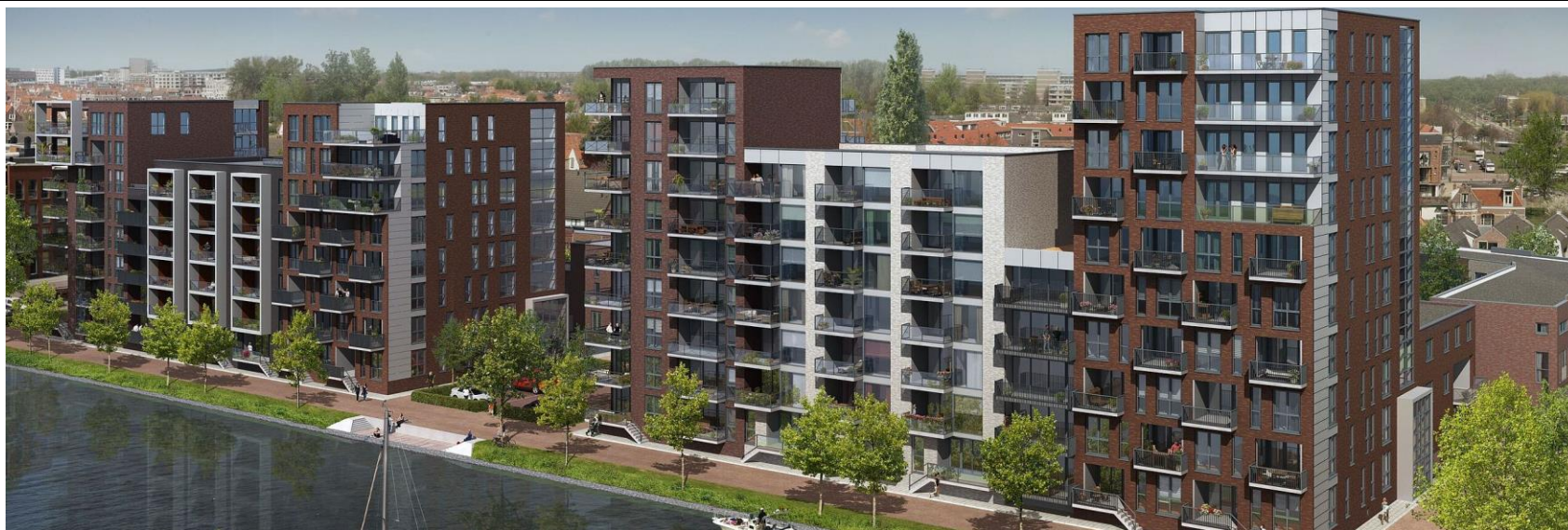




WOONAKKOORD REGIO ALKMAAR



Orteliuslaan 1000, 3528 BD Utrecht
030 693 60 00 - info@atrive.nl
www.atrive.nl - KvK: 17106411

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
Hoofdstuk 2 Urgentie en opgaven	4
Hoofdstuk 3 Missie en vier toekomstperspectieven	7
Hoofdstuk 4 Vier toekomstperspectieven & concrete afspraken	8
Hoofdstuk 5 Regionaal samenspel	19
Hoofdstuk 6 Overzicht van afspraken	21
Bijlage 1 Prijsklassen per regio	22
Bijlage 2 Lijst met plannen in landelijk gebied	23

VOORWOORD



Met genoegen presenteren wij u het Woonakkoord Regio Alkmaar. De woningmarkt in onze regio staat onder druk. De urgentie om te bouwen is groot, het woningtekort vraagt snel om meer (duurzame) woningen. Er zijn te weinig woningen om aan de grote vraag te kunnen voldoen. Naast kwantiteit vraagt ook kwaliteit aandacht, met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit.

Onze regio is in trek, het is fijn en gezond wonen in Regio Alkmaar, in onze steden, kernen en dorpen die zijn omringd door water, groen, ruimte en rust. Ze zijn goed bereikbaar via het OV, met de auto en de fiets, binnen het Daily Urban System van de Metropool Regio Amsterdam. Onze ambitie is een voor iedereen een passende woning te realiseren. Dit vraagt om de ontwikkeling van een rijk palet aan woonvormen.



Wij werken al jaren samen met de provincie Noord – Holland en De Woningmakers (een samenwerkingsverband van ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers en makelaars) aan een innovatief en adaptief woningbouwprogramma. Tot 2030 voegen we jaarlijks minimaal 2.000 woningen toe en tot 2040 richten we ons op 25.000-33.000 woningen, in alle segmenten. Versnelling van woningbouwrealisatie is essentieel. Samen met de provincie en de markt is dit woonakkoord een volgende stap om onze ambitie te realiseren.”

Paul Verbruggen, wethouder Wonen gemeente Alkmaar en Paul Slettenhaar, wethouder Wonen gemeente Castricum



Het doet mij goed om te zien dat we de woonopgave voor de regio Alkmaar integraal aanpakken. Zo hebben bijvoorbeeld thema's als wonen in relatie tot bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving een plek gekregen in ons woonakkoord. De provincie vindt het ook belangrijk dat bij het ontwikkelen van de bouwplannen wordt ingespeeld op het veranderende klimaat. Het sneller bouwen van betaalbare en duurzame woningen voor verschillende doelgroepen is ontzettend belangrijk. Daarom is het goed dat we samen optrekken en de uitdagingen in deze regio gecombineerd aanpakken. We hebben elkaar nodig en als provincie helpen we onder andere met kennis, menskracht en financiële ondersteuning. Zo vinden we samen de balans tussen bouwen en het behoud van deze aantrekkelijke regio.

Cees Loggen, gedeputeerde van de provincie Noord Holland

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Regio Alkmaar heeft samen met de provincie Noord-Holland dit Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. Hierin is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. Regio Alkmaar bestaat uit zeven gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest. Sinds 2011 maakt de regio afspraken over wonen. Eerst in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen (RAP 2011), later in het RAP 2016-2020, de regionale woonvisie 2013-2020, de ‘Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar’ (2019) en de Woondeal Noord-Holland Noord (NHN). De gemeenten hebben daarnaast de regionale samenwerking op het gebied van wonen, bereikbaarheid en energie-innovatie geformuleerd in de [Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022](#).

Context: woningtekort urgent maatschappelijk probleem

Nederland verkeert in de grootste woningcrisis sinds de wederopbouwjaren na de Tweede Wereldoorlog. De woonvraag groeit harder dan het aanbod aan woningen en landelijk is het tekort inmiddels opgelopen tot zo'n 330.000 woningen. Om aan de huidige en toekomstige woonbehoefte te voldoen moeten er tot 2030 1 miljoen woningen worden toegevoegd. Veel mensen moeten lang wachten op een passend huis. De doorstroming stopt; ouderen kunnen hun woning niet doorgeven aan de jongere generatie. Starters komen in de knel omdat ze geen betaalbaar huis kunnen vinden. Terwijl de regio er alle belang bij heeft dat er een diverse bevolkingsopbouw blijft en daarmee voldoende arbeidspotentieel. Gescheiden partners blijven noodgedwongen in hetzelfde huis wonen. Het zijn slechts enkele voorbeelden van het maatschappelijk effect van het woningtekort.

Versnellen woningbouw: het Woonakkoord als een middel

Het Woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om voldoende woningen te realiseren. De provincie Noord-Holland vraagt in haar [Woonagenda 2020-2025](#) aan regio's om, samen met de provincie, Woonakkoorden op te stellen, met daarin afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied. De provincie wil ook het verduurzamen van de woningvoorraad stimuleren en inspelen op het veranderde klimaat.

Regio Alkmaar ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het Woonakkoord is de opvolger van het instrument Regionale Actie Programma's (RAP) en is tegelijkertijd in veel opzichten een voortzetting van bestaand beleid of eerdere regionale samenwerkingsafspraken. De vraag is altijd hoe een document als dit meer kan worden dan het zoveelste beleidsdocument. Het inlopen van het woningtekort vraagt immers om actie en snelheid én niet om nog meer beleidskaders. Vandaar dat dit Woonakkoord een agenda is met concrete afspraken en acties. We monitoren regelmatig de voortgang en waar nodig sturen we bij.

Maakproces: effectief regionaal samenspel

Alle partners zijn ervan doordrongen dat de opgaven groot zijn en er wordt al veel gedaan. Gemeenten kunnen het niet alleen, ook de inventiviteit van de markt en het maatschappelijk middenveld zijn essentieel. Daarnaast is de rolinvulling van Rijk en provincie van invloed. We staan als woonpartners samen aan de lat. Dit Woonakkoord biedt helder zicht op de meest essentiële opgaven en ambities en hoe we dit willen waarmaken. Ieder vanuit eigen rol in een effectief samenspel.

- De provincie deelt kennis en expertise, geeft met diverse subsidieregelingen 'impulsen' en pakt haar rol in de afweging van (ruimtelijke) belangen.
- De gemeenten pakken hun rol als lokale woningmarktregisseurs en handelen in de geest van dit Woonakkoord.

- De Woningmakers (een samenwerkingsverband tussen marktpartijen en corporaties) zijn onmisbare partners om daadwerkelijk te komen tot woningbouwrealisatie en knelpunten bij woningbouwrealisatie op te sporen.
- Al eerder spraken provincie, regio en Woningmakers af dat samenwerking essentieel is. Dit is vastgelegd in de Overeenstemming van Egmond. De Woningmakers zijn ook betrokken bij dit Woonakkoord.

