaliteit van de woonfunctie (woning en directe woonomgeving), plaatsen voor ontmoeting, sociaal kapitaal en ontwikkeling van de eigen identiteit van een dorp of wijk, nemen snel in belang toe als indicator van een goede leefbaarheid.

'Voorzieningenbeleid' verdient hoe dan ook primair een lokale invulling; beperkte nieuwbouw kan daaraan in specifieke situaties een bijdrage leveren. In alle gevallen betreft dat maatwerk waarbij het beleid wordt afgestemd op de concrete behoefte en de ontwikkelingskansen van dorpen, kernen en wijken.

'Regionaal voorzieningenbeleid' zal daaraan naar mening van de regio Kop van Noord-Holland slechts een beperkte bijdrage kunnen leveren, en vooral leiden tot abstracte ambities over na te streven aan- en afwezigheid van voorzieningen in de regio c.q. in bepaalde gemeenten.

In 2012 wil de regio deze (beperkte) te verwachten bijdrage van zo'n 'regionaal voorzieningenbeleid' koppelen aan:

- de regionale woonvisie (gereed begin 2012)
- de beoogde en nog op te stellen 'Regionale Gebiedsagenda Kop van Noord-Holland'.

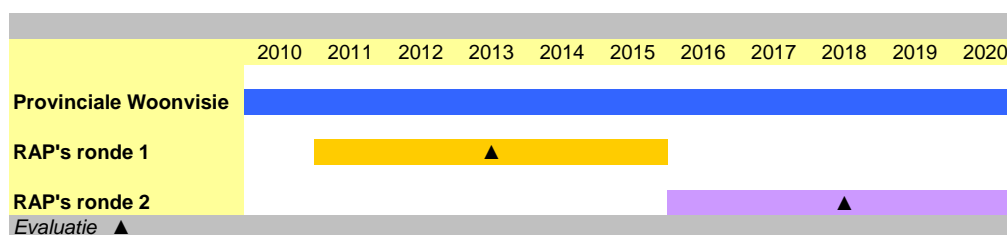
#### **Procesafspraken:**

- Na vaststelling in 2011 worden deze huidige afspraken jaarlijks voor de zomer (eind mei/begin juni) in het ROVEZ geëvalueerd, onder leiding van een betrokken deskundige; de regiocoördinator draagt zorg voor agendering en voorbereiding. Mocht er aanleiding zijn tot noodzakelijke bijstelling, dan kan dat in onderling overleg elk jaar vorm krijgen. Deze bijstelling wordt verwerkt in dit basisdocument RAP.
- In 2015 worden deze afspraken ook met de provincie geëvalueerd (ambtelijk bereiden de regiocoördinator en de provincie dit voor). Op basis hiervan kan bijstelling plaatsvinden. Ook deze wordt verwerkt in dit basisdocument RAP.
- Onder leiding van een regionale stuurgroep (waarin ook de Provincie participeert) zal voor de Kop van Noord-Holland een Regionale Gebiedsagenda Kop van Noord-Holland met een integraal actieprogramma voor de regio worden ontwikkeld. Dit vloeit mede voort uit de afspraken die met de regio zijn gemaakt naar aanleiding van het rapport Deetman/Mans. Hierin krijgen wonen, werken, onderwijs, voorzieningen, recreatie en verkeer&vervoer en ruimtelijke kwaliteit in onderlinge samenhang gestalte. De afspraken in het RAP zullen hierin ook worden opgenomen (voorbereiding hiertoe in ROVEZ 2011, ontwikkeling visie in 2012).
- Monitoring. In het regionale ambtelijk overleg Wonen Kop van Noord-Holland wordt minimaal elk jaar in april/mei, maar verder altijd wanneer de actualiteit daartoe aanleiding geeft, gezamenlijk:
  - de meest actuele bevolkingsontwikkeling en –prognose vergeleken met de geplande bouwproductie. De conclusies van deze vergelijking wordt voorgelegd aan het ROVEZ
  - per gemeente stand van zaken, voortgang en eventuele problematiek van de projecten besproken (nog te bepalen: toetsingskader met beoordelingscriteria)
  - concurrerende projecten naast elkaar gelegd
  - indien nodig onderlinge afspraken gemaakt
  - eventuele besluitvorming en evaluatie in het ROVEZ voorbereid

In het ROVEZ vindt vervolgens regionale overeenstemming plaats en aan de hand daarvan besluitvorming door de colleges van B&W van de KOP-gemeenten.

*Provincie neemt zelf initiatief tot evaluatie van 'RAP als instrument'*

Naast de inhoudelijke evaluatie "binnen het RAP", wordt ook "het RAP als instrument" geëvalueerd. Dit gebeurt volgens de 'evaluatiebalk' van de provincie uit het Plan van aanpak RAP's Noord-Holland (door GSNH op 30 november 2010 vastgesteld). Deze evaluatiebalk wordt opgenomen om het RAP in relatie tot de Provinciale Woonvisie te evalueren. Deze bestrijkt een periode van 10 jaar. Binnen deze periode zal twee keer een ronde van RAP's worden doorlopen. Elke ronde beslaat vijf jaar, met halverwege een evaluatie (dus medio 2013 en medio 2018).



**Afspraken bestuurlijke betrouwbaarheid:**

De democratie is grillig en daarmee de bestuurlijke continuïteit soms ook. Woningproductie is echter iets van de lange termijn en gaat over (soms vele) bestuursperiodes heen. Derhalve eist de regio Kop van Noord-Holland expliciet, dat alle betrokken bestuurders zich houden aan de in dit RAP gemaakte afspraken en de daarbij genoemde termijnen eerbiedigen. Afwijking daarvan kan alleen met onderlinge instemming van alle betrokken partijen. Dit geldt voor:

- bestuurders van de regiogemeenten
- provinciale bestuurders

Dit betekent, dat ook nieuwe bestuurders zich in een nieuwe bestuursperiode aan deze afspraken verbonden moeten weten; bijstelling kan ook dan alleen plaatsvinden na onderling overleg tussen regio/betreffende gemeenten en provincie.

**Afspraken uitwerking thema's (duurzaamheid, WWZ, voorzieningen, etc.)**

De provincie noemt nog een aantal onderdelen waarover in de RAP's afspraken gemaakt zouden kunnen worden. De regio Kop van Noord-Holland wil dit RAP echter zo zuiver mogelijk toespitsen op woningproductie en niet belasten met nu (nog) niet smart te benoemen onderdelen, die feitelijk kwaliteiten in woonmilieus en –gebieden (kunnen) zijn. Onderstaande onderwerpen hebben dan ook deels al wel hun beslag gekregen in dit RAP, maar zullen ook deels in andere (beleids)documenten hun uitwerking krijgen zoals onder meer de regionale woonvisie en de op te stellen regionale strategische visie.

- Duurzaamheid
- Voorzieningen
- Winkels, scholen
- Overleg voorzieningen (sport-, welzijn- en zorgvoorzieningen)
- Wonen boven winkels
- Werken aan huis
- Ruimtelijke kwaliteit
- Herstructurering
- Doorstroming senioren
- Aanpak bestaande voorraad

- Verhouding huur-koop
- Vraaggericht bouwen en (Aandeel) zelfbouw (CPO/PO)
- ..... (nader te bepalen)

**(Regionale) projectvoorstellen in het kader van de 'Uitvoeringsregeling Woonvisie'**

De provincie Noord-Holland stelt gelden beschikbaar om de regio's te ondersteunen bij het verwerven van nadere inzichten, kennis en eventueel uitvoeringsinstrumentarium, nodig voor een adequate en vraaggerichte woningproductie. Dit gebeurt onder de noemer Woonfonds. Tot op heden hebben de RAP-exercities in Noord-Holland Noord de volgende gedeelde behoeftes in beeld gebracht:

1. Regionaal fonds: creëren van een fonds om faseringsafspraken te vergemakkelijken. Geld en proceskracht dus, om gemeenten te ondersteunen bij het compenseren van hun eventuele exploitatieverliezen als gevolg van faseringsafspraken. Hier ligt een grote behoefte; tegemoetkoming hieraan zal eerder daadwerkelijk bijdragen aan een gezonde woningproductie dan sommige (toch vaak te abstracte) onderzoeken en monitoring vanuit de provincie.
2. Begeleiding bij het realiseren van 'wonen boven winkels' (Alkmaar, Den Helder, Schagen, Hoorn, Enkhuizen en wellicht nog andere regio's).
3. Organiseren van een jaarlijkse consultatie met marktpartijen op regioniveau. Doel: onderlinge bespiegeling op ontwikkelingen in de woningmarkt met betrekking tot de regio Kop van Noord-Holland.
4. Scan/onderzoek om de senioren geschiktheid van de bestaande voorraad in beeld te brengen, incl. maatregelenplan om deze te vergroten/verbeteren (Zie voorstel in kader eind paragraaf 2.2.). Het gaat om inzicht te verkrijgen in:
  - o de levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad
  - o de mate, waarin die zich verhoudt tot de lokale vraag
  - o de concrete kansen om in nieuwbouw en transitie/vervanging iets te doen aan de eventuele fricties.

Het betreft huur én koop. Graag zouden deze regio's gezamenlijk een beroep doen op het Woonfonds, om dergelijk onderzoek op lokaal niveau te verrichten en de onderzoeksresultaten vervolgens ook op lokaal niveau in te passen. In de regio Alkmaar ligt een concreet voorstel om via een (aantal) expertmeetings de vraag aan plaatsen en de woonbehoefte in beeld te brengen/nader te duiden.

5. Opzet of verbeteren van een gezamenlijke monitor (inclusief gevolgen van bijstellingen)
6. Onderzoek naar de consequenties van het provinciale beleid met betrekking tot verdichting rond Openbaar Vervoer-knooppunten.
7. .... (desgewenst aanvullen door leden ambtelijke werkgroep / wethouders).

Gedeputeerde staten benadrukken het belang van een SMART formulering van de projectvoorstellen, willen zij voor een bijdrage in aanmerking komen. Deze aanvragen worden separaat ingediend.

### 3. Afsprakenkader met provincie

In hoofdstuk 1 is aanleiding en kader voor de RAP's weergegeven. In hoofdstuk 2 staan de inhoudelijk analyses, inventarisatie en afspraken binnen het ROVEZ weergegeven. In dit hoofdstuk geven we in het afsprakenkader van de provincie *in de cursieve tekst* zeer beknopt weer welke afspraken de regio met de provincie wil maken.

