

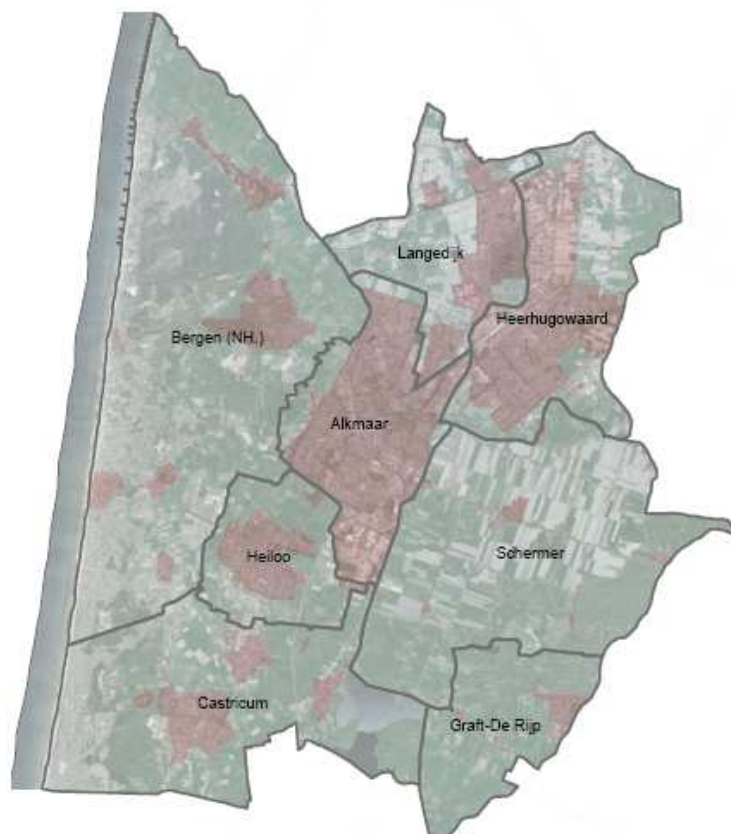
Woonvisie Regio Alkmaar

Wijzigingen tov Concept-versie

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe tijd een nieuwe Woonvisie

De financiële crisis, ingezet in 2008-2009, heeft de woningmarkt in Nederland volledig op zijn kop gezet. Dat geldt uiteraard ook voor de Regio Alkmaar (Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, en Schermer). Voorheen konden we alle typen woningen bouwen en afname door de consument was een logisch vervolg. De situatie in de Koopsector is nu dat we eerst moeten zoeken naar een consument en dan pas kunnen bouwen. In de Huursector lopen de wachttijden sinds de start van de crisis op. Wat is er veranderd? Huizen worden niet verkocht waardoor doorstroming op de markt stagneert. De financiering van een woning is ten opzichte van de jaren voor de crisis lastiger geworden en de woonconsument is voorzichtiger. Voor corporaties is het financieel lastiger geworden te investeren in huurwoningen.



Aan de andere kant is de demografische ontwikkeling onveranderd, op papier zijn er ook nu voldoende gegadigden voor een woning en is er ook voldoende vraag op langere termijn. De woningbehoefte 2040 is voor de totale Noordvleugel (Utrecht, Noord-Holland, Flevoland) zelfs veel groter dan aanvankelijk aangenomen, blijkt uit de laatste prognoses. Er zullen dus altijd huishoudens zijn die kiezen voor een andere huur- of koopwoning. De daadwerkelijke verhuizing blijft echter achter. Het antwoord daarop is dat we goed moeten luisteren naar de markt en aanbieden waar de klant om vraagt. Daarnaast de uitdaging om ook verder vooruit te durven kijken en

beleidsmatig voor te sorteren op de behoeftes van de consument van morgen. Zowel in aantallen als in kwaliteiten. Denken in termen van maakbaarheid is 'oud denken'. We kunnen nu veel minder sturen dan we gewend waren. Deze visie probeert af te rekenen met het oud denken en voor te sorteren op de nieuwe uitdagingen.