Leeswijzer

In dit Woonakkoord geven we in Hoofdstuk 2 eerst een korte schets van de urgentie en opgaven van de regio, gevolgd door de missie en vier toekomstperspectieven in Hoofdstuk 3. In Hoofdstuk 4 wordt uiteengezet hoe we deze toekomstperspectieven willen waarmaken. Het Woonakkoord sluit met een samenvatting van de afspraken.

Status Woonakkoord

- Een Woonakkoord wordt gesloten met de gemeenten in Regio Alkmaar en de Provincie. Het akkoord wordt op provinciaal niveau overeengekomen door Gedeputeerde Staten en op lokaal niveau door de zeven colleges van Burgemeester en Wethouders.
- Het Woonakkoord heeft niet de status van lokale woonvisies of prestatieafspraken. **Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken.**
- Dit Woonakkoord is ter accordering voorgelegd aan de colleges van B&W en aan Gedeputeerde Staten. De Woningmakers onderschrijven de gemaakte afspraken over ambities en werkwijzen om de productie te versnellen. De gemeenteraden zijn geïnformeerd over het proces en de verhaallijn van het Woonakkoord.



Hoofdstuk 2 URGENTIE EN OPGAVEN

In 2013 stelde Regio Alkmaar haar regionale woonvisie vast: we willen als regio aantrekkelijk zijn en voldoende ruimte bieden aan inwoners om een wooncarrière te maken. Sindsdien is er veel gedaan om dit waar te maken:

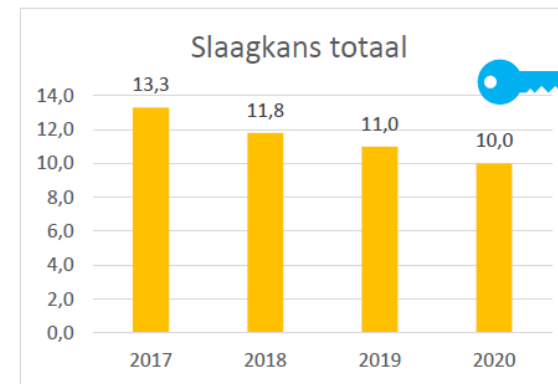
- In de regio zijn tussen 2013-2020 circa 9.100 woningen toegevoegd.
- We ondertekenden de Overeenstemming van Egmond en in samenwerking met de Woningmakers zijn goede stappen gezet op het gebied van woningbouwversnelling en adaptieve woningbouwprogrammering.
- Samen met zorgpartijen en corporaties is het Pact 'Wonen met ondersteuning - commitment op leefbaarheid' opgesteld om met maatwerk passende huisvesting voor kwetsbare huishoudens te vinden.
- In het samenwerkingsverband Noord-Holland Noord wordt gewerkt aan een gedeelde woningmarktstrategie, energiestrategie en mobiliteitsstrategie.
- In 2019 en 2020 werkten we als regiogemeenten samen aan Woningbouwafspraken 2019 en de Woondeal Noord-Holland Noord. Op [8 maart 2021](#) is er door de Tweede Kamer een motie aangenomen die de regering opdraagt om de Woondeal met regio Noord-Holland Noord te sluiten.

2.1 Urgentie

Ondanks alle inspanningen en geboekte resultaten is het tekort aan woningen groot met tal van ongewenste (maatschappelijke) effecten. Dat tekort is niet alleen ontstaan, doordat er meer inwoners bijkomen of omdat we te weinig hebben gebouwd. De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens maakt de woningschaarste groter. Cijfers van het CBS laten zien dat in **1971 17%** van de huishoudens bestond uit eenpersoonshuishoudens. In 2021 is dit circa 39% en de verwachting is dat dit groeit naar 43% in 2050. Vergrijzing is de belangrijkste verklaring. Maar ook jongeren blijven steeds vaker langer alleen. Ook de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen doet een beroep op de (sociale

huur) sector, evenals immigratie (statushouders en arbeidsmigranten). We zien aan de dalende slaagkansen in de sociale huursector (figuur 2.1) en stijgende vraagprijzen in de koopsector dat de woningschaarste toeneemt.

Figuur 2.1: Ontwikkeling van slaagkansen in de sociale huur regio Alkmaar, 2017-2020

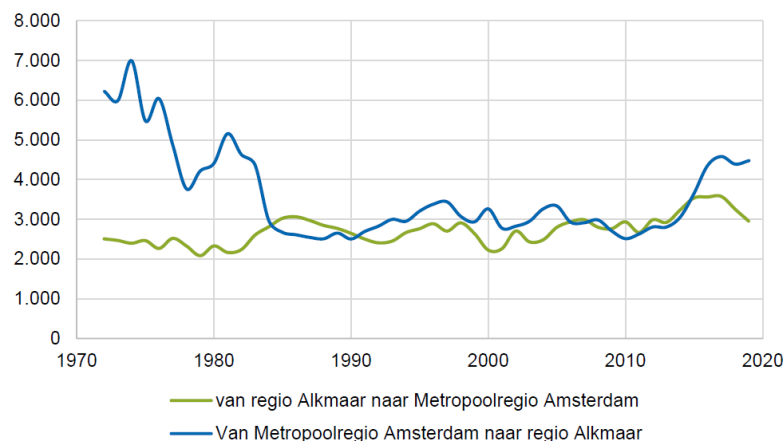


Bron: Definitieve rapportage woonruimteverdeling SVNK, 2021

Ondertussen zorgen de mooie natuurgebieden, het uitstekende aanbod aan voorzieningen en de goede bereikbaarheid van de regio ervoor dat de aantrekkingskracht voor woningzoekenden groeit. Regio Alkmaar en Hoorn vormen in het Programma Bereikbare Steden belangrijke scharnierpunten en hubs naar andere regio's. Daarmee zijn ze onderdeel van het daily urban system van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

De aantrekkingskracht van Regio Alkmaar en de druk op de woningmarkt in de MRA zorgt voor meer verhuisbewegingen naar Alkmaar (figuur 2.2) met extra woningschaarste in Regio Alkmaar als gevolg.

Figuur 2.2: Aantal verhuiste personen tussen MRA en Regio Alkmaar, 1972-2018



Bron: CBS, bewerking ABF, 2021

Hoe groot is de woningbouwopgave?

- De Bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland (2019) raamde een totale woningbehoefte van 11.300 woningen (woningbehoefte + inhaalvraag) tot 2040. Alle partijen zien dat de druk op de woningmarkt nog steeds toeneemt en dat de provinciale bevolkingsprognose een absolute ondergrens is. Bronnen van de SVNK en van de Woningmakers (zie figuur 2.1 en 2.3) bevestigen het beeld dat de krapte toeneemt, evenals de wachttijden, de verkoopprijzen, terwijl de slaagkansen dalen.
- Een factor van betekenis is de druk vanuit de MRA regio. De overloop is een autonome ontwikkeling; mensen vestigen zich hier. Dat leidt tot verdringing op de woningmarkt. In 2020 sloot Regio Alkmaar in het samenwerkingsverband Noord-Holland Noord de Woondeal. Hierin spraken we als partners uit dat we woningzoekenden in Regio Alkmaar en de MRA niet in de kou willen laten staan. Vandaar de afspraak om in Regio Alkmaar circa 20.000 extra woningen te

bouwen. Uit een recent ABF-onderzoek in opdracht van de Woningmakers worden deze aantallen bevestigd: tot 2040 zou de woningvoorraad in Regio Alkmaar tussen de 25.400-33.600 woningen moeten toenemen (Scenario's woningbouw Groot-Alkmaar, ABF 2021).

- Het zwaartepunt van de woningbehoefte en de woningbouwrealisatie vindt plaats tussen 2020-2030.
- Kortom, provincie en regiogemeenten zijn het erover eens dat de provinciale bevolkingsprognose een absolute ondergrens is, dat de productie op korte termijn omhoog moet, dat we op z'n minst beginnen met jaarlijks minimaal 2.000 woningen te bouwen (20.000 / 10), dat we de woningvraag en productie nauw volgen en hier **adaptief** mee omgaan.

Adaptieve bouwprogrammering en plancapaciteit

In Regio Alkmaar is de afgelopen jaren ervaring opgedaan met adaptieve bouwprogrammering (deze werkwijze staat ook beschreven in de provinciale Woonagenda onder het concept Regiedriehoek).

- De gemeenten houden een overzicht bij van woningbouwprojecten en nemen de gegevens op in de Monitor Plancapaciteit.
- De gemeenten hebben overleg met de Woningmakers om gegevens uit te wisselen en te verdiepen waar mogelijk.
- Aanpalend leveren de Woningmakers marktdata aan van de sociale huur (corporaties) en vrije sector (Funda). De krapte-indicator is hierbij een wezenlijk instrument. De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt, tussen de 5 en 10 is sprake van een evenwichtige markt, boven de 10 betekent een kopersmarkt.
- Een belangrijke vraag is of er voldoende plannen in de pijplijn zitten om de woningschaarste op te lossen. Uit de provinciale Monitor Plancapaciteit blijkt dat er (dd. mei 2021) tot 2040 circa 33.000 woningen staan opgenomen. Met inachtneming van 30% planuitval (= 9.900 woningen) is de plancapaciteit tot 2030 voldoende. De werkelijke uitdaging is om **van zachte naar harde plancapaciteit** te komen. Zachte plancapaciteit kost doorgaans veel tijd om

hard te worden. Overigens is ook harde plancapaciteit niet altijd gereed voor realisatie. Recent is de Monitor Plancapaciteit geanalyseerd om realistische bouwcijfers te bepalen. De belangrijkste conclusie hieruit: uit data van de Woningmakers over de uitvoeringsgereedheid van harde plancapaciteit van bouwplannen in NHN blijkt dat circa 50% tot 2025 en 70% tot 2030 niet gereed is voor **realisatie**.

