

Companen

Projectnr. 361.105/G

Regio Alkmaar

Regionaal Actie Programma

Op weg naar afspraken over de
woningproductie in de regio

8 december 2011

Inhoud

1. Inleiding 1	
1.1. Afsprakenkader provincie	3
2. Regionale inzichten	4
2.1. Huishoudenontwikkeling en woningvraag in regio Alkmaar	5
2.2. Regionale planning per type en confrontatie met de vraag	7
2.3. Verschillen per gemeente	9
2.4. Bestuurlijke afspraken RAP regio Alkmaar	10
3. Resumerend, afsprakenkader met provincie	13
Bijlage 1: De regio als woningmarktgebied	15
Bijlage 2: Uitwerking regionaal beleid duurzaamheid, woonserviceontwikkeling en voorzieningen	20
Bijlage 3: Wens regio: aanvullende inventarisatie nultredenwoningen en wonen, welzijn en zorg	22
Bijlage 4: Procesverloop totstandkoming RAP	23
Bijlage 5: Woonfonds	24

1. Inleiding

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

- een meer realistisch benadering waarop we naar de woningmarkt kijken dan in het verleden;
- woningvraag en -aanbod in de regio tot 2020;
- daarvan afgeleide reële woningplanning tot 2020;
- regionale productieafspraken over ontwikkeling van locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten en nadere fasering;

Betrokkenen zijn de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

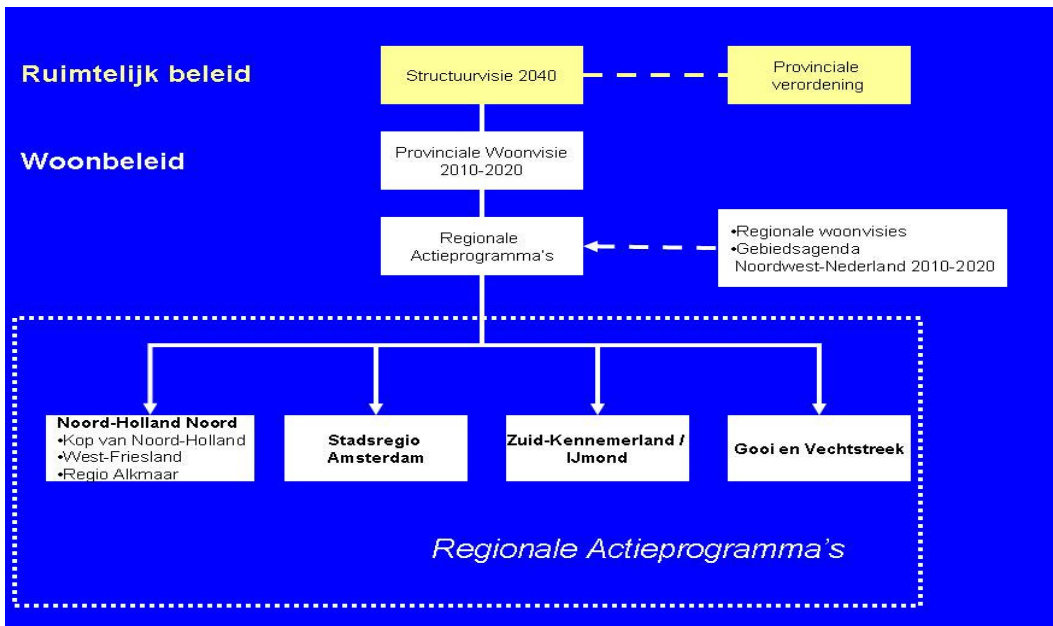
Zie voor het procesverloop van het opstellen van dit RAP bijlage 4.

Dit RAP is het bewijs van het besef dat regionale samenwerking op het gebied van de woningmarkt van belang is. De ontwikkelingen zorgen ervoor dat een kanteling in denken en handelen van alle partijen, die actief zijn op de woningmarkt, noodzakelijk is. Meer dan ooit zal flexibel ingespeeld moeten worden op de vraag. Voorkomen moet worden dat percentages en aantallen leiden tot dogmatische interpretaties zonder dat een discussie gehouden wordt over woningmarktontwikkelingen op het betreffende moment. De getallen in dit document moeten dan ook met deze interpretatie gelezen worden. Binnen de regio gaan we meer dan in het verleden op basis van discussie over de daadwerkelijke woningbehoefte plannen beoordelen. Dat is een andere manier van werken en leidt tot een inhoudelijker verantwoording van beslissingen. Beslissingen die aansluiten bij de realiteit van de markt en rekening houden met de lange termijn.

Waarom regionale woningbouwafspraken?

Een aantal trends vraagt om regionale afstemming in woningbouw: demografische veranderingen, de trek naar de stad vanuit omliggende gebieden, en zeker ook de effecten van de huidige economische crisis op de woningmarkt. Het traject Faseren & Dosereren in de subregio Alkmaar (gestart zomer 2010) ontstond uit het urgentiegevoel van gemeenten en marktpartijen om onderling afspraken te maken over reële woningproductie op lokaal én regionaal niveau.

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 RAP's (zie blauwe kader). Noord-Holland Noord is daarin onderverdeeld in drie subregio's; de regio Alkmaar haakt met haar RAP aan bij het traject van Faseren & Dosereren.



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, zonder dat er ongewenste concurrentie ontstaat. De komende periode van 10 jaar zal voor het RAP twee rondes van 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 (zie hoofdstuk 3). In kwantiteiten en in elk geval de kwaliteiten betaalbaarheid, nultreden-voorraad, voorzieningen en duurzaamheid moeten afspraken worden gemaakt ('primaire afspraken'). 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 een instrument om nut en noodzaak van beoogde uitbreiding buiten Bestaand Bebouwd Gebied aan te tonen (buiten BBG).

'Nut en noodzaak' in relatie tot bouwen buiten BBG

Er zijn twee (hoofd)vragen aan de orde, indien gemeenten buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) willen bouwen:

1. heeft de gemeente nut en noodzaak aangetoond door aan te geven:
 - o dat het woningbouwprogramma van het plan past binnen de lokale en regionale woningbehoefte,
 - o 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?

"Voor beantwoording van de 1^e vraag is het RAP het instrument. Als een plan voldoet aan de afspraken hierover in het RAP zijn nut en noodzaak, wat wonen betreft, aangetoond. Voor beantwoording van de 2^e vraag zal de gemeente een onderbouwing moeten geven voor de locatie buiten BBG. Gemeentelijke plannen buiten BBG zonder deze expliciete onderbouwing komen niet in aanmerking voor een ontheffing" (uit Plan van Aanpak RAP's).

Nut en noodzaak wordt door de provincie per ontheffingsaanvraag beoordeeld. Hierbij is regionale afstemming cruciaal.

Gebruikte bronnen

In deze notitie zijn de volgende bronnen als uitgangspunten gebruikt:

- Prognoses Provincie Noord-Holland 2010, die aangeven welke bevolkingsontwikkeling verwacht kan worden.
- Plan van aanpak RAP's provincie Noord-Holland, vastgesteld door PS op 30-11-2010.
- Provinciale woonvisie Noord Holland.
- Woningmarktonderzoek Companen 2008, geactualiseerd met behulp van: crisiseffecten, nieuwe prognose, aanvullende nieuwbouwgegevens.
- 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.
- Woningmarktonderzoek Graft-De Rijp (Companen, eind 2010).
- Woningmarktonderzoek Heerhugowaard (Woontest 2007).
- Onderzoeken ABF: Fortuna en Socrates (2011).

