Goed Wonen in Noord-Holland

Ontwerp Provinciale Woonvisie 2010 – 2020

In college van Gedeputeerde Staten op 25 mei 2010

VOORWOORD

Voor u ligt de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Met deze visie slaan wij een nieuwe weg in. Als het gaat om woningbouw heeft de nadruk jarenlang gelegen op het aantal te bouwen woningen, de kwantiteit. In deze woonvisie pleit ik voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit.

Niet alleen omdat de consument het meer voor het zeggen krijgt. Dat is een les die we leren uit de huidige economische crisis, waarin de vraag achterblijft bij het aanbod op de woningmarkt. Maar ook omdat andere ontwikkelingen daarom vragen. De bevolking vergrijst en gaat de komende jaren afnemen. De trek naar de stedelijke gebieden zal zich voortzetten, net als de individualisering. De klimaatverandering vraagt om een duurzaam woonbeleid. De schaarse ruimte vraagt om verantwoord en duurzaam gebruik.
Deze woonvisie wil aansluiten op die ontwikkelingen.

Samengevat wil ik dat er in 2020 voldoende woningen van de juiste kwaliteit zijn in Noord-Holland. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen.

Onze visie op een goede regionale samenwerking staat in deze woonvisie duidelijk omschreven. Als provincie zijn wij er verantwoordelijk voor om op regionaal niveau woningbouwplannen op elkaar af te stemmen. Wij vervullen daarbij de rol van aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen de partijen. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat op regionaal niveau een goede afstemming tot stand komt en optimale keuzes worden gemaakt als het gaat om het regionale woonbeleid. Onze belangrijkste meerwaarde hierbij zijn wij in onze rol als expert/kennismakelaar. Wij hebben onder andere als toegevoegde waarde dat wij in staat zijn op provinciaal nivo kennis te vergaren en effectief ter beschikking te stellen aan lokale partijen.

De centrale rol voor de provincie in het regionaal ruimtelijk-economisch beleid staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 geven wij aan deze verantwoordelijkheid een belangrijke invulling. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Hiermee komen wij tegemoet aan de vraag van gemeenten en corporaties om een stimulerende en coördinerende provinciale bijdrage. Niet alleen in financiële zin willen wij die bijdrage leveren, maar vooral met het bieden van deskundigheid en regie.

Een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig woningaanbod is er helaas niet van vandaag op morgen. Het vraagt om een krachtige inzet van alle partijen, zeker ook van ons als provincie. Samen met de regio's wil ik deze visie uitwerken tot concrete afspraken op maat. Uiteindelijk moeten die leiden tot woningen die beter aansluiten op de wensen van de woonconsument.

Over tien jaar voldoende woningen van de juiste kwaliteit voor iedereen in Noord-Holland: ik besef dat het realiseren van die doelstelling ambitieus is. Als provincie kunnen we dat ook niet alleen voor elkaar krijgen. Maar door regionaal samen te werken kán het wel. Dat is mijn stellige overtuiging.

Gedeputeerde Staten van Noord Holland,
Sascha Baggerman, gedeputeerde Wonen

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord 2

SAMENVATTING **5**

1 INLEIDING **7**
1.1 Waarom een provinciale woonvisie? 7
1.2 Doelstelling 8
1.3 De aanpak 8
1.4 Totstandkoming 9
1.5 Leeswijzer 9

2. CONTEXT WOONVISIE **10**
2.1 Kaderstelling woonvisie Provinciale Staten 10
2.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid 10
2.3 Gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020 11
2.4 Strategische notitie duurzame energie en Uitvoeringsprogramma Duurzaam Bouwen 12

3. ANALYSE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN **13**
3.1 Demografische ontwikkelingen 13
3.2 Maatschappelijke ontwikkelingen 14
3.2 Maatschappelijke ontwikkelingen 15
3.3 Economische ontwikkelingen en de kredietcrisis 15
3.4 De regionale uitdaging in Noord en Zuid 16

4. PERSPECTIEF OP WONEN IN 2020 **18**

5. SPEERPUNTEN EN OPGAVEN **20**
5.1 Opgaven 20
5.2 Speerpunt 1: Afstemming vraag en aanbod 21
5.3 Speerpunt 2: voorzieningen in de woonomgeving 23
5.4 Speerpunt 3: Duurzaamheid en transformatie 24

6. UITVOERINGSSTRATEGIE **26**
6.1 Sturingsfilosofie 26
6.2 Expert/kennismakelaar 27
6.3 Procesleider 28
6.4 Aanjager 30
6.5 Financiën 33

SAMENVATTING

Doelstelling

In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.
Hoe willen wij hieraan onze bijdrage leveren? Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren.

Regionale samenwerking

De opgaven hebben te maken met demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de trek naar stedelijke gebieden. Vanwege deze trends is het belangrijk om het woningaanbod op regionaal niveau af te stemmen: wat wordt waar gebouwd en voor wie? Zo wordt concurrentie tussen gemeenten en regio's voorkomen en daarmee op termijn leegstand met alle gevolgen van dien. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten anno 2010 en 2020. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om flexibiliteit en regionale afstemming. Het is dus belangrijk dat gemeenten onderling en met corporaties en andere marktpartijen, goed samenwerken. Regionale afstemming en het maken van regionale afspraken gaan lang niet altijd vanzelf. Als middenbestuur faciliteren en ondersteunen wij gemeenten en bewaken regionale belangen.

Speerpunten van beleid en opgaven

De speerpunten van ons beleid zijn:

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

Deze speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven (zie figuur).

Provinciale speerpunten woonbeleid

	1. Afstemming vraag en aanbod	2. Voorzieningen in de woonomgeving	2. Duurzaamheid
Demografisch a. Vergrijzing b. Ontgroening c. Afnemende groei	Gevarieerd en kwalitatief goed aanbod voor senioren en zorgvragers Gevarieerd en betaalbaar aanbod voor starters en jongeren Ouderen stimuleren langer in huidige woning te blijven wonen	Leefbaarheid kleine(re) kernen borgen	
Maatschappelijk a. Indivudualisering & differentiatie consumentenbehoeften b. Extramuralisering in de zorg c. Bewustwording klimaatproblematiek	Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen Stimuleren wonen boven winkels	Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers	Stimuleren energiemaatregelen in bestaande bouw en nieuwbouw Stimuleren van duurzaamheid in herstructurering en transformatie
Woningmarkt in crisis a. Betaalbaarheid (financiering) b. Vraaguitval woningmarkt c. Waardedaling vastgoed	Flexibel omgaan met de woningbouwopgaven / consument centraal		

Uitvoeringsstrategie
Wij zetten onze instrumenten vooral in als procesleider, aanjager en expert. Vanuit de rol van procesleider stellen wij deze provinciale woonvisie op en sturen we aan op het maken van bestuurlijke afspraken in de RAP's. In deze actieprogramma's worden de speerpunten en opgaven uit deze woonvisie nader uitgewerkt (zie figuur..). De RAP's worden in het eerste kwartaal van 2011 afgerond voor de periode 2011-2015. In 2015 worden de RAP's voor de volgende periode (2016-2020) opgesteld, mede op basis van de woonmonitor 2014. Het schaalniveau waarop de RAP's worden opgesteld wordt bepaald door de opgaven. Er worden vier RAP's opgesteld: voor Noord-Holland Noord (met hierin regio Alkmaar; Kop van Noord-Holland; West-Friesland), Stadsregio Amsterdam, IJmond/Zuid-Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek.

Monitoring
Het wellicht belangrijkste instrument dat wij actief inzetten is die van het monitoren. De expertrol vervullen we door te fungeren als kennismakelaar. Als kennismakelaar maken we de voortgang zichtbaar door monitoring van de woningbouw. Het gaat zowel om kwantitatieve als om kwalitatieve monitoring. Dit laatste is nieuw en is bedoeld om de gewenste omslag van een kwantitatieve naar een kwalitatieve woningmarkt te monitoren. We kijken niet alleen terug in de monitor, maar willen ook een vooruitblik geven. Monitoring van ontwikkelingen en trends is hiermee een belangrijke input om beleidsacties uit te zetten. Uitvoering hiervan ligt vaak in handen van andere partijen zoals corporaties en gemeenten; hiermee willen wij dan ook afspraken maken.

Om de woningbouw te stimuleren waar dit nodig is, treden wij ook op als aanjager en kennismakelaar. Wij stimuleren de woningbouw vanuit het Aanjaagteam Wonen, door pilots te ondersteunen en subsidies te verlenen. De focus van het Aanjaagteam Wonen wordt verbreed naar bestaande bouw naast nieuwbouw.

1 INLEIDING

1.1 Waarom een provinciale woonvisie?

Wij streven naar *duurzaam ruimtegebruik*, onder meer door realisatie van *voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting*. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In aanvulling op de structuurvisie, waarin de aantallen te bouwen woningen zijn opgenomen, gaan we in deze provinciale woonvisie vooral in op het kwalitatieve aspect van wonen.

De wens om ook op het gebied van kwaliteit een rol te spelen, is in ons collegeprogramma opgenomen. *"Een van de grootste problemen op de woningmarkt vormt het gebrek aan voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, jongeren, senioren en zorgvragers. Wij zullen gemeenten ondersteunen bij het op gang houden van de bouwproductie en het realiseren van een gevarieerd aanbod van duurzame, energiezuinige en levensloopbestendige woningen"*[1].

Wij - en met ons Provinciale Staten - vinden het belangrijk een stimulerende en sturende rol te spelen in het Noord-Hollandse woonbeleid. Wij zien een verandering in onze rol. Een paar jaar geleden was kwaliteit van wonen geen kerntaak van de provincie, maar nu krijgen we juist een steeds grotere en actievere rol op dit gebied. Die rol is onder meer gebaseerd op het rapport van de Commissie Lodders. Deze commissie adviseert provincies om zich te concentreren op het ruimtelijk-economisch domein, waar ook wonen onderdeel van uitmaakt[2].