Figuur 2.3: Krapte-indicatoren per gemeente in Regio Alkmaar

Gemeente	Krapte-indicatoren	
	Q1 2020	Q1 2021
Alkmaar	1.6	1.4
Bergen	5.1	4.0
Castricum	1.9	1.1
Heerhugowaard	1.5	0.9
Heiloo	3.1	1.9
Langedijk	2.0	1.2
Uitgeest	1.1	0.6

Bron: LEYGRAAF Makelaars & NVM, 2021

Mensen in de knel op de woningmarkt

We voelen de urgentie van de woningnood en het gevolg hiervan: een steeds grotere, diverse groep komt in de knel op de woningmarkt in Regio Alkmaar:

- Jonge mensen die het als starter meer dan gemiddeld moeilijk hebben op de woningmarkt en indien mogelijk langer thuis moeten blijven wonen.
- Mensen die na een scheiding geen passende woning kunnen vinden.
- Vooral gezinnen met kinderen trekken de grote stad uit en zoeken een betaalbaardere woning in een rustige omgeving in Regio Alkmaar.
- Mensen met middeninkomens die in de regio werken, maar geen betaalbare woning kunnen vinden: leraren, zorgpersoneel, brandweer, politieagenten.
- Oudere mensen die wel willen doorstromen naar een meer geschikte woning, maar lang niet altijd passend aanbod vinden.

Grote behoefte aan een diversiteit van woon(zorg)vormen

Op korte termijn is er behoefte aan alle type woningen. Van betaalbaar tot duur. Van eengezinswoning tot appartement. De woningschaarste vergroot de noodzaak om snel veel meer woningen toe te voegen. We merken dat betaalbare koopwoningen in een overspannen markt bij het aantreden van de markt al in prijs zijn gestegen.

Uiteindelijk gaat het om productie en de juiste woning op de juiste plek

Om de woningnood aan te pakken is het essentieel om woningbouw te realiseren en te versnellen. In 2019 maakten de gemeenten in Regio Alkmaar afspraken over de gewenste woningmarktontwikkeling van Regio Alkmaar. De opgaven die in de Woningbouwafspraken 2019 centraal staan zijn onverminderd van kracht en urgenter geworden:

- Voorkomen van verdringing op de woningmarkt.
- Bouwtempo stevig omhoog en het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Flexibiliteit creëren in de planvoorraad.
- Inzet op diversiteit aan woonmilieus en inspelen op lange termijnbehoefte: er is op korte termijn behoefte aan alle type woningen, maar voor langere termijn is het belangrijk dat we aandacht hebben voor kleinere en levensloopbestendige woningen.

2.2 Samenvattend:

- Tot 2030 voegen we **jaarlijks minimaal 2.000 woningen** toe.
- Tot 2040 voegen we circa. 25.000-33.000 woningen toe.
- **Aan alle segmenten is behoefte.**
- **Versnelling** van woningbouwrealisatie is **essentieel**.
- We gaan op zoek naar **nieuwe locaties** om versneld tot ontwikkeling te brengen.
- We houden de **vinger aan de pols** om te zien of we voldoende woningen van het juiste type bijbouwen om aan de (toekomstige) vraag te voldoen.
- De doorlooptijd van plan tot bouw is zeven tot vijftien jaar. In die tijd kan er (economisch) veel veranderen. We volgen de marktontwikkelingen zodat we waar nodig kunnen **bijsturen**.

Hoofdstuk 3 MISSIE EN VIER TOEKOMSTPERSPECTIEVEN



De urgentie is groot, het woningtekort vraagt snel om meer (duurzame) woningen. Naast kwantiteit vraagt ook kwaliteit aandacht. Mensen willen wonen in een fijne leefomgeving. De groei van de regio vraagt een afweging. Vanuit dat perspectief hebben we de volgende missie en vier toekomstperspectieven als richtingwijzers naar de toekomst geformuleerd, waarin de diverse afspraken een plek hebben gekregen.

Wij willen de inwoners van Regio Alkmaar een toekomstbestendige woonomgeving en woningvoorraad bieden, ook in 2040. Onze missie is:

Wij willen dat onze inwoners, nu en in de toekomst, fijn kunnen wonen in een passende en toekomstbestendige woning in een groene leefomgeving waarbij voorzieningen dichtbij zijn. Wij koesteren en versterken het bijzondere Noord-Hollandse landschap en geven iedereen een plek in onze sterke steden en krachtige kernen.

We zien vier toekomstperspectieven als richtingwijzers:

1. Fijn wonen in een diverse regio met voldoende woningen.
2. Woonmilieus geven een impuls aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio.
3. Voor iedereen een passende woning vraagt een rijk palet aan woonvormen.
4. Meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving.

In het volgende hoofdstuk beschrijven we welke afspraken we maken om onze missie te volbrengen.

Hoofdstuk 4 VIER TOEKOMSTPERSPECTIEVEN & CONCRETE AFSPRAKEN

In dit hoofdstuk zijn de vier toekomstperspectieven uitgewerkt en wordt helder welke afspraken de regiogemeenten en provincie Noord-Holland hierover maken.

4.1 Fijn wonen in een diverse regio met voldoende woningen

Jaarlijks minimaal 2.000 woningen erbij

Onze regio is niet voor niets populair. Onze steden, kernen en dorpen zijn omringd door groen, ruimte en rust. Ze zijn goed bereikbaar via het OV, met de auto en de fiets. Onze diversiteit is echt de troef van Regio Alkmaar. Fijn wonen begint echter niet bij de omgeving, maar met een dak boven je hoofd. En daarvan moeten we er tot 2030 jaarlijks minimaal 2.000 toevoegen.

De strategie die we gaan volgen

Wanneer er gesproken wordt over meer woningen toevoegen, denken we al snel alleen aan nieuwbouw. Er zijn, naast **nieuwbouw**, natuurlijk ook andere kansen om de woningvoorraad uit te breiden. Er liggen echt kansen om de bestaande voorraad beter te benutten, bijvoorbeeld door het stimuleren van **doorstroming**. We willen woningen toevoegen die doorstroming bevorderen, waardoor we meer verhuisbewegingen tot stand brengen en voor meer mensen een passende woning beschikbaar krijgen. Ook liggen er prachtige **transformatiekansen** op bedrijventerreinen (zoals de deelgebieden van het Alkmaars Kanaal), kantoorlocaties of in binnensteden.

Welke woningen willen we toevoegen?

Op **korte** termijn is er behoefte aan alle type woningen in alle (prijs)segmenten. We zien ondertussen de bevolkingssamenstelling van Regio Alkmaar veranderen: de regio vergrijsst en het aantal (oudere) eenpersoonshuishoudens neemt toe. Uit

provinciaal onderzoek blijkt dat het aantal ouderen in de regio met een leeftijd van 65+ in de regio naar verwachting tussen 2019-2040 met 40% toeneemt. Er is behoefte aan nieuwe woonvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis. Daar zullen we in de bouwprogrammering rekening mee houden.

4.1.1 Wat spraken we al af, wat doen we al en wat blijven we doen?

We doen in Regio Alkmaar al veel om de woningnood het hoofd te bieden. We werken hiervoor als regiogemeenten intensief samen met de andere regio's binnen Noord-Holland Noord, de Woningmakers en de provincie Noord-Holland.

- We programmeren in samenwerking met de Woningmakers adaptief (conform leidraad adaptief programmeren provinciale Woonagenda) en passen plannen aan op de actuele (markt)vraag. Periodiek worden in het Bouwberaad lokaal concrete projecten afgestemd met de Woningmakers om woningbouwbelemmeringen op te sporen, weg te nemen en zo te zorgen voor versnelling.
- De gehanteerde prijsklassen in de plancapaciteit staan in Bijlage 1.
- Gemeenten stellen lokaal woonvisies vast en maken met woningcorporaties afspraken over het aantal toe te voegen sociale huurwoningen. Dit wordt uitgewerkt in prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.
- In regionaal verband werken we samen in de regio Noord-Holland Noord om (onder andere) de urgentie van de woningbouwopgave bij de Rijksoverheid te agenderen, zodat we aan de slag kunnen met de uitvoering van de Woondeal NHN.

4.1.2 Aanvullende afspraken

We kunnen op regionaal en lokaal niveau niet aan alle knoppen draaien die tot een oplossing kunnen leiden. Het vraagt ook marktmeesterschap van de rijksoverheid.

Tegelijkertijd zien we veel mensen nú in de knel komen op de Alkmaarse woningmarkt en willen we voor hen een oplossing bieden. Nieuwbouw heeft de grootste prioriteit, waar we volop op willen inzetten. Dat vraagt om:

1. We bouwen hiervoor tot 2030 minstens 2.000 woningen per jaar.

De woningmarktcrisis is nú actueel en vraagt om versnelling van de nieuwbouwproductie. Om aan de huidige en toekomstige woningbehoefte te voldoen is het essentieel dat we tot 2030 jaarlijks **minimaal 2.000 woningen** toevoegen. Deze opgave staat voor de komende jaren centraal.

Gemeenten, provincie en marktpartijen staan gezamenlijk aan de lat om de woningbouwopgave te realiseren. Gemeenten die constateren dat ze onvoldoende kennis of ambtelijke capaciteit hebben, kunnen gebruik maken van de flexibele schil van de provincie. De provincie subsidieert de inzet van de flexibele schil.

2. We zorgen voor voldoende plancapaciteit om jaarlijks 2.000 woningen te realiseren; minimaal 130% van de woningbehoefte.