2. Regionale inzichten

De regio Alkmaar heeft in z'n totaliteit tot 2020 ongeveer 13.000-14.000 woningen in de planning zitten. De behoefte is, op basis van de huishoudensontwikkeling, bijna 10.000 woningen. De verstedelijkingsafspraken gaan ook uit van dit aantal. Ervan uitgaande dat een overplanning van 30% noodzakelijk is om tot de gewenste productie te kunnen komen (wegens planuitval en vertraging; dit percentage is landelijk min of meer geaccepteerd als norm), is er dus nauwelijks sprake van overplanning (= meer woningen in de planning dan logischerwijs afzetbaar zijn). Daar komt bij dat in de periode tot 2020 een aantal woningen zal worden gesloopt. Met deze "onttrekkingen" dient rekening te worden gehouden bij de productieafspraken in regionaal verband en is de geplande productie nagenoeg op orde om de huishoudenontwikkeling te faciliteren.

* **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 is zeker voor de regio Alkmaar een juiste norm. Deze woningmarkt is niet extreem krapper of ruimer dan het gemiddelde van Nederland.

Verschillen per gemeente

Het verschilt nogal per gemeente of er ook op gemeenteniveau sprake is van overplanning in relatie tot de eigen gemeentelijke bevolkingsgroei. Er zijn gemeenten die veel meer bouwen dan volgens de eigen groei nodig zou zijn, maar er zijn ook gemeenten die minder bouwen.

Ook kwalitatief ligt er een (regionale) opgave: in z'n totaliteit kent de regio een forse overplanning aan appartementen, met aan de andere kant een tekort aan (grondgebonden) nul-tredenwoningen.

Blijvend inspelen op nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt

In het PORA 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. Een actuele woning-programmering 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 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.

Leeswijzer hoofdstuk 2

We nemen u in dit hoofdstuk mee langs:

- huishoudenontwikkeling, woningvraag daarbij + gewenste toevoegingen (2.1.)
- regionale planning per type en confrontatie met de vraag (2.2.)
- verschillen per gemeente en de regio als woningmarkt (2.3.)
- bestuurlijke afspraken PORA, als input voor RAP regio Alkmaar (2.4.)

2.1. Huishoudenontwikkeling en woningvraag in regio Alkmaar

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?

Lichte groei

De prognose van de provincie Noord-Holland van 2010 geeft aan dat de regio in ieder geval tot aan 2040 in aantal huishoudens zal blijven groeien. De grootste groei vindt plaats tot 2020 / 2025. In die provinciale prognose is, naast autonome demografische ontwikkeling, ook rekening gehouden met een bepaalde bouwplanning die migratie be- of juist ontmoedigt.

Tabel 2.1: Geprognosticeerde huishoudenontwikkeling van de regio Alkmaar

Type huishouden	Jaar		stijging tov 2010	Jaar			stijging tov 2010
	2010	2020		2025	2030	2040	
Kleine huishoudens tot 35 jaar	14.281	14.460	1%	14.487	14.024	13.046	-9%
Kleine huishoudens 35 -55 jaar	16.383	15.634	-5%	15.121	14.668	15.191	-7%
Gezinnen	42.237	42.595	1%	42.758	43.162	45.097	7%
Kleine huishoudens 55-75 jaar	32.398	36.811	14%	36.007	35.957	32.517	0%
Kleine huishoudens >75 jaar	12.658	18.387	45%	23.684	26.873	30.488	141%
Totaal	117.957	127.887		132.057	134.684	136.339	
Groei		9.930		4.170	2.627	1.655	18.382
Stijging tov 2010		8%		3,5%	2%	1,5%	15%

Bron: Provinciale prognose.

- Tot 2020:
 - blijft het aantal gezinnen redelijk gelijk;
 - daalt alleen het aantal kleine huishoudens in de leeftijdsgroep 35-55 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 kwaliteit toevoegingen

Welke typen woningen zijn vanuit huidige behoefte en volkshuisvestelijk oogpunt 'nodig' om toe te voegen aan de bestaande voorraad? En wat is kansrijk? In tabel 2.2. geven we dit aan voor de lange termijn (tot 2020). De op lange termijn gewenste toevoegingen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de economie zich weer (enigszins) herstelt en de doorstroming (veel) bestaande woningen vrijmaakt.

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 2020
Eengezins rijwoning huur	Betaalbaar	++
Eengezins rijwoning huur	Duur	---
Appartement zonder lift huur	Alle	---
Appartement met lift huur	Betaalbaar	++
Appartement met lift huur	Duur	+-
Grondgebonden 0-treden woningen huur	Duur	++
Eengezins rijwoning koop	< 214.000	++++
Eengezins rijwoning koop	> 214.000	----
2 [^] 1 kapwoning koop	> 214.000	+++++
Vrijstaand koop	> 323.000	+++
Appartement zonder lift koop	Alle	--
Appartement met lift koop	< 214.000	+
Appartement met lift koop	> 214.000	+-
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	< 214.000	+-
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	> 214.000	++

* In het woningmarktonderzoek 2008 van Companen voor de regio Noord-Kennermerland is de huurprijsgrens van de toen geldende categorie-indeling gebruikt. In 2010 is deze grens bij de analyses geactualiseerd voor de huursector naar € 515. De grens van cat. 1 is momenteel (2011) € 511 en de eerste attoppingsgrens is € 517. Deze grens is destijds gekozen. In de huidige situatie van de markt en wet- en regelgeving laait de discussie op over de definitie van "goedkoop en betaalbaar". Is dat onder de € 554 of onder de € 652? Voor nieuwbouw in de huursector is het niet realistisch om een andere grens dan € 652, te hanteren. Daarom gebruiken we in dit RAP de termen Betaalbaar (< € 652) en Duur (> € 652).

* Voor de koopsector zijn de grenzen geactualiseerd naar € 214.000 en € 323.000.

Bron woningmarktonderzoek, provinciale prognose, bewerking Companen.

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**
 - Uitbreiding in de huursector in de regio moet worden gezocht in de goedkope eengezinsrijwoningen, appartementen met lift (betaalbaar) en grondgebonden nultredenwoningen met een behoorlijke kwaliteit (duur).
 - Niet wenselijk is toevoeging van appartementen zonder lift (alle prijsklassen) en eengezinsrijwoningen in het dure huursegment.
- **Koopsector**
 - In de koopsector is behoefte aan toevoeging van grondgebonden woningen (eengezinswoningen <€214.000, 2[^]1 kappers, vrijstaand en nultredenwoningen).
 - Voor appartementen in de koopsector is slechts beperkt ruimte. Niet wenselijk is toevoeging van appartementen zonder lift en eengezinsrijwoningen met een prijs van meer dan ongeveer € 214.000.

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: tussen de 13.000 en 14.000 woningen in de regio Alkmaar. De planningcijfers zijn aangepast op basis van de meest actuele gegevens van de gemeenten.

Totaal aantal woningen (kwantiteit)

Tabel 2.3: Planning en vraag

	Planning tot 2020	Vraag tot 2020	30% reserve-capaciteit in planning	Onttrekkingen (sloop) volgens Socrates	Resultaat
Totaal	13.770	9.930	2.980	1.350	-490

Tot 2020 moeten 14.260 woningen in planning worden opgenomen om de door de provincie geprognosticeerde regionale huishoudenontwikkeling te faciliteren. Dit aantal is opgebouwd uit de huishoudensontwikkeling (9.930), de reservecapaciteit van 30% (2.980) en de herbouw van de geprognosticeerde onttrekkingen (1.350).