Dat we als regionaal bestuur een grotere rol krijgen op het gebied van wonen is logisch. De opgaven hebben te maken met ontwikkelingen als de demografische ontwikkelingen en de trek van het platteland naar stedelijke gebieden. Juist vanwege deze ontwikkelingen is het belangrijk om het aanbod van nieuwe woningen op regionaal niveau af te stemmen (in tijd en locatie). Hiermee wordt concurrentie tussen gemeenten en regio's zoveel mogelijk voorkomen en daarmee leegstand en eventuele financiële problemen.

Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook noodzakelijk om een passende verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen. Dit conform de vraag van de consumenten. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om regionale afstemming, monitoring en desgewenst bijstellen van de opgaven. Het is dus van belang dat gemeenten onderling, maar ook met corporaties en andere marktpartijen, goed samenwerken. Regionale afstemming

[1] Krachtig, in Balans, Collegeprogramma 2007-2011, bladzijde 8.
[2] Ruimte, Regie en Rekenschap, Rapport van de gemengde Commissie, decentralisatievoorstellen provincies, maart 2008, bladzijde 10.

en het maken van regionale afspraken gaan lang niet altijd vanzelf. Als middenbestuur ondersteunen wij gemeenten, bewaken wij regionale belangen en stemmen dit interprovinciaal af. Hier ligt voor ons dan ook de belangrijkste taak op het beleidsveld wonen.

Wij moeten een duidelijke visie naar voren brengen als het gaat om de vraag waar moet worden gebouwd en welke typen woningen nodig zijn. Daarmee stimuleren we dat passende regionale woningbouwplannen tot stand komen. De corporaties en particuliere investeerders die feitelijk opdracht geven om te bouwen weten dan waar ze aan toe zijn en lopen zo minder risico dat hun plannen niet doorgaan of hun woningen onverkocht blijven. Als alle partijen die actief zijn op de woningmarkt hun plannen beter op elkaar afstemmen op basis van onder meer een goede monitor, is het beter mogelijk om in te spelen op trends en knelpunten op te lossen.

1.2 Doelstelling

Wij streven naar **voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020**. Dit betekent dat Noord-Hollanders meer dan nu kunnen wonen in het soort woning op die specifieke locatie die zij voor ogen hebben.

Hoe gaan wij deze doelstelling bereiken? Onder andere door samen met de regio's regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's. We zorgen ervoor dat de RAP's passen binnen de ruimtelijke kaders van de structuurvisie. Ze moeten zo goed mogelijk aansluiten op de behoefte van woonconsumenten. Dit is uitgewerkt in het hoofdstuk Uitvoeringsstrategie.

1.3 De aanpak

De provinciale woonvisie is net als de structuurvisie een zelfbindend beleidsdocument. Het geeft richting, zonder directe rechtsgevolgen voor de burger. Het document vormt het kader waarbinnen de RAP's worden ontwikkeld. Die vormen de tweede stap. Hiertoe zullen wij een plan van aanpak vaststellen. Bij het opstellen hiervan is een criterium dat de RAP's beoogde ontwikkelingen sneller en beter realiseren, zonder de bureaucratie te vergroten.

In de *RAP's 2011-2015 en 2016-2020* worden per regio bestuurlijke afspraken gemaakt over ingrepen in de woningmarkt en in het woningaanbod. De bestaande regionale woonvisies worden hierin meegenomen. De afspraken in de RAP's kunnen op verschillende manieren worden vastgelegd. De meest passende vorm zal in overleg met de betrokkenen worden bepaald. Met de RAP's werken wij met regio's (zie tabel 1.1) samen aan de doelstelling van het woonbeleid.

1.4 Totstandkoming

Diverse partijen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van de provinciale woonvisie. Externe partners (zoals VROM, andere provincies, gemeenten, stadsregio Amsterdam, wetenschap, corporaties, ontwikkelaars, Kamer van Koophandel, diverse belangenorganisaties zoals de Woonbond, Samenwerkende Bonden van Ouderen in Noord-Holland, NVM en Senter Novem) hebben meegewerkt aan interviews en expertmeetings. Met deze inbreng heeft de commissie ROG (Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid) een aantal kaders vastgelegd voor het opstellen van de woonvisie. Provinciale Staten hebben deze kaders vastgesteld op 29 juni 2009. Op basis hiervan is een eerste concept van de provinciale woonvisie opgesteld. Vervolgens hebben bestuurlijke bijeenkomsten plaatsgevonden, waarin met bestuurders van gemeenten en woningcorporaties is gesproken over de knelpunten op de woningmarkt in Noord-Holland en onze rol daarin.

1.5 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 leest u de context van de woonvisie. Hierin staan de relevante besluiten en afspraken vermeld die het fundament vormen voor de visie. In hoofdstuk 3 – trends en ontwikkelingen – leest u onze analyse van de huidige stand van zaken en ontwikkelingen op het gebied van demografie, maatschappij en de markt. In hoofdstuk 4 – perspectief op wonen in 2020 – beschrijven wij voor de relevante thema's een kijk op de gewenste situatie in 2020.
De uitwerking van de kerndoelen voor de provincie in een drietal speerpunten (afstemming vraag en aanbod; voorzieningen in de woonomgeving en duurzaamheid) vindt u in hoofdstuk 5. Tot slot treft u in hoofdstuk 6 de uitvoeringsstrategie aan. Heeft u als lezer weinig tijd heeft en wilt u direct weten wat de provincie gaat doen, dan kunt u hoofdstuk 6 en de samenvatting lezen om direct inzicht te krijgen. Bij deze woonvisie hoort een bijlagenboek. Hierin staan diverse voorbeelden die passen bij onze speerpunten.

2. CONTEXT WOONVISIE

Dit hoofdstuk beschrijft de relatie tussen deze woonvisie en ander provinciaal beleid. Achtereenvolgens komen aan bod:

- De kaderstelling voor deze woonvisie door Provinciale Staten.
- De Structuurvisie Noord-Holland 2040, *Kwaliteit door veelzijdigheid*.
- De Gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020.
- De Strategische notitie duurzame energie.
- Het Uitvoeringsprogramma duurzaam bouwen.

2.1 Kaderstelling woonvisie Provinciale Staten

Provinciale Staten hebben kaders meegegeven voor de provinciale woonvisie. Ze zijn vastgelegd in een notitie die PS op 29 juni 2009 hebben vastgesteld. De belangrijkste kaders zijn:

- Gezien de wens om in gezamenlijkheid tot afspraken te komen, wordt er zoveel mogelijk gewerkt met bestuurlijke en niet met juridische middelen. Er wordt zoveel mogelijk decentraal georganiseerd en de autonomie van gemeenten wordt onderkend. Indien bestuurlijke afspraken niet tot resultaten leiden, kunnen juridische middelen worden ingezet.
- De afspraken die in de RAP's worden gemaakt, worden ondersteund en gestimuleerd met regelingen (bijvoorbeeld subsidiëring en monitoring).
- Duurzaamheid (duurzame gebiedsinrichting, duurzaam materiaalgebruik en duurzaam omgaan met energie en klimaat) en transformatie van de bestaande woningvoorraad zijn speerpunten van beleid. Met transformatie kan een meer gedifferentieerd aanbod worden bereikt, zodat beter op de woningbehoefte kan worden aangesloten.

2.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

In de provinciale structuurvisie staat het provinciaal ruimtelijk beleid. De structuurvisie is een paraplu boven ons ruimtelijk economisch beleid. De structuurvisie voorziet dat de Metropoolregio Amsterdam uitgroeit tot een internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. Noord-Holland Noord verwerft een sterke internationale positie met grootschalige landbouw en een duurzaam energiecluster. De structuurvisie is uitgewerkt aan de hand van een drietal hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid:

Wij zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie.

- Ruimtelijke kwaliteit:

Wij zorgen voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan.

- Duurzaam ruimtegebruik:

Wij zorgen voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Wij willen de beschikbare ruimte zo goed mogelijk benutten om onder andere de internationale concurrentiepositie van Noord-Holland te behouden en te versterken. Dit betekent dat alle functies, waaronder bedrijvigheid en wonen, voldoende ruimte krijgen om zich verder te ontwikkelen. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit betekent zowel het realiseren van (hoog-)stedelijke woonvoorzieningen in de Metropoolregio, als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden.

Er zijn diverse lopende woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen die relevant zijn in het kader van de doelstelling van deze woonvisie. Wij hebben een actieve rol in gebiedsontwikkelingsprojecten als Wieringerrandmeer, Crailo, de Bloemendalerpolder en de Westflank Haarlemmermeer. Behalve woningbouw zijn ook andere opgaven aan de orde in deze gebieden. Daarnaast zijn wij, in relatie tot woningbouw, onder meer betrokken bij diverse projecten in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), Waterlands Wonen, het Hembrugterrein, en de verstedelijkingsopgave schaalsprong Almere.

2.3 Gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze gebiedsagenda geeft een visie die wordt gedeeld door het Rijk en de regio en die dient als basis voor het selecteren van projecten die aan de orde kunnen komen in overleggen over het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (zogenaamde MIRT-besprekingen). Het MIRT is een werkwijze van het Rijk om haar investeringen op fysiek ruimtelijk gebied inzichtelijk te maken voor de regio en voor de Tweede Kamer. De Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van deze woonvisie in RAP's.