Het ROVEZ wil nadrukkelijk aangeven dat dit RAP in beginsel kwantitatief van aard is. Om tot de kwantiteit van na te streven woningbouw überhaupt overeenstemming te bereiken, is in 2011 een enorme en intensieve slag gemaakt, zowel bestuurlijk als ambtelijk. De kwalitatieve onderdelen worden grotendeels nader uitgewerkt in andere beleids- en uitvoeringsdocumenten zoals de regionale woonvisie en de Regionale Gebiedsagenda Kop van Noord-Holland (zie ook basisafspraken over duurzaamheid en voorzieningen in par. 2.4. en bijlage 3).

#### Primaire afspraken

|            |  |  |                |
|------------|--|--|----------------|
| Monitoring | <p>1) Kwantitatief programma regionaal (per gemeente onderverdeeld)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>geen overplanning</i></li> <li>- <i>regionaal overeenstemming over lokale verschillen</i></li> <li>- <i>5.700-5.800 woningen in planning, met een verwacht eindresultaat in 2020 van een netto toevoeging van ca 4.000 woningen</i></li> </ul> <p>2) Aandeel betaalbaar<br/><i>Bijna in planning conform behoefte, wordt tussentijds bijgesteld</i></p> <p>3) Aandeel nulreden woningen<br/><i>Bijna in planning conform behoefte, wordt tussentijds bijgesteld</i></p> <p style="text-align: center;"><b>REFERENTIEPROGRAMMA</b><br/>( zie Paragraaf 2.2)</p> | <p>4) Duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>PM</i></li> </ul> <p><i>Maatwerkafspraken per gemeente in regionale woonvisie</i></p> <p>5) Voorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>PM</i></li> </ul> <p><i>Maatwerkafspraken per gemeente in regionale woonvisie</i></p> | Verantwoording |
|            | <p>Verhouding huur-koop: <i>in planning conform behoefte</i></p> <p>Vraaggericht bouwen en (Aandeel) zelfbouw (CPO/PO)<br/><i>Maatwerkafspraken per gemeente in regionale woonvisie</i></p> <p>Aandeel dure huur / koop<br/><i>Maatwerkafspraken per gemeente in regionale woonvisie</i></p> <p>Aandeel middeldure huur / koop<br/><i>Maatwerkafspraken per gemeente in regionale woonvisie</i></p>  | <p>Wonen boven winkels</p> <p>Werken aan huis</p> <p>Ruimtelijke kwaliteit</p> <p>Herstructurering</p> <p>Doorstroming senioren</p> <p>Aanpak bestaande voorraad</p> <p><i>Maatwerkafspraken per gemeente in regionale woonvisie</i></p>   |                |

#### Maatwerkafspraken

Bron: provinciaal plan van aanpak voor het opstellen van de RAP's, GS 30 november 2010).



## Bijlage 1: de regio als woningmarktgebied

De regio Kop van Noord-Holland functioneert maar beperkt als één woningmarkt; er zijn verschillende lokale subwoningmarktregio's. Grofweg onderscheidt men Den Helder en het gebied daaromheen, Schagen en het gebied daaromheen, de meer oostelijke gebieden, de noordpunt met Wieringen en Wieringermeer, en Texel.

Belangrijke ontwikkelingen zijn de beoogde samenwerkingsverbanden tussen gemeenten in Hollands Kroon (fusiegemeente per 1-1-2012 van Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer en Niedorp) en binnen het HSZ (de beoogde fusiegemeente per 1-1-2013 van Harenkarspel, Schagen en Zijpe).

Alle gemeenten en zelfs kernen kennen sowieso ook een behoorlijk sterke eigen lokale woningmarkt. Grote uitleggebieden kunnen echter wel met elkaar concurreren. Hieronder een korte beschouwing van elke gemeente inclusief de onderlinge concurrentiepositie (in willekeurige volgorde), waarbij we aantekenen dat deze bijdragen voornamelijk vanuit de diverse eigen gemeentelijke inzichten zijn opgesteld.

### *Gemeente Harenkarspel*

- Gezien de ligging net boven de regio Alkmaar: aanvullende woningmarkt met HAL gebied, Bergen en aangrenzende kustgemeenten.
- Warmenhuizen en Tuitjenhorn zijn de woonkernen met de meeste aantrekkingskracht.
- Waarland en Sint Maarten zijn vooral gericht op de eigen woningbehoefte van starters en terugkeer van jongeren die genoodzaakt waren om te vertrekken, alsmede senioren.
- Dirkshorn kent een vergelijkbare woningbehoefte en neemt een tussenpositie in met van oudsher veel recreatiewoningen. Versterking en herstel van de aantrekkingskracht is inzet van het actuele leefbaarheidsplan.
- In het kader van het leefbaarheidsplan Sint Maarten komt substantiële woningproductie op gang voor met name starters en (vertrokken) jongeren met binding aan het dorp.
- Aanzienlijke uitbreiding, de voor Harenkarspel grote bouwlocatie is voorzien in Warmenhuizen Noord.

### *Gemeente Schagen*

- Schagen heeft al jaren grote aantrekkingskracht op de regio.
- Zorgdoelgroepen en senioren trekken vooral naar Schagen (want voorzieningen) → versnelde vergrijzing.
- De hogere inkomens trekken relatief veel naar de kernen rondom Schagen; zij zoeken rust & ruimte, met strand op fietsafstand.
- Veel mensen raken momenteel hun eigen huis niet kwijt.
- Huur loopt goed: instroom vanaf de onderkant en ook ouderen zoeken de huur op (alle prijsklassen).
- Appartementen in koop gaan slecht. Te duur, vooral voor senioren. Ruimte voor toevoegen appartementen is maar heel mondjesmaat (boven 2 ton lijkt erg lastig).
- Grondgebonden en vrije kavels doen het wel goed.

### *Gemeente Zijpe*

- Zijpe heeft aantrekkingskracht vanuit de rest van de Provincie, waaronder HAL; dit blijkt ook uit het woningmarktonderzoek. Afstemming met de regio Alkmaar is daarom noodzakelijk.
- Zijpe heeft veel kleine plannen binnen BBG in de diverse dorpen.
- Elk dorp heeft behoefte aan beperkte autonome groei voor de eigen dorpsbewoners. Voor de juiste productie per kern en om onderlinge concurrentie te voorkomen, is nadere specificatie van hoeveelheden, types en prijsklassen noodzakelijk.
- Er is 1 grote locatie in 't Zand t.b.v. de centrumontwikkeling en groeikern 't Zand.
- Het kleinere project in Schagerbrug is een kansrijke locatie, er is veel vraag o.a. uit Schagen (i.v.m. rust en ruimte en strand op fietsafstand).

### *Gemeente Den Helder*

- Den Helder volgt de aanbevelingen op van het team Deetman/Mans: een inzet op het aantrekken van maritieme kennis en bedrijvigheid, en dus werkgelegenheid, waarbij Den Helder zich tot maritiem expertisecentrum kan ontwikkelen. Daarmee in samenhang richt Den Helder zich op het vergroten van de woonkwaliteit en bijzondere / kwalitatief hoogstaande woonmilieus. Het rapport Deetman ziet kansen om Den Helder vanuit een regionale samenwerking in haar rol als centrumgemeente te versterken; in dat perspectief moet uitbreiding van werkgelegenheid nieuwe inwoners naar Den Helder en de regio trekken.
- In het aantrekken van nieuwe inwoners ondervindt Den Helder naar verwachting concurrentie van Anna Paulowna en Schagen.
- De haven, het ziekenhuis en de schouwburg zijn de belangrijkste regionale voorzieningen. Andere voorzieningen zijn in de regio ook ruimschoots aanwezig. Winkels, bedrijven en scholen in Den Helder ondervinden dat. Er is sprake van een relatief hoge leegstand in de detailhandel in het centrum van Den Helder.
- In Den Helder is al een hele vernieuwingsslag geweest.
- Veel uitbreiding in zuidelijk deel gemeente: moet aantrekken uit de regio, maar zal de concurrentie met andere locaties moeilijk aankunnen. Julianadorp kent mooie plannen, maar het is de vraag of dit dorp aantrekkelijk genoeg is om mensen uit de regio aan te trekken. Probleem is ook dat Julianadorp geen 'hart' heeft; het is in de jaren '70 uit de grond gestampt. Sterk punt: het strand is heel dichtbij!

### *Gemeente Wieringen*

- Productie is verspreid over veel kleine projectlocaties.
- Koopkracht in het gebied is gering.
- Den Oever zeer gesloten woningmarkt; vanuit eigen bevolking behoefte woningproductie is zeer beperkt.
- Wieringen heeft heel eigen speciale woonsfeer (eiland). Kan uit andere gebieden in de regio mensen wegtrekken. Kende in 2006 succesvolle uitbreiding van project Slingerweg Hippolytushoef (150 woningen).
- Vormt concurrent voor Anna Paulowna.
- Vraag naar ouderenwoningen in gemeente. Hippolytushoef daarvoor meest kansrijk i.v.m. aanwezigheid voorzieningen.

#### *Gemeente Niedorp*

- Redelijk gezonde woningmarkt met zeker wel enige doorstroom.
- Veel kleine inbreidingsplannen in dorpen (bijvoorbeeld Kolhorn). Kansrijkheid wordt erg sterk bepaald door de plek in het dorp.
- Winkel aantrekkelijk: trekt ook uit Schagen inwoners aan, omdat het prijstechnisch interessant is vergeleken met Schagen.
- Vooral Kolhorn gesloten woningmarkt (specifiek/mooi dorp, eigen sfeer, nieuwe jachthaven, maar verder geen voorzieningen).
- Zuidelijk deel gemeente trekt inwoners uit HAL gebieden en West Friesland, maar verliest daar ook aan. (Opm. Companen: als dit zo is, is afstemming van de productie met de regio's Alkmaar en West-Friesland noodzakelijk).
- Uitbreidingsplannen waarin nu goede afzet plaatsvindt, liggen op het grensgebied van Nieuwe Niedorp en Winkel (en soms daaroverheen).

#### *Gemeente Wieringermeer*

- Kernen allemaal redelijk gesloten woningmarkt. Beweging tussen kernen is er wel, maar bij nieuwbouwprojecten komt minstens 80% kopers/huurders uit eigen kern.
- Middenmeer nog de meeste aantrekkingskracht op omgeving.
- In Wieringerwerf is de laatste jaren weinig gebouwd, voor de doorstroom is een beetje nieuwbouw wel goed. Wieringerwerf thans meer potentie dan zoekgebieden Middenmeer.
- Appartementen kansrijker in Wieringerwerf dan in Middenmeer i.v.m. voorzieningen ouderen (Intramuraal alleen in Wieringerwerf).
- In Middenmeer is een grootschalige herstructurering gepland. Dat in combinatie met de inbreiding is kansrijk.