- In de regio Alkmaar is dus geen sprake van een overplanning, maar zelfs van een klein tekort. Dit vult de regio vooralsnog niet in, omdat het aantal onttrekkingen, met name in deze economische situatie, moeilijk te voorspellen is en de haalbaarheid van de (door ABF benoemde) 1.350 wordt betwijfeld. Dit kan lager uitvallen en daardoor kan het resultaat getalsmatig op nul uitkomen.
- De gemeenten Castricum en Heiloo beraden zich momenteel op de fasering van Zandzoom. Zij schatten in dat de kentering in de vraag tot een andere fasering zal leiden. Een deel van de geplande productie zal daardoor na 2020 worden gepland. Daarmee kan de geplande productie in deze gemeenten en de regio als totaal lager uitvallen. Dan zou sprake zijn van een onderplanning.

Type, eigendomsverhouding, prijs en nultreden (kwaliteit)

Welk kwalitatief programma is nodig om optimaal te voldoen aan de vraag?

Type woningen

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

	Planning tot 2020	Vraag
Totaal	13.770	9.900
Eengezins	6.000	8.200-9.200
Appartementen	5.100	700-1.700
Onbekend	2.670	

De kwalitatieve invulling van de plannen is grotendeels al bekend:

- bijna 50% eengezinswoningen (grondgebonden);
- ca 40% appartementen;
- de rest nog onbekend.

Duidelijk is dat het aantal geplande appartementen te hoog is. Daarin moet worden ingegrepen.

Huur en koop

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

	Planning tot 2020	Vraag
Totaal	13.770	9.900
Huur	2.100	1.000-2.000
Koop	8.800	7.900-8.900
Onbekend	2.870	

De nadruk ligt op de koopsector:

- ca 65% van de geplande woningen koop;
- ca 15% van de geplande woningen huur ;
- 20% onbekend of deze gerealiseerd worden in de koop- of huursector.

De verhouding tussen huur- en koopwoningen komt redelijk overeen met de gewenste toevoegingen. Deze verhouding behoeft vooralsnog geen aanpassing.

Prijscategorieën

Tabel 2.6: Planning en vraag naar type: prijscategorie betaalbaar en duur

	Planning tot 2020	Vraag
Totaal	13.770	9.900
Betaalbaar	4.850	3.800-4.500
Duur	6.800	5.400-6.100
Onbekend	2.120	

- ca 50% is gepland in de duurdere prijscategorieën;
- ca 35% in de prijscategorie betaalbaar;
- de rest, 15% is nog onbekend.

De verhouding tussen de prijscategorieën betaalbaar en duur komt redelijk overeen met de gewenste toevoegingen. Bijstelling van het programma is vooralsnog niet noodzakelijk.

Nultredenwoningen (onderzoek ABF)

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.

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

	Verzorgd wonen			Overig geschikt wonen		
	Tekort 2008	Vraag ontwikkeling 2008-2019	Totaal	Tekort 2008	Vraag ontwikkeling 2008-2019	Totaal
Alkmaar	-430	390	-40	960	1.330	2.290
Graft-De Rijp	30	40	70	-60	110	50
Bergen (NH.)	-90	240	150	-20	420	400
Castricum	-60	110	50	-160	320	160
Heerhugowaard	90	380	470	1260	1.580	2.840
Heiloo	120	200	320	-80	440	360
Langedijk	90	210	300	-40	720	680
Schermer	40	40	80	-210	80	-130
Totaal	-210	1.610	1.400	1.650	5.000	6.650

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 6.600 nultredenwoningen tot 2019. Deze vraag is opgebouwd uit twee componenten:

1. een toename van de vraag de komende 10 jaar van ca. 6.600 woningen (1.610 verzorgd en 5.000 overig geschikt wonen);
2. een reeds bestaand tekort (huidig tekort) van ca. 1.400 (1.650-210) woningen.

Omdat het huidige tekort - 1.400 woningen - door veel gemeente niet wordt herkend, heeft de provincie aangegeven dat het uitgangspunt alleen de vraag **ontwikkeling** moet zijn. Dit betekent dat een extra toevoeging aan de nultredenvoorraad noodzakelijk zou zijn van 6.600 woningen.

Hoeveel nultreden zit in de planning?

Uit de opgaven van de regiogemeenten blijkt dat er plannen zijn voor:

- ongeveer 5.100 appartementen;
- beperkt specifieke grondgebonden nultredenwoningen (maximaal 500);
- totaal tot 2020 dus ongeveer 5.500 à 5.600 nultredenwoningen gepland.

Hiermee zou dus in een groot deel van de vraag naar nultredenwoningen kunnen worden voorzien. We constateren echter ook dat het aantal appartementen te groot is. De mensen willen meer grondgebonden wonen. Dat versterkt het gevoel dat een dergelijke opgave natuurlijk nooit alleen kan worden ingevuld met nieuwbouw; ook de bestaande voorraad speelt hierbij een belangrijke rol (opplussen). Dat laat onverlet dat wanneer nieuwbouw ook 'als nultreden' gebouwd kan worden, dit altijd de voorkeur verdient.

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 te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. De verschijningsvormen zijn appartementen (met lift) en grondgebonden nultreden woningen. (Let op: deze definitie is een ambtelijke keuze, en wijkt enigszins af van de definitie van de provinciale woonvisie.) Maar ook nieuwere eengezinswoningen waarin een traplift is te plaatsen, kunnen mogelijk een oplossing bieden.

Wens regio: aanvullende inventarisatie (nultreden)woningen en wonen met zorg

Gezien de demografische ontwikkeling (vergrijzing) en extramuralisering van de zorg zijn naar verwachting de komende jaren extra zorgwoningen en nultredenwoningen nodig. Aanbod en vraag zijn momenteel nog onvoldoende in beeld. Gemeenten wensen een verdieping ook op lokaal niveau, die inzicht biedt op de werkelijke (toekomstige) vraag en het aanbod van woningen per doelgroep. Zie toelichting bijlage 3.

Conclusies confrontatie vraag-aanbod

Wat kunnen we stellen, kijkend naar de bevindingen in paragraaf 2.2:

Kwantitatief:

- Tot 2020 moeten 14.260 woningen in planning worden genomen om de door de provincie geprognosticeerde regionale huishoudenontwikkeling te faciliteren. De regio Alkmaar heeft daarmee een beperkt tekort. Dit vult de regio vooralsnog niet in, omdat het aantal door ABF geprognosticeerde onttrekkingen niet op voorhand overal haalbaar wordt geacht.
- De gemeenten Castricum en Heiloo beraden zich momenteel op de fasering van Zandzoom; een groot deel van de geplande productie kan na 2020 worden gepland. Daarmee zou een onderplanning kunnen ontstaan.