Noord-Holland Noord
Noord-Holland Noord bestaat uit de regio's Kop van Noord-Holland, Alkmaar en West-Friesland. In de gebiedsagenda is de hoeveelheid te bouwen woningen voor de regio vastgelegd, namelijk netto 24.800 woningen voor de periode 2010-2020. Deze opgave is gebaseerd op bouwen voor de eigen behoefte, aangevuld met een migratiesaldo zoals dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. Er is ruim voldoende plancapaciteit voor deze opgave. De vervangingsbehoefte omvat maximaal 3200 woningen (volgens de huidige sloopquote).
In de Gebiedsagenda is aangegeven, dat delen van de regio Noord-Holland Noord op langere termijn te maken krijgen met bevolkingskrimp. Inmiddels blijkt uit de laatste prognoses dat er niet zozeer sprake is van krimp, maar van demografische ontwikkelingen. Het gaat dan om ontwikkelingen als een sterk toenemende vergrijzing, ontgroening, afname van de schoolgaande jeugd, afname van de beroepsbevolking en gezinsverdunning. Het is van groot belang

hier tijdig op in te spelen. Daartoe hebben de regio en het Rijk in het MIRT-overleg afgesproken om in het najaar van 2010 een conferentie over demografische ontwikkeling te organiseren om de kansen en gevolgen van verwachte demografische ontwikkeling in beeld te brengen voor de diverse beleidsterreinen, waaronder wonen. De uitkomsten hiervan zullen leiden tot afspraken in de RAP's.
Duurzaamheid is ook een speerpunt in het gebiedsdocument van Noord-Holland Noord. Daarom hebben wij met Noord-Holland Noord afgesproken in te zetten op wijkgerichte innovaties, waar energiebesparing onderdeel van uitmaakt. Deze afspraken zijn neergelegd in het gebiedsdocument voor verstedelijkingsafspraken Noord-Holland Noord (2009)[3], wat de onderlegger is geweest voor de Gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020.

Noord-Holland Zuid/Metropoolregio
Noord-Holland Zuid bestaat uit de (WGR)-regio's Zuid-Kennemerland, IJmond, Gooi- en Vechtstreek en de Stadsregio Amsterdam. De Metropoolregio bestaat uit de regio's in Noord-Holland Zuid, aangevuld met het zuidelijk deel van Flevoland (tot en met Lelystad). Voor de Metropoolregio is vastgelegd dat netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen. Geconstateerd is dat de plancapaciteit kwantitatief voldoende is om te voldoen aan deze opgave. De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Tekort op de woningvoorraad terugbrengen van 3,6% (33.000 woningen) in 2010 naar 1,5% in 2020.
- In stad en ommeland minimaal 30% bouwen voor de sociale sector.
- Behoefte aan transformeren van voorraad naoorlogse wijken en groenstedelijke nieuwe woonmilieus (onder meer Haarlemmermeer-Westflank).

2.4 Strategische notitie duurzame energie en Uitvoeringsprogramma Duurzaam Bouwen

In juni 2009 hebben Provinciale Staten de Strategische notitie duurzame energie vastgesteld. In deze notitie is het belang van de omschakeling naar duurzame energie onderstreept: om geopolitieke redenen, het schaarser worden van fossiele brandstoffen, de milieuvervuiling en klimaatverandering. Daarnaast biedt duurzame energie een kans voor de economische ontwikkeling van Noord-Holland. In aansluiting hierop zijn drie speerpunten gekozen: windenergie, biomassa en duurzaam bouwen. In de strategische notitie is aangegeven dat voor bovenstaande speerpunten aparte uitvoeringsprogramma's worden opgesteld. In 2010 hebben wij het Uitvoeringsprogramma Duurzaam Bouwen opgesteld. Het uitvoeringsprogramma geeft aan welke acties wij de komende jaren zullen ondernemen om een flinke stap te zetten in het duurzaam bouwen.

[3] "Noord-Holland Noord Duurzaam", Gebiedsdocument Noord-Holland Noord fase 2 Verstedelijkingsafspraken 2010-2020

3. ANALYSE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De relevante demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen voor het woonbeleid worden in dit hoofdstuk uitgewerkt.

3.1 Demografische ontwikkelingen[4]

Door de vergrijzing zal de bevolkingsgroei in Nederland langzaam verminderen. De sterfte zal toenemen, omdat er steeds meer oudere mensen zijn. Volgens de huidige verwachtingen zal vanaf 2035 de bevolking in Nederland gaan afnemen. Wanneer die afname zich gaat voordoen en in welke mate verschilt erg per gebied. In grote delen van de provincies Limburg en Groningen krimpt de bevolking nu al, terwijl die in Noord-Holland en Utrecht nog sterk groeit.
De regionale verschillen binnen Nederland worden veroorzaakt door binnenlandse migratie. In de gebieden met bevolkingsdaling is sprake van een vertrekoverschot van vooral hoogopgeleide jonge mensen. Deze verhuizen naar grootstedelijke centra, vooral naar de regio's Amsterdam en Utrecht. Het effect hiervan is een versnelde vergrijzing en bevolkingsafname in de omliggende regio's en tegelijkertijd een hoge en doorgaande groei in de stedelijke gebieden, waar de bevolking relatief jong blijft.

Binnen Noord-Holland zien we soortgelijke ontwikkelingen. In het zuidelijk deel van de provincie is de groei van de bevolking in de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen en zal de bevolking naar verwachting blijven groeien. De bevolking is vooral in de stedelijke centra ook veel jonger dan in de rest van de provincie. In het noordelijk deel van de provincie is weliswaar nauwelijks sprake van een vertrekoverschot, maar wel van een vertrek van jongeren. Daardoor neemt de bevolkingsgroei daar steeds meer af. Na 2025 zal in een steeds groter deel van de provincie de bevolking gaan afnemen.

Deze demografische ontwikkeling heeft meerdere gevolgen voor het wonen. Het eerste effect is de langzame daling van de woningbehoefte in het noordelijk deel van de provincie. Na 2030 zal het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte niet meer toenemen. Als de kinderen het ouderlijk huis verlaten neemt niet de bevolking toe, maar wel het aantal huishoudens. We zien nu al dat het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte meer toeneemt dan de groei van de bevolking. Als een partner overlijdt, neemt de bevolking af, maar nog niet het aantal huishoudens. Daarom kan er sprake zijn van een krimp van de bevolking en een (lichte) stijging van het aantal huishoudens. De daling van de woningbehoefte valt altijd later dan de krimp van de bevolking.

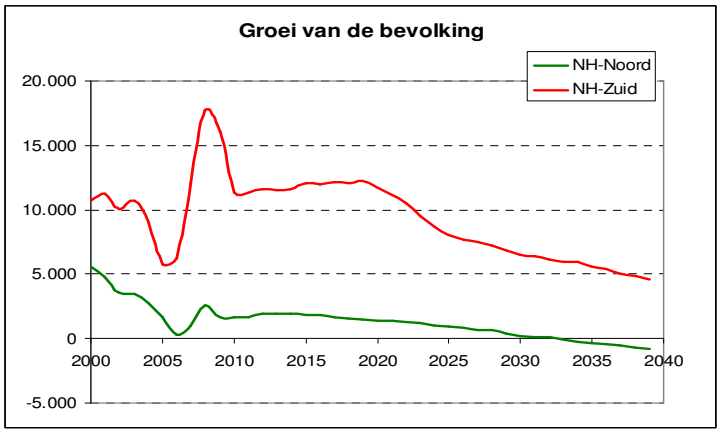
Een tweede belangrijk effect is een kwalitatieve verandering. Door de vergrijzing stijgt vooral de woningbehoefte van oudere één- en tweepersoonshuishoudens in

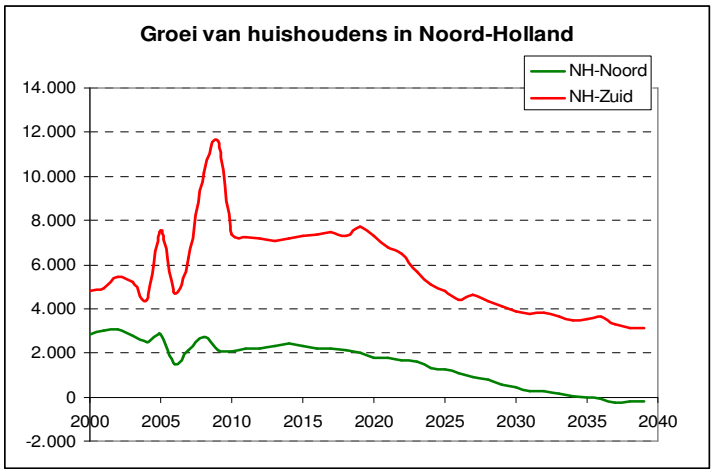
[4] Op basis van "*Groei en krimp in Noord-Holland, Demografische ontwikkeling Noord-Holland 2000-2040, strategische verkenning*, Provincie Noord-Holland", zie bijlage A in het bijlagenboek

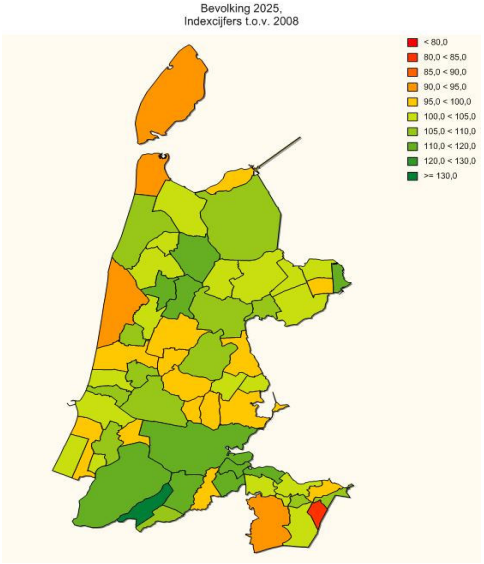
het noorden van de provincie sterker dan in het zuiden. Dat is een belangrijk aspect bij de invulling van de regionale bouwvoornemens. Bij het opstellen van de bouwvoornemens moet rekening worden gehouden met de specifieke wensen en eisen die een deel van deze huishoudens stelt aan woning en woonomgeving. De vraag naar zorgvoorzieningen in woning en woonomgeving zal toenemen. In het zuiden van de provincie blijft de groei van het aantal huishoudens groot. Ook hier is sprake van vergrijzing, maar die is minder sterk dan in het noorden van de provincie.