#### *Gemeente Anna Paulowna*

- 'Subschaal' tussen Den Helder en Schagen?
- Het voorzieningenniveau is goed, met name in de kern Anna Paulowna: winkels, station en overige voorzieningen.
- Het is denkbaar dat de markt hier gaat aantrekken, en vraag gaat wegtrekken uit de regio. Dat zal dan met name vanuit Wieringen en Den Helder (Julianadorp) zijn, maar mogelijk ook uit Wieringerwaard en Breezand (andere kernen van Anna Paulowna).
- De gemeente kent een redelijke voorraad goedkope woningen en zal zich ook in nieuwe ontwikkelingen makkelijk als 'prijzvechter' manifesteren.
- Breezand kent een behoorlijk gesloten woningmarkt; de eigen inwoners daar zijn vrij honkvast.

#### **Regionale aandachtspunten**

Welke regionale aandachtspunten dienen zich aan in relatie tot de geplande productie en de noodzakelijke bijstelling daarin?

- *Binnen BBG volstaat*

De totale productie binnen Bestaand Bebouwd Gebied (binnen BBG, 4.400-4.500 woningen) dekt gezamenlijk iets méér af dan de totale regionale behoefte (rekening houdend met ca. 10-15% planreserves). De productie binnen BBG zou eigenlijk al kunnen volstaan voor de totale regionale behoefte, als we de regio als één woningmarkt zouden kunnen beschouwen. Dit is echter niet het geval: wie in

Harenkarspel een woning zoekt, wil niet naar Den Helder. En vice versa. Om van Texel nog maar te zwijgen...

- *Situatie Den Helder*

Den Helder is bereid om een maximum van 800 te bouwen woningen tot en met het jaar 2020 als uitgangspunt voor de eigen woningbouwproductie te nemen en stelt het ten zeerste op prijs, dat de regio voor Den Helder sowieso 150 woningen bovenop dit aantal in het vooruitzicht stelt, ingeval Den Helder binnen deze RAP-periode daadwerkelijk tot een woningbouwproductie van 800 woningen komt. Deze aantallen zijn in het RAP geplaatst in de context van de benodigde economische impuls, die met een succesvolle regionale strategie kan leiden tot een grotere woningbehoefte. Regionale samenwerking is echter onontbeerlijk voor de verdere ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland. Om dit te verwezenlijken, moeten de regiogemeenten die regionale strategie ondersteunen, en ook bereid zijn om zo nodig te schuiven met woningbouwaantallen naar locaties waarover regionale bestuurlijke instemming is bereikt. Omgekeerd betekent dit ook, dat Den Helder bereid is verzoeken om ontheffing voor bouwen buiten BBG (voor de locaties die reeds op de kaart zijn vastgelegd), in regionaal verband te ondersteunen.

- *Regionale afstemming*

In paragraaf 2.1 geeft een aantal gemeenten aan, dat zij verwachten bewoners aan te trekken uit de regio. Er is dus sprake van een onderlinge concurrentiepositie die vraagt om afstemming.

- *Julianadorp-Oost / Anna Paulowna / 't Zand*

De beoogde uitbreidingen in Julianadorp-Oost (inmiddels door de gemeente Den Helder gefaseerd), de kern Anna Paulowna, 't Zand en mogelijk ook Wieringerwaard lopen grote kans bij gelijktijdige productie elkaar in de weg te gaan zitten: er komt dan teveel tegelijkertijd op de markt, en daardoor verwatert de vraag over teveel projecten en komt per saldo geen enkel project tot ontwikkeling. In het gebied is relatief weinig woningvraag te verwachten, de woningbouwgebieden zijn weinig onderscheidend ten opzichte van elkaar en de regio en zullen dus vooral op prijs de concurrentie moeten aangaan ('prijsvechten'). Daar dragen de huidige marktomstandigheden sowieso makkelijk aan bij (mensen zoeken vooral een betaalbare woning). Hierdoor bestaat de kans dat er veel eenzijdige en kwalitatief minder volwaardige nieuwbouw zou worden gepleegd, waar op de iets langere termijn (als de terugloop van de verwachte huishoudensontwikkeling doorzet) als eerste leegstand in de huur en waardedaling in de koopsector is te verwachten. Een geleide ontwikkeling, voorzien van onderlinge afspraken, kan dit keren.

Stand van zaken:

- Julianadorp-Oost is inmiddels zwaar bijgesteld to na 2020.
- De plannen in Wieringerwaard zijn thans in een beroepsprocedure; het ligt in de bedoeling deze door te zetten.
- Alle overige lange termijnplannen in de gemeente Anna Paulowna hebben een lange termijnhorizon (slow-stedenbouw): pas bij geconstateerde vraag, wordt er ontwikkeld en gebouwd.

Het is denkbaar om op dit gebied een nadere beoordeling van plannen, hun status en hun kwalitatieve bijdragen aan de woningmarkt toe te passen in bijvoorbeeld een samenwerking tussen gemeenten en marktpartijen. Mogelijk conform de lokale en succesvolle variant van Faseren & Doseran, zoals bijvoorbeeld toegepast in de stad Alkmaar.

- *Concurrentiepositie Harenkarspel t.o.v. regio Alkmaar*

Harenkarspel heeft met name pas na 2020 een overplanning. Belangrijk bij het in voorbereiding nemen hiervan is de relatie met het toekomstige woonmilieu en de zich tot 2020 ontwikkelende woningmarkt in het HAL gebied, Bergen en de aangrenzende kustgemeenten. Een aanvullende positie vergt maatwerk en afstemming op de punten betaalbaarheid, prijsklasse en woningbehoefte van specifieke doelgroepen. Dit geldt met name voor de woningmarkten van Langedijk en Bergen (concurrentie in resp. goedkope en dure sectoren).

- *Concurrentiepositie 't Veld/Waarland/Winkel t.o.v. Heerhugowaard/Langedijk en West-Friesland*

Het cluster 't Veld/Waarland/Winkel en de kernen in het HAL gebied (o.a. Oudkarspel) kennen, door elkaar aanvullende voorzieningen, veel onderlinge maatschappelijke samenhang. Gezien de zich aftekenende onderlinge concurrentie tussen het zuidelijk deel van de regio Kop van Noord-Holland en het noordelijk deel van de regio Alkmaar en de regio West-Friesland, is onderlinge afstemming met onder andere de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk in ruimtebeslag en woningproductie belangrijk.

- *Grondgebonden wooncultuur in regio KOP van Noord-Holland*

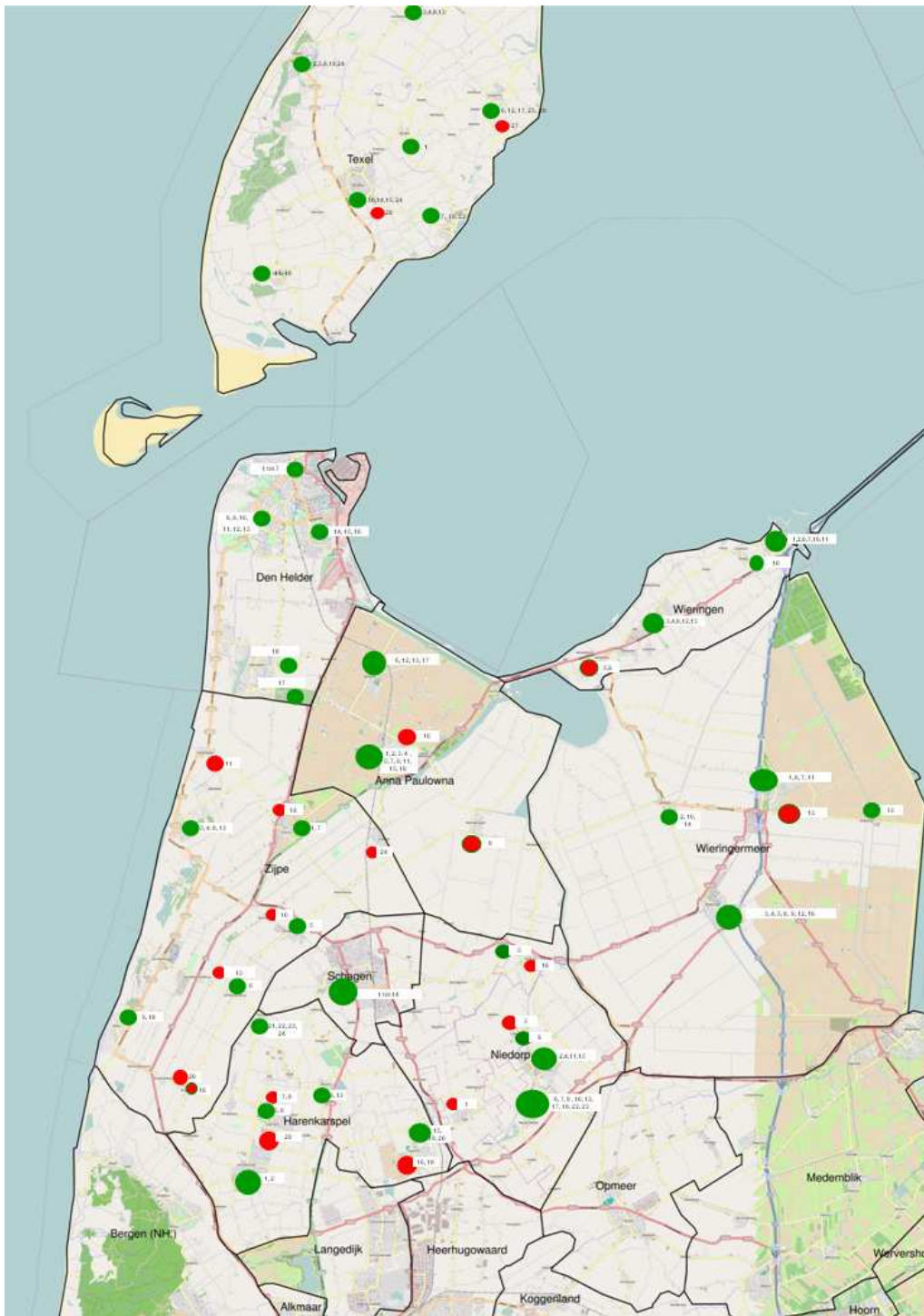
Behoudens Den Helder heeft de hele regio een grondgebonden wooncultuur. Dat heeft in het verleden ook de groei van de regio bevorderd. Met de nieuwbouw zou je daarop moeten aansluiten en juist die kracht moeten benutten. Ook / juist voor senioren (die zijn daar immers ooit komen wonen vanwege die grondgebonden wooncultuur). Belangrijk is wel dat er ook binnenstedelijk groen en ruimte overblijft. Ruime, groene en kleinschalige woonmilieus: dat is immers de kern van die grondgebonden wooncultuur.

