



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

CONCEPT

Regionaal Actieprogramma Wonen

2017-2020

Opdrachtgever

Regio Kop van Noord-Holland

Contactpersoon

Marjolijn van Erkelens

Projectnummer

P35110

Datum

28 juni 2017

Auteurs

Paul van Grieken

Laura Keesman

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Uitgangspunten regionaal woonbeleid	3
2.1	Schets gemeenten	3
2.2	Toelichting vigerend beleid	7
2.3	Provinciale woningbouwprognose	9
3	Afspraken	10
3.1	Vraaggestuurd bouwen	10
3.2	Binnenstedelijk bouwen en transformatie	11
3.3	Betaalbaarheid en sociale woningbouw	11
3.4	Wonen, zorg, welzijn voorzieningen	11
3.5	Duurzaam bouwen	11
3.6	Zelfbouw	12
3.7	Status aparte Texel	12
3.8	Organisatie, middelen en monitoring	12

1 Inleiding

Voor u ligt het tweede regionale actieprogramma wonen (RAP2.0) van de regio Kop van Noord-Holland. In het RAP worden regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen.

RAP 1.0

In het RAP 1.0 zijn afspraken gemaakt voor de periode 2011-2015. Deze termijn is afgelopen en het is noodzakelijk om een tweede RAP regionaal vast te stellen: een RAP 2.0. Dit RAP 2.0 zal met name procesafspraken omvatten die lopen in de periode tot en met 2020. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (hierna: KwK) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het RAP 2.0 is bedoeld om de diverse onderwerpen integraal op elkaar af te stemmen, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

Provinciale verordening

In de provinciale woonvisie “Goed Wonen in Noord-Holland” is de ambitie opgenomen dat er in 2020 voldoende woningen van de juiste kwaliteit zijn in Noord-Holland. De Provincie heeft daarnaast in de *Provinciale Ruimtelijke Verordening* (PRV versie 1 maart 2017) de verplichting¹ opgenomen dat er regionale schriftelijke afspraken moeten zijn als een bestemmingsplan voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkeling². In de nadere regels bij de PRV³ benoemt de provincie het RAP als basis voor regionale afspraken en stelt (onder meer) dat in het RAP de uitgangspunten van het regionaal woningbouwbeleid voor minimaal 5 jaar worden beschreven; dat het RAP gebaseerd is op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose; en dat het RAP in lijn is met de provinciale woonvisie. Hiermee ligt er een expliciete opdracht aan de regio om in het RAP 2.0 de geactualiseerde PRV en de nadere regels toe te passen.

Relatie met het KwK

Het kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK) bevat de afspraken over de woningbouwprogrammering in de regio. Het KwK wordt als instrument voor woningbouwplanning periodiek geactualiseerd, waarbij wordt aangesloten op de harde plancapaciteit en op de ontwikkelingen uit de bevolkingsprognoses. Er wordt met het KwK gestuurd en gemonitord op realisatie van de kwalitatief beste plannen (zie verder hoofdstuk 2).

¹ PRV artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling.

² Onder ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt conform [artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening](#) eerste lid onder i, iedere ruimtelijke ontwikkeling op een woningbouwlocatie verstaan.

³ Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkeling 2017 artikel 2 (lid 3).

Ons RAP

Een regionaal actieprogramma wonen mag dan voortkomen uit een provinciale verplichting en aan de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland ter vaststelling worden voorgelegd, wij, de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel, zien hoe dan ook dat we een gezamenlijk belang hebben in de regio. Het is onze eigen keuze samen te werken: dit is *ons* RAP.

Dit RAP is tot stand gekomen door gesprekken met de afzonderlijke gemeenten in de Kop van Noord-Holland, zowel ambtelijk als bestuurlijk. In het regionaal ambtelijk overleg (RAO) is in gezamenlijkheid en in aanwezigheid van de provincie over de totstandkoming van het RAP gesproken en is inbreng geleverd. Daarnaast is contact geweest met de regionale uitvoeringsdienst (RUD) over de uitwerking van afspraken met betrekking tot duurzaamheid.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat beschreven wat de uitgangspunten van woonbeleid zijn in de regio – van de afzonderlijke gemeenten of reeds in regionaal verband en van de provincie. In hoofdstuk 3 staan de afspraken die we met elkaar maken.