We streven naar een minimale plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte. Op pagina 5 concludeerden we al dat uit de provinciale Monitor Plancapaciteit blijkt dat, met inachtneming van 30% planuitval, de plancapaciteit tot 2030 net voldoende is om in de totale woningbehoefte te voorzien. Uit een recente analyse van de Woningmakers blijkt dat ruim de helft van de harde plannen tot 2025 nog niet gereed is voor realisatie. Gemeenten, provincie Noord-Holland en Woningmakers inventariseren, onder andere via de (lokale) bouwberaden, extra bouwkwanten, met als uitgangspunten de juiste woning op de juiste plaats en de prioriteit voor locaties nabij Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-knooppunten.

3. De gemeenten maken samen op korte termijn afzonderlijk afspraken over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën. Het mandaat voor afspraken over te realiseren woningmarktsegmenten ligt bij gemeenteraden.

We constateren dat de woningbehoefte in Regio Alkmaar zodanig groot is, dat er in alle segmenten behoefte bestaat. Onze woonpartners signaleren dat het sociale huursegment onvoldoende tot uiting komt in woningbouwontwikkelingen. Ook goedkope koop en middenhuur vragen extra aandacht. De gemeenten erkennen de noodzaak om meer betaalbare woningen toe te voegen en voelen zich hiervoor verantwoordelijk (zie ook afspraken regionale afstemming p. 13). De gemeenten maken samen op korte termijn afzonderlijk afspraken over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën (zie bijlage 1 voor categorieën). Het mandaat voor afspraken over te realiseren woningmarktsegmenten ligt bij gemeenteraden. Lokaal worden afspraken verder gespecificeerd in o.a. woonvisies en prestatieafspraken.

4. (realisatie) Monitor: provincie Noord-Holland, regiogemeenten en de Woningmakers werken samen aan een regionaal monitoringssysteem.

Wij willen als regiogemeenten, aanvullend op de bestaande publiek-private monitoring, meer inzicht in welke prijssegmenten en woningtypen de afgelopen jaren zijn **gerealiseerd**. Daarom werken we samen aan een regionaal monitoringssysteem. We maken gebruik van inzichten en instrumenten van het provinciale leertraject 'datagedreven werken' en gegevens van de Woningmakers. We vinden alternatieven en nieuwe woningbouwlocaties als we constateren dat de woningbouwproductie achterblijft. Op dit moment hebben de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk de VU opdracht gegeven om op basis van big data / data analyse een monitor te ontwikkelen die een actueel en **real time inzicht** geeft in de **woningbehoefte**.

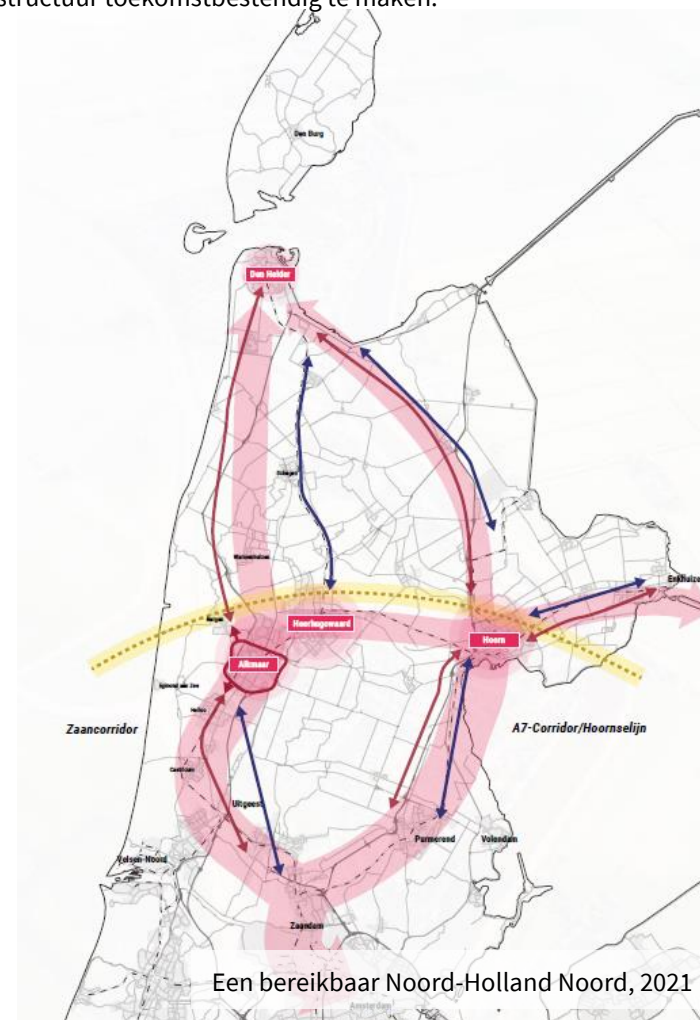
5. Regiogemeenten, provincie en marktpartijen werken samen aan een goede verbinding tussen de mobiliteitsopgave en het woningbouw dossier.

Het realiseren van de woningbouwopgave vraagt om een goede verbinding tussen de mobiliteitsopgave en het woningbouw dossier.

- De Bereikbaarheidsvisie Noord-Holland Noord (maart 2021) is richtinggevend. Het robuust maken van de Zaancorridor en Hoornse-corridor, als cruciale verbindingen tussen Noord-Holland Noord en de MRA zijn prioriteit. Het gaat om optimalisatie van spoor, weg en doorfietsroutes. De inzet op OV-bereikbaarheid in de twee corridors (conform het OV-Toekomstbeeld 2040) in combinatie met de aanleg van regionale doorfietsroutes en het beter benutten van weginfrastructuur, geeft een heldere focus die goed aansluit bij de prioriteiten en strategische keuze van NHN, MRA, provincie en het Rijk.
- We bouwen zoveel mogelijk op locaties in bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten (bestaande infra-netwerk van het daily urban system). Hiermee wordt bijgedragen aan een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Door lopen, (elektrische) fiets en hoogwaardig openbaar vervoer belangrijke dragers te laten zijn van planontwikkeling en nadrukkelijk aandacht te geven aan de mogelijkheden voor deelmobiliteit wordt de potentie van de OV-knooppunten benut. Zo wordt enerzijds bijgedragen aan de klimaatopgave door mobiliteit te verduurzamen, anderzijds kan de schaarse ruimte efficiënter worden ingericht. Om die kansen te benutten, is het van belang de bereikbaarheidsuitgangspunten van potentiële ontwikkellocaties vroegtijdig te bepalen en met elkaar te bespreken als regio en provincie.
- Aandachtspunt vormt de regionale bereikbaarheid door extra mobiliteit uit de afzonderlijke woningbouwlocaties. Korte en middellange ritten worden nu nog vaak met de auto afgelegd wat een belasting vormt voor het lokale en regionale wegennet. Door deze verplaatsingen op een andere manier te faciliteren en het bieden van alternatieven voor korte ritten per auto, krijgt het stedelijk gebied de ruimte voor haar noodzakelijke ontwikkeling én wordt de regionale autobereikbaarheid gewaarborgd. Het is daarvoor van belang dat de regionale

bereikbaarheidseffecten van beoogde nieuwbouwplannen tijdens het planproces in beeld gebracht worden om zo te komen tot een duurzame ontwikkeling. Deze worden in gezamenlijkheid bekeken.

- Regiogemeenten zoeken in het regionale samenwerkingsverband Noord-Holland Noord de samenwerking met het bedrijfsleven, provincie en het Rijk om de infrastructuur toekomstbestendig te maken.



4.2 De diversiteit aan woonmilieus geeft een impuls aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio

Het landschap en het cultuurhistorisch erfgoed zijn in sterke mate bepalend voor de identiteit en herkenbaarheid van Regio Alkmaar. Regio Alkmaar kent een karakteristiek noord-zuidgericht kralensnoer van verstedelijking, dat zichtbaar is van Uitgeest tot en met Heerhugowaard/Langedijk met een vertakking richting Egmond en Bergen. Hierdoor bestaat er een bundel van infrastructuur en dorpen en steden versus relatief rustige flanken waar landschap, natuur, landbouw en recreatie de ruimte hebben.

Waar?

Het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar roept vanzelfsprekend de vraag op waar deze opgave zo landt dat het bijdraagt aan de kracht van de regio. Immers, als provincie, gemeenten en Woningmakers spraken we al in de Overeenstemming van Egmond (2019) met elkaar af dat we het bijzondere Noord-Hollandse landschap willen behouden en versterken. Groen, ruimte en rust zijn belangrijke waarden, onze steden en kernen en een diversiteit aan woonmilieus zijn onze troefkaarten.

Keuze sterke steden

We kiezen er als regiogemeenten voor om de woningbouwopgave hoofzakelijk in te vullen via kwalitatieve binnenstedelijke woningbouwlocaties op maximaal 1.200 meter, of circa 10 minuten (elektrisch) fietsen van een OV-knooppunt. Het grootste deel van de woningen komt in bestaand stedelijk gebied als het Alkmaars Kanaal in de gemeente Alkmaar en het Stationsgebied in Heerhugowaard. Hierdoor kunnen we de steden echt versterken. We voegen op deze plekken stedelijke woonmilieus toe voor mensen die op zoek zijn naar een mooie woonlocatie, dicht bij voorzieningen. Wie woont nabij een OV-F kan het vaker stellen zonder auto. Duurzame modaliteiten zoals trein, bus, fiets en lopen staan voorop binnen het verstedelijkt gebied. Daardoor ligt het tempo van verduurzaming van het verkeerssysteem ook hoger in het verstedelijkte gebied waar OV een belangrijke rol speelt.