De verschillen in ontwikkeling bestaan niet alleen tussen regio's. Ook binnen de regio kunnen de verschillen groot zijn (zie de figuren 3.1). In de stedelijke, de luxe suburbane en de landelijke gemeenten binnen een regio ontwikkelt de vraag zich steeds op een andere manier, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het ruimtelijk beleid uit het verleden (groeikernen) kan daarbij nog steeds effect hebben op de toekomstige vraag naar woningen. Binnen een regio kunnen er gemeenten zijn die een overschot krijgen op de woningmarkt en gemeenten waar de woningbehoefte nog steeds groeit. Omdat de woningmarkt steeds meer een regionaal karakter krijgt, vraagt dat om regionale afstemming.

Figuur 3.1: ontwikkelingen bevolking en huishoudens in Noord-Holland
(bron: zie bijlagenboek)







3.2 Maatschappelijke ontwikkelingen

Woonconsumenten stellen meer eisen aan de woning en woonomgeving. Zij zoeken niet zomaar een woning, maar een specifieke woning op een specifieke locatie. De grenzen tussen verschillende levenssferen als wonen, werken en recreëren, tussen stad en platteland, tussen binnen- en buitenland, tussen tijdelijk en permanent en tussen hoofd- en nevenverblijf vervagen. De woningvraag is sterk gedifferentieerd; de consument vraagt om meer keuzevrijheid en mogelijkheden.

De vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen waarin mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en actief deel kunnen blijven nemen aan de samenleving. Dit wekt de verwachting dat de bevolking in zorginstellingen zal afnemen. Ondanks het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen, doet de enorme vergrijzing de vraag naar intramurale zorg (verzorgingshuizen) toch toenemen. De extramuralisering[5] van jongere mensen met een handicap neemt niet verder toe. Nu is al een toename te zien van jongeren in instellingen.[6]

De klimaatverandering, eindigheid van natuurlijke bronnen en de toenemende milieubelasting staan ook meer en meer in de aandacht, zowel bij individuele burgers als bij politici. Dit is zichtbaar in de eisen die worden gesteld aan nieuwbouw en aan renovaties van de bestaande voorraad.

Deze maatschappelijke ontwikkelingen vertalen zich in een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen waar zorg geboden kan worden. Gezien de klimaatverandering is duurzaamheid van woningen en de woonomgeving van groot belang.

3.3 Economische ontwikkelingen en de kredietcrisis

De woningmarkt is onderhevig aan de conjunctuur. De (huidige) kredietcrisis heeft meer impact dan een normale economische schommeling. Als gevolg hiervan is er de komende jaren sprake van een overcapaciteit aan woningbouwplannen in een markt die relatief gezien weinig opneemt. Een aantal effecten is merkbaar:[7]

---

[5] Extramuralisering sluit aan op de behoefte dat woonconsumenten met een zorgvraag zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Onder extramuralisering wordt de verschuiving verstaan van het wonen in een instelling naar een vorm van wonen waarin de woonconsument zoveel mogelijk zelfstandigheid behoudt. Deze vorm gaat samen met ruimte voor zorg en begeleid wonen.

[6] Bron: CBS-Statline Personen in institutionele huishoudens

[7] De effecten van de kredietcrisis zijn zichtbaar in zowel Noord-Holland Noord als in Noord-Holland Zuid. Dit blijkt bijvoorbeeld uit Cobouw (april 2010) ”In de eerste drie maanden van 2010 zijn in Amsterdam slechts 216 nieuwe woningen in aanbouw genomen. De verwachting voor de rest van het jaar is bovendien somber: mogelijk worden dit jaar hooguit 1000 tot maximaal 1500 woningen in aanbouw genomen. “

1. Vraaguitval koopsector.[8]
   Begin 2009 daalde het aantal woningtransacties in de koopsector met 40-50%. Doordat woonconsumenten grote financiële beslissingen uitstellen en het vertrouwen in de financiële en woningmarkt is aangetast, wordt vooral de nieuwbouwmarkt hard getroffen met een vraaguitval in sommige regio's tot boven 50%. Als gevolg hiervan is er een grotere vraag naar woningen in de huursector.
2. Financieringsproblemen.
   De financiering van nieuwbouwprojecten is bij zowel ontwikkelaars als corporaties een probleem door striktere eisen van banken (bijvoorbeeld dat alle woningen in de voorverkoop verkocht moeten zijn).
3. Achterblijvende productie nieuwbouw.
   De vraaguitval in combinatie met het financieringsprobleem leidt tot het schrappen van plannen en achterblijvende productie in de komende jaren. De woningbouwbehoefte met name in Noord-Holland Zuid blijft bestaan en door stagnatie in de nieuwbouwsector neemt de druk op de bestaande bouw (met name de sector tot €180.000) alleen maar toe.
4. Waardedaling van het vastgoed.
   In de meeste gevallen gaat het om vermindering van de beoogde winst op vastgoed.
   De slechte verkoopbaarheid van de huidige woning maakt ook dat er weinig doorstroming is op de woningmarkt.

"Ontwikkelaars en makelaars moeten in deze moeilijke tijd veel meer creativiteit laten zien" (Hans van de Leygraaf, Leygraaf Makelaar). De woonmarkt kent een aantal imperfecties. Deze zijn onderkend door onder andere de VROM-Raad en ook beschreven in één van de ambtelijke commissies in opdracht van het Kabinet Balkenende 4. Wij verwachten dat het kabinet haar verantwoordelijkheid zal nemen om onder andere scheefwonen en de stagnatie van de doorstroming zoveel mogelijk te voorkomen via bijvoorbeeld fiscale regelingen en de herziening van de Huisvestingswet. Echter, zolang deze maatregelen nog niet zijn genomen, zullen wij in samenspraak met onder andere de corporaties onderzoeken welke mogelijkheden zij zelf zien om invloed uit te oefenen op deze imperfecties.

3.4 De regionale uitdaging in Noord en Zuid

Voor Noord-Holland Noord streven we naar een dynamische en vitale regio (zie gebiedsdocumenten Noord-Holland Noord en Gebiedsagenda Noordwest-Nederland). Voor Noord-Holland Zuid ligt de focus op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu (Metropoolregio Amsterdam, Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040). Onze uitdaging voor beide gebieden is de vraag en het aanbod beter op elkaar af te stemmen. De moeilijkheid daarbij is dat we niet alleen rekening moeten houden met de vraag van nu, maar ook met de vraag van de toekomst. Daarbij speelt dat jaarlijks maar weinig woningen worden gebouwd, afgezet tegen de bestaande woningvoorraad. We zullen

[8] Bron: NVM Noord-Holland

daarom meer moeten kijken naar de kwaliteit van de woningen dan naar de kwantiteit. En behalve nieuwbouw moet ook de aanpassing/herstructurering van de bestaande woningvoorraad zorgen voor een betere afstemming van vraag en aanbod.

Zoals gezegd zijn er verschillen tussen de regio's Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord zien we vooral een afnemende druk op de woningmarkt en een toenemende vergrijzing. In Noord-Holland Zuid blijft de druk op de woningmarkt hoog, terwijl de ruimte om te bouwen schaars is. Er is daarom een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. Voor beide gebieden geldt dat de woningvraag zich steeds meer concentreert in stedelijke gebieden. De woningen dreigen daardoor onbetaalbaar te worden. Vooral starters, eenpersoonshuishoudens en lage inkomensgroepen hebben het hierdoor moeilijk. Dit geldt naar maatstaven van prijs/kwaliteitniveaus meer in het zuidelijke deel van de provincie dan in het noordelijke deel. Dit gezien de gemiddeld hogere prijsniveaus van vergelijkbare woningen in het zuiden van de provincie ten opzichte van het noorden.

Vooral in Amsterdam is het woningtekort bovengemiddeld groot. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt. De hier beschreven ontwikkelingen vragen om maatwerk.

4. PERSPECTIEF OP WONEN IN 2020

De geschetste trends en ontwikkelingen in hoofdstuk 3 vragen om een andere kijk op de Noord-Hollandse woningmarkt. Wij hebben de volgende visie op de woningmarkt om onze doelstelling te bereiken: **voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020**. De visie is geschreven in de vorm van een doorkijk naar de gewenste situatie in 2020.

In 2020 kunnen alle consumenten de door hen gewenste woning kiezen, binnen het budget dat ze willen en kunnen besteden. Dit betekent dat er voldoende woningen zijn, dat ze voldoen aan de wensen van de consument en dat er een grote variatie is in het aanbod van woningen en woonomgevingen. Het accent is verschoven van de woning (het object) naar de woonomgeving. Woningbouwprojecten worden in samenhang met de omgeving ontwikkeld. In 2020 sluiten voorzieningen in de woonomgeving beter aan bij de vraag van de consumenten. Wonen gaat samen met zorg en dienstverlening. Voor ouderen zijn zorgvoorzieningen goed bereikbaar.

Omdat de huishoudensgroei aanhoudt en het woningtekort blijft bestaan, is er een toename in het woningaanbod in 2020 ten opzichte van de huidige situatie. In Noord-Holland Noord is voldoende rekening gehouden met de zeer beperkte groei na 2020. Ook is er in de nieuwbouw en transformatie van de bestaande voorraad geanticipeerd op de sterk groeiende vraag van ouderen. Voor Noord-Holland Zuid zal de grote vraag vanuit de rest van het land leiden tot een grote vraag op de woningmarkt. Dit geldt vooral voor de regio rond Amsterdam. De hoofdstad heeft ook in 2020 een grote aantrekkingskracht en heeft zich ontwikkeld als internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio.