## Projectplattegrond en locaties

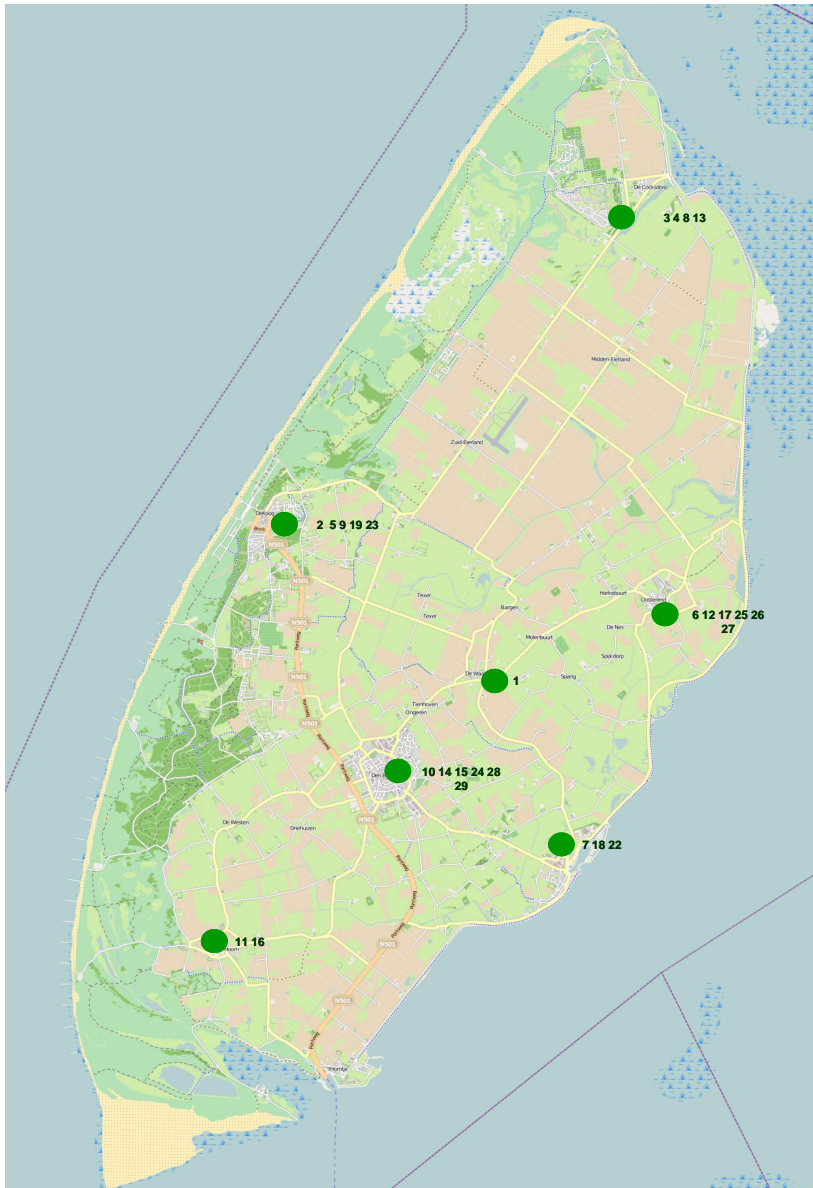
De kaart hierna geeft een samenvattend overzicht van huidige woningbouwplanning in de regio Kop van NH, op basis van bij gemeenten en marktpartijen geïnventariseerde stand van zaken, met doorvoering van de laatste actualisering door gemeenten in zomer 2011. Toelichting:

- Groene bol = project (of verzameling van enkele kleinere projecten) binnen BBG
- Rode bol = project (of verzameling van enkele kleinere projecten) buiten BBG
- Rode bol met groene rand: project deels binnen BBG, deels buiten BBG

De nummers naast de bollen corresponderen met projectnummers van de gemeentelijke opgave.



Texel

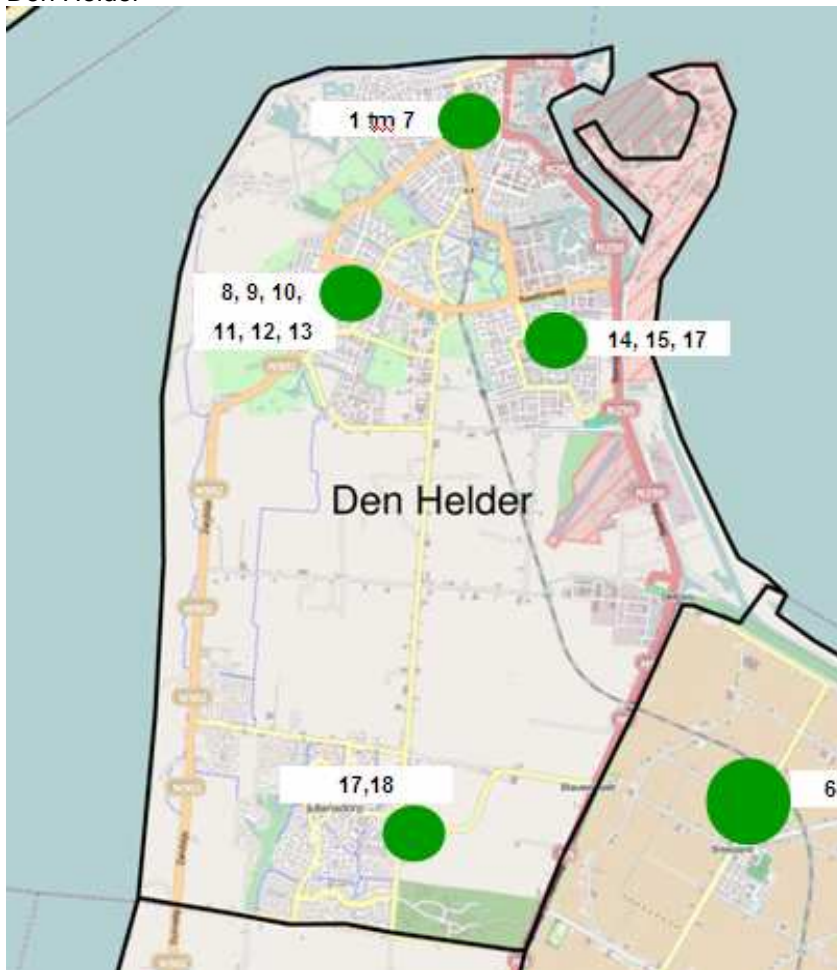


## Texel

| nr | gemnaam | naam   |
|----|---------|--|
| 1  | Texel   | mogelijke inbreidlocaties                        |
| 29 | Texel   | achter Lijsterhof/Den Burg West                  |
| 2  | Texel   | Nikadel/boven Super de Boer                      |
| 3  | Texel   | Schipper Boon straat                             |
| 4  | Texel   | Molenlaan  |
| 5  | Texel   | Wintergroen, De Schutteboe                       |
| 6  | Texel   | Robbepad, Strendertuus                           |
| 7  | Texel   | Parkeren en Meer                                 |
| 8  | Texel   | locatie Langeveldstraat                          |
| 9  | Texel   | Badweg   |
| 10 | Texel   | Welkoop  |
| 11 | Texel   | Den Andel  |
| 12 | Texel   | Oost (Kooger en De Ridder)                       |
| 13 | Texel   | De Poolster                                      |
| 14 | Texel   | Hoek Pontweg/Gasthuisstraat noord                |
| 15 | Texel   | Gasthuisstraat to Vrije School Texel             |
| 16 | Texel   | t Zouteland                                      |
| 17 | Texel   | Herstructurering garagebedrijf Peperstraat       |
| 18 | Texel   | Herstructurering bouwbedrijf Heemskerckstraat    |
| 19 | Texel   | Koogerhoop                                       |
| 20 | Texel   | Inbreidlocaties diverse dorpen                   |
| 21 | Texel   | Inventarisatie uitbreiding dorpen obv streekplan |
| 22 | Texel   | De Ree   |
| 23 | Texel   | Nikadel nieuwe fase                              |
| 24 | Texel   | CPO Den Burg                                     |
| 25 | Texel   | Gereformeerde kerk                               |
| 26 | Texel   | Cor Bremerstraat                                 |
| 27 | Texel   | CPO Oosterend                                    |
| 28 | Texel   | Starkenburgh                                     |