Kwalitatief:

- Appartementen: de geplande productie bevat te veel appartementen, in totaal ca 5.100. Dit aantal moet theoretisch teruggebracht worden tot ca 2.000. Dat maakt echter de opgave voor grondgebonden nultredenwoningen weer groter.
- Nultredenwoningen: de vraag ligt vooral bij grondgebonden nultredenwoningen. Deze opgave is moeilijk in nieuwbouw te realiseren; ook de bestaande voorraad moet hierin een grote rol spelen (opplussen). Een ander alternatief zit in appartementen met een optimale prijs-kwaliteitverhouding, nabij voorzieningen en met grote buitenruimte: deze kunnen de vraag naar grondgebonden nultredenwoningen deels weer verschuiven naar appartementen.
- Verhouding huur-koop: in de geplande productie redelijk passend bij de vraag.
- Verhouding goedkoop-duur: idem.

2.3. Verschillen per gemeente

De vorige paragrafen hebben een beeld gegeven van de regio Alkmaar als geheel. De regio Alkmaar functioneert echter maar beperkt als één woningmarkt; er zijn verschillende lokale subwoningmarktregio's. Een belangrijke scheidsgrens ligt bij de A9. Grofweg de scheiding tussen 'het zand' en 'de polders'. 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. In bijlage 1 wordt een uitgebreide beschrijving van de regionale woningmarkt gegeven.

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 huishoudenprognose en geplande productie en onttrekking volgens ABF (Socrates)

Gemeente	Aantal huishoudens in 2010	Aantal huishoudens in 2020	Ontwikkeling 2010-2020	Ontwikkeling incl. 30%	Geplande productie tot 2020	Onttrekkingen (Socrates)*	Overplanning
Alkmaar	44.145	47.368	3.223	4.190	4.027	780	-943
Bergen	13.670	13.714	44	57	1.068	140	871
Castricum	14.594	15.329	735	956	1.616	200	460
Graft-De Rijp	2.635	2.907	272	354	278	0	-76
Heerhugowaard	20.519	23.931	3.412	4.436	4.218	80	-298
Heiloo	9.670	10.403	733	953	987	60	-26
Langedijk	10.634	12.024	1.390	1.807	1.457	90	-440
Schermer	2.090	2.211	121	157	120	0	-37
Regio	117.957	127.887	9.930	12.910	13.770	1.350	-490

* 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

- In de regio als totaal is geen sprake van een overplanning.
- Indien Zandzoom anders wordt gefaseerd, is er sprake van een onderplanning.
- De verschillen per gemeente zijn groot. Het PORA accepteert deze lokale verschillen (zie par. 2.4).

2.4. Bestuurlijke afspraken RAP regio Alkmaar

1. Kwantiteit, primaire afspraak:

Het PORA stemt in met de regionale productie, zoals opgegeven in paragraaf 2.3. Dus ook met de overplanning in een beperkt aantal gemeenten. Aanpassing / afwijking van de planning wordt teruggekoppeld in het PORA. Het PORA ontwikkelt daarvoor een woningmarktmonitor om gezamenlijk de "vinger aan de pols" te kunnen houden.

De positie van het PORA

Het PORA, 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 PORA is in dit verband niet meer of minder dan het bestuurlijk toetsingskader, dat zich eerst laat adviseren door het regionaal ambtelijk overleg.

2. Kwaliteit, primaire afspraak:

Elke gemeente borgt dat de eigen plannen in kwalitatieve zin worden bijgesteld zoals per gemeente toegelicht in de regionale woonvisie. Regionaal gelden de volgende streefpercentages (lange termijn), hoewel die per gemeente mogen verschillen:

- Bandbreedte verhouding appartementen / grondgebonden woningen: appartementen 10-15%, grondgebonden: 85-90% (hier zit thans een groot probleem, vanwege overplanning appartementen; zie 'Kwaliteit, aanvullende afspraak').
- Bandbreedte verhouding huur / koop: huur 10 tot 20%, koop 80 tot 90%.
- Bandbreedte verhouding betaalbaarheid: categorie één en twee 40-45%, categorie drie en vier 55-60%.
- Bandbreedte verhouding nultreden / niet nultreden: nultreden ca 60%, niet-nultreden ca 40%.
- Bandbreedte verhouding grondgebonden en appartementen binnen categorie nultreden: 20 tot 30% appartementen en 70 tot 80% grondgebonden nultredenwoningen of appartementen met een zeer goede prijs-kwaliteitverhouding en grote buitenruimte, waarvan zoveel mogelijk in nabijheid van winkels en zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Niet dogmatisch omgaan met percentages

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.

3. Kwaliteit, aanvullende afspraak:**Reductie aantal appartementen + kwaliteit appartementen verhogen**

De vraag naar appartementen heeft een geschatte omvang van 700-1.700 voor de gehele regio (zie paragraaf 2.2). In totaal zijn ruim 5.000 appartementen gepland. Bijstelling van het programma (reductie en kwaliteit verhogen) is dus noodzakelijk. De vraag naar appartementen is rekbaar: de huidige kwaliteit kenmerkt zich vaak niet door vraaggerichtheid, maar als daarin meer en andere kwaliteit wordt geleverd, is het denkbaar dat meer mensen geïnteresseerd zijn te maken voor wonen in een appartement. Daarom moeten alle geplande appartementen met voldoende kwaliteit worden gerealiseerd. Belangrijkste variabelen: grote buitenruimte(n), goede ligging op de zon, praktische woningplattegrond, waar mogelijk nabijheid voorzieningen en OV, aansprekende / vraaggerichte architectuur.

4. Afspraken uitwerking thema's (duurzaamheid, wwz, voorzieningen en overige)

Ten aanzien van andere beleidsthema's dan sec het wonen, is in het PORA afgesproken dat deze geen uitwerking krijgen in het RAP, maar dat daarover steeds aan de hand van actuele vraagstukken op regionaal niveau de (beleids)discussie wordt gevoerd ("welke kant willen we als regio op?"). Op diverse lokale niveaus moet dan de weerslag daarvan in praktische zin gestalte krijgen. Mocht dit op termijn toch vragen om een beleidsuitwerking op regionaal niveau, dan kan de regio altijd opdracht geven tot het opstellen van regionale deelvisies. Het betreft in beginsel alle thema's (en eventueel nog andere) die in het provinciale plan van aanpak RAP's worden genoemd.

Bij de thema's duurzaamheid, woonserviceontwikkeling en voorzieningen heeft de regio reeds beleidsuitgangspunten geformuleerd die hierbij leidend zijn. Zie bijlage 2.

5. Procesafspraken:

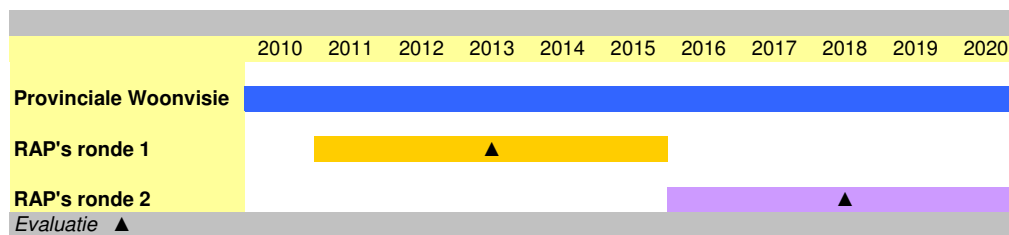
- Na vaststelling van deze afspraken in 2011 worden ze jaarlijks in het PORA geëvalueerd, onder leiding van een betrokken deskundige. Mocht er aanleiding zijn tot bijstelling, dan krijgt dat jaarlijks in onderling overleg vorm. Deze bijstelling wordt verwerkt in dit basisdocument RAP.
- Het PORA stelt een eenvoudige woningmarktmonitor op om de planning en de realisatie periodiek te kunnen bespreken. De meest actuele bevolkingsontwikkeling en –prognose wordt vergeleken met de geplande bouwproductie. De conclusies van deze vergelijking wordt voorgelegd aan het PORA.
- In de gebieden c.q. ontwikkellocaties waar partijen gezien hun planvorming onderlinge concurrentie van elkaar kunnen verwachten (zie bijlage 1), vindt minimaal 2x per jaar onderlinge afstemming over fasering en programmering plaats. Het betreft:
 - Heiloo / Castricum / Bergen (Zandzoom, Duin & Bosch, Zuiderloo, diverse kleine projecten Bergen);
 - Alkmaar / Langedijk / Heerhugowaard / Schermer (HAL-locaties, Westerdel, Stompvoren-West).
- In 2012 of 2013 worden de ook dan inzichtelijke consequenties van de '33.000 euro grens' afgezet tegen de afspraken in dit RAP. Indien nodig, worden inhoudelijke stukken en afspraken daarop aangescherpt.
- In 2015 worden deze afspraken ook met de provincie geëvalueerd. Op basis hiervan kan bijstelling plaatsvinden, die wordt verwerkt in dit basisdocument RAP.