2 Uitgangspunten regionaal woonbeleid

2.1 Schets van de regio

Den Helder



foto: saildenhelder.nl

Den Helder heeft een rijke geschiedenis met zijn maritieme traditie en bedrijvigheid in de haven. De aanwezigheid van zee, natuur en polder, en daarmee ruimte, rust en groen geven, Den Helder een prettig woon- en leefklimaat. Een extra kwaliteit bieden de historische structuur, het erfgoed en het regionale voorzieningenniveau. Behoud van het maritieme erfgoed en maritieme sfeer zijn belangrijk voor de stad. Tegelijkertijd is de stad een anticipeergemeente wegens de dalende bevolking. De uitdaging van Den Helder is het versterken van de economie en het verzorgen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, ontwikkeling van haven en stadshart, voorzieningen op wijkniveau en een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. Den Helder ziet veel ruimte voor experimenten met (duurzame) woonvormen en is ambitieus in het vraaggericht bouwen en herstructureren en gaat hierover graag in dialoog met haar inwoners. Den Helder gaat voor energieneutraal in 2040.

Hollands Kroon



foto: wikipedia.org/anna-paulowna, Dolfy-CC BY-SA 3.0

Hollands Kroon is een gemeente waar veel rust en ruimte te vinden is. De landelijke omgeving zorgt voor hoogstaand woongenot. De gemeente bestaat grofweg uit vier sub woningmarkten: omgeving Anna Paulowna, omgeving Niedorp, Op Wieringen en Wieringermeer waar zo'n 55% van de inwoners woont. Vooral in de kleine gemeenschappen in de omringende dorpen zijn bewoners actief en betrokken. Hollands Kroon kiest ervoor flexibel met de behoeften en vragen van hun inwoners om te gaan. De gemeente neemt het faciliteren van initiatieven van bewoners als uitgangspunt. Het accent op voorzieningen ligt in de vier grote kernen waar deze behouden en versterkt zullen worden om de groeiende doelgroep zorgvragers zo goed mogelijk te bedienen. Deze opgave zal samen met inwoners en welzijnsorganisaties georganiseerd en ingevuld worden. De gemeente kijkt naar innovatieve oplossingen, via diverse proeftuinen, voor leegstand zodat de ruimtelijke kwaliteit centraal blijft staan. Het verzorgen van kwaliteit van woningen is de basis voor de woon- en leefomgeving in Hollands Kroon.

Schagen



foto: plaats.nl Schagen, Molenstraat

Schagen ontwikkelde zich in de Middeleeuwen tot bloeiende handelsplaats. Rondom Schagen is een rijke afwisseling van landschappen. Bollenvelden, duinen, natuurgebieden en stranden kenmerken de omgeving. De gemeente bestaat uit 26 kernen. Van de inwoners woont bijna 40% in de stad Schagen. De stad Schagen kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau en heeft hierdoor een sterke aantrekkingskracht. Schagen jaagt de ontwikkelaars aan om plannen ook daadwerkelijk te realiseren. Stilliggende plannen worden geschrapt, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe initiatieven. Schagen focust zich op de eigen kracht van inwoners, de kwaliteit van kernen, kracht van gemeenschappen en het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De gemeente stimuleert participatie en de zelfredzaamheid van de kernen, en heeft aandacht voor het verenigingsleven waar zich de betrokkenheid van burgers in uit. Sociale cohesie in de kleine kernen is belangrijk voor de leefbaarheid. Dit alles om een bijdrage te leveren aan het geluk van haar inwoners.