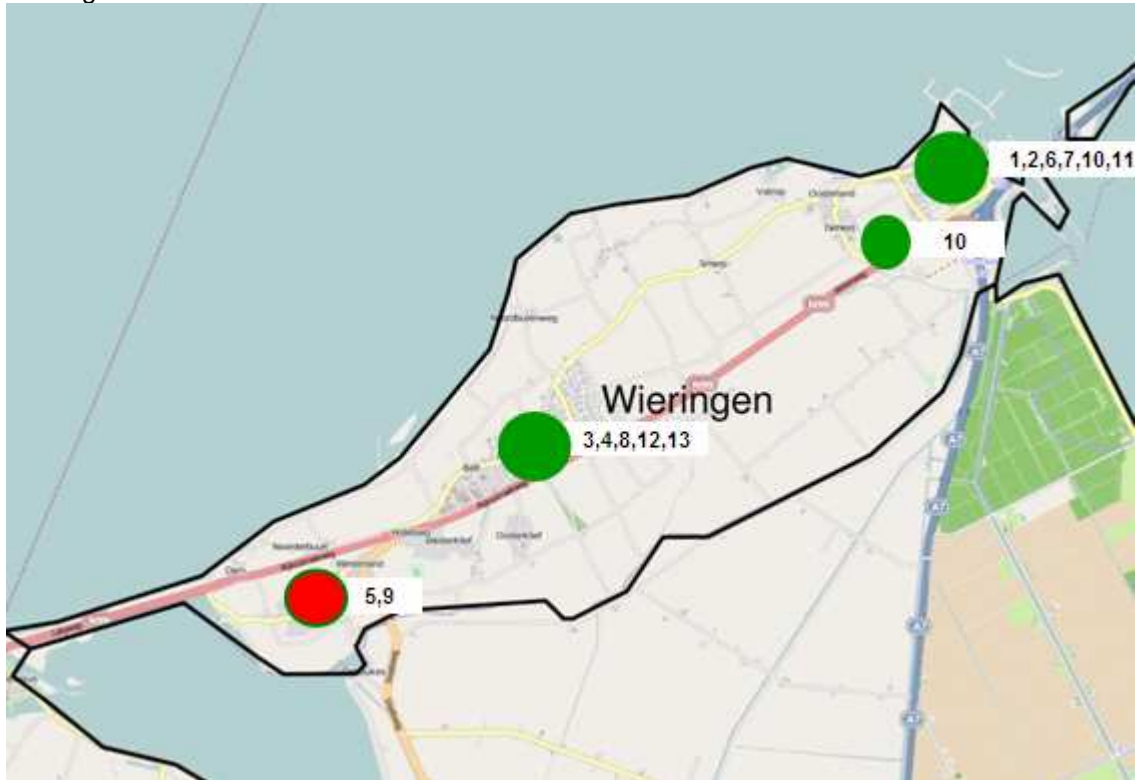
Den Helder



## Den Helder

| nr | gemnaam    | projectnaam                                      |
|----|------------|--|
| 1  | Den Helder | Molenplein                                       |
| 2  | Den Helder | Californiestraat / Molenstraat                   |
| 3  | Den Helder | Kop Beatrixstraat                                |
| 4  | Den Helder | Lidwinaterrein / Tjempaka                        |
| 5  | Den Helder | DivMag / Arsenaal 2                              |
| 6  | Den Helder | Molukkenstraat                                   |
| 7  | Den Helder | Sportlaan Linieparc                              |
| 8  | Den Helder | Huisduinerkwartier                               |
| 9  | Den Helder | Centrum Plan                                     |
| 10 | Den Helder | IJsselmeerstraat / Korvetstraat (fase 2,3A+B, 4) |
| 11 | Den Helder | Falgabuurt                                       |
| 12 | Den Helder | Uyterton   |
| 13 | Den Helder | Koos Buys Keukens                                |
| 14 | Den Helder | Folkert Lambertstraat                            |
| 15 | Den Helder | Dijkschouwerslaan                                |
| 16 | Den Helder | Robijn Reintjesstraat                            |
| 17 | Den Helder | Noorderhaven                                     |
| 18 | Den Helder | Julianadorp- Oost                                |

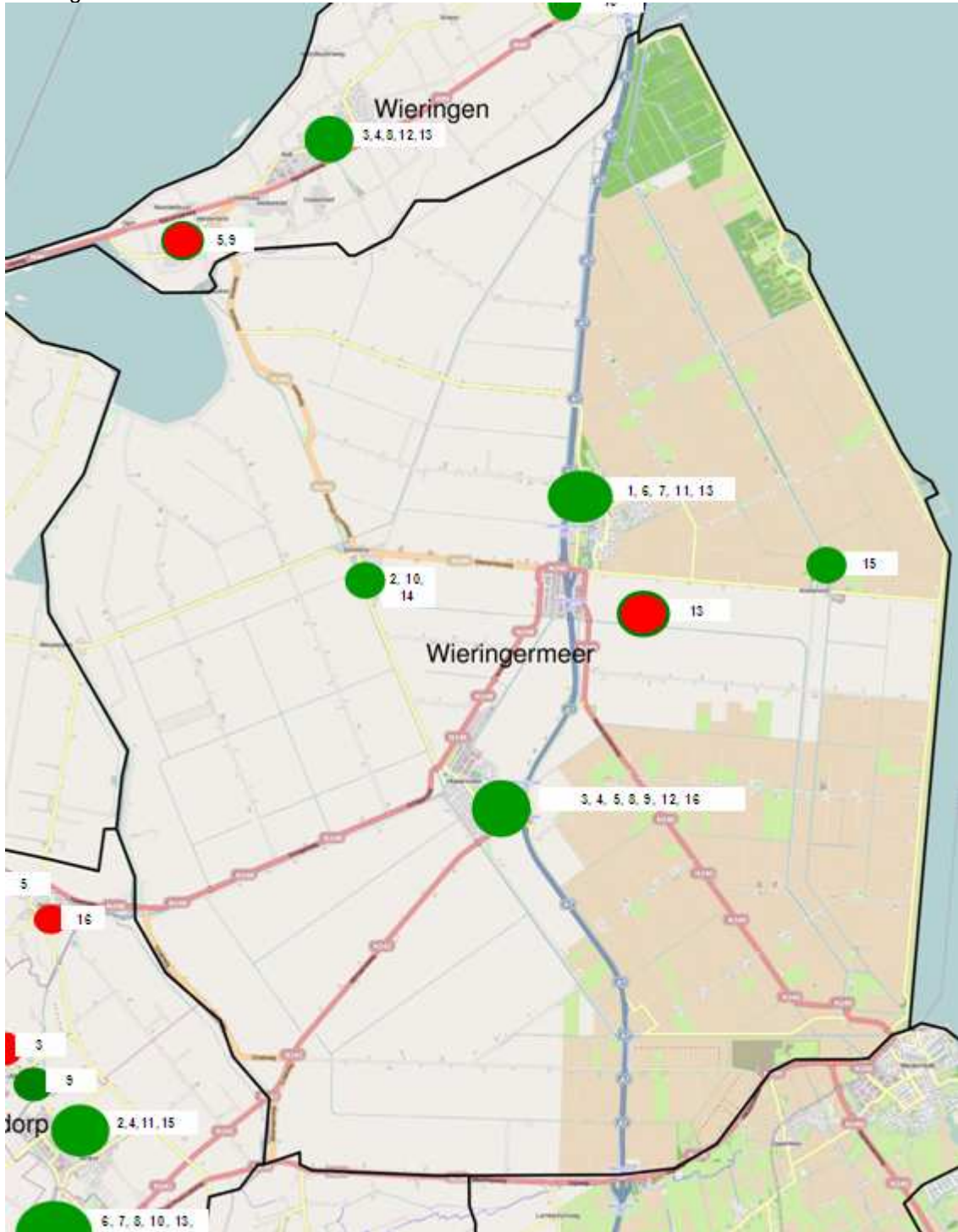
Wieringen



## Wieringen

| nr | gemnaam   | projectnaam                       |
|----|-----------|-----------------------------------|
| 1  | Wieringen | Breehornstraat                    |
| 2  | Wieringen | Camping De Gest                   |
| 3  | Wieringen | Concordia                         |
| 4  | Wieringen | Parklaan                          |
| 5  | Wieringen | Poelweg/ Westerlanderweg          |
| 6  | Wieringen | De Kule                           |
| 7  | Wieringen | Zeestraat / Gasthuisweg           |
| 8  | Wieringen | Noorderlicht                      |
| 9  | Wieringen | Poelweg / De Haukes               |
| 10 | Wieringen | Vrijkomende locaties Brede School |
| 11 | Wieringen | Hofstraat                         |
| 12 | Wieringen | Vermaningssteeg                   |
| 13 | Wieringen | Elft / De Weel                    |
| 14 |           | Vervallen                         |
| 15 |           | Vervallen                         |