Keuze krachtige kernen

Bij het focussen van verstedelijking langs HOV en het behoud van landschap, hoort een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de meer landelijke gemeenten in de regio vitaal, leefbaar en toegankelijk te houden. We zien dat meer landelijke gemeenten in onze regio kampen met de vergrijzing en daling van het aantal jongeren en jonge gezinnen. Tegelijkertijd doet de overheid een beroep op het zorgen voor elkaar. Dat vraagt een samenleving waarin verschillende leeftijdsgroepen voor elkaar kunnen zorgen. Tegen een achtergrond van een vergrijzende bevolking is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan ons te blijven verbinden. Om dat mogelijk te kunnen maken, is het belangrijk dat we ook in meer landelijke kernen betaalbare woningen toevoegen voor jongeren en lagere middeninkomens. We weten uit onderzoek dat jongeren graag willen terugkomen, maar dat niet kunnen omdat er geen betaalbare woningen zijn.

Keuze gemengde regio

Naast de keuze voor sterke steden en krachtige kernen werken gemeenten aan een gemengde regio. De uitdaging is om te zorgen voor een goede mix, zodat mensen die dat willen wooncarrière kunnen maken, het liefst in hun eigen wijk. We zorgen ervoor dat ook mensen met lagere en middeninkomens (die als werknemers in o.a. zorg en onderwijs hard nodig zijn) in de stad en in de regio kunnen blijven wonen. De kwaliteit van de bestaande voorraad vraagt vanuit het perspectief van stedelijke vernieuwing aandacht in enkele meer kwetsbare wijken in de steden Alkmaar en Heerhugowaard. Het versterken van de leefbaarheid vinden we een belangrijke opgave en deze wijken kunnen o.a. door de instroom van midden- en hogere inkomens aantrekkelijker worden. Meer dorpse kernen zijn qua opbouw (leeftijd, afkomst) en sociaaleconomische opbouw homogener dan de meer stedelijke gebieden van Alkmaar en Heerhugowaard. Voor ons is een gemene deler dat **ontmoetingen** de vezels vormen van een gemeenschap. We zetten hiervoor in op plekken die de verbinding vormen tussen publieke en private sfeer. Op woningniveau zijn het wonen in hofjes, gesloten bouwblokken in de stad met een centraal semipubliek domein en appartementengebouwen met collectieve voorzieningen enkele voorbeelden van woonvormen die inspelen op de behoefte aan samenleven met elkaar.



Plannen Stationsgebied, gemeente Heerhugowaard

4.2.1 Wat spraken we al af, wat doen we al en wat blijven we doen?

- De woningbouwplannen die nu bekend zijn liggen conform de provinciale uitgangspunten voor het overgrote deel in bebouwd gebied of langs HOV.
- Ook de landelijk gelegen gemeenten en kernen benutten al volop kansen in het bestaand bebouwd gebied om woningen toe te voegen, door bijvoorbeeld verdichting of het beter benutten van de bestaande voorraad. Waar binnenstedelijk bouwen niet (financieel) haalbaar is, benutten we kansen buiten binnenstedelijke locaties.

4.2.2 Aanvullende afspraken

We zien dat ruimte schaarser wordt en de strijd om ruimte voelbaar is: woningbouw, werkgebieden, ruimte voor energietransitie, landschap en natuur vragen om inventief ruimtegebruik. De gemeenten constateren dat de aanwijzing van bijzonder provinciaal landschap in de toekomst de vitaliteit van landelijke gemeenten en kernen kan beperken. We maken de volgende afspraken:

- 1. Regio Alkmaar realiseert de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten.**

De provincie wil gemeenten stimuleren om vooral in bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten (bestaande infra-netwerk van het daily urban system) te bouwen. Dit sluit aan bij de wens van veel mensen om in een stedelijk gebied, dicht bij voorzieningen en op acceptabele reisafstand van het werk te wonen. Door de provincie wordt daarom geen limiet gesteld aan woningaantallen in binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Door deze ambitie wordt bijgedragen aan duurzame verstedelijking op optimaal bereikbare en aantrekkelijke OV-Knooppunten. De focus in Regio Alkmaar blijft de komende jaren op binnenstedelijke locaties, conform de Woondeal NHN, de Bereikbaarheidsvisie NHN, het Mobiliteitsbeeld regio Alkmaar, de provinciale Woonagenda en de provinciale Omgevingsvisie.

2. We stemmen regionaal af wanneer dat noodzakelijk is.

We hebben door geregeld ambtelijk en bestuurlijk overleg al veel inzicht in de bouwplannen van elkaar. We stemmen af wanneer dat echt nodig is. Wanneer ontwikkelingen zelfstandig plaats kunnen vinden en een klein (lokaal) effect kennen, hebben deze geen afstemming nodig.

Tegelijkertijd constateren we dat de opgave om 2.000 woningen per jaar te bouwen om een goede afstemming vraagt en dat woningbouwontwikkelingen niet in een vacuüm plaats vinden. We hebben er veel belang bij dat het tempo omhooggaat.

De gemeenten erkennen de noodzaak om meer betaalbare woningen toe te voegen en voelen zich hiervoor verantwoordelijk. Het gaat de gemeenten dan ook om prijs / kwaliteit. Gemeenten zien een ontwikkeling dat er steeds kleinere woningen worden aangeboden die ondertussen omgerekend per m2 flink aan de prijs zijn. Momenteel wordt er in de regio door enkele gemeenten een woningbehoefteonderzoek gedaan. Ook de Woningmakers hebben onderzoek laten uitvoeren. Al deze onderzoeken zijn belangrijke input voor nadere afspraken over betaalbaarheid. De gemeenten maken samen op korte termijn afzonderlijk afspraken over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën (zie bijlage 1 voor categorieën). We weten ook dat de huidige situatie van woningschaarste kan veranderen en dat we als regio de vinger aan de pols moeten houden dat regionaal de woningbouwrealisatie en de plancapaciteit passend is bij de situatie.

Kortom, regionale afstemming is dus essentieel.

- We helpen elkaar als we zien dat de regionale productie (om welke reden dan ook) achterblijft. Dit is/wordt een regulier agendapunt van het Focusoverleg Wonen.
- We weten ook dat de huidige situatie van woningschaarste kan veranderen en dat afstemming nodig kan zijn over welke types op welk moment in de markt worden gezet. Als het zover komt, dan is ook dit een regulier agendapunt van het Focusoverleg Wonen.
- We hebben een **planlijst** (en kaart) waarop **alle plannen vanaf 12 woningen** en **alle plannen in het landelijk gebied** staan.

- **Twee keer per jaar** wordt deze planlijst in het focusoverleg behandeld. De door het focusoverleg vastgestelde lijst “Regionale Woningbouwprogrammering naar realisatiecapaciteit” (op basis van Plan capaciteit.nl) gaat ter informatie door naar de colleges (7x gemeente, Gedeputeerde Staten).
- Bij **mutaties** van **binnenstedelijke locaties vanaf 50 woningen** stemmen we regionaal af (o.g.v. 2.12, lid 3, sub d Omgevingsregeling). Deze plannen worden op een planlijst bijgehouden, die halfjaarlijks op het Focusoverleg Wonen wordt geagendeerd. Na behandeling wordt een door het Focusoverleg vastgestelde lijst naar de 7 colleges en GS gestuurd.
- Indien een urgente **nieuwe** (grote) ontwikkeling tussentijds afstemming vraagt, dan kan dit bij uitzondering **tussentijds** behandeld worden in het Focusoverleg Wonen.

In deze afspraak zijn ondergrenzen bepaald, voor plannen kleiner dan deze grenzen is geen afstemming benodigd en die kunnen zonder regionale besluitvorming worden gerealiseerd.

3. Overzicht plannen landelijk gebied staan in de planlijst en plankaart en in de Monitor Plan capaciteit.

De mogelijkheden om in landelijk gebied te bouwen zijn beperkt (beschermd landschap, milieucontouren, etc.). In bijlage 2 staat een overzicht van de nu bekende, potentiële woningbouwplannen in landelijk gebied, variërend van idee tot concreet voornemen (voorjaar 2021). Daarbij is conform de Omgevingsregeling toegelicht welke provinciale ruimtelijke beschermingsregimes van toepassing zijn en eventueel andere relevante informatie. In het overzicht van plannen in landelijk gebied is de status op basis van de actuele omgevingsverordening van de provincie vermeld. Op sommige plannen is mogelijk nog **overgangsrecht van toepassing**.

4. Nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied worden geïnventariseerd door de regiogemeenten en afgestemd met de provincie.

De woningbouwopgave voor de komende jaren is groot en de regiogemeenten en provincie achten een statische lijst met plannen in landelijk gebied onwenselijk. Daarom bekijken we als regiogemeenten periodiek (halfjaarlijks) regionaal of er nieuwe lokale plannen in het landelijk gebied zijn. In de **Monitor Plancapaciteit** staat een **actueel** overzicht van de plannen (in het landelijk gebied

- Conform de provinciale Omgevingsverordening is het in Regio Alkmaar mogelijk om kleinschalige woningbouwinitiatieven (minder dan 12 woningen) in het landelijk gebied te realiseren, zonder dat hiervoor afstemming nodig is. De provincie wil graag monitoren wat het effect daarvan is en vraagt de regio om nieuwe plannen met minder dan 12 woningen te vermelden in de Monitor Plancapaciteit. Het niet vermelden betekent overigens niet dat de ontwikkeling niet kan doorgaan. Partijen gaan samen op zoek naar een manier om hier op een praktische wijze invulling aan te geven.
- De gemeenten gaan ervan uit dat deze regeling ook van toepassing is op de gemeente Uitgeest, als medeondertekenaar van dit Woonakkoord (bovenstaande regeling geldt niet voor de MRA).
- De woningbouwinitiatieven < 12 woningen worden bij de behandeling van de planlijst halfjaarlijks gemeld in het Focusoverleg Wonen en hoeven niet afgestemd te worden.
- Nieuwe woningbouwplannen vanaf 12 woningen in het landelijk gebied worden regionaal afgestemd in het Focusoverleg Wonen of betreffende plan(nen) worden voorgelegd aan GS van de provincie in het kader van een actualisering van het Woonakkoord.
- Ook wanneer bestaande plannen in het landelijk gebied wijzigen met mutaties >50% van het aantal woningen per plan of wanneer de plannen meer grondgebied vergen, wordt regionaal afgestemd in het Focusoverleg Wonen of betreffende plan(nen) worden voorgelegd aan GS van de provincie.