Per gemeente 2x per jaar brede discussie gemeente en marktpartijen

Grote winst van dit RAP-proces zit voor gemeenten vooral in de exercities op gemeentelijk niveau, omdat daarin marktpartijen en gemeente samen in gesprek zijn gekomen over de gehele woningmarkt op gemeentelijk niveau. Zo wordt de aanwezige marktkennis optimaal benut, en ook echt aangewend voor aanscherping van ieders inzichten, in plaats van dat gemeente en marktpartijen elkaar alleen spreken vanuit een (onderhandelings)positie op projectniveau. In een groot aantal van de gemeenten heeft dit geleid tot de principeafpraak dat gemeente en marktpartijen sowieso twee maal per jaar op deze manier samen om tafel gaan.

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 bestaat vijf jaar, met halverwege een evaluatie (dus medio 2013 en medio 2018).



3. Resumerend, 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 PORA weergegeven. In dit hoofdstuk geven we in het afsprakenkader van de provincie zeer beknopt weer welke afspraken de regio met de provincie wil maken.

Primaire afspraken

Monitoring	<p>1) Kwantitatief programma regionaal (per gemeente onderverdeeld)</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen overplanning , dreigende onderplanning - regionaal overeenstemming over lokale verschillen - 13.000- 14.000 woningen in planning, met een verwacht eindresultaat in 2020 van een toevoeging van ca 10.000 woningen <p>2) Aandeel betaalbaar In planning conform de behoefte</p> <p>3) Aandeel nultreden woningen In planning conform behoefte</p> <p style="text-align: center;">REFERENTIEPROGRAMMA (zie Paragraaf 2.2)</p>	<p>4) Duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - principeafspraken met betrekking tot energieprestatie van woningen, materiaal gebruik en vervoer (verdichting bij OV-knooppunten) <p>5) Voorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afspraken met betrekking tot woonservicegebieden en voorzieningen niveau in wijk / kleine kernen <p style="text-align: center;">Zie ook maatwerk per gemeente in regionale woonvisie*</p>
	<p>Verhouding huur-koop: In planning conform behoefte Vraaggericht bouwen en (Aandeel) zelfbouw (CPO/PO) Aandeel dure huur / koop Aandeel middeldure huur / koop</p> <p>Maatwerkafspraken per gemeente in regionale woonvisie</p>	<p>Wonen boven winkels Werken aan huis Ruimtelijke kwaliteit Herstructurering Doorstroming senioren Aanpak bestaande voorraad</p> <p>Maatwerkafspraken per gemeente in regionale woonvisie</p>

Maatwerkafspraken

*Regionale Woonvisie gereed medio 2012

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

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. In Bijlage 5 staan de behoeften van de regio Alkmaar weergegeven.

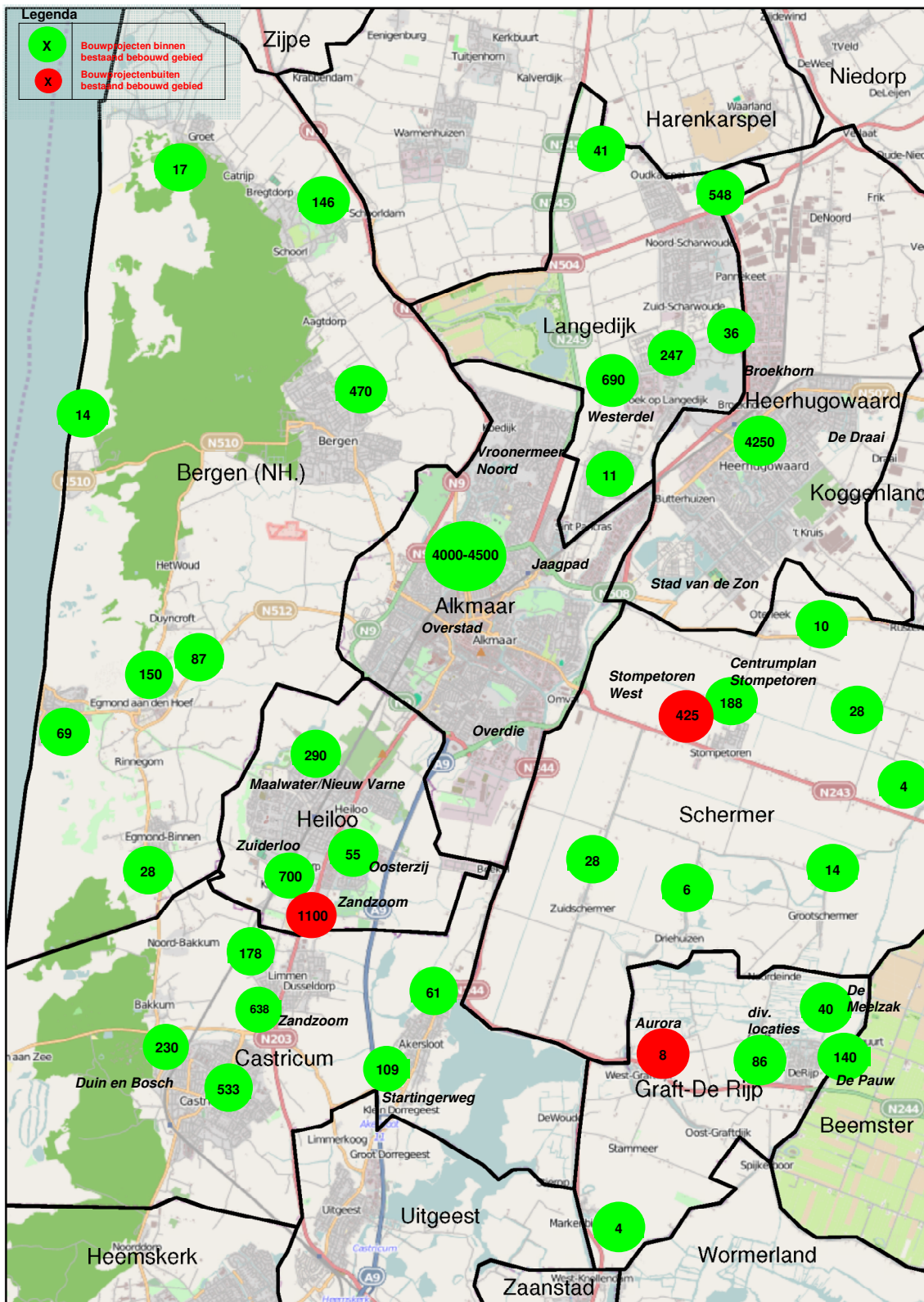
Bijlage 1: De regio als woningmarktgebied

De regio Alkmaar functioneert maar beperkt als één woningmarkt; er zijn verschillende lokale subwoningmarktregio's. Een belangrijke scheidsgrens ligt bij de A9. Grofweg de scheiding tussen 'het zand' en 'de polders'. 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.