Texel



foto: texel.net

Het eiland Texel kenmerkt zich vooral door natuur en open landschap. Er is dan ook hoogwaardig inpassing en planvorming van nieuwbouw om het landschap te beschermen. Het toeristisch imago van Texel als natuureiland behouden is van groot belang. Woningbouwprogrammering kenmerkt zich vooral in kleinschalig maatwerk op initiatieven van bewoners en uit dorpen. De betrokkenheid van eilandbewoners is belangrijk. Er is ruimte voor diversiteit. Experimenten in de vorm van innovatieve ideeën en woonvormen worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Het vergrijzingspercentage ligt hoger op Texel dan in de regio en daarmee ook de vraag naar voorzieningen. Het is merkbaar dat er een voorkeur bestaat voor wonen in en nabij Den Burg vanwege het hoge voorzieningenniveau. Daarnaast heeft elke kern zijn eigen karakter en aantrekkelijkheid. Een grote uitdaging is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Texel is tot slot zeer ambitieus betreffende duurzaamheidsopgaven. Energie-neutraal is de norm op Texel. Verduurzaming van bestaand vastgoed staat hoog op de agenda. Natuur en kwaliteit zijn belangrijke pijlers voor de leefomgeving en het landschap wordt zo min mogelijk aangetast.

Regio Kop van Noord-Holland



De Kop van Noord-Holland is een uniek ruimtelijk en landelijk gebied. Het bestaande groen en landschap wordt gekoesterd en is belangrijk als identiteitsdrager. De regio kenmerkt zich door veel ruimte. Er is uitgestrekt boerenlandschap, natuurgebied, kustgebied (te weten de Noordzeekust, Waddenkust en IJsselmeerkust), en uitzicht op bollenvelden. De Kop heeft een rijke geschiedenis in de maritieme sector en levendigheid in de havens van Den Helder.

De regio en met name het eiland Texel hebben tevens een belangrijke functie als toeristisch gebied. De toeristische functie van de Kop biedt draagvlak voor een aantal voorzieningen van regio-overstijgend belang. De agrarische sector en de recreatiemogelijkheden bieden werkgelegenheid aan arbeidsmigranten en/of tijdelijke werknemers. De regio kent een grote diversiteit aan kleine en grote woonkernen, ieders met hun eigen betrokkenheid van burgers, en aanwezigheid van voorzieningen. Er zijn historische plekken te vinden waar hechte gemeenschappen bestaan, en stadsharten met een belangrijke regionale centrumfunctie zoals Schagen en Den Helder. De aanwezigheid van cultureel erfgoed, beschermde dorpsgezichten en een snelle toegang tot de Waddeneilanden zorgen voor een divers aantrekkelijk recreatie-en woonaanbod in het gebied. Het klimaat en de aanwezige ruimte biedt voor de Kop ook goede voorwaarden voor de productie van duurzame energie; een hoge gemiddelde windsnelheid en het grote aantal zonne-uren dragen hieraan bij. De regio zet vooral in op kwaliteit boven kwantiteit. Woningbouwlocaties en transformatie mogelijkheden liggen vooral binnenstedelijk. Er is daarnaast voldoende stimulans en ruimte voor nieuwe initiatieven en woonexperimenten. De bevolkingsgroei- en samenstelling in de Kop verandert. De regio anticipeert hierop door in te zetten op verduurzaming van het wonen door levensloopbestendigheid, energiebesparing en nieuwe woonconcepten te verkennen.

Overzicht van vigerend beleid en (programmatische) uitvoering

	Strategisch / kaderstellend	Uitvoerend / programmatisch
'10	Provinciale woonvisie 2010 - 2020. Goed wonen in Noord-Holland.	
'11		Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP1)
'12		
'13	Publiek Ruimtelijk-economische uitvoeringsagenda 'De Kop Werkt' 2013-2016	
	Koersdocument 'Wonen' Hollands Kroon 2013 (+ Uitkomsten woningmarktonderzoek)	
'14		
	Woonvisie Schagen 2014 t/m 2018 (+ onderliggend woningmarktonderzoek)	
	Regio Kop NH-Wf aanvraag ondersteuning regionale allianties (2014)	
'15	Beleidsreactie GS op evaluatie RAP's en uitvoeringsregeling woonvisie Noord-Holland.	
	Provinciale Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden	
		Prestatieafspraken Schagen (2016-2020)
		Prestatieafspraken Texel-Woontij
'16	Eindrapport investeren in levensloopbestendig wonen (Atrivé)	Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland inclusief KwK
	Woonvisie Den Helder 2016 - 2020	Regionaal Ambitiedocument Kop van Noord Holland (2016-2040)
	Woonvisie Texel 2016	Provinciaal OV-knooppunten beleid "Maak Plaats"
	Toelichting op de ontwerpwijziging, gewijzigde PRV (2016); Uitvoeringsregeling Woonvisie Noord-Holland 2016	Plan van Aanpak RAP 2.0 Kop van Noord Holland
		Prestatieafspraken gemeente Den Helder 2016 – 2021
'17	Samenwerkingsovereenkomst 'De Kop Werkt' 2017	Prestatieafspraken Hollands Kroon; Kaderafspraken 2016 - 2021
	Provinciale Ruimtelijke Verordening (per 1-3-2017) + Indicatie nadere regels (uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen Noord-Holland);	