5. Als vanuit een bredere (ruimtelijke) verkenning blijkt dat woningbouw in BPL nodig is, dan zullen gemeenten vroegtijdig, beargumenteerd en gefundeerd het gesprek hierover voeren met de provincie (en volgen partijen de procedures van de provinciale Omgevingsverordening).

Een verbijzondering binnen het beschermingsregime landelijk gebied vormt de categorie Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het BPL beschermt de meest waardevolle onderdelen van het Noord-Hollandse landschap op basis van ecologische, cultuurhistorische, aardkundige of landschappelijke kwaliteiten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Denk aan fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m². Soms kan het vanuit de behoefte om de landschappelijke kwaliteit te versterken (bijvoorbeeld de rafelranden van een kern of een plek waar er nu in BPL al veel bebouwd is) toch wenselijk zijn om woningen in BPL te ontwikkelen. Soms kan het vanuit de behoefte om de vitaliteit van kernen te behouden en te versterken wenselijk zijn om woningen in BPL te ontwikkelen. Soms spelen beide behoeftes tegelijkertijd een rol. Als vanuit een bredere (ruimtelijke) verkenning blijkt dat woningbouw in BPL nodig is, dan zullen gemeenten vroegtijdig, beargumenteerd en gefundeerd het gesprek hierover voeren met de provincie (en volgen we de procedures van de provinciale Omgevingsverordening).



4.3 Voor iedereen een passende woning vraagt een rijk palet aan woonvormen

Fijn wonen betekent ook dat je woont in een passende woning op een plek waar je je thuis en veilig voelt.

Effect vergrijzing

De inwoners van Regio Alkmaar worden steeds ouder en het aandeel een- en twee persoonshuishoudens groeit. De vergrijzing heeft consequenties:

- Allereerst op de mensen zelf. Veel ouderen wonen vaker alleen en menig eengezinswoning kent veel ongebruikte kamers. Een deel van de ouderen geeft aan dat ze graag willen doorstromen naar een passende woning, maar dat ze die niet kunnen vinden.
- Eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek worden meer waargenomen.
- Ook het aantal mensen met de eerste vormen van dementie neemt toe.
- Met een groeiend aandeel alleenstaande ouderen neemt ook het beroep op hulp en ondersteuning toe.
- Er is ondertussen een verschuiving van institutionele zorg naar een wijkgerichte zorgbenadering waarbij zorg steeds meer in de eigen omgeving wordt aangeboden. Dit is niet voor elke zorgbehoevende oudere voldoende: steeds vaker komt het thuis wonen neer op kwetsbare ouderen die balanceren op een slap koord bij stevige tegenwind.

Wie gaat er straks voor opa en oma zorgen? “De dochter van een 89-jarige patiënte belt. Haar dementerende moeder, die met hulp van thuiszorg en mantelzorg nog zelfstandig woont, gaat de afgelopen maanden achteruit. Ze wordt opstandig en achterdochtig. Eergisteren werd ze in pyjama twee straten verderop gevonden. De afgelopen week stichtte ze vijfmaal brand in de keuken. Ze kan niet meer alleen zijn...De huisarts belt en belt. Ze voelt zich machteloos en moedeloos worden. De zorgverzekeraar zoekt mee. Van Groningen tot Zeeland, van Den Helder tot Maastricht. Geen bed. De dochter vraagt vertwijfeld: ‘Maar dit...kan toch niet?’ Noodgedwongen meldt zij zich af op werk om 24/7 bij haar moeder te blijven. Maar voor hoelang? (Bron: column van Danka Stuijver, 16 december 2020, de Volkskrant)

Uit landelijk onderzoek blijkt dat ongeveer 22% van de 65-plus huishoudens binnen twee jaar willen **verhuizen**. We weten dat gezondheid en zorgbehoefte het belangrijkste verhuismotief is voor ouderen, vooral bij 75-plus. De praktijk laat zien dat ouderen de noodzaak tot verhuizen – vaak vanwege de eigen gezondheid of die van de partner – minder goed ruim van tevoren inschatten dan andere doelgroepen. Bovendien zijn ouderen kritisch: ze hebben al een wooncarrière gemaakt en kunnen hun verhuishwens gemakkelijker uitstellen. Pas als de gezondheid het ‘laat afweten’ moet er plotseling wat gebeuren. Een passende woning op de juiste plek is lang niet altijd beschikbaar. We zien hierin landelijk overigens wel een verschuiving, steeds meer mensen kiezen bewust voor een meer collectieve woonvorm.

Verskillende woonwensen vragen om een divers woonzorglandschap

Vaak denken we bij de wens en de noodzaak om langer thuis te blijven wonen, automatisch dat dit ‘thuis’ hetzelfde huis moet zijn als waar mensen al decennia wonen. Dit sluit niet altijd aan bij de diverse woonvraag van ouderen. De toekomst vraagt om nieuwe tussenvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis. Niet alleen de woonwensen zijn divers, ook het verschil in leefomgeving tussen landelijk/ dorps / stads / hoogstedelijk wonen is enorm. Van beschermd wonen in een rustige, prikkelarme omgeving in Langedijk of Bergen tot hoogstedelijk wonen in een mix van jongeren en ouderen in Alkmaar. Kortom, de toekomst vraagt om een grotere diversiteit aan (tussen)vormen van wonen en zorg.

Overige bijzondere doelgroepen

Daarnaast vragen andere bijzondere doelgroepen, zoals buitenlandse werknemers, statushouders, woonwagenbewoners en kwetsbare huishoudens ook om adequate huisvesting. Dit legt weer extra druk op de toch al krappe woningmarkt. Een **flexibele schil** met tijdelijke woningen kan ondersteunend zijn voor deze opgaven.

4.3.1 Afspraken

- 1. We bouwen meer tussenvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis en stimuleren dat zoveel mogelijk senioren passend (gaan) wonen.**

Gemeenten staan voor de afweging in hoeverre ze een rol wil spelen in de bewustwording van ouderen om op tijd te verhuizen en door te stromen naar een passende woning, zodat er ook weer woningen beschikbaar komen voor jongeren en gezinnen. Maar dan zullen er allereerst meer woningen bij moeten komen om deze diverse groep ouderen te huisvesten!

We voegen dit thema toe aan de regionale Focusagenda Wonen.

4.4 Meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving

Regio Alkmaar staat bekend om haar gezonde leefomgeving en aantrekkelijke natuurgebieden. Een aantrekkelijke, gezonde woon- en leefomgeving wordt ook steeds belangrijker gevonden door inwoners: schone lucht, geen overlast en een omgeving die een gezonde, bewegingsvolle leefomgeving stimuleert.

De gevarieerde leefomgeving is een belangrijke vestigingsfactor voor (nieuwe) inwoners. Daarnaast stimuleert de nabijheid van water en groen ook binnen steden en dorpen een gezonde levensstijl. Wij willen als regio deze landschappelijke waarden behouden én versterken. Tegen een achtergrond van klimaatverandering willen we graag dat duurzaamheid in de woonomgeving zowel in de nieuwe, als in de bestaande woningvoorraad een steeds grotere plek krijgt. Naar verwachting brengt de klimaatverandering meer extreem weer en hogere temperaturen met zich mee, waardoor gezondheid, leefomgeving, welvaart en veiligheid in het gedrang kunnen komen. Samen met de provincie bereiden we ons voor op zaken als hittestress of wateroverlast na hevige stortbuien.

Ook heeft de nabijheid van vliegveld Schiphol een effect op de leefomgeving van Regio Alkmaar. Het vliegverkeer belast het Alkmaarse landschap via geluid en ultrafijnstof en beperkt ook de mogelijkheden tot woningbouw.

- De provincie geeft bij ruimte in de stikstofdepositiebank prioriteit aan uitgifte ten behoeve van de woningbouw, omdat deze relatief weinig stikstofruimte nodig heeft.
- Er lopen op dit moment discussies met provincie, Rijk en omgevingsdienst over de stikstofproblematiek en hoe daar mee om te gaan. Er is urgentie om gezamenlijk te zoeken naar structurele oplossingen. Gezamenlijk lobbyen partijen richting het Rijk voor het nemen van de noodzakelijke landelijke maatregelen om de stikstofdepositie omlaag te brengen en zo structureel stikstofruimte te vinden.

- Daar waar stikstof een rol speelt bij de woningbouw zet de regio in op het verminderen van de stikstofuitstoot in de bouw- en gebruiksfase. De Handreiking stikstofvrij bouwen van de provincie is hierbij een instrument. Hierbij worden koppelingen gezocht met bijvoorbeeld de verduurzaming van de gebouwde omgeving, verduurzaming van de mobiliteit en natuurontwikkeling. De provincie ondersteunt hierbij met kennis en middelen, waaronder de flexibele schil, middelen voor onrendabele top en met de gebiedstafels van de gebiedsgerichte aanpak stikstof.