Globale toelichting:

- De gemeenten Castricum, Heiloo, Alkmaar en in mindere mate Bergen hebben een woningmarktrelatie.
- De gemeente Castricum (en natuurlijk Zandzoom) heeft ook een woningmarktrelatie met de regio IJmond.
- Bergen staat behoorlijk op zichzelf (eigen sfeer met eigen voorzieningenniveau, zeer geliefd woonmilieu, regionale aantrekkingskracht).
- De gemeenten Alkmaar, Langedijk en Heerhugowaard hebben een duidelijke woningmarktrelatie.
- Alkmaar Noord, Heerhugowaard en Langedijk hebben eveneens een woningmarktrelatie met de gemeenten Harenkarspel en Niedorp.
- Uiteraard staat ook de stad Alkmaar op zichzelf als 'enige echte stad' in de regio.
- De gemeente Schermer, Heerhugowaard en (de zuidoostzijde van) Alkmaar hebben een woningmarktrelatie.
- Graft-De Rijk heeft meer samenhang met andere regio's (Waterland, Purmerend).

In deze paragraaf gaan we achtereenvolgens in op de regionale opgaven die we constateren binnen bestaand gebied, en buiten bestaand gebied.



Geconstateerde regionale opgaven binnen Bestaand Bebouwd Gebied

Kijkend naar de kaart, roept de binnenstedelijke planning in de meeste gemeenten geen vragen op. Veelal zitten zij tot 2020 grosso modo rond de productie voor de eigen huishoudensgroei, met een planning die meestal niet de eerder genoemde en reëel geachte 30% overschrijdt. Er zijn wel enkele aandachtspunten:

- *Bergen.* Hier loopt de verhouding tussen eigen huishoudensontwikkeling en binnenstedelijke woningplanning scheef. Het betreft veel kleine inbreidingsprojecten; Bergen kent veel druk op de woningmarkt, met name de kern Bergen is populair en partijen vertrouwen erop dat nadere fasering, indien nodig, vanzelf wordt afgedwongen door de markt. De marktpartijen verwachten dat de overplanning zich vult met toestroom van buiten de regio (overloop Amsterdam). Companen betwijfelt dit sterk, mede gezien de migratiestromen uit het verleden (slechts 17% van de instroom kwam uit Amsterdam) en voorziet eerder dat de woningen in Bergen primair een (grote) aantrekkingskracht zullen hebben op woningzoekenden uit andere gemeenten in de regio. Gezien de specifieke kenmerken en populariteit van Bergen als woonmilieu zal dit zonder meer een aanzuigende werking hebben op de regio Alkmaar, en ook op de regio Kop van Noord-Holland. De regiogemeenten hebben in het PORA aangegeven hiermee vooralsnog geen problemen te hebben.
Veel plannen hebben al een bouwvergunning en zijn conform bestemmingsplan. De gemeente geeft aan dat het eigen instrumentarium om hierop nog te kunnen sturen, klein is. Marktpartijen zijn vooralsnog niet bereid hun plannen te onderwerpen aan een onderlinge vergelijking, leidend tot een nadere Fasering & Dosering. Kortom: Bergen wil op deze planning in beginsel wel nadere regie voeren en / of afspraken maken in regionaal verband, maar is (deels) afhankelijk van de projectontwikkelaars die het nut van faseren en doseren in Bergen (nog) niet zien.
- *Graft-De Rijk.* Hier is sprake van een forse onderplanning. Nader onderzoek (woningmarktonderzoek Companen 2010) lijkt de conclusie te rechtvaardigen dat in het verleden een deel van de eigen bevolking door gebrek aan woningen is weggetrokken. Inmiddels is Graft-De Rijk met binnenstedelijke locaties bezig deze inhaalslag te maken. Concurrentie met andere regiogemeenten lijkt van hieruit niet te verwachten.

Transformatiegebieden

- *Heiloo en Castricum.* Tussen Heiloo en Limmen mogen maximaal 2.400 woningen (project Wonen in het Groen) worden gebouwd. Waarvan maximaal 1.800 in Heiloo (1.100 Zandzoom en 700 Zuiderloo), en maximaal 600 in Limmen.
 - Deze projecten zijn reeds opgenomen in provinciale structuurvisie (en vallen deels ook binnen BBG), en hangen samen met ontwikkeling van natuurgebieden en de aftakking van de A9. Zandzoom betreft een nieuw woonconcept als 'groen woonmilieu' dat in dit gebied verder nog niet voorkomt. Het leunt sterk op de nabijheid van de voorzieningen in Heiloo (en in mindere mate Limmen), en is uitstekend ontsloten door de Kennemerstraatweg / Rijksweg, de toekomstige afslag A9 en het spoor. Het was mede door de provincie bedoeld in het kader van (boven)regionale opvang.
 - Fasering van de projecten lijkt onvermijdelijk (dringt zich ook vanuit de markt-omstandigheden op), maar van afboeken is wat de gemeenten betreft geen sprake. In Heiloo komt Zandzoom waarschijnlijk pas aan snee ná Zuiderloo, waar circa 700 woningen worden gerealiseerd. Companen kan zich qua locatie en nabijheid van voorzieningen in de verre toekomst wel voorstellen dat een dergelijke ontwikkeling (in steeds aan te passen vorm en met kleine plukjes tegelijk) kan plaatsvinden, maar dan wel in een horizon tot 2030 / 2040.
 - Het te ontwikkelen gebied Zandzoom is in het verleden nadrukkelijk ingebracht als locatie, die een bovenregionale behoefte zou bedienen. Woningzoekenden uit Amsterdam, de Zaanstreek en IJmond moeten door het woonmilieu op deze plek kunnen worden aangesproken. Daardoor, en omdat realisatie van dit gebied toch voor het leeuwendeel zal doorschuiven tot na 2020, worden de 900 woningen van Zandzoom vooralsnog niet volop bij de regionale woonopgave tot 2020 opgeteld. Alle gemeenten stemmen in met deze nadere nuancering van de

- opgave in Zandzoom (en dus met de eventuele overplanning in het woongebied 'ten westen van de A9').
- Wat hier speelt, is dat beide gemeenten zich door de provincie 'aangejaagd' hebben gevoeld tot het innemen van grondposities. Gronden zijn deels door Heiloo en Castricum duur verworven; de rentelasten drukken thans zwaar op de gemeentelijke middelen, met name in Heiloo. Plannen schrappen is wat de gemeenten betreft geen optie ('artikel 12-status' dreigt in geval van afboeken) en ook doorfaseren wordt vanwege rentelast erg zwaar.
 - De directe concurrentie ten aanzien van andere regiogemeenten lijkt niet heel groot, gezien het specifieke woonmilieu. Uitwisseling met de oostkant van de A9 is er sowieso nauwelijks, en concurrerend zal vooral de planning in Bergen zijn, en mogelijk Zuiderloo (Heiloo) en Bosch en Duin (Castricum). Wel zal Zandzoom gezien haar regionale functie een concurrent kunnen zijn voor de regio IJmond, Zaanstreek en Amsterdam. Beide betrokken gemeenten willen ten aanzien van Zandzoom vooralsnog het liefst doorgaan met de ontwikkeling volgens de huidige planning.