De sterke bevolkingsgroei is mogelijk gemaakt door toename van het aantal woningen. In 2020 zijn gebiedsontwikkelingen met een grote woningbouwopgave als het Wieringerrandmeer, Overstad Alkmaar, Westflank Haarlemmermeer en de Bloemendalerpolder in uitvoering of reeds gerealiseerd. De woningen die hier zijn of worden gebouwd vinden gretig aftrek, omdat ze inspelen op de behoefte van de woonconsument.

De consument staat, meer dan ooit, centraal. De bewoners hebben invloed op hun woning en woonomgeving. Dit geldt voor iedereen, dus ook voor de minder draagkrachtigen die doorgaans een beperkte keuzevrijheid kennen. Het aanbod is meer vraaggericht. Denk hierbij aan een specifieke woning tot zeer gedifferentieerde woonwijken die herkenbaar zijn en een eigen identiteit hebben. Van een mantelzorgwoning, een complex voor een specifieke woongroep, wooneenheden voor gelijkgestemden, tot een gehele woonwijk die consumentgericht is ontwikkeld. Gemeenten, corporaties en marktpartijen beschikken over actuele informatie over de woonwensen van consumenten.

In verband met de toename van het aantal ouderen is een groter deel van de woningvoorraad wat betreft voorzieningen in, aan en rond de woning geschikt voor deze leeftijdsgroep. In 2020 is het aantal ouderen in heel Noord-Holland

toegenomen en daarmee ook het aantal woningen dat door 1 of 2 personen wordt bewoond. Veel ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Dat kan doordat hun woning is aangepast en doordat nieuwe woningen levensloopbestendig zijn gebouwd. Het woningaanbod voor de ouderen is gevarieerd en volwaardig.

Noord-Holland Noord is ook voor jongeren aantrekkelijk om te wonen vanwege de betaalbare woningen, de prettige leefomgeving en de mogelijkheden tot 'werken nabij wonen'. Er wordt thuis gewerkt, maar ook in zogenaamde 'werk meeting centra'. Op deze centrale plekken kunnen meerdere mensen werken. De werktijden zijn flexibel. Mensen gebruiken ook meerdere huizen voor wonen, werken en recreëren. Een tweede huis wordt bijvoorbeeld gebruikt om in rust te kunnen werken, een eerste huis kan ook een weekendverblijf zijn[9].

In de regio Gooi- en Vechtstreek zijn betaalbare woningen toegevoegd om jongeren en starters te huisvesten. In heel Noord-Holland heeft de doorstroming een impuls gekregen. Wij hebben hieraan actief bijgedragen via pilots, kennisdeling en ondersteuning. Hierdoor zijn voldoende en geschikte woningen voor starters beschikbaar.

De nieuwe woningen zijn duurzaam. Duurzaamheid is ook een natuurlijk onderdeel van herstructurering en renovatie van woonwijken. Bestaande woningen komen beter tegemoet aan de wensen van de woonconsument en zijn duurzaam. Dit betekent op termijn voor de woonconsument verlaging van de woonlasten. Energie uit bedrijvigheid wordt benut ten behoeve van een duurzaam leef- en woonklimaat.

[9] Wonen in Ruimte en Tijd, een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen, juni 2009, VROM-Raad

5. SPEERPUNTEN EN OPGAVEN

Vanuit onze doelstelling (zie paragraaf 1.2) en binnen de context, is rekening houdend met de trends en ontwikkelingen onze visie op wonen (hoofdstuk 4) opgesteld. Die visie slaat neer in de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de **afstemming tussen vraag en aanbod** voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.

2. Verbeteren van de mate waarin **voorzieningen in de woonomgeving** aansluiten bij de vraag van bewoners.

3. Verbeteren van de **duurzaamheid** van het woningaanbod en de woonomgeving.

5.1 Opgaven

De speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020. Deze opgaven moeten door de provincie en de regio's worden vertaald in afspraken in de RAP's. De accenten en de nadere invulling zullen per RAP verschillen. Deze opgaven zijn uitgewerkt in de paragrafen 5.2 t/m 5.4.

Opgaven bij de speerpunten
Speerpunt 1. Afstemming vraag en aanbod
• Flexibel omgaan met de kwantitatieve opgave en de consument centraal stellen. • Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen. • Stimuleren wonen boven winkels. • Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters. • Streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers. • Mogelijk maken dat ouderen langer in hun huidige woning blijven wonen.
Speerpunt 2. Voorzieningen in de woonomgeving
• Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers. • Leefbaarheid kleine kernen borgen.
Speerpunt 3. Duurzaamheid en transformatie
• Stimuleren energiemaatregelen in nieuwbouw en bestaande bouw. • Stimuleren duurzaamheid in herstructurering- en transformatieopgaven.

Figuur 5.1 Opgaven bij de speerpunten ter nadere uitwerking in RAP's

5.2 Speerpunt 1: Afstemming vraag en aanbod

Flexibel omgaan met de woningbouwopgaven is voorwaarde om de huidige woningvoorraad af te stemmen op de wensen van de woonconsument. Dan kan beter en sneller worden ingespeeld op ontwikkelingen aan de vraagzijde, bijvoorbeeld door uitwisseling tussen de regio's of bijstelling van de opgave. Het is hierbij van belang regelmatig de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte te monitoren.

De consument staat centraal. Wij streven ernaar om de keuzevrijheid van bewoners te vergroten. Dit betekent dat er ruimte moet worden gegeven aan *(specifieke) woonwensen.* Steeds meer mensen hebben behoefte aan een woonvorm die aansluit bij hun identiteit. Mensen met bepaalde beroepen die een specifieke ruimtevraag meebrengen (voorbeeld musici en kunstenaars), of behoefte om te wonen met gelijkgestemden in aparte wooneenheden, al dan niet in privaat beheerde woondomeinen. Groepswonen kan voorzien in de behoefte van mensen met een lichamelijke beperking of dementerende ouderen.

De praktijk leert dat bouwen voor specifieke groepen vaak een lastig proces is. Wij willen ruimte geven aan specifieke woonwensen, onder andere door kleinschalige woonvormen voor kwetsbare doelgroepen te subsidiëren. Maar ook door omkering van bouwprocessen te stimuleren. De toekomstige bewoners verschijnen niet aan het einde van het proces als koper, maar aan het begin als opdrachtgever. Deze omkering zorgt voor keuzevrijheid om de eigen woonwensen te realiseren. Omkering van het bouwproces is de grondslag van particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)[10]. Deze initiatieven zijn kansrijk voor alle groepen: starters, doorstromers en senioren.

Deze methoden kunnen voordelen hebben: bevordering van de doorstroming, gunstige prijs-kwaliteitverhouding en de ervaring leert dat een hoge stedenbouwkundige kwaliteit gerealiseerd kan worden in sociaal betrokken buurten. Daarnaast zijn deze methoden in slechte economische tijden goed inzetbaar. Hier staat tegenover dat de nodige tijdsinzet wordt gevraagd, vooral van de toekomstige bewoners. De concepten (en allerlei tussenvormen) lenen zich zowel voor bestaande woningen als nieuwbouw (zie figuur 5.2).

[10] PO heeft verschillende verschijningsvormen. Het initiatief kan bij een individu of bij een collectief liggen. Bij CPO verwerven particulieren in groepsverband een bouwkavel met een woonbestemming voor eigen gebruik.

Figuur 5.2: Typen opdrachtgeverschap en keuzevrijheid

Een aantal doelgroepen heeft in de huidige situatie minder kans op het vinden van een geschikte én betaalbare woning[11]:

- Jongeren/starters: zij willen voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Voor deze groep woningzoekenden is het beschikbare aanbod nu vaak te duur.
- Senioren: de meeste senioren willen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Er zijn onvoldoende voor hen geschikte woningen beschikbaar.
- Zorgvragers: onder deze doelgroep vallen woningzoekenden met een behoefte aan zorg, ondersteuning en/of welzijn, Er zijn onvoldoende passende woningen beschikbaar voor deze groep.

Om **starters en jongeren** op de woningmarkt betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. De doorstroming moet worden bevorderd, zodat goedkopere woningen vaker vrijkomen. Ook kunnen bij nieuwbouw meer betaalbare woningen worden gebouwd. Dit kan bijvoorbeeld door de bewoners zelf als opdrachtgever voor hun woning te laten optreden. Concepten als collectief particulier opdrachtgeverschap zijn ook kansrijk voor starters en jongeren. Wij willen in de RAP's concrete afspraken maken over betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen.

Gezien de grote binnenstedelijke opgave en de woningvraag van starters en jongeren (studenten) is het concept *'wonen boven winkels'* kansrijk. De kracht en aantrekkelijkheid van de steden in Noord-Holland kan daardoor ook beter benut worden. De bestaande initiatieven voor wonen boven winkels komen vaak moeizaam op gang. Oorzaken hiervoor zijn onder meer de versnipperde eigendomsverhoudingen, extra beheermaatregelen in het openbare gebied en de hoge bouwkosten voor aanpassing van de winkelruimte.

[11] Collegeprogramma 2007-2011, Krachtig, in Balans, Provincie Noord-Holland, 2007

Wij zetten in op voldoende geschikte woningen voor **senioren**. Woonwensen van ouderen zijn net zo gevarieerd als die van andere leeftijdsgroepen. Zij hebben behoefte aan gevarieerde, goede woningen die intern en extern goed toegankelijk zijn, met alle woonfuncties zonder barrières op een niveau, en met alle (zorg)voorzieningen en diensten in de nabije omgeving.