Deze Woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 (we spreken nu van Regio Alkmaar). Het is nodig deze te herzien en nieuwe pijlpalen te slaan in een markt die niet meer hetzelfde is. Gedeputeerde Staten (GS) heeft de definitieve RAP (Regionaal Actie Programma, voorjaar 2012) vastgesteld onder de voorwaarde dat de primaire afspraken 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid en voorzieningen' in het RAP 2015-2020 verwerkt dienen te zijn. Ze heeft aangegeven dat deze regionale woonvisie als bouwsteen kan dienen voor de 2^e ronde RAP's van 2015. [Looptijd van deze Regionale Woonvisie is tot 2020.](#)

Achtereenvolgens zal de positie van de Woonvisie en de Regio worden geschetst¹. Hoofdstuk 2 geeft een centrale visie op de woningmarkt van de regio Alkmaar. In Hoofdstuk 3 worden de noodzakelijke beleidsmatige keuzes gepresenteerd en Hoofdstuk 4 gaat in op het actieplan.

1.2 Positie van de Regionale Woonvisie

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee wordt voorkomen dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen in de regio onbenut blijven. Kansen die de regio samen met marktpartijen moet zien te benutten. Corporaties zijn daarbij de natuurlijke partners van gemeenten maar ook coalities met andere marktpartijen zoals regionale bouwers en ontwikkelaars en het aanboren van contacten van buiten de regio is in dit tijdsbestek noodzaak.

De Regio Alkmaar werkt intensief samen maar er is geen bestuurlijk orgaan dat besluiten kan nemen over het woningbouwprogramma of het woonbeleid in de regio. Dit betekent wel dat de gemeenten/woningmarktpartijen samen afspraken maken over ieders bijdrage en rol op het terrein van wonen. Het podium van die afspraken is het PORA Wonen (Portefeuillehouderoverleg Regio Alkmaar) waarin naast de 8 gemeenten ook de corporaties en huurdersbelangen vertegenwoordigd zijn. De regionale woonvisie wordt vastgesteld door de 8 gemeenteraden. De regionale gemeenten zijn daarmee verantwoordelijk voor het regionaal Woonbeleid. Corporaties leveren vanuit hun verantwoordelijkheid een bijdrage aan de uitvoering van dat beleid. Zij zijn verenigd in het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland)². [Het RPW \(Regionaal Platform Woonconsumenten\) treedt namens de huurdersorganisaties in de Regio Alkmaar op als gesprekspartner met het PORA \(in het kader van het Besluit beheer sociale-huursector \(BBSH\) en de overlegwet\).](#)³

¹ Bron: In 2011 is door Laagland Advies een onderzoek gedaan naar ontwikkelingen van de bevolking en woningmarkt in de Regio op basis van bestaande bronnen. Dat rapport is voor een belangrijk deel de bron voor de cijfermatige onderbouwing van deze visie.

² SVNK; Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard, Woningbouwvereniging Langedijk, Ymere, Wooncompagnie.