Buiten bestaand bebouwd gebied

Interessanter ligt de vraag hoe om te gaan met woningbouw buiten bestaand gebied. Een aantal locaties valt op. Deels betreft het locaties die door de Provincie Noord-Holland (structuurvisie) als zoekgebieden zijn aangeduid. Regionale afstemming in het RAP moet hierover plaatsvinden. Een korte beschouwing per locatie:

- *Langedijk. Westerdel, ongeveer 690 woningen.* De totale verwachte productie in Langedijk, inclusief Westerdel, sluit goed aan bij de verwachte huishoudensgroei. De gemeente Langedijk maakt daarbij vooral gebruik van locaties binnen bestaand bebouwd gebied; echter ca. 600 à 700 woningen van die totale opgave kunnen niet 'binnenstedelijk' worden opgelost, en staan daarom gepland in Westerdel. Niet ontwikkelen van Westerdel zou dus kunnen betekenen dat huishoudens de gemeente zouden moeten verlaten. De ontheffing voor Westerdel voor bouwen buiten BBG is reeds verleend door de provincie. Westerdel biedt een woonmilieu (en waarschijnlijk woningen) dat voor een deel vergelijkbaar is met plannen in Heerhugowaard, Alkmaar (Vroonermeer Noord) en Harenkarspel. Afstemming met deze locatie en een slimme fasering van de woningproductie, die past bij de huidige marktomstandigheden, zijn noodzakelijk voor Westerdel. In de planning is al sprake van fasering van de woningproductie (vanwege de huidige marktomstandigheden). In de 1e fase wordt een aanzienlijk aandeel sociale (huur)woningen gerealiseerd. Dit plan drukt behoorlijk op de gemeentelijke financiën. Zodra er gebouwd kan worden, ligt, volgens de gemeente, verdere afstemming met andere locaties niet voor de hand.
- *Graft-De Rijk.* Het plan Aurora voorziet in een aantal voorzieningen voor de inwoners van West-Graftdijk in de gemeente Graft-De Rijk. Het plan kent drie hoofdelementen: een dorpservicepunt, een woon-, zorg- en werkboerderij (18 cliënten), enige woningbouw (8 woningen: 6 senioren- en 2 vrijstaande woningen) en een landschappelijke ontwikkeling. Het plan is beoogd op een locatie aan de oostzijde van West-Graftdijk. Van dit plan is geen regionale concurrentie te verwachten.
- *Schermer.* Stompetoren-West, 453 woningen. Dit project moet mede (financieel) draagvlak genereren voor de centrumplannen die nodig zijn om het centrum van Stompetoren op te waarderen, maar het betekent natuurlijk een forse overplanning in relatie tot lokale vraag. Een argument is, dat de afgelopen decennia een deel van de eigen bevolking is vertrokken door gebrek aan woningen, en dat eventuele terugkeer hiermee mogelijk wordt gemaakt. De nabijheid van (voorzieningen van) Alkmaar is een sterk punt. Het project is concurrerend met de locaties in het gebied tussen Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk: beide kennen een suburbaan woonmilieu, in

het HAL-gebied 'binnen bebouwing / voorzieningen' en in Stompvoren-West 'landelijk / dorps'. Weliswaar is de bouw beoogd na 2020, maar de samenhang is er desalniettemin.

Gemeente en marktpartijen hebben mogelijkheid en bereidheid om door te faseren naar 2030 - 2035. Daarmee is de concurrentie ten opzichte van andere ontwikkelingen, met name in het gebied tussen Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk, van de baan. Concurrentie ten opzichte van bijvoorbeeld Zandzoom ligt niet in de verwachting, vanwege de zeer geringe uitwisseling van woningmarkten.

- *Bergen.* De gemeente Bergen is inmiddels een aantal jaren in overleg met de provincie Noord-Holland over de landschappelijke afronding van het dorp Egmond aan den Hoef. Dat betreffen ontwikkelingen aan de west- en noordoostzijde van het dorp. Hiertoe wordt momenteel gewerkt aan een integraal ruimtelijk plan. Gedeputeerde Staten hebben in augustus 2010 positief gereageerd op de getoonde schetsvoorstellen. Door GS is aangegeven dat er sprake moet zijn van een gefaseerde ontwikkeling. De ontwikkeling aan de westzijde van Egmond aan den Hoef dient zich rond 2014 als eerste aan. Hier zijn 150 woningen geprojecteerd, waarvan circa 30 woningen buiten BBG. Aan de oostzijde van Egmond aan den Hoef is na 2015 een ontwikkeling beoogd die voorziet in realisatie van 120 woningen buiten BBG. Bergen gaat er vanuit dat projecten die in het kader van de 'Ruimte-voor-ruimte-regeling' spelen, dus sanering van landschappelijk storende elementen met woningbouw als kostendragende compensatie, niet opgenomen moeten worden in het RAP omdat die geen volkshuisvestelijke grondslag hebben. N.B.: het aantal woning(en) dat teruggebouwd mag worden is een afgeleide van de gemaakte kosten. Om het aantal woningen beperkt te houden zit een woning vaak in het hogere segment. Indien volkshuisvestelijke uitgangspunten gehanteerd moeten worden zijn meer woningen nodig om het saneringsbedrag te kunnen compenseren, dit is dan weer in strijd met het uitgangspunt om het landelijk gebied niet verder te verdichten.

Conclusies regio als woningmarkt

Sommige bouwplannen zullen onderling concurrerend zijn. Het betreft vooral:

- plannen in Heiloo, Castricum en Bergen, ten opzichten van elkaar (en regio IJmond en zuidelijke gemeenten Kop van Noord-Holland);
- plannen Schermer, Langedijk en Alkmaar (Vroonermeer Noord, Westerdel en Stompvoren-West), ten opzichte van elkaar en mogelijk Harenkarspel (Kop Noord-Holland)

Bij ontwikkeling van al deze plannen tegelijk dreigt stagnatie: de vraag verwatert dan mogelijk over teveel projecten, waardoor per saldo elk project moeite heeft om aan voldoende verkoop te komen om te kunnen starten. Het is denkbaar overal te faseren c.q. te temperen (kaasschaaf), maar ook om bepaalde projecten voorrang te geven boven andere (regio gezien als 1 woningmarkt). Ook de overproductie aan appartementen moet onderdeel uitmaken van deze discussie. Regionale afspraken daarover zijn hoe dan ook opportuun. In paragraaf 2.4 leest u hiervoor voorstellen.

Bijlage 2: Uitwerking regionaal beleid duurzaamheid, woonserviceontwikkeling en voorzieningen

Duurzaamheid

In beginsel wil elke gemeente komen tot een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad, waarbij in elk geval de nieuwbouw maar ook zoveel mogelijk de bestaande bouw moet ontwikkelen c.q. transformeren tot een zo duurzaam mogelijke woning in zowel energiegebruik als materiaalgebruik. Kennis, inzicht en eventuele subsidie- en ondersteuningsvragen worden zoveel mogelijk regionaal gedeeld. Deelname aan de "Regionale Raamovereenkomst Energie & Duurzaamheid Woningbouw Noord-Holland Noord" door enkele gemeenten uit de regio is iets dat navolging kan gaan krijgen. Deze overeenkomst wordt door de betreffende gemeenten en corporaties in de regio Noord-Holland Noord gebruikt als basis voor de invulling van het duurzaamheidsaspect van de lokale prestatieafspraken.