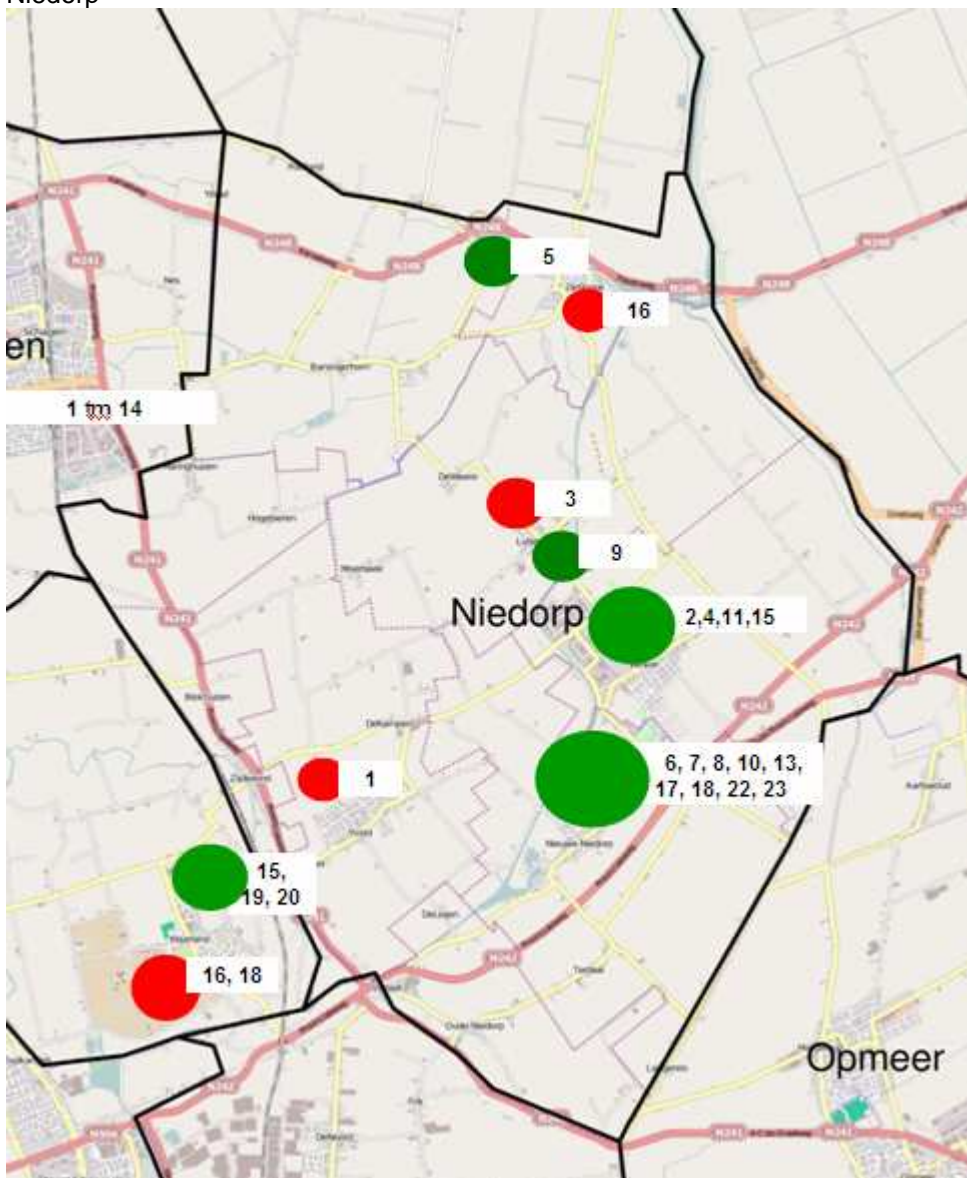
Wieringermeer



## Wieringermeer

| nr | gemnaam            | projectnaam                  |
|----|--------------------|------------------------------|
| 1  | Wieringermeer<br>r | Lelypark                     |
| 2  | Wieringermeer<br>r | Div. Slootdorp               |
| 3  | Wieringermeer<br>r | Breestraat Middenmeer        |
| 4  | Wieringermeer<br>r | Kerkring                     |
| 5  | Wieringermeer<br>r | Kerkhoflaan                  |
| 6  | Wieringermeer<br>r | Terpstraat (Cremers)         |
| 7  | Wieringermeer<br>r | Terpstraat Domeinenkantoor   |
| 8  | Wieringermeer<br>r | Brugstraat Middenmeer        |
| 9  | Wieringermeer<br>r | Brugstraat Middenmeer deel 2 |
| 10 | Wieringermeer<br>r | Brink Slootdorp              |
| 11 | Wieringermeer<br>r | Verbindingsweg               |
| 12 | Wieringermeer<br>r | De Poort van Middenmeer      |
| 13 | Wieringermeer<br>r | Zoekgebied                   |
| 14 | Wieringermeer<br>r | div Slootdorp                |
| 15 | Wieringermeer<br>r | div Kreileroord              |
| 16 | Wieringermeer<br>r | div Middenmeer               |

Niedorp

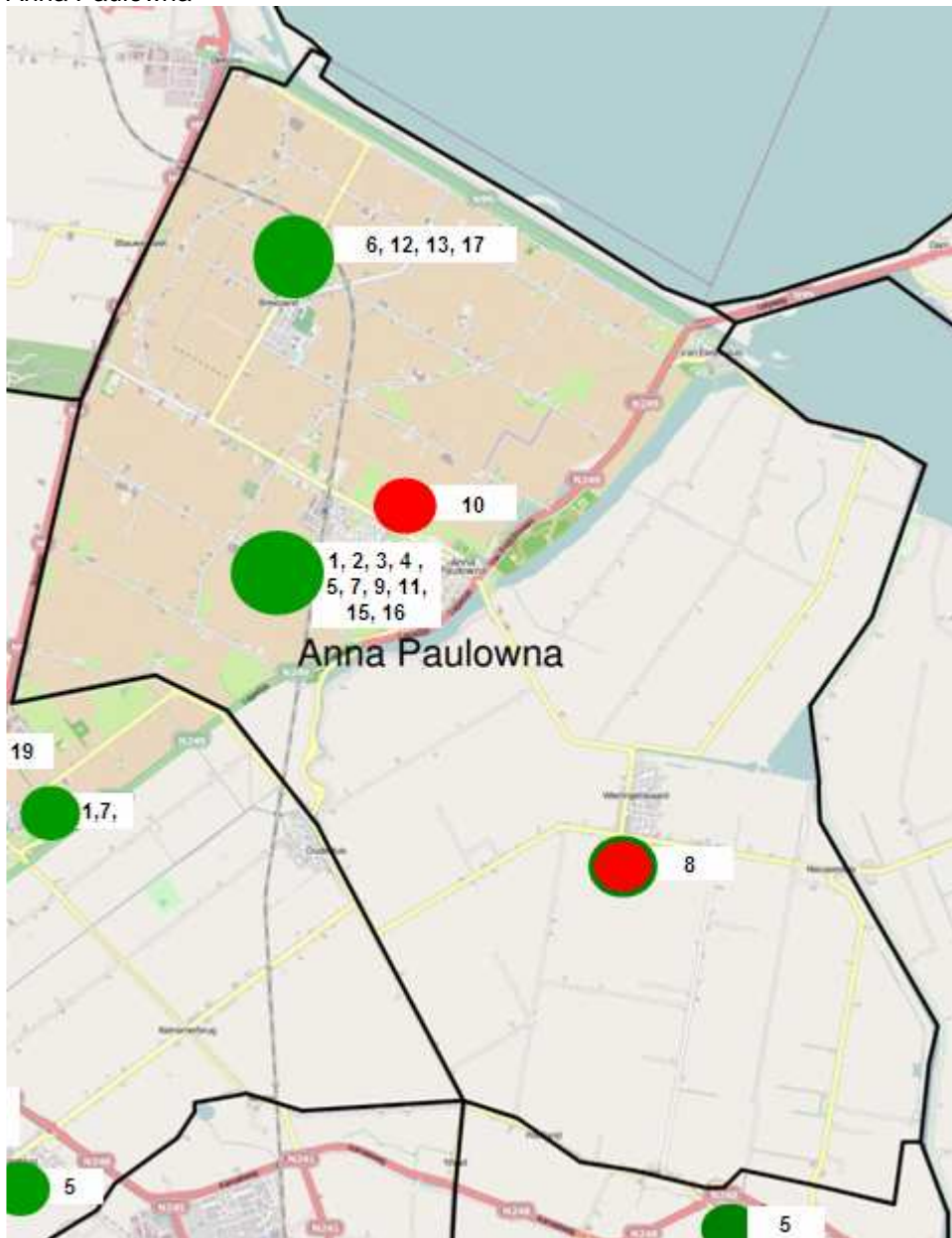


## Niedorp

| nr | gemnaam | projectnaam        |
|----|---------|--------------------|
| 1  | Niedorp | t Veld Noord       |
| 2  | Niedorp | Winkelmadepark     |
| 3  | Niedorp | Lokatie Fijnheer   |
| 4  | Niedorp | Trambaan 3.2       |
| 5  | Niedorp | Plan Ansjoviskade  |
| 6  | Niedorp | Locatie 't Hoefje  |
| 7  | Niedorp | De Boerderij       |
| 8  | Niedorp | Nijerop            |
| 9  | Niedorp | Plan HSG           |
| 10 | Niedorp | Plan Westerhof     |
| 11 | Niedorp | Winkelerzand V.2   |
| 12 | Niedorp | Plan Floralaan     |
| 13 | Niedorp | Motorenrevisie     |
| 14 | Niedorp | Plan Koggeweg      |
| 15 | Niedorp | Bosstraat          |
| 16 | Niedorp | Plan Saegmolen     |
| 17 | Niedorp | Plan Rode Eenhoorn |
| 18 | Niedorp | Plan Trambaan 2    |
| 19 | Niedorp | Plan Stins         |
| 20 | Niedorp | Plan Groene Weide  |
| 21 | Niedorp | Plan De Strook     |
| 22 | Niedorp | Plan Kuin          |
| 23 | Niedorp | Dorpstraat         |



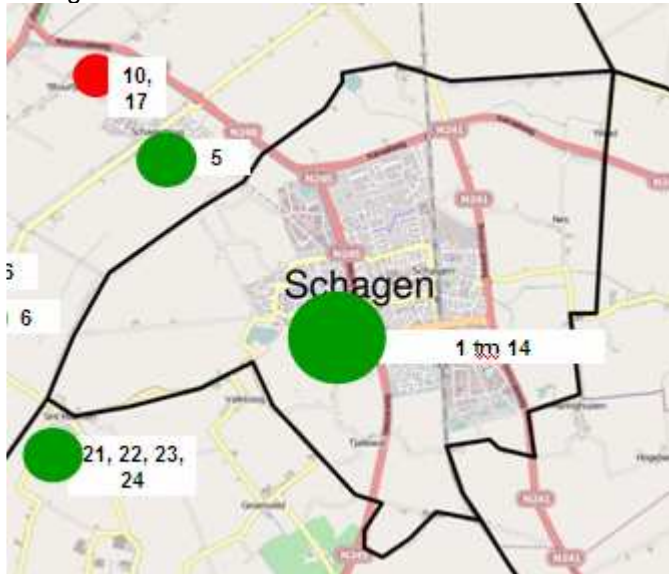
Anna Paulowna



## Anna Paulowna

| nr | gemnaam       | projectnaam                             |
|----|---------------|---|
| 1  | Anna Paulowna | Spoorbuurt / Nieuweweg appartementen    |
| 2  | Anna Paulowna | Locatie St.Jan appartementen            |
| 3  | Anna Paulowna | Bouwfonds                               |
| 4  | Anna Paulowna | Locatie De Sluis Bouwfonds              |
| 5  | Anna Paulowna | C1000* woonzorgcomplex voor 20 personen |
| 6  | Anna Paulowna | Breezand Zuid                           |
| 7  | Anna Paulowna | Elshof Zuid **                          |
| 8  | Anna Paulowna | Plan de Hoop, par2 fase 3,4, 5 en 6     |
| 9  | Anna Paulowna | Locatie Appelman                        |
| 10 | Anna Paulowna | De Krakeling                            |
| 11 | Anna Paulowna | Centrumplan appartementen               |
| 12 | Anna Paulowna | Spoorlijn (van Oostrum)                 |
| 13 | Anna Paulowna | Van Oostrum appartementen               |
| 14 | Anna Paulowna | Appartementen senioren, met zorg (12)   |
| 15 | Anna Paulowna | woonzorgcomplex voor 15 pers.           |
| 16 | Anna Paulowna | Seniorencomplex Molenvaart              |
| 17 | Anna Paulowna | Van Oostrum appartementen               |