Ook **zorgvragers** hebben steeds meer behoefte aan zelfstandig wonen. Wij zien daarvoor de volgende mogelijkheden en zullen deze ook stimuleren. In verschillende pilots van de provincie in samenwerking met de gemeenten zijn geslaagde voorbeelden te vinden:

- Nieuwbouw van zorgwoningen[12] en nultredenwoningen[13].
- Verbetering van bestaande woningen (opplussen [14]). Maar ook technologische voorzieningen aanbrengen in relatie tot zorg, zoals alarmering en inbraakpreventie, comfort en zorg (domotica), leveren een bijdrage aan de mogelijkheden tot (langer) zelfstandig wonen.
- Versoepeling van regelgeving voor het plaatsen van mantelzorgwoningen op het erf. Gemeenten komen hiermee ouderen en zorgvragers tegemoet die zelfstandig willen blijven wonen.
- Toewijzing van woningen aan mantelzorgers in de buurt van degene die zij verzorgen.
- Integratie van zorg- en welzijnsvoorzieningen in wijken om bewoners zelfstandig te laten functioneren.
- Inzet op de beschikbaarheid van gemaksdiensten als een boodschappenservice. Hier is een taak weggelegd voor detailhandel, dienstensector en wellicht woningcorporaties.

5.3 Speerpunt 2: voorzieningen in de woonomgeving

Vanwege de vergrijzing en de steeds grotere vraag naar comfort en gemak neemt de behoefte aan *zorgvoorzieningen* toe. Deze blijven *bereikbaar* door zorg of diensten aan huis of in de directe omgeving van de woning aan te bieden.

Het gaat echter niet alleen om zorgvoorzieningen, nagenoeg alle woonconsumenten hebben behoefte aan (voldoende) voorzieningen in de woonomgeving. Daarom streven we ernaar dat de fysieke en sociale leefomgeving beter op elkaar worden afgestemd. Algemene voorzieningen moeten voor iedereen toegankelijk en bruikbaar zijn.

---

[12] Een zorgwoning is integraal rolstoeldoorgankelijk. Alle ruimten in de woning zijn bereikbaar en bruikbaar voor bewoners in een standaardrolstoel. De woning is geschikt voor bewoners die zich zittend moeten verplaatsen.

[13] Nultredenwoningen zijn intern en extern toegankelijk zonder traplopen. Alle primaire functies (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar.

[14] Opplussen is het verbeteren van (bestaande) woningen zodat ouderen en mensen met een lichte functiestoornis kunnen wonen in een toegankelijk, bruikbaar en veilig huis. Tot nu toe zijn de meeste woningen hier niet op afgestemd.

De verdichting maakt dit eenvoudiger omdat veel mensen in een relatief klein gebied bediend kunnen worden. In landelijke gebieden vinden wij dat minimaal een basisniveau van voorzieningen geboden moet worden. Dit is relevant om de *leefbaarheid van de kleine(re) kernen* te waarborgen. Het is echter onmogelijk op iedere plek (in iedere kern) eenzelfde voorzieningenniveau te realiseren.

Iedere gemeente is geneigd alle voorzieningen te willen hebben binnen hun gemeentegrenzen. Dit is niet realistisch en in de praktijk ook niet haalbaar. Per regio moet gekeken worden naar de werkelijke behoeften van de bouw van (zorg)woningen en sociale voorzieningen. In de RAP's moeten keuzes worden gemaakt over een minimaal (zorg)voorzieningenniveau in wijken/kernen. Ook moet daarin worden aangegeven welke kernen een uitgebreider voorzieningenniveau nodig hebben om leegloop van kleinere kernen te voorkomen en om verstedelijking/volbouwen van grotere plattelandskernen te voorkomen. Bij bouw- of verbouwingsprojecten zal voortaan nadrukkelijk nagedacht moeten worden over de vraag welke voorzieningen nodig zijn voor de doelgroepen.

5.4 Speerpunt 3: Duurzaamheid en transformatie

Wij streven naar het *terugbrengen van het energieverbruik van zowel bestaande bouw als van nieuwbouw*. De woonsector is namelijk verantwoordelijk voor circa een derde van het totale energieverbruik. Om het energieverbruik van woningen terug te dringen, streven wij naar een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van nieuwbouwwoningen die minimaal 25% onder de EPC in het bouwbesluit ligt. Dit is vastgelegd in onze Strategische nota duurzame energie (2009). Dit leidt tot minder belasting voor het milieu, een verbetering van het binnenklimaat en afname van de energielasten.
Wij leggen het accent vooral op bestaande bouw. Hier is de meeste winst te behalen. Voorbeelden van maatregelen zijn: verbeteren van isolatie, toepassing van zonnepanelen en het aanbrengen van zuinigere cv-ketels. Daarom zien wij graag dat *energiebesparende maatregelen en toepassing van duurzame energie standaard onderdeel worden van een herstructurering of transformatie.* Wij realiseren dit streven door concrete afspraken te maken over energiedoelstellingen in de RAP's.

Als woningen duurzaam zijn, wordt nog steeds energie gebruikt. Daar zetten wij in op de toepassing van duurzame energiebronnen. Warmte-koudeopslag (WKO) moet vaker onderdeel worden van woningbouwprojecten, zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Nagenoeg de hele provincie Noord-Holland is geschikt voor de aanleg van WKO-systemen. Bewoners van een woningbouwproject kunnen lokale duurzame energiemaatschappijen oprichten voor eigen energievoorzieningen. Professionele partners kunnen hen daarbij ondersteunen. Ook kunnen bedrijven hun restwarmte inzetten ten behoeve van de energievraag van huishoudens. Dat gebeurt al in de Glasdriehoek Agriport A7 (Wieringermeer), maar is ook toepasbaar bij de uitbreiding van het kassengebied.

Duurzaam is voor ons niet alleen het toepassen van energiebesparing, maar ook:

- *Meervoudig ruimtegebruik* door stapeling van functies en ondergrondse oplossingen[15].
- *Flexibel bouwen*, zodat gebouwen in de loop des tijds makkelijker voor meerdere functies ingezet kunnen worden.
- *Het gebruikmaken van (natuurlijke) materialen* die het milieu zo min mogelijk belasten ten behoeve van een comfortabeler binnenklimaat.

Duurzaam bouwen helpt ook bij sturing op de dynamische vraag naar woningen. Bijvoorbeeld door de mogelijkheden te verkennen van levensloopbestendig bouwen en/of gebouwen die voor wonen in combinatie met andere functies gebruikt kunnen worden.

Ook is veel te winnen in de woonomgeving. Denk aan zongericht verkavelen, meer groen en blauw in de stad, terugdringen van mobiliteit, werken aan huis en duurzame gebiedsontwikkeling. Daarom zetten wij in op het verdichten rond openbaarvervoersknooppunten, zoals dat is neergelegd in de structuurvisie. Om een grote verscheidenheid in woonmilieus mogelijk te maken, in combinatie met een goede bereikbaarheid wordt uitdrukkelijk ook gekeken naar woonmilieus rond deze openbaarvervoersknooppunten. Op dit moment worden de mogelijkheden van de knooppunten nog te weinig benut in ontwikkelingen van stedelijke gebieden. Ook vinden wij dat duurzaamheid onderdeel moet zijn bij de ontwikkeling van (uitleggebieden voor) woningbouw.

Transformaties bieden kansen om bestaande bebouwde gebieden te revitaliseren. Te denken valt aan herstructureringen en het geven van nieuwe functies. Hiermee levert transformatie een bijdrage aan vitaal bestaand bebouwd gebied en tevens levert dit een bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen zoals bovenstaand geformuleerd. Door transformatie kan de druk om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen worden verminderd.

[15] Gecombineerd met verdichting en intensivering zorgt dit voor het gebruik van minder ruimte, minder energieverlies, minder transport en de mogelijkheid tot schaalvergroting van het gebruik van lokale energieopwekking.

6. UITVOERINGSSTRATEGIE

In dit hoofdstuk wordt aangegeven *hoe* wij deze woonvisie willen uitvoeren. Vanuit de rolinvulling geven wij aan welke instrumenten en financiële middelen worden ingezet.

6.1 Sturingsfilosofie

Hoe willen wij onze doelstelling bereiken? In de structuurvisie Noord-Holland 2040 worden de rollen beschreven die wij kunnen vervullen om dat te doen (zie figuur 6.2).

Rol	***Voorbeelden van invulling vanuit wonen (niet uitputtend)***
Expert (paragraaf 6.4)	De provincie beschikt over inzicht in de voortgang van de woningbouwproductie en over inzicht in trends en ontwikkelingen op de woningmarkt (monitoring, CO2 Servicepunt). De provincie stelt haar kennis beschikbaar aan haar woonpartners.
Procesleider (paragraaf 6.2)	Stimuleren van het maken van bestuurlijke afspraken tussen regio's, gemeenten en corporaties ten behoeve van een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor kwalitatief woningaanbod.
Aanjager (paragraaf 6.3)	Aanjagen van woningbouwprojecten nieuwbouw en herstructurering/transformatie.
Uitvoerder (paragraaf 6.5)	Ontwikkeling van woningbouwprogramma's in eigen hand, al dan niet met gebruik van een inpassingsplan.
Regelgever (paragraaf 6.5)	Opstellen provinciale verordeningen en daarmee bepalen waar gebouwd mag worden en waar niet. Handhaven taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden. Instrumentarium uit de Provinciewet: schorsing, vernietiging en indeplaatstreding.

Figuur 6.2: Voorbeelden van invulling rollen voor wonen

De woningmarkt is marktgestuurd. Overheden bouwen niet zelf, maar scheppen wel de voorwaarden voor burgers en marktpartijen om woningen te bouwen. Binnen deze rol voor de overheid kiezen wij als regionale overheid een zo passend mogelijke rol en inzet om onze woonvisie te realiseren. Onze woonpartners zoeken ons op vanwege onze kennis van diverse instrumenten en van het beleidsveld en onze ervaring in processen.

Wij zetten onze instrumenten vooral in als expert, procesleider en als aanjager. De rol van *expert/kennismakelaar* vullen we in door kennis te verzamelen en te verspreiden, door te fungeren als kennismakelaar. Het gaat hier om de functie van aanjager en kennismakelaar. Als kennismakelaar maken we de voortgang zichtbaar door monitoring van de woningbouw. Het gaat om kwantitatieve monitoring, betreffende de bouwproductie, als om kwalitatieve monitoring, gericht op de woonmilieus. De kwalitatieve component is nieuw en is bedoeld om de

gewenste omslag van een kwantitatieve naar een kwalitatieve woningmarkt te meten.Door monitoring van de voortgang en de reactie hierop, bijvoorbeeld door middel van aanjagen, kunnen de bouwprocessen gestimuleerd worden.