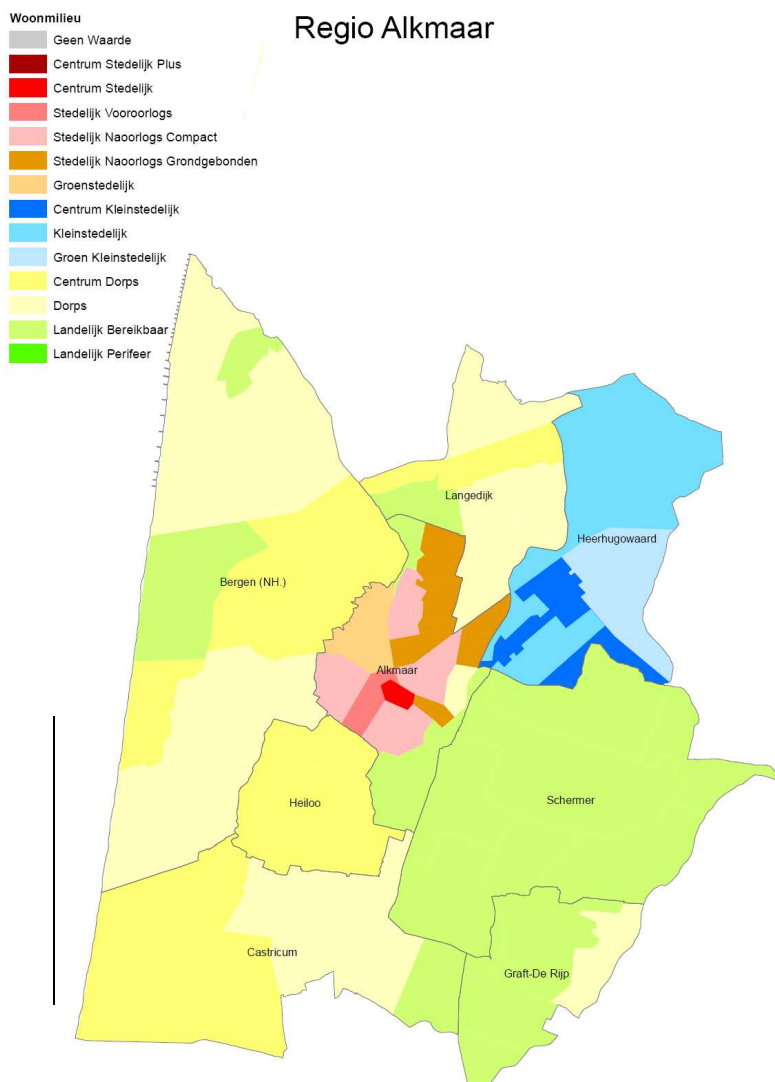
³ Huurderverenigingen; Duinstee Bergen, Schoorl, Egmond, Li-Ak Limmen-Akersloot, Alkmaar en Heiloo, Castricum, Van Alckmaer, HBV-NK, Van Noord tot Zuid, St.HuurderBelangen Ymere.

In deze woonvisie ligt de focus uiteraard op het beleidsterrein wonen. Het Wonen staat niet op zichzelf, maar heeft raakvlakken met diverse andere beleidsterreinen zoals Ruimtelijke Ordening, Economie, Infrastructuur, Duurzaamheid, Welzijn, Zorg en Onderwijs. Beleidsterreinen kunnen elkaar onderling versterken. Als bijvoorbeeld de economie aantrekt als gevolg van een betere bereikbaarheid(infrastructuur), heeft dit een andere woningvraag tot gevolg. Een vitale woningmarkt zorgt voor een vitale Regio en andersom zorgt een vitale Regio voor een blijvende vraag naar woningen en daarmee een vitale woningmarkt.

[Voor een overzicht van de verschillende beleidskaders in relatie tot Wonen op lokaal, regionaal, provinciaal, nationaal en Europees niveau zie de bijlage.](#)

1.3 Schets van de regio

Kijkend naar de Regio Alkmaar zijn 8 gemeenten te zien met ruim 272.000 inwoners en 119.000 huishoudens. De gemeenten variëren qua inwoners, woningen en woonmilieus. Een centraal



stedelijk gebied met 2 dragers; Alkmaar als grootste centrumgemeente en Heerhugowaard. Daaromheen meer suburbane gemeenten en op iets grotere afstand kleine kernen in landelijk gebied. De regio mag zich bewust zijn van de aantrekkelijke samenhang van stedelijke en landelijke gebieden. Deze samenhang vormt de regionale basiskwaliteit van de regio Alkmaar. In essentie betekent dit een spreiding en menging van stad en landschap. Binnen deze samenhang heeft ieder gebied en plek haar eigen specifieke woon- en leefkwaliteit.