2.2 Toelichting vigerend beleid

Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve opgave is sterk verbonden met de demografische provinciale prognoses. De regio heeft het regionaal convenant woningbouw getekend waaruit het KwK is voortgekomen dat geldt als uitvoeringsinstrument. In het aanzienlijk naar beneden bijstellen van de geprogrammeerde woningbouw voor de totale regio wordt rekening gehouden met het koppelen van nieuwbouwplannen aan de effecten die deze hebben op de bestaande voorraad, eventueel in combinatie met sloop. Toevoegingen aan de woningvoorraad zijn vraaggericht en worden getoetst aan het regionaal afwegingskader voor woningbouwplannen in het KwK⁴. De provinciale woonvisie geeft aan dat vraaggestuurd bouwen een flexibele omgang vraagt, o.a. wegens ontgroening en vergrijzing, waarin de opgaven en de consument centraal staan.

Monitoring

Om ons Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop (KwK) goed te kunnen hanteren en te tonen waar en hoe we op kwantiteit en kwaliteit sturen, is het logisch om deze systematiek ook toe te passen in de monitoring. Dit geeft namelijk het meest actuele beeld en helder inzicht van onze sturing d.m.v. van het KwK. In het KwK hanteren wij twee hoofdgroepen van type plannen te weten 'in programma tot en met 31-12-2019' en 'in programma vanaf 1-1-2020', dit maken we dus ook inzichtelijk in de monitoring. We hanteren hier dus ook twee labels voor die overeenkomen met het hier gestelde en dat betreffen de volgende labels: 2 vastgesteld plan/besluit: in programma tot en met 31-12-2019; en 4 potentiële woningbouwlocaties: in programma na 1-1-2020. Voorts worden in de monitoring een onderverdeling weergegeven of woningplannen hard of zacht zijn en de realisatie van de woningbouwplannen uit het KwK.

Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve opgave concentreert zich vooral rond het levensloopbestending maken van (nieuwbouw) woningen door de daling van jongere huishoudens en veranderende bevolkingssamenstelling. Het eindrapport van Atrivé 'levensloopbestending wonen' geeft aan dat de vergrijzing zorgt voor een woningbehoefte van oudere één- en twee persoonshuishoudens, en aanpasbare (zogeheten nul-treden) woningen. De kwalitatieve opgave kenmerkt zich vooral in de inzet op verbetering en aanpassing van de kwaliteit van bestaande voorraad⁵. De gemeenten creëren 'vitale kernen' via transformatie van bestaande leegstand, stimuleren wonen boven winkels, en zorgen voor inbreiding met kleinschalig maatwerk en herbestemming van panden. De beschikbaarheid, betaalbaarheid en sociale woningbouw wordt door de gemeenten bestendigd in het opstellen van streefcijfers en ondergrenzen voor het behouden van voldoende sociale en toegankelijke huurvoorraad. Gemeenten maken prestatieafspraken met woningcorporaties over het monitoren van de behoefte en het beschikbaar houden van de strategische kernvoorraad. Voorbeelden van instrumenten die hiervoor, zo nodig, kunnen worden ingezet zijn passend toewijzen, doorstroming bevorderen en het benutten van startersregelingen⁶.

⁴ Bijlage 3. Toelichting afwegingskader Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop.