Vanuit de rol van *procesleider* stellen wij de kaders op voor afstemming tussen de woonpartners en sturen we aan op het maken van bestuurlijke afspraken in de RAP's. Wij kiezen met deze woonvisie dus nadrukkelijk voor samenwerking met partners in het gezamenlijk vaststellen van ambities en het maken van afspraken. Ervaring met de regionale woonvisies is dat deze niet altijd worden vertaald naar concrete afspraken. Met de RAP's en het monitoren van de hierin te maken afspraken maken we hierin een verbeterslag. Door de afspraken te monitoren meten we of de effectiviteit wordt vergroot en/of bijstelling gewenst is. De inzet is gericht op bestuurlijke samenwerking. Soms is er goede wil, maar zijn er toch strijdigheden met bestuurlijke afspraken. In dat geval kunnen we juridische middelen inzetten door bijvoorbeeld bezwaar te maken tegen gemeentelijke binnenstedelijke woningbouwplannen die niet passen binnen de RAP. Dit conform de Wet Ruimtelijke Ordening. Voor plannen buiten bestaand bebouwd gebied zie paragraaf 6.2.

6.2 Expert/kennismakelaar

Verder functioneren wij als kennismakelaar, de *expertrol.* Wij verzamelen data en ontwikkelen visie ten behoeve van ons eigen beleid, maar ook ter inspiratie van onze woonpartners. We maken voortgang zichtbaar door monitoring.

Monitoren
Om te komen tot een goede afstemming van vraag en aanbod is het van belang om te beschikken over kwantitatieve en kwalitatieve gegevens over de woningmarkt. Tot op heden werd monitoring uitgevoerd naar kwantitatieve gegevens. De 'vraag-aanbodmonitor' die is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie laat echter ook de kwalitatieve voortgang van woningbouw zien. De resultaten van deze monitoring worden gebruikt als input voor en bewaking van de regionale afspraken (RAP's) over de woningmarkt. De resultaten van monitoring delen we met onze partners. Bijstelling van de afspraken in de RAP's kan volgen uit de resultaten van monitoring. Naast het monitoren van gemaakte afspraken kan de kwalitatieve monitor ook nuttige marktinformatie opleveren voor gemeenten, corporaties en andere partijen. Voor de monitor wordt gebruik gemaakt van bestaande bronnen, aangevuld met door gemeenten aan te leveren informatie over toekomstige woningbouwprojecten. Wij zien toe op het correct en volledig beschikbaar stellen van deze informatie. Monitoring van ontwikkelingen en trends is hiermee een belangrijke input om beleidsacties uit te zetten. Uitvoering hiervan ligt vaak in handen van andere partijen zoals corporaties en gemeenten; hiermee willen wij dan ook afspraken maken.

Kennisdelen
Wij functioneren als loket om kennis en ervaring te halen en te delen en nieuwe initiatieven te ontplooien. De inzet is een vraagbaakfunctie voor gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen en andere woonpartners. Om dat goed te doen onderhouden we contacten met de wetenschap en met onderzoeksinstellingen. We verbinden actief partijen met elkaar en ontsluiten kennis. Onderwerpen zijn bijvoorbeeld het bevorderen van doorstroming, vraaggericht bouwen en opplussen. We organiseren themabijeenkomsten en werkbezoeken over actuele onderwerpen.

In aanvulling op deze kennismakelaarsrol op het gebied van wonen zijn er bestaande kenniscentra, waarvan de expertise optimaal benut moet worden. Kennis over duurzaam bouwen is te vinden bij het al bestaande provinciaal CO_2-Servicepunt. Dit servicepunt ondersteunt gemeenten bij beleidsvorming en de realisatie van (collectieve) projecten. Het CO_2-Servicepunt brengt daarnaast gemeenten en marktpartijen bij elkaar. Kennis over wonen, zorg en welzijn is te vinden bij het Kenniscentrum Wmo en Wonen. Het kenniscentrum bestaat onder andere uit een helpdesk, een website, nieuwsbrieven en kennisbijeenkomsten.

6.3 Procesleider

Wij treden op als *procesleider*. Met deze woonvisie stellen wij de kaders voor de regionale samenwerking en het maken van afspraken op regionaal niveau in de RAP's.

Regionale samenwerking
Regionale samenwerking tussen partijen (gemeenten onderling en tussen gemeenten en corporaties en marktpartijen) is nodig. Woningmarkten zijn regionaal georiënteerd. Mensen verhuizen immers in hun wooncarrière regelmatig naar een andere (aangrenzende) gemeente. Regionale samenwerking sluit aan bij de werkwijze die verschillende partners op de woningmarkt (zoals zorginstellingen en corporaties) van zichzelf al hebben.

De opgaven die voortkomen uit ontwikkelingen en trends als de demografische ontwikkeling en de trek van het platteland naar stedelijke gebieden vragen om regionale afstemming. Het gaat om regionale afstemming van het woningaanbod (in tijd en locatie). Hiermee wordt concurrentie tussen gemeenten zoveel mogelijk voorkomen en daarmee leegstand en eventuele financiële problemen. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is daarnaast ook noodzakelijk om een passende verdeling van de woningtypen en de woonmilieus in de regio's te realiseren. Dit conform de vraag van de consumenten. Door regionale samenwerking kunnen ook voorzieningen op het juiste schaalniveau worden afgestemd. Gemeenten kunnen elkaar aanvullen en versterken door diversiteit in het aanbod te realiseren. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om flexibiliteit en regionale afstemming.
Regionale afstemming en het maken van regionale afspraken gaan lang niet altijd vanzelf. Juist de provincie is in staat en verantwoordelijk om de

woningmarkt op provinciaal niveau te beschouwen en om de bovenlokale belangen te bewaken.
Een goede samenwerking betekent dat partijen elkaar kunnen aanspreken op het nakomen van afspraken en gezamenlijk de ontwikkeling van de woningmarkt bewaken. Wij sluiten aan bij intergemeentelijke en regionale samenwerking die er nu al is. Ons overleg met de drie samenwerkingsregio's in Noord-Holland Noord en met de Metropoolregio in Noord-Holland Zuid is hiervoor een goed platform. Wij sturen in die platforms op het tot stand brengen van onderlinge afspraken over de woningbouw in de RAP's.

Regionale actieprogramma's (RAP's)
Afspraken tussen provincie en regio's
Deze provinciale woonvisie is het kader om te komen tot concrete maatregelen en afspraken met de regio's. In de RAP's worden de afspraken ook concreet gemaakt welke partij waar verantwoordelijk voor is.
De regionale woonvisies zijn input voor de RAP's. Diverse regio's zijn momenteel hun woonvisies aan het herijken of hebben daar een voornemen toe. Dit proces dient in de pas te lopen met het opstellen van de RAP's.
Woningcorporaties worden actief bij het opstellen betrokken. Zorginstellingen en commerciële marktpartijen zijn geen partij bij het opstellen van de RAP's. Zij kunnen als klankbord worden betrokken. De uitvoering van de RAP's geschiedt in samenwerking met al deze partijen.

De RAP's worden in het eerste kwartaal van 2011 afgerond voor de periode 2011-2015. In 2015 worden de RAP's voor de volgende periode (2016-2020) opgesteld. Wij ondersteunen gemeenten tot het maken van de RAP's.

Schaalniveau
Het schaalniveau waarop de RAP's worden opgesteld, wordt bepaald door de opgaven. Voor de regio Noord-Holland Noord zetten wij in op een RAP met drie afzonderlijke delen voor de regio's Alkmaar, West-Friesland en de Kop van Noord-Holland. Deze delen worden door de drie regio's bestuurlijk vastgesteld. Vanwege de samenhangende demografische en maatschappelijke ontwikkelingen in dit gebied zetten wij in op optimale afstemming tussen deze regio's.

In Noord-Holland Zuid is de situatie anders. In en om Amsterdam is meer afstemming, coördinatie en kennis aanwezig, mede door de Stadsregio Amsterdam. Wij stellen deze RAP op samen met de stadsregio; de afstemming met de inliggende gemeenten gaat via de stadsregio. De twee andere gebieden in Noord-Holland Zuid, de Gooi- en Vechtstreek en IJmond/Zuid-Kennemerland, krijgen elk een eigen RAP. Waarbij voor de RAP IJmond/Zuid-Kennemerland aandacht zal worden besteed aan de relatie met de Haarlemmermeer.

Vorm en inhoud
De vorm waarin de afspraken worden vastgelegd kan per regio verschillen en wordt gedurende het proces nader ingevuld. De intentie is om afspraken te maken over de *hoeveelheid* woningen die gebouwd worden, over het *type*

woningen dat in een regio nodig is, over de *gewenste kwaliteit van de woonomgeving* en over *wat waar en wanneer* gebouwd kan worden. In de RAP's worden de speerpunten en opgaven uit deze woonvisie nader uitgewerkt. Aan de orde komt:

- Hoeveel woningen? Woningbouwprojecten (nieuwbouw en herstructurering), inclusief prioritering, planning en financiering.
- Type woningen en woonomgeving inclusief voorzieningen. Op grond van woningbehoefte en streven naar vraaggericht bouwen en ontwikkelen.
- Maatregelen op het gebied van woonruimteverdeling, prijsprikkels, etc. om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
- Maatregelen en projecten op het gebied van duurzaamheid.
- Rollen, taken en verantwoordelijkheden van de partijen.