Woonserviceontwikkeling

In beginsel streeft elke gemeente de ontwikkeling van minimaal één woonservicegebied na, oftewel een gebied dat zich bij uitstek goed leent voor bewoning door mensen met beperkingen en zorgvragers. Dat zijn in de praktijk in veel gevallen ouderen, maar uiteraard zijn er ook andere doelgroepen. Dat betekent voor de woningen dat er in ruimtmate nultredenwoningen en zorgwoningen voorradig moeten zijn. Met name de realisatie van beschermde woonvormen (intramuraal) kent een regionale afstemmingscomponent. Beschermde woonvormen voor ouderen komen desondanks in vrijwel elke gemeente voor, maar met name voor andere doelgroepen is die regionale afstemmingscomponent heel sterk (omdat de aantallen hiervan vaak veel kleiner zijn, en een beschermde woonvoorziening dus vaak een regionaal draagvlak heeft). Zie ook bij het onderdeel 'voorzieningen'.

Voorzieningen

In beginsel wil elke gemeente (voor zover de invloed strekt) in de eigen kernen genoeg voorzieningen overeind houden, om een basisleefbaarheid per dorp of wijk te kunnen blijven garanderen. Nastrevenswaardig daarbij zijn minimaal een:

- ontmoetingsplek (dorpshuis / café / kerk / etc., afhankelijk van aard en omvang kern / wijk);
- openbaar vervoer (borgen bereik grootschaliger voorzieningen elders);
- basisschool (faciliteren brede bevolkingssamenstelling);
- openbare speelgelegenheid (idem).

Afhankelijk van omvang wijk / kern is vervolgens in de iets grotere woongebieden nastrevenswaardig:

- verwerving of behoud van winkels (hoewel publieke partijen hierop weinig grip hebben, faciliteren in randvoorwaarden is echter mogelijk);
- verwerving of behoud van passende horeca (idem);
- dagopvang (voor faciliteren van 'lang zelfstandig thuis kunnen blijven wonen');
- activiteiten voor diverse doelgroepen (vooral via verenigingsleven, eventuele activiteiten van organisaties als stichting welzijn ouderen, etc.);
- informatiefuncties (loketten).

Bovenstaande voorzieningen mogen **nooit** dogmatisch worden nagestreefd. Het verschilt per kern of wijk waaraan behoefte is, wat er mogelijk is, wat van oudsher al aanwezig is, etc. Voorzieningen realiseren en in stand houden is wezenlijk voor de leefbaarheid in woongebieden, maar is altijd maatwerk.

Aanvullend hierop zijn tal van voorzieningen op gemeenteniveau nastrevenswaardig, en een aantal voorzieningen kent een regionaal karakter: ziekenhuis, grootschalig shoppen /

stadscentrum, natuur- en recreatieve voorzieningen, bioscoop, theater, musea, ijsbaan, grootschalige sportcomplexen, zorgcentra en -voorzieningen voor specifieke doelgroepen, grootschalige bedrijventerreinen, grootschalige uitgaansgelegenheid, etc. Gemeenten in de regio spreken af om eventuele (her)ontwikkeling van regionale voorzieningen per definitie op regionaal niveau te bespreken.

Bijlage 3: 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 nultredenwoningen 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 aanbiedende partijen van woningen is daarom van belang.

Start met expertmeeting

Start van deze verkenning is een expertmeeting met zorgpartijen, zorgkantoor en woningcorporaties. Aan de hand van de resultaten kunnen met alle gemeenten afspraken worden gemaakt over planning en spreiding. Een bijkomend voorstel is om de plaatsen / woonbehoefte voor de maatschappelijke opvang in bovenstaande expertmeeting mee te nemen. De afspraken (5%-norm) van de nota Onder de Pannen wordt hierbij betrokken. Deze norm stelt dat jaarlijks 5% van de totale hoeveelheid aangeboden woningen (Alkmaar en Heerhugowaard) direct beschikbaar wordt gesteld aan bijzondere doelgroepen. Op basis van de verkenning zal geëvalueerd worden of de huidige afspraken dienen te worden gecontinueerd, dan wel herzien moeten worden en of die ook voor andere gemeenten uit de regio kunnen gelden. Verdere uitwerking in beleid zal plaatsvinden in de Regionale Woonvisie.

Bijlage 4: Procesverloop totstandkoming RAP

Het totstandkomingstraject van dit RAP zag er als volgt uit:

- Zomer 2010: inventarisatie geplande woningbouwprojecten in de regio Alkmaar, 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.
Dit traject startte onder de noemer 'Faseren & Dosereren', in navolging van de succesvolle lokale variant van deze aanpak.
- Conferentie 23 september 2010: delen van deze inzichten met gemeenten en marktpartijen in de regio. Dit leidde, eveneens onder de noemer 'Faseren & Dosereren', tot vervolgaanpak op het niveau van elke gemeente afzonderlijk + regionale verbinding van die resultaten.
- December 2010 t / m april 2011: 2x bijeenkomst in elke gemeente afzonderlijk, waaraan in de meeste gevallen gemeentelijke medewerkers, bestuurder(s) en marktpartijen deelnamen. Aanpak:
 - 1^e bijeenkomst → resultaten van 23 september nader duiden en projecten / beoogde ontwikkelingen met gemeente en marktpartijen bediscussiëren;
 - 2^e bijeenkomst → terugkoppeling over relatie beoogde plannen met lokale en regionale opgaven (lange termijnbehoefte en korte termijnafzetbaarheid).Vanaf deze stap waren de aanpak van Faseren & Dosereren en de RAP-ontwikkeling gecombineerd.
- Mei 2011: resultaten lokale bijeenkomsten verbonden → concept RAP, besproken in ambtelijk regionaal overleg Wonen.
- Juni / juli 2011: concept RAP besproken in regionaal portefeuillehoudersoverleg (PORA) in de vorm van een advies voor nadere fasering en dosering in projecten, d.d. 9 juni en 7 juli. Deze uitkomsten gaan als inzet van RAP naar provincie.
- Met de RAP van deze regio wordt een eerste stap gezet in actualisatie van de regionale woonvisie.
- September 2011: vaststelling concept-RAP in colleges van B&W.
- 2^e helft september: concept-RAP naar provincie.
- 27 oktober 2011: provincie organiseert een conferentie met betrokken partijen voor de RAP's in Noord-Holland Noord.
- P.M.: Vaststelling definitief RAP in colleges van B&W.

Bijlage 5: Woonfonds

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.

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

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. Scan/onderzoek om de senioren geschiktheid van de bestaande voorraad in beeld te brengen, incl. maatregelenplan om deze te vergroten/verbeteren.

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 mate waarin oplussen mogelijk is
- 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.

4. Opzet of verbeteren van een gezamenlijke monitor (inclusief gevolgen van bijstellingen)
5. Onderzoek naar de consequenties van het provinciale beleid met betrekking tot verdichting rond Openbaar Vervoer-knooppunten.

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.