⁵ Regionaal Ambitiedocument Kop van Noord-Holland

⁶ Lokale woonvisies, koersdocument, prestatieafspraken Schagen, Den Helder, Hollands Kroon en Texel

Harde plancapaciteit

Conform het afwegingskader van het KwK sturen we op realisatie van de kwalitatief beste plannen, binnen de gestelde kwantitatieve afspraken, hierbij is de hardheid van het plan ondergeschikt. Niet ieder hard plan is ook automatisch een kwalitatief goed scorend plan. Dit mag echter niet leiden tot een overaanbod van woningbouwplannen. Daarom is het voor ons relevant om te zorgen dat dit soort harde plannen benoemd worden, ze zijn hierom conform afspraak opgenomen in de KwK lijst. Dit kan zowel in de hoofdgroep van type plannen 'in programma tot en met 31-12-2019' of 'in programma van 1-1-2020' betreffen. Dit hangt samen met de kwaliteit maar ook met de realisatie snelheid. Ons doel is een gezonde woningvoorraad en dus het opleveren van de gewenste hoeveelheid kwalitatieve woningen, het is niet wenselijk dat een niet (direct) uitvoerbaar hard plan gedurende de looptijd van het KwK onrealistisch ruimte voor andere initiatieven blokkeert, vandaar dat wij deze kwalitatieve harde plannen faseren, doseren of saneren. Dit sluit volledig aan bij het uitvoering geven aan het KwK, onze regionale afstemming en actualisering. In het nieuwe KwK van 2020-2030 zal worden opgenomen dat de uitvoering per gemeente en per plan bekeken wordt.

Wonen, welzijn en zorg

Gemeenten maken afspraken met woningcorporaties over de aanpassing van woningen voor de langere termijn (levensloopbestendige of nulredenwoningen), het faciliteren/streven naar een bereikbaar voorzieningenniveau naar gelang de inwonersbehoefte (vooral in centrum kernen), en over het toestaan van nieuwe woonvormen. De focus ligt primair op het zorgen voor een passende kwaliteit van de bestaande woningen en de directe woonomgeving. Vanuit het regionaal sturingsprogramma 'De Kop Werkt' richt de wijkaanpak dubbele duurzaamheid zich op het zowel levensloopbestending maken als het (energetisch) verduurzamen van de particuliere woonvoorraad. Hiermee wordt ook voortgebouwd op het Eindrapport 'investeren in levensloopbestendig wonen'. Deze wijkaanpak dubbele duurzaamheid willen gemeente verder uitbouwen. Gemeenten streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers zodat deze doelgroepen zo goed mogelijk bediend worden.

Duurzaamheid

De regio richt zich op het behalen van de duurzaamheidsopgaven voor de regio uit het SER-energieakkoord en de verduurzaming van de particuliere en corporatievoorraad. De regio voert met samenwerkingspartners een 'meerjarenaanpak' uit betreffende verduurzaming van de regio⁷. Er is geen regionaal duurzaamheidsbeleid, gemeenten benutten ieder de eigen mogelijkheden en doelstellingen.

Zelfbouw/CPO

Het onderwerp 'zelfbouw' (CPO), zoals toegelicht in de beleidsreactie op de evaluatie eerste RAP's van de provincie Noord-Holland, laat verschillende ambities per gemeente zien. Alle gemeenten faciliteren vraaggestuurde particuliere initiatieven uit de samenleving en stimuleren nieuwe woonvormen. Voor het leveren van maatwerk is wel meer ruimte nodig in de

⁷ Regio Kop van Noord-Holland en Westfriesland aanvraagformulier voor een overbruggingsbudget 2017 regionale aanpak energiebesparing koopwoningen (voortzetting bestaande vng-deelprogramma)

bestemmingsplannen en minder regeldruk⁸. Een uitnodigende houding is er, en de aanzet tot kleinschalige kavelontwikkeling ook, maar een regionale afspraak over hoe integraal om te gaan met zelfbouw niet, afgezien van de toetsing aan het afwegingskader uit het KwK.