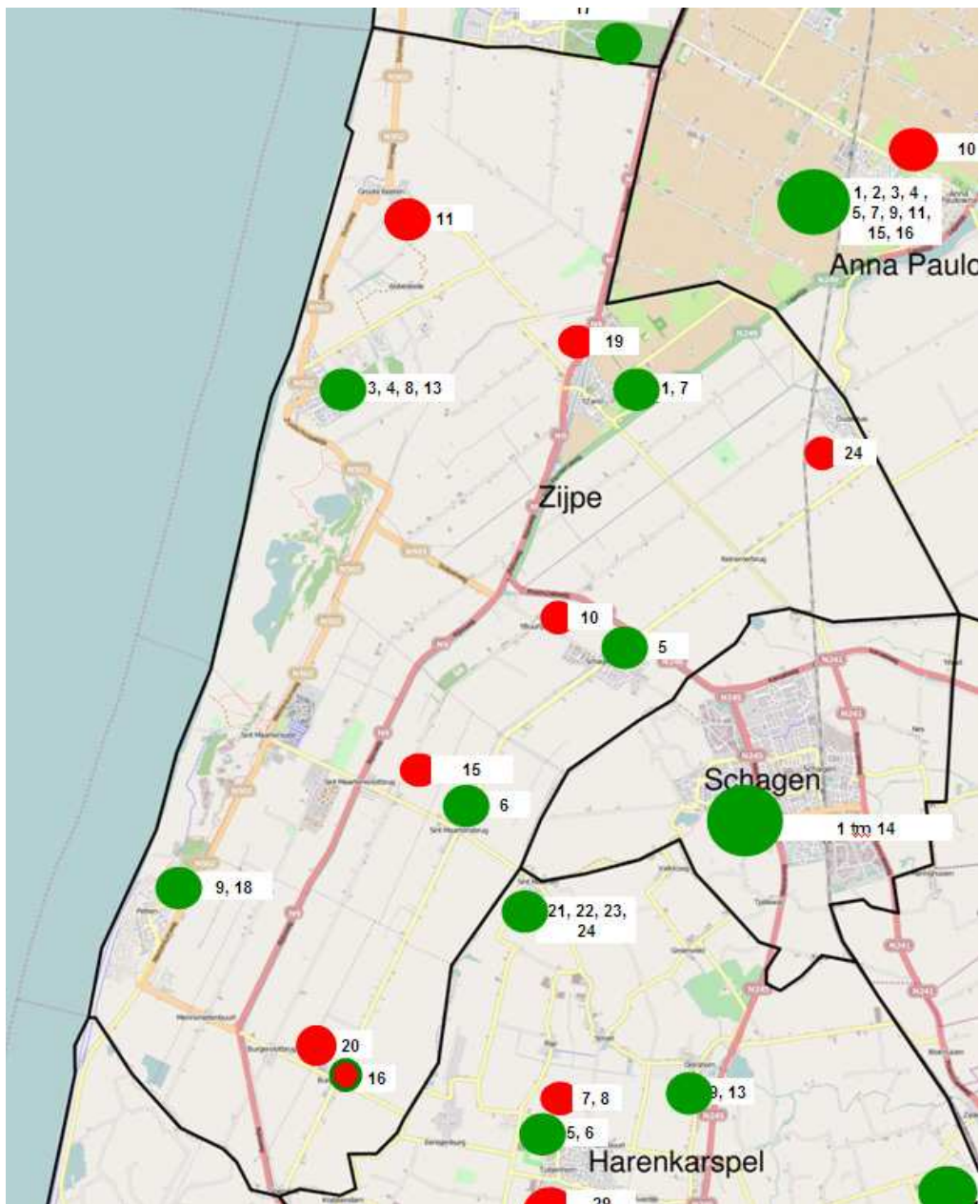
Schagen



## Schagen

| nr | gemnaam | projectnaam   |
|----|---------|---|
| 1  | Schagen | Parallelweg (Paauw)                                 |
| 2  | Schagen | Hoep centrum (Planvast)                             |
| 3  | Schagen | Lauriestraat (Mulder Obdam)                         |
| 4  | Schagen | Magnusbuurt (Bouwcompagnie), sloop: 6               |
| 5  | Schagen | Beethovenlaan (voorm. Praktijkschool)               |
| 6  | Schagen | Laan (Bouwfonds)                                    |
| 7  | Schagen | Julianalaan (voorm. Sportveld)                      |
| 8  | Schagen | Nes Noord (Vof Vliedlande)                          |
| 9  | Schagen | Buiskoolstraat (Mulder Obdam)                       |
| 10 | Schagen | Watermolen (Bakker)                                 |
| 11 | Schagen | Dorpen (Sinnige Bouw)                               |
| 12 | Schagen | Sportlaan/Regioplein (Mulder Obdam)                 |
| 13 | Schagen | Westerpark (Van der Voort)                          |
| 14 | Schagen | Muggenburg Zuid (Bouwfonds), plancapaciteit ca. 500 |

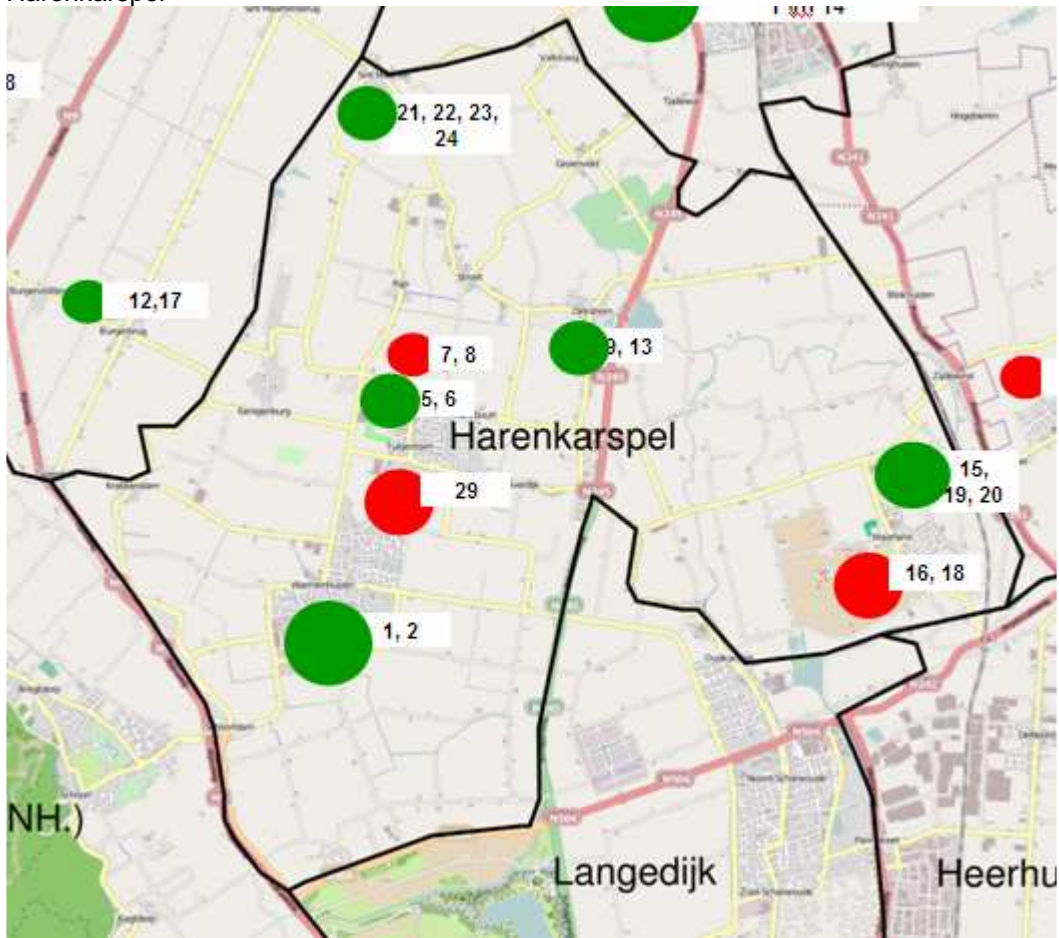
Zijpe



## Zijpe

| nr | gemnaam | projectnaam                          |
|----|---------|--------------------------------------|
| 1  | Zijpe   | t Zand - Willem 't Hartplein         |
| 2  |         | Petten woningbouw                    |
| 3  | Zijpe   | Voormalige Dixiebar                  |
| 4  | Zijpe   | Dorpsplein 15                        |
| 5  | Zijpe   | Verplaatsing bouwbedrijf             |
| 6  | Zijpe   | Renovatie boerderij Stenen Poort     |
| 7  | Zijpe   | t Zand - Oost                        |
| 8  | Zijpe   | Brolan                               |
| 9  | Zijpe   | bedrijfslocatie Kuiper en Leeuwenkan |
| 10 | Zijpe   | Gronden achter Grote Sloot           |
| 11 | Zijpe   | Boskerpark                           |
| 12 |         | Burgerbrug Van Schie                 |
| 13 | Zijpe   | Vervanging zomerwoningen             |
| 14 |         | div Kleine kernen                    |
| 15 | Zijpe   | Nieuwe schoollocaties                |
| 16 | Zijpe   | Oude schoollocatie                   |
| 17 |         | Schagebrug Hopman Timmer             |
| 18 | Zijpe   | Herstructurering Plein 1945          |
| 19 | Zijpe   | t Zand - Noord                       |
| 20 | Zijpe   | Nieuwe schoollocatie                 |
| 21 |         | Sint Maartensvlotbrug Schildersbuurt |
| 24 | Zijpe   | Uitbreiding Oudesluis                |

Harenkarspel



## Harenkarspel

| nr | gemnaam      | projectnaam                                   |
|----|--------------|---|
| 1  | Harenkarspel | Centrumgebied Warmenhuizen                    |
| 2  | Harenkarspel | Warmenhuizen inbrei, diverse locaties         |
| 3  | Harenkarspel | Warmenhuizen Oost                             |
| 4  | Harenkarspel | Tuitjenhorn inbrei, diverse locaties          |
| 5  | Harenkarspel | Tuitjenhorn sportvelden P. Meijndersstraat    |
| 6  | Harenkarspel | Oostwal                                       |
| 7  | Harenkarspel | Kerkbuurt 24                                  |
| 8  | Harenkarspel | Tuitjenhorn West, Bogtmanweg                  |
| 9  | Harenkarspel | Dirkshorn inbrei, diverse locaties            |
| 10 | Harenkarspel | Kuurresort Dirkshorn, Groenhartweg            |
| 11 | Harenkarspel | Dirkshorn Noord                               |
| 12 | Harenkarspel | Dirkshorn Zuid-Oost (ruimte voor ruimte)      |
| 13 | Harenkarspel | Dirkshorn, paardenbak                         |
| 14 | Harenkarspel | Waarland inbrei, diverse locaties             |
| 15 | Harenkarspel | Molenhof, Hoebelaan                           |
| 16 | Harenkarspel | Waarland Zuid Oost                            |
| 17 | Harenkarspel | Beemsterboerweg Waarland (ruimte voor ruimte) |
| 18 | Harenkarspel | Waarland Bouwt Zelf, Veluweweg + Oost         |
| 19 | Harenkarspel | De Posthoorn, Veluweweg                       |
| 20 | Harenkarspel | Handbalvelden, Landmanstraat                  |
| 21 | Harenkarspel | Bijpost/Muileoom, Dorpstraat 17               |
| 22 | Harenkarspel | de Omloop/Groenedijk                          |
| 23 | Harenkarspel | Inbrei Sint Maarten, diverse locaties         |
| 24 | Harenkarspel | Locatie Haulo Sint Maarten                    |
| 25 | Harenkarspel | Sint Maarten Zuid-Oost                        |
| 26 | Harenkarspel | Schoorldam inbrei, diverse locaties           |
| 27 | Harenkarspel | Eenigenburg inbrei, diverse locaties          |
| 28 | Harenkarspel | Valkkoog, Groenveld, Rijperweg, Stroet        |
| 29 | Harenkarspel | warmenhuizen noord                            |



## Bijlage 2: Procesverloop totstandkoming RAP

### Totstandkoming

Hoe is het traject van totstandkoming van deze afspraken omtrent woningplanning/RAP in de regio Kop van Noord-Holland verlopen? Een overzicht.