Naast het initiatief dat wij nemen tot het opstellen van de RAP's ondersteunen wij de RAP's met een budget dat wordt ingezet ten behoeve van de afspraken in de RAP's. Door deze werkwijze sluiten we zo goed mogelijk aan bij de wensen van de regionale woonpartners en voorkomen we dat budget wordt gelabeld aan projecten of beleid waaraan in een later stadium onvoldoende behoefte blijkt te zijn.

Regionale actieprogramma's en bouwen buiten bestaand bebouwd gebied
De provinciale structuurvisie staat uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied onder bepaalde voorwaarden toe. Gemeenten dienen nut en noodzaak van uitbreidingslocaties aan te tonen, onder andere aan de hand van bestuurlijke afspraken, zoals de RAP, en de provinciale monitor. Deze monitor bevat kengetallen over onder andere demografie en de woningmarkt. Vervolgens dienen gemeenten aan te tonen dat de desbetreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering (toepassing SER-ladder) kan worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied vindt een toets plaats op nut en noodzaak en op ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor gelden de richtlijnen als beschreven in de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De Leidraad landschap en cultuurhistorie wordt hierbij gehanteerd. Als nut en noodzaak en binnenstedelijke onmogelijkheid is aangetoond en de toets op ruimtelijke kwaliteit heeft plaatsgevonden, kunnen wij ontheffing voor de uitbreiding verlenen.

6.4 Aanjager

Om de woningbouw te stimuleren waar deze tekortschiet, treden wij ook op als *aanjager.* Wij stimuleren de kwantiteit en de kwaliteit van woningbouw met het Aanjaagteam Wonen, door pilots te ondersteunen, subsidies te verlenen en soms door het voortouw te nemen in voorbeeldprojecten met behulp van doorzettingsinstrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Aanjagen woningbouw

Aanjaagteam Wonen

Het Aanjaagteam Wonen (AJTW) zorgt ervoor dat de woningmarkt in beweging blijft door het aanjagen van woningbouwprojecten in nieuwbouw en herstructurering/transformatie. Het AJTW biedt een helpende hand op verzoek van gemeenten, corporaties en/of marktpartijen. “Het AJTW is daarbij de tolk tussen overheid en markt” (Nico Rietdijk, NVB). Het vertaalt ons beleid naar uitvoering op een specifieke locatie.

Belangrijk voordeel van een provinciaal aanjaagteam is daarbij dat wij zelden een direct belang hebben in een project. In die zin zijn we geen partij, en daarmee juist een graag geziene partner. Daar waar nodig biedt het AJTW specifieke kennis aan, vooral bij gemeenten die geen eigen specialist in dienst hebben, zoals een bouwregisseur/kwaliteitsregisseur. Soms gaat het om planeconomie, soms om mediation. Een andere keer zijn we in staat om een gebiedsontwikkeling te initiëren.

Het AJTW is de afgelopen jaren succesvol geweest in de nieuwbouwproductie. Bij een aantal gemeenten is mediation succesvol ingezet, maar ook hebben wij als loketfunctie gefungeerd en ondersteuning geboden bij diverse vragen en capaciteitsproblemen. Met deze woonvisie wordt het aandachtsveld verbreed naar de bestaande bouw. Ook zet het AJTW meer in op de kwalitatieve afstemming. Het AJTW wordt met deze verbreding een *Kwaliteitsteam Wonen*. We onderzoeken of we naast de bestaande instrumenten aanvullend instrumentarium ontwikkeld kan worden. Gedacht wordt aan zogenaamde snuffelstages markt-overheid, een projectenbank, hulp bij subsidieaanvragen en het doorrekenen van woningbouwprojecten. Een projectenbank voorziet in het aanbieden van vergunde projecten aan andere partijen in verband met afzet- en/of financieringsproblemen.

Klankbordgroep Wonen

Tweemaal per jaar houden wij samen met het Rijk een klankbordgroep marktpartijen. In deze bijeenkomsten geven de marktpartijen ons feedback. Daar waar mogelijk komen wij tegemoet aan de wensen van de markt.

Coördineren aanjagers en kwaliteitsregisseurs woningbouw

Diverse (grote) gemeenten hebben een bouw/kwaliteitsregisseur woningbouw die de voortgang van de woningbouwprojecten bewaakt en waar nodig bijstuurt. Wij stellen voor de kennis en ervaring die lokaal opgedaan wordt (door de kwaliteitsregisseurs en het AJTW) centraal te delen en te verspreiden. Ook willen we zorgen voor afstemming met de aanjagers in andere provincies en met die van het Rijk.

Subsidiering

Wij ondersteunen met diverse *bestaande* subsidieregelingen de speerpunten van deze woonvisie. De uitvoeringsregeling *Collectief particulier opdrachtgeverschap Noord-Holland* past bij het speerpunt *´verbetering van de afstemming van vraag en aanbod´*. CPO levert een grote keuzevrijheid op voor de consument en draagt

daarmee bij aan diversiteit in de woonomgeving en aan het realiseren van woningen die aansluiten op de behoefte.

Het Programma Zorg en Welzijn, programmalijn Vitaal Wonen, biedt subsidies[16] voor *Kleinschalig wonen (KSW),* waarmee we initiatiefnemers van kleinschalige woonvormen met een gedeeltelijke subsidie voor de proces- en realisatiekosten ondersteunen. Ook is er een uitvoeringsregeling *Multifunctionele Accommodatie (MFA[17]).* Deze biedt initiatiefnemers financiële ondersteuning voor de proces- en realisatiekosten bij de ontwikkeling van MFA's. Verder bestaat de mogelijkheid om met onze steun bovenlokale projecten te realiseren waarin gemeenten en hun partners samenwerken bij een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg.

Daarnaast is vanuit het (rijks-)Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) 34 miljoen euro beschikbaar voor de periode 2010-2015. Dit budget draagt bij aan het woonbeleid en wordt onder meer ingezet voor:

- Transformatie en herstructurering in bestaand bebouwd gebied.
- Bevordering van flexibel en aanpasbaar bouwen.
- Energiezuinig bouwen.

Wij stellen aanvullend uit eigen vermogen voor stedelijke vernieuwing nog 10 miljoen euro beschikbaar voor de periode 2010-2014 via de regeling TWIN-H. Dit bedrag wordt ingezet voor verdichting rondom openbaarvervoersknooppunten en badplaatsen. In 2010 werken we het beleidskader uit voor de verdeling van dit geld, in aansluiting op de speerpunten in de woonvisie.

Het *Garantiefonds decentrale energieopwekking* in het uitvoeringsprogramma Duurzaam Bouwen is bedoeld om initiatieven te ondersteunen die als doel hebben wooncomplexen of wijken zelfvoorzienend te maken als het gaat om energie. Wij stellen een garantiefonds in waarmee wij garant staan voor de initiële investering van bijvoorbeeld de energie-exploitatiemaatschappij (dit kan bijvoorbeeld een VVE, energiemaatschappij of corporatie zijn).

Pilots

Pilotprojecten zijn bedoeld als stimulans voor vernieuwingen en om voorbeelden te creëren. Wij ondersteunen ze vanuit de woonvisie om onze doelstelling zo goed mogelijk en op innovatieve wijze te bereiken. De kennis en ervaring die wij opdoen bij de pilots delen we met onze woonpartners. Op grond van de RAP's worden de pilotprojecten benoemd. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan het volgende type projecten:

[16] Deze subsidies worden gefinancierd uit TWIN-H en EXIN-H middelen en hebben een looptijd t/m 2012.

[17] In multifunctionele accommodaties maken verschillende organisaties samen gebruik van één gebouw. Het gaat meestal om organisaties op het gebied van onderwijs, sociaal-culturele activiteiten en zorg, bijvoorbeeld bibliotheken, winkels en woonzorgcentra. Door voorzieningen te bundelen wordt de exploitatie haalbaar en kunnen de voorzieningen blijven bestaan. Dit komt de leefbaarheid in stadswijken en dorpskernen ten goede.

- Combinatie van functies in bestaand bebouwd gebied, bijvoorbeeld wonen boven winkels of bedrijven.
- (C)PO toepassen in bestaande bouw als onderdeel van een herstructurering.
- Stimuleren 'werken nabij wonen'.

6.5 Financiën

Beschikbaar budget
Om de woonvisie uit te voeren is € 9 miljoen beschikbaar tot 2020 uit het woonfonds. Tevens is vanuit de reguliere begroting structureel € 175.000 beschikbaar voor aanjaagacties. Eind 2010 wordt de BLS (Besluit Locatiegebonden Subsidies) afgesloten. Over het budget dat vrijvalt en nog niet is beschikt, zullen wij in overleg treden met de drie stedelijke regio's (Alkmaar, Hilversum, Haarlem). Een van de mogelijkheden is dit budget toe te voegen aan de RAP's die in 2011 worden vastgesteld.

Verdeling
Wij stellen voor vanuit het woonfonds ca. € 3 miljoen te reserveren voor zowel de eerste lichting RAP's (2011-2015) alsook voor de tweede lichting RAP's (2016-2020). Dit geld is bedoeld voor daadwerkelijke uitvoering van initiatieven.
Gemeenten kunnen initiatieven in de vorm van pilots indienen die, mits passend binnen onze speerpunten, gehonoreerd kunnen worden. De aanpak en spelregels hiervoor zullen worden opgenomen in het plan van aanpak van de RAP's (zomer 2010). Ons college stelt het plan van aanpak hiervoor vast.

Verder worden gedurende de looptijd van de woonvisie (2010-2020) diverse terugkerende werkzaamheden uitgevoerd die gefinancierd moeten worden uit het budget. Deze zijn als volgt begroot:

Activiteiten	**Jaarlijks budget tot 2020**
Aanjagen	€ 175.000,-
Monitoring	€ 100.000,-
Stimulering CPO	€ 200.000,-
Kennismakelaar	€ 100.000,-

Tabel 6.1: Verdeling reguliere activiteiten (€ 575.000,- per jaar) bij benadering