Leefbaarheid en bereikbaarheid

Op basis van de demografische prognoses anticipeert de Kop op de komende veranderingen door in het regionaal ambitiedocument 'De Kop Werkt' opgaven te formuleren voor het creëren van aantrekkelijke vestigingsmilieus en het behoud van de leefbaarheid van kernen. Er worden keuzes gemaakt in de kernen hiërarchie en ingezet op kwaliteit en zelfredzaamheid van dorpen. Het regionaal ambitiedocument stelt verder dat de uitwerking van de infrastructuur; ontsluiting ov-knooppunten en bereikbaarheid kustplaatsen en havens, meer uitgesproken kan worden als ruggengraat en identiteitsdrager van de regio en bijbehorende economische functies. Bereikbaarheid via ov-knooppunten is opgenomen als kwaliteitscriterium in het KwK. Verder is het onderwerp ov-knooppunten uit oogpunt van de ladder voor duurzame verstedelijking in deze regio van gering belang omdat plannen binnen bestaand stedelijk gebied vallen.

2.3 Provinciale woningbouwprognose

De afspraken in dit RAP zijn gebaseerd op de provinciale woningbouwprognose⁹. De nieuwe prognose van de provincie laat zien dat de bevolking in de Kop op de korte termijn een kleine groei heeft, vooral door buitenlandse migratie. De binnenlandse migratie blijft negatief. Er is door vergrijzing een toename van alleenstaande ouderen (65+). Er is tevens een daling van de natuurlijke aanwas; er sterven meer mensen dan er worden geboren. Dit betekent dat er de komende jaren woningen vrijkomen door vergrijzing en sterfte. Op de korte termijn is er iets meer ruimte (groei) voor de woningbouwplannen, maar op de lange termijn laat de prognose een algehele daling zien van de bevolking.

tabel 1 Provinciale woningbehoefte prognose 2017

Woningbehoefte 2017-2040	ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Den Helder	27.000	100	100	-200	-1.400	25.600
Hollands Kroon	20.300	500	1.200	1.600	1.500	21.800
Schagen	20.200	400	900	1.200	1.100	21.300
Texel	6.100	200	300	200	-100	6.000
Kop van Noord-Holland	73.600	1.200	2.400	2.700	1.200	74.800

⁸ Lokale woonvisies Den Helder, Schagen Texel, concept Koersdocument Hollands Kroon

⁹ Deze verplichting volgt uit de uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 van Noord-Holland, artikel 2, lid 3c.

3 Afspraken

In dit RAP 2.0 bestendigen we de afspraken uit het RAP 1.0 en het regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland met het KwK. We brengen samenhang aan in de bestaande afspraken en verwijzen daarbij naar actuele doelstellingen. De onderwerpen die de provincie graag ziet terugkomen in het RAP (zie kader) komen in deze afspraken expliciet aan bod of zijn als kwaliteitscriteria opgenomen in het KwK.

Per 1 maart 2017 is de nieuwe PRV van kracht en voor 1 juli 2017 zullen de gemeenten op de BSG kaart die dan gereed zal zijn, de locaties buiten en binnen bestaand stedelijk gebied inzichtelijk maken.

Uit de beleidsreactie van GS op de evaluatie RAP:

Vanuit haar rol en belangen wil de provincie met de regio's in ieder geval afspraken maken over een woningbouwprogrammering waarin de volgende onderdelen terugkomen. Het is aan de regio's om zelf te bezien op welke wijze zij hier invulling aan geven:

- *Vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief);*
 - *Binnenstedelijk bouwen en transformeren;*
 - *Betaalbaarheid/Sociale woningbouw (huur en koop);*
 - *Wonen, zorg, welzijn en voorzieningen;*
 - *Duurzaam Bouwen;*
 - *(collectieve) zelfbouw;*
 - *Demografische prognoses en cijfers over de woningbouwbehoeften;*
 - *Inzicht in potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied (bsg) waaronder de bestaande woningbouwvoorraad; overknoopunten.*
-