De duurzaamheidsopgave heeft impact op nieuwbouw en de bestaande woningen en infrastructuur. De provincie stimuleert -door kennisdeling en diverse subsidies- dat de nieuwbouw zo veel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief en circulair ontwikkeld wordt.

Voor de verschillende duurzaamheidsopgaven zijn doelen geformuleerd door de koepels (Rijk, IPO, UvW en VNG). Voor de energietransitie van de gebouwde omgeving zijn de doelen helder:

- In 2050 moeten 7 miljoen woningen van het aardgas af zijn.
- In 2030 moeten de eerste 1.5 miljoen woningen verduurzaamd zijn.

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid volgen elkaar razendsnel op en de ambities wordt constant geactualiseerd aan de hand van nieuwe inzichten. We kiezen er daarom voor om de ambities uit andere (beleids)trajecten niet te herhalen en statisch te maken in dit Woonakkoord. Uiteraard onderschrijven we als regiogemeenten de doelstellingen uit andere (beleids)trajecten:

- De [Actieagenda Circulaire Economie 2021-2025](#)
- [Het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie](#)
- De [Regionale Energiestrategie Noord-Holland Noord](#)
- Het [Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie](#)
- Op lokaal niveau Transitievisies Warmte en prestatieafspraken

4.4.1 Aanvullende afspraken

1. We benutten onze daken volop.

De klimaatcrisis vraagt om woningen die circulair en klimaatadaptief en energieneutraal zijn. Wanneer het ons lukt om alle daken beter te benutten, hebben we minder grond nodig voor bijvoorbeeld zonneparken.

2. We zetten in op een gezonde leefomgeving en maatwerk per locatie.

We zetten in op een gezonde leefomgeving. Dat is een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl stimuleert. We zetten daarom in op een omgeving met goede basiskwaliteit van het milieu (lucht, geluid, geur, bodem en waterkwaliteit) en aanwezigheid en toegang tot natuur, biodiversiteit en gezonde mobiliteit. Door gezondheid en gezonde leefomgeving als belang mee te wegen in de woningbouwopgave en in de uitwerking daarvan, waarborgen we een gezonde leefomgeving. Dit doen we als volgt:

- We nemen gezondheid mee bij de locatiekeuze van nieuwe woningen, de inrichting van wijken, de manier van bouwen en de positie van woningen ten opzichte van eventuele hinderbronnen.
- We stimuleren gezondheid door de leefomgeving zo in te richten dat het uitnodigt tot gezond gedrag en (meer) bewegen.
- In de uitvoeringen koppelen we de gezonde fysieke leefomgeving met opgaven in de sociale leefomgeving, biodiversiteit, energietransitie, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve opgaven als hittestress. We nemen daarbij vergroening van daken, gevels en buitenruimten op als aandachtspunt bij woningbouwontwikkeling.

- We zijn ons er van bewust dat de stapeling van opgaven kan leiden tot meer kosten. Elke locatie vraagt weer net wat anders. Om die reden pleiten we voor lokaal maatwerk per locatie tussen gemeenten en ontwikkelende partijen.
- Regio Alkmaar sluit aan bij de regionale klimaat- en duurzame programma's en zet de Toolkit Monitoring Woningbouw in. Deze toolkit is ontwikkeld door BZK, de provincie en regio Alkmaar om nieuwe ontwikkelingen goed en duurzaam te onderbouwen.

3. We geven circulair bouwen vorm.

Circulair bouwen is een belangrijk onderdeel van duurzaamheid. Het gaat hierbij om het ontwikkelen met gebruik en hergebruik van materialen en grondstoffen, die natuurlijke bronnen niet onnodig uitputten of de leefomgeving en het ecosysteem aantasten.

- Bij alle projecten is circulariteit onderdeel van de uitvraag.
- Marktpartijen en woningcorporaties in Regio Alkmaar hebben al ervaring opgedaan met circulariteit in bouw- en woonprojecten en blijven verder onderzoeken welke mogelijkheden er zijn. We volgen daarbij ook ontwikkelingen bij de provincie en MRA ([C-creators](#)). Houtbouw is een voorbeeld van een ontwikkeling die in samenwerking nader kan worden uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 REGIONAAL SAMENSPEL

Dit is een uniek moment. Het tempo van veranderen gaat zo snel dat het nog moeilijker is om ver vooruit te kijken, terwijl de woningnood op korte termijn groot is. Het komt nu aan op waarmaken. In de wetenschap dat sturen op wonen vooral betekent dat we aansluiten bij de dynamiek van de (regionale) woningmarkt én de eigenheid van de verschillende deelgebieden met oog voor de toekomst. Beleid maken draait vaak om de intentie en minder om de uitvoerbaarheid. Bovendien hebben we ook in onze regio nogal veel bestuurlijke lussen en knopen die het niet altijd gemakkelijk maken om tot handelen te komen. En toch...

Regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een wooncarrière kunnen maken. We ervaren dat dit meer inzet vraagt dan ooit. De woningbouwopgave, de verstedelijkingsopgave en de binnenstedelijke transformatiestrategie zijn verbonden met opgaven voor klimaatadaptatie en leefomgeving. Provincie Noord-Holland, de regiogemeenten en Woningmakers staan de komende jaren voor een stapeling van opgaven.

1. Wij pakken vanuit onze rol gezamenlijk de regie op de woningmarkt.

Gemeente als lokale woningmarktregisseur: verantwoording nemen en regie voeren

Regionaal samenwerken is urgent en essentieel, tegelijkertijd is de regio zelf van niemand. De democratische legitimatie ligt op lokaal niveau. De afzonderlijke gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om de regie te pakken. Regie is niet alleen een kwestie van bestuurlijke invloed. Het vraagt ook een goede werkwijze. De regiogemeenten werken al veel samen en hebben een gezamenlijke Focusagenda

opgesteld. De huidige opgaven vragen echter om meer. Het vraagt erom om elkaar te spreken en aan te spreken op rol en aandeel in de regionale opgave. Het gaat dan over het fysieke en het sociale domein. Vaak gaat het gesprek over wat het 'kost'. We willen elkaar vaker de vraag stellen: 'wat kan jij wél doen voor de regio?' We handelen in de geest van ons Woonakkoord.

Provincie als woningmarktregisseur: verbinder en doorzettingskracht

De provincie stimuleert en adviseert (regio)gemeenten, faciliteert middels inzet van flexibele schil van professionals en vertegenwoordigt de (regio)gemeenten richting Rijk of in overlegplatforms.

De provincie Noord-Holland wil zich opstellen als partner van de regio en ziet voor zichzelf allereerst een actieve, verbindende rol om samenwerking tussen andere partijen te bevorderen. Dit Woonakkoord is daar een voorbeeld van, net als de Bouwambassadeur van de provincie Noord-Holland. De provincie spant zich in om haar kennis en expertise te delen. Bovendien geeft de provincie met diverse subsidieregelingen 'impulsen' om zaken voor elkaar te krijgen. We weten dat in de praktijk diverse maatschappelijke belangen schuren. Zo is de spanning tussen economie, wonen en landschap vaak goed zichtbaar. Een **goede, verantwoorde en integrale afweging van** de invulling van de beschikbare ruimte is noodzakelijk om de woningbehoefte te accommoderen met behoud en versterking van de leefkwaliteit in de regio. Dit betekent in ieder geval dat de provincie waar nodig in een tijdig stadium duidelijkheid geeft over ruimtelijke plannen.

Corporaties, marktpartijen, zorgpartijen en waterschappen

Wij bouwen als regiogemeenten zelf geen woningen en hebben daarom onze maatschappelijke partners hard nodig. Corporaties, ontwikkelaars, bouwers, zorgpartijen en waterschappen zijn voor de gemeenten belangrijke samenwerkingspartners. Corporaties, ontwikkelaars en makelaars hebben zich verbonden in de Woningmakers en werken mee in dit Woonakkoord.

Steeds meer ontwikkelaars geven aan dat zij meer vanuit de rol van belegger willen handelen: langer verbonden met gebieden en hun inwoners en overheden. Dat biedt een aantrekkelijk en helpend perspectief. Samen met hen zorgen wij ervoor dat de jaarlijkse woningbouwproductie op peil blijft en dat er o.a. een actuele Realisatiemonitor (zie pagina 9) is.

2. We hebben onderling een effectief samenspel.

Gemeenten en provincie zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de opstelling en de uitvoering van dit Woonakkoord. Daarbij hebben ze, zoals hierboven gezegd, de markt hard nodig. Partijen nemen ieder hun rol en aandeel in de uitvoering van de afspraken. Uit praktisch oogpunt verdelen we het trekkerschap van de thema's en doelen onderling.

De provincie heeft de Uitvoeringsregeling Woonakkoorden beschikbaar gesteld met een totaal subsidiebudget van € 2.5 miljoen voor alle regio's in de provincie. De regio zal voor projecten ter uitvoering van dit Woonakkoord subsidie aanvragen. In principe is er 50% subsidie mogelijk voor de kosten.

De regio is verantwoordelijk voor 50% cofinanciering, in capaciteit en / of geld. Elk van de regiogemeenten draagt zorg voor naar rato voldoende inzet van ambtelijke capaciteit en budget om de uitvoering van het Woonakkoord mogelijk te maken. Daartoe behoort ook de deelname aan de regionale overleggen over de samenwerking op wonen (Woonakkoord, deelname MRA, etc.).