- Eind 2010: inventarisatie geplande woningbouwprojecten in de regio Kop van Noord-Holland, uitgevoerd bij zowel gemeenten als corporaties en projectontwikkelaars en afgezet tegen de verwachte vraag tot 2015 en tot 2020 (op basis van provinciale prognoses en woningmarktonderzoek Companen 2008). Dit biedt inzicht in kwantitatieve en kwalitatieve (over)planning in de regio en per gemeente afzonderlijk.
- 17 februari 2011: delen van deze inzichten met gemeenten en marktpartijen in de regio. Dit leidde tot vervolgaanpak in fase 2 van het RAP.
- 23 maart 2011: klankbordgroep met marktpartijen en corporaties, die de Kop van Noord-Holland als woningmarktregio beschouwden. Dit leidde tot inzichten en aandachtspunten, die in vrijblijvende zin zijn meegegeven aan bestuurders.
- ROVEZ 11 april 2011: bestuurlijk is kennis genomen van de inzichten tot aan dat moment en men heeft zich een beeld gevormd van de totale regionale opgave. Dat leidde o.m. tot het informeel benoemen van een bestuurlijk ambassadeur RAP's, om bestuurlijk de knelpunten aan te kaarten en discussie te bevorderen.
- In plaats van in het ROVEZ op 30 juni 2011 zijn gehouden twee informele bestuurlijke regionale overleggen op 7 en 18 juli 2011 en een afzonderlijk informeel overleg door de ambassadeur RAP Kop van Noord-Holland met het gemeentebestuur van Den Helder op 26 juli 2011: behandeling van de opgaven, leidend tot de afspraken die u aantreft in dit RAP, in casu paragraaf 2.4.
- ROVEZ 9 september 2011: besluitvorming en akkoord concept-RAP.
- September-oktober 2011: besluitvorming afzonderlijke colleges
- 27 oktober 2011: provincie organiseert een bestuurlijke conferentie met betrokken partijen voor de RAP's in Noord Holland Noord.
- November 2011 – februari 2012: met behulp van het RAP Kop van Noord-Holland wordt de regionale woonvisie Kop van Noord-Holland geactualiseerd.
- Begin 2012: vaststelling RAP's college GS

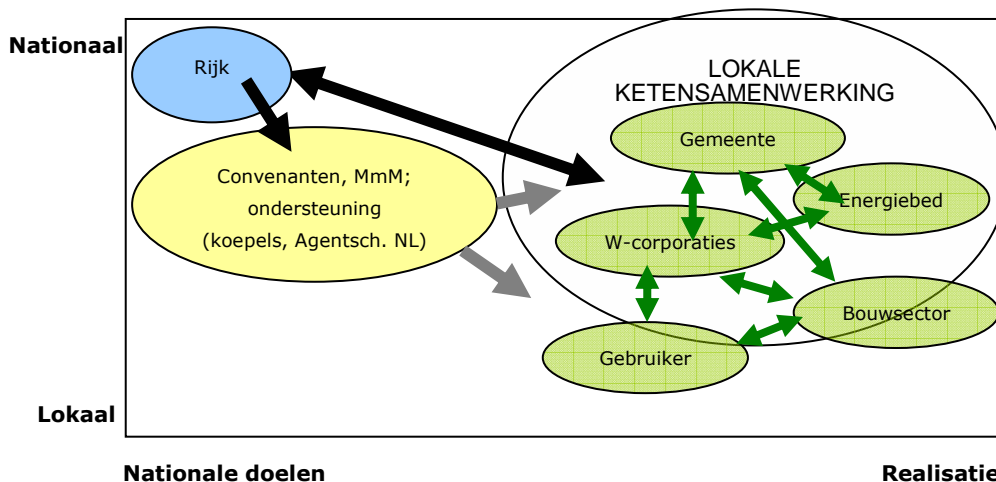
## Bijlage 3: 'Lokaal arrangement' voor energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie

'Energiebesparing en CO<sub>2</sub> reductie', wie wil dat niet? Iedereen is vóór. Lokale partijen als overheid, woningcorporaties, bouwnijverheid en ook huurders zijn graag bereid hier werk van te maken, maar in het geweld van vele ambities sneuvelt dit...

Dat komt deels omdat kosten en opbrengsten vrij diffuus zijn. Door lange terugverdientijden komt het rendement van investeringen vaak niet bij de investeerder terecht. Wat mist is de aansluiting van energiedoelen bij dominante beleidsterreinen, waar het makkelijker scoren is. En ook inwoners missen nog het juiste gevoel, de mogelijkheid het behaaglijk en comfortabel te laten passen, als een eigen jas.

Wat te doen? Heel simpel: aansluiting zoeken bij de reguliere beleidsprocessen en prestatieafspraken op gemeentelijk niveau! Zeker in het volkshuisvestingsbeleid. Er liggen echt grote kansen in de *lokale samenwerking* en de *gedeelde opgave* van gemeente, woningcorporaties, bouwnijverheid, huurders en ook eigenaar-bewoners. Dit 'lokale arrangement' ziet u in de volgende figuur.

Afbeelding 1: Bottom up: Lokaal arrangement



### Bottum-up verankert aanpak in lokale werkwijzen

Deze bottom-up benadering integreert energetische doelstellingen in de lokale aanpak. Dat betekent, dat alle betrokkenen het in hun werk tegenkomen. Dat vergroot de kans dat zij het onderdeel maken van hun eigen handelen. Wat zijn de sleutels voor succes in dit 'lokale arrangement'?

- Duurzame **samenwerking op lokaal niveau**: energetisch beleid gemeente en corporatie(s) goed op elkaar afstemmen, motieven huurders en eigenaar-bewoners scherp in beeld brengen, gezamenlijk benoemen strategische doelen op (middel)lange termijn en operationele doelen op korte termijn. En, het allerbelangrijkst: geen onderling afschuiven, maar "gaan voor gezamenlijke roem".
- Aansluiten op de **interessesfeer van inwoners** op lokaal niveau. De burger als maatschappelijke partner wil zeker wel, maar als consument staat hij sceptisch tegenover maatregelen. Het hemd is nu eenmaal nader dan de rok, z'n

portemonnee nader dan het milieu. Hem betrekken is dan ook een afzonderlijke uitdaging! Wat is kansrijk? Aansluiting zoeken bij zijn leefstijlen: sommige mensen bewegen uit ideële en maatschappelijke motieven, maar velen vooral uit financiële of uit statusgerelateerde motieven. Maak het voordeel vanuit ieders motief aannemelijk.

### **Continuïteit in 'veranderen mindset'**

Zo'n samenhangende bottom-up-aanpak op lokaal niveau zorgt voor continuïteit door de jaren heen. Dit is essentieel voor verandering in de mind-set rond renovatie en nieuwbouw: pas als energie- en duurzaamheidsmaatregelen als meer vanzelfsprekend worden ervaren, ontstaat een stabiele marktvraag. Dit is van wezenlijk belang voor de marktperspectieven van de bouwnijverheid en de daarmee samenhangende ontwikkeling van nieuwe technieken en implementatie daarvan.

### **Woonlasten en wijkkwaliteit**

Onderwerpen die deze lokale inbedding kunnen ondersteunen, zijn van wezenlijk belang. Denk aan:

- Het feit dat de focus van *huurlasten* steeds meer verschuift naar die van *woonlasten*. Daarmee wordt de energieprestatie van de woning een structureel onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Op lokaal niveau verbind je enerzijds nationale klimaatdoelstellingen en de betrouwbaarheid van een betaalbare energievoorziening, met anderzijds de woonlastenproblematiek. Ook voor eigenaar-bewoners valt winst te behalen: de energielasten dalen, de waarde van de woning stijgt.
- Ook de 'wijkkwaliteit', vaak gemeten in indicatoren als integratie, sociale veiligheid en verhuurbaarheid, heeft een relatie met verbetering van energieprestaties van woningen. Veel energiebesparende maatregelen hebben namelijk nevenkwaliteiten: realiseren gezonder binnenmilieu, verhelpen comfortproblemen, verbeteren uiterlijk woningcomplexen, en daardoor ook verbeteren leefomgeving.

### **Regio Kop Noord-Holland bevordert het komende jaar:**

- Procesmanagement voor ketensamenwerking op lokaal niveau door
  - bij elkaar brengen partijen
  - verbinden volkshuisvestelijke doelen aan energiebesparingsdoelen
  - (daarmee) realiseren tempoversnelling in acties, maatregelen
  - realiseren broodnodige samenwerking tussen partijen.Dit leidt minimaal tot synergie-voordelen, en maximaal tot een gezamenlijk succesvol uitgevoerd energiebesparingsbeleid.
- Onderzoek naar energiestijlen (feitelijk een onderdeel van leefstijlen) in buurten en complexen. Zo wordt scherp vanuit welke motieven mensen bereid zijn om energiebesparende maatregelen te omarmen. Niet opleggen, maar verleiden.
- Labelscaan. Via een uiterst praktische methodiek kan worden bepaald:
  - waar (kansrijke) huur- en koopwoningen liggen
  - welke energielabels ze hebben
  - welke 'winst' er voor de huurder of eigenaar te halen valt
  - wat dat oplevert voor het milieu.