3.1 Vraaggestuurd bouwen

1. We bestendigen het convenant Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK) als afweginginstrument voor bouwplannen en regionale afstemming hierover.
2. Conform het afwegingskader van het KwK sturen we op realisatie van de kwalitatief beste plannen, binnen de gestelde kwantitatieve afspraken. Hierbij is de hardheid van het plan ondergeschikt. We faseren, doseren of saneren waar dit nodig is. Harde en kwalitatief goede plannen die in het KwK zijn opgenomen hebben een tijdsfasering. Harde plannen die kwalitatief niet goed scoren en niet in het KwK tot 2020 zijn opgenomen, worden gesaneerd.
3. De nieuwe woningwet van 2015 en de aangescherpte regels met betrekking tot passend toewijzen maken dat huishoudens met een inkomen dat (net) te hoog is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning zich mogelijk (moeten) oriënteren op de vrijesector huur. Het inzicht in de omvang van die behoefte ontbreekt. De gemeenten geven aan gezamenlijk inzicht te willen krijgen in de behoefte aan vrijesectorhuur en in het bijzonder het middenhuursegment. We willen de mogelijkheid benutten om het KwK met deze gegevens verder te onderbouwen. Als opvolging van dit inzicht wordt nagegaan in hoeverre ontwikkelaars en beleggers geïnteresseerd zijn in dit segment te investeren. Texel heeft overigens in 2016 een woningmarktonderzoek naar middeldure huur laten doen.
4. De gemeenten experimenteren met tijdelijke woningen (b.v. voor 10 of 20 jaar) in combinatie met nieuwe woonvormen als tiny houses en duurzaamheidsdoelstellingen als circulair bouwen en slopen. In het geval van de reguliere woningvraag vallen deze doelstellingen binnen de afspraken van het KwK. Met woonexperimenten kunnen we invulling geven aan de tijdelijke (lokale) woningbehoefte als gevolg van groei op de korte termijn en krimp op de langere termijn.
5. In 2017 starten we de voorbereiding voor nieuwe afspraken in de regio over woningbouwprogrammering voor de periode na 2020. We verkennen de mogelijkheden van re-

gionale verdeling van de woningaantallen of aanvullingen van het KwK voor de periode 2020-2030 m.b.t. afspraken in het convenant KwK en de provinciale prognose.

3.2 Binnenstedelijk bouwen en transformatie

Vanuit duurzaam ruimtegebruik heeft binnenstedelijk bouwen en transformatie voorrang conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Door toepassing van kwantitatieve en kwalitatieve programmering in het KwK en het hanteren van de systematiek van het afwegingskader krijgen binnenstedelijke woningbouwplannen voorrang.
2. Indien er een plan buiten Bestaand Stedelijk gebied is, dan geldt daarvoor de wettelijke regelgeving en is het plan in beginsel altijd onderwerp van bespreking in het regionaal bestuurlijk overleg.

3.3 Betaalbaarheid en sociale woningbouw

Alle regiogemeenten hebben reeds meerjarige prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties; in regioverband zijn geen aanvullende afspraken over de sociale huursector nodig.

1. Financierbaarheid wordt bij starters en jongeren nog weleens als probleem genoemd: we willen weten wat de omvang van het probleem is en welke blokkades op grond van het inkomen er zijn voor een aantrekken van een hypotheek of betrekken van vrijesector huurwoning. We willen hierover de ervaringen en kennis binnen de regiogemeenten verkennen en uitwisselen, zowel in de koopmarkt als in de markt voor vrijesectorhuur.

3.4 Wonen, zorg, welzijn voorzieningen

Goed wonen vraagt om ook adequate voorzieningen, zorg en participatie.

1. In het RAP 1.0 (2010-2015) is het onderzoek 'Levensloopbestendig wonen' uitgevoerd en is een voorzet gedaan voor een aanpak in de bestaande voorraad ("opplussen en toolbox"). De uitvoering hiervan vindt in de periode van RAP 2.0 plaats.
2. We geven uitvoering aan de opgaven uit het Regionaal Ambitiedocument Kop van Noord-Holland; waarbij voor dit RAP opgave 7 – 'Creëren aantrekkelijke vestigingsmilieus' – van bijzonder belang is. De opgave omvat (onder meer) het opzetten van een transformatiefonds vitale kernen en het ontwikkelen van een kernhiërarchie (regionale centra, centrumdorpen en woondorpen).
3. De wijkaanpakken investeren in levensloopbestendig wonen in samenhang met duurzaamheid (de synergie 'toekomstbestendig wonen') zetten we voort en proberen die te verbeteren in effectiviteit/rendement.
4. We wisselen kennis en informatie uit binnen de regiogemeenten over directe bemiddeling van bijzondere doelgroepen en we verkennen de mogelijkheden van een regionaal bemiddelingspunt dat behulpzaam is bij een vlotte uitstroom uit de maatschappelijk opvang.