Regionaal voor- en najaarsoverleg

Gemeenten en provincie volgen de voortgang van de uitvoering van het Woonakkoord en de ontwikkelingen op de woningmarkt op de voet door monitoring en rapportages. Minimaal twee keer per jaar wordt de voortgang van het Woonakkoord besproken in het Voor- en Najaarsoverleg in aanwezigheid van de verantwoordelijke Gedeputeerde van de provincie Noord-Holland. In deze overleggen wordt gereflecteerd hoe de uitvoering en de samenwerking verloopt en ieders bijdrage daaraan en of de koers nog de juiste is.

Actualisering Woonakkoord

Dit Woonakkoord geldt voor vijf jaar, maar de afspraken en acties zullen de komende jaren worden geactualiseerd wanneer daar behoefte aan is. We willen de actualisering door de colleges laten mandateren aan het Focusoverleg Wonen van Regio Alkmaar.

Hoofdstuk 6 OVERZICHT VAN AFSPRAKEN

Fijn wonen in een diverse regio met voldoende woningen

2. We bouwen hiervoor tot 2030 minstens 2.000 woningen per jaar.
3. We zorgen voor voldoende plancapaciteit om jaarlijks 2.000 woningen te realiseren; minimaal 130% van de woningbehoefte.
4. De gemeenten maken samen op korte termijn afzonderlijk afspraken over het gewenste aandeel woningen in de betaalbare categorieën. Het mandaat voor afspraken over te realiseren woningmarktsegmenten ligt bij gemeenteraden.
5. (realisatie) Monitor: provincie Noord-Holland, regiogemeenten en de Woningmakers werken samen aan een regionaal monitoringssysteem.

De diversiteit aan woonmilieus geeft een impuls aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio

1. Regio Alkmaar realiseert de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten.
2. We stemmen regionaal af wanneer dat noodzakelijk is.
3. Overzicht plannen landelijk gebied staan in de planlijst en plankaart en in de Monitor Plancapaciteit.
4. Nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied worden geïnventariseerd door de regiogemeenten en afgestemd met de provincie.
5. Als vanuit een bredere (ruimtelijke) verkenning blijkt dat woningbouw in BPL nodig is, dan zullen gemeenten vroegtijdig, beargumenteerd en gefundeerd het gesprek hierover voeren met de provincie (en volgen partijen de procedures van de provinciale Omgevingsverordening).

Voor iedereen een passende woning vraagt een rijk palet aan woonvormen

1. We bouwen meer tussenvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis en stimuleren dat zoveel mogelijk senioren passend (gaan) wonen.

Meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving

1. We benutten onze daken volop.
2. We zetten in op een gezonde leefomgeving en maatwerk per locatie.
3. We geven circulair bouwen vorm.

Regionaal samenspel

1. Wij pakken vanuit onze rol gezamenlijk de regie op de woningmarkt.
2. We hebben onderling een effectief samenspel.

Bijlage 1 PRIJSKLASSEN PER REGIO

In 2018 hebben de gemeenten in Regio Alkmaar afgesproken om regionaal een kadertabel met prijsklassen te hanteren die jaarlijks op 1 januari wordt geïndexeerd. Deze kadertabel is in 2018 door alle colleges van B&W vastgesteld. Het segment middenhuur is niet in de oorspronkelijke kadertabel genoemd, maar er zijn inmiddels meerdere gemeenten die hiervoor wel een definitie hanteren (gemeenten Bergen en Castricum in hun doelgroepenverordening en gemeente Alkmaar hanteert dezelfde definitie). Daarom is er voor gekozen om in deze tabel ook de definitie van middenhuur op te nemen en te definiëren.

	Koop*	Huur*
Categorie 1	Bovengrens = De 'kooprijsgrens' uit de Wet bevordering Eigenwoningbezit (artikel 15 lid 1 onder a)	Bovengrens = De 'aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 20 lid 2 onder a)
Categorie 2	Bovengrens = € 248.000 Vanaf 2022 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS over het voorgaande jaar en afgerond op € 1.000.	Bovengrens = De 'Huurtoeslaggrens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 13 lid 1 onder a)
Categorie 3	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.	3a (Middenhuur) Bovengrens = € 962 Vanaf 2022 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS over het voorgaande jaar en afgerond op € 1. 3b Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 3a.

* Sociaal = Categorie 1 en 2 samen
Vrije sector = Categorie 3

De gehanteerde bedragen voor 2021 zijn als volgt:

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 202.800,-	Tot € 633,25
Categorie 2	€ 202.800,- tot € 248.000,-	€ 633,25 tot € 752,33
Categorie 3	Vanaf € 248.000,-	3a (middenhuur) = € 752,33 tot € 962,-- 3b = Vanaf € 962,--

Bijlage 2 LIJST MET PLANNEN IN LANDELIJK GEBIED

Lijst bij Woonakkoord regio Alkmaar; woningbouw in Landelijk gebied (op basis Provinciale Omgevingsverordening 2020). Versie 21 mei 2021

Gemeente	Plannaam	Aantal	Opmerking gemeente	Reactie Provincie Omgevingsverordening*	ambtelijk	o.b.v.
Alkmaar	Oostmijzerdijk Schermerhorn	9	4	Vergunning is aangevraagd. Is openbaar. Plancapaciteit nr 187.		
	Vertrouwelijk		50	Initiatief is uit 2017. Plancapaciteit nr. 409.		
	Vertrouwelijk		18	Is nog <u>niet</u> ingevoerd op Plancapaciteit. Gemeente is in gesprek met initiatiefnemer over lager aantal woningen (minder dan 12).		
	Vertrouwelijk		1	Plancapaciteit nr. 2074.		
	Vertrouwelijk			Splitsen stolp		
	Vertrouwelijk			Splitsen stolp		
	Vertrouwelijk			Toevoegen woonbestemming		
	Vertrouwelijk			Toevoegen woonbestemming		
	Vertrouwelijk		2	Recent contact geweest met initiatiefnemer. Er is al contact geweest hierover met de provincie.		
	Vertrouwelijk		2	Wijzigingsplan: bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en schuren op achterliggende terrein slopen in ruil voor één woning.		

Gemeente	Plannaam	Aantal	Opmerking gemeente	Reactie Provincie ambtelijk o.b.v. Omgevingsverordening*
	Vertrouwelijk	2	Wijzigingsplan: uitbreiding bedrijf en splitsing stolp in twee bedrijfswoningen. Er is hierover contact geweest met de provincie.	
	Vertrouwelijk	1	Woonperceel nog geen bouwvlak. Bedoeling 1 woning. Nog geen contact hierover met provincie.	
	Vertrouwelijk		Is perceel met (vervallen) stolp en bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil in stolp meerdere woningen (logies) realiseren. Nog geen overleg met provincie hierover. Opzet is nog niet definitief.	
Langedijk	Oostrand (N-Z-Scharwoude)	300-400	Landelijk gebied. Transformatiegebied, ligt op 1 agrarisch perceel na binnenstedelijk. Visie wordt opgesteld. Er is hierover contact met de provincie. Plancapaciteit nr. 53.	
	Twuyverweg 75, Sint Pancras	2	Landelijk gebied. Sloop agrarische kassen. Toevoeging natuur/recreatie. Er is hierover contact met de provincie. Plancapaciteit nr. 54.	
	Ambachtsdijk 55, Oudkarspel	1	Landelijk gebied. Toevoeging 1 woning op groot perceel met woonbestemming (lint).	
Heerhugowaard	Amigoplant	40	Plancapaciteit nr. 14	Locatie valt nu nog binnen landelijk gebied, maar wordt aangepast conform uitkomsten PRIP.
Bergen	Project Delversduin	162	Plancapaciteit nr. 13	De locatie is aangeduid als landelijk gebied. Woningbouwontwikkeling is mogelijk onder voorwaarden.
	Ecodorp	25	Plancapaciteit nr. 44	De locatie is aangeduid als landelijk gebied. Woningbouwontwikkeling is mogelijk onder voorwaarden.

Gemeente	Plannaam	Aantal	Opmerking gemeente	Reactie Provincie ambtelijk o.b.v. Omgevingsverordening*
Uitgeest	Limmerkoog	11	Plancapaciteit nr. 15	De locatie is aangeduid als BPL. Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is van toepassing. * Op 25 november 2020 heeft de provincie groen licht gegeven in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling (artikel 16 PRV).
Castricum	Startingerweg fase 2.	73	Plancapaciteit nr. 17	De locatie is aangeduid als landelijk gebied. Woningbouwontwikkeling is mogelijk onder voorwaarden.
Heiloo	-			

- In het overzicht van plannen in landelijk gebied is de status op basis van de actuele omgevingsverordening van de provincie vermeld. Op sommige plannen is mogelijk nog **overgangsrecht van toepassing**.

Opname van een plan in het woonakkoord neemt niet weg dat:

- Een plan zal moeten voldoen aan provinciaal beleid en regelgeving op het moment dat een plan in procedure gaat.
- Plannen vanaf 12 woningen regionaal worden afgestemd voorafgaand aan de planologische procedure (op een moment waarop het programma op hoofdlijnen rond is, zodat het effect op de regionale woningbehoefte en programmering kan worden meegewogen).
- Nut en noodzaak moet worden aangetoond middels een ladderonderbouwing ex. artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Op verzoek, aan de ARO kan worden gevraagd om een advies te geven inzake de locatieafweging en/of de ruimtelijke kwaliteit.
- Er eventueel nog nadere afspraken tussen provincie en gemeente moeten worden gemaakt over bijvoorbeeld mobiliteit.

Op de volgende pagina volgt een kaart met daarin de (niet-vertrouwelijke) woningbouwplannen in het landelijk gebied.