3.5 Duurzaam bouwen

1. Tot 2018 loopt een regionale en gemeentelijke meerjarenaanpak "verduurzaming bestaande koopwoningen" waarin we een versnelling willen teweegbrengen.

2. Bij nieuwbouwplannen streven de gemeenten, naar het realiseren van “Nul op de Meter”(NOM)-woningen, teneinde in de toekomst geen nieuwe achterstanden in de energiestatus op te lopen en de woningvoorraad kwalitatief toekomstbestendig te houden.
3. Aan de hand van een regionale Warmtekansenkaart (medio 2017 gereed) maken we een warmtetransitieplan op gemeentelijk niveau en starten we in enkele kansrijke wijken een (gezamenlijke) projectaanpak voor de transitie naar een aardgasloze wijk, waarvan de uitvoering door de gemeente zelf wordt gedaan.

3.6 Zelfbouw

Zelfbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap is volop aanwezig in de woningbouwplannen van gemeenten en het gebruik hiervan verloopt goed.

1. Zelfbouw en CPO zijn bij uitstek vormen van vraaggestuurd bouwen. De ervaringen van gemeenten met zelfbouw zijn gevarieerd: er wordt meer initiatief van zelfbouwers gewenst, maar ook duren de zelfbouwtrajecten soms (erg) lang en vragen veel inspanning van de gemeente. Gemeenten zullen kennis (en wellicht capaciteit) delen om zelfbouw te stimuleren en na initiatief ook te faciliteren in een voorspoedig verloop.

3.7 Status aparte Texel

Texel heeft een lokaal georiënteerde woningmarkt en summiere uitwisseling met de regio. De migratiecijfers tonen aan dat er geen relatie bestaat tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio. De behoefte van de lokale bevolking staat dan ook voorop in de ontwikkeling van productie. Het hoge recreatieve gebruik van tweede woningen maakt des te meer dat de woningmarkt op Texel uitzonderlijk en grotendeels onafhankelijk functioneert van de regio. Texel werkt in regionaal verband samen aan (regionale) duurzaamheidsopgaven en levensloopbestendigheid en het verkennen van optimale huisvesting van tijdelijke werknemers. De regiogemeenten stemmen in met de exceptionele positie van Texel.

3.8 Organisatie, middelen en monitoring

De verantwoordelijkheid voor aansturing en bewaking van de voortgang van dit RAP ligt bij het bestaande regionale portefeuillehoudersoverleg (PO). De uitvoering van dit RAP is belegd bij de ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten in het regionaal ambtelijk overleg (RAO). De voortgang van het RAP wordt periodiek geagendeerd voor monitoring in het RAO.

De provincie is als regionaal woningmarktregisseur ambtelijk vertegenwoordigd in het RAO wonen. De provincie is hierdoor direct betrokken bij de ambtelijke overleggen. Zodoende kan de provincie direct reageren op de concepten en hierop haar input geven. Jaarlijks is een bestuurlijk overleg tussen de wethouders Wonen van de regiogemeenten en gedeputeerde Wonen van de provincie Noord-Holland over het RAP en het KWK.

De provincie Noord-Holland stelt voor de uitvoering van dit RAP middelen beschikbaar conform de Uitvoeringsregeling Woonvisie Noord-Holland 2016¹⁰, waarbij Gedeputeerde Staten een subsidieplafond heeft vastgesteld op €593.000.

¹⁰ Besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 15 december 2015, nr. 721998-722045, tot vaststelling van de Uitvoeringsregeling Woonvisie Noord-Holland 2016