Woonmilieus

[Momenteel vindt in In opdracht van de provincie nieuw onderzoek plaats waarbij een verfijning van gedaan naar de indeling in woonmilieus wordt aangehouden \(van 6 naar 12 categorieën \(onderzoek Vraaggericht Bouwen\)\).](#) Bijgaand overzicht geeft aan hoe de verschillende milieus verdeeld zijn over de regio. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of de huidige

plannen ook in gevraagde woonmilieus zitten of dat deze kwalitatief bijstelling nodig hebben.

Daarmee vormen ook deze resultaten een bouwsteen om plannen in de toekomst kwalitatief te toetsen.⁴

Waar werken de mensen?

Grootste deel van de beroepsbevolking uit de Regio Alkmaar is in de eigen regio werkzaam, ca. 65% 66.800 [van alle werkenden](#). Eerstvolgende favoriete regio om te werken vanuit de Regio Alkmaar is Groot Amsterdam met 15% van de beroepsbevolking (13.700) die op en neer pendelt. Daarmee laat de Regio Alkmaar een gemiddeld beeld zien in Noord-Holland. Pendel vanuit andere regio's naar de Regio Alkmaar om te werken is voornamelijk afkomstig uit de Kop van Noord-Holland (17.100 werkenden)⁵.

In welke woningen wonen de huishoudens nu?

Van de woningvoorraad in de regio Alkmaar bestaat driekwart uit eengezinswoningen en een kwart valt in de categorie meergezins. Naarmate de gemeenten landelijker worden, neemt het percentage meergezins af. Van de totale woningvoorraad in de regio bestaat 28% uit huurwoningen. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen vergeleken met de regio en zijn vooral de goedkopere woningen te vinden (WOZ tot €163.625). [De duurste categorie is oververtegenwoordigd in In Bergen en Heiloo staan relatief meer dure woningen in vergelijking met de regio](#) (vanaf €214.500).

Tabel 1.1: Woningvoorraad naar woningtype

Woningtype 2011	Type abs.		Type %	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
Regio Alkmaar	89.079	29.947	74,8%	25,2%
Alkmaar	27.525	16.155	63,0%	37,0%
Bergen	10.944	3.072	78,1%	21,9%
Castricum	11.881	2.890	80,4%	19,6%
Graft-De Rijp	2.708	136	95,2%	4,8%
Heerhugowaard	17.012	4.110	80,5%	19,5%
Heiloo	7.550	2.124	78,0%	22,0%
Langedijk	9.633	1.305	88,1%	11,9%
Schermer	1.826	155	92,2%	7,8%

Bron: WOZ en RAP, Gemeenten regio Alkmaar

⁴ Woonmilieus: Centrum-stedelijk plus, Centrum-stedelijk, Centrum-kleinstedelijk, Stedelijk vooroorlogs, Stedelijk naoorlogs compact, Stedelijk naoorlogs grondgebonden, Kleinstedelijk, Groen-stedelijk, Groen-kleinstedelijk, Centrum-dorps, Dorps, Landelijk bereikbaar, Landelijk perifeer.

⁵ CBS dec. '09 obv COROP, excl. Graft-De Rijp en Castricum.

Tabel 1.2: Woningvoorraad naar huur-koop

Woningtype 2011	Type abs.		Type %	
	koop	huur	koop	huur
Regio Alkmaar	85.476	33.736	71,7%	28,3%
Alkmaar	26.610	17.193	60,7%	39,3%
Bergen	10.619	3.397	75,8%	24,2%
Castricum	12.190	2.643	82,2%	17,8%
Graft-De Rijp	2.364	480	83,1%	16,9%
Heerhugowaard	15.433	5.689	73,1%	26,9%
Heiloo	7.785	1.889	80,5%	19,5%
Langedijk	8.854	2.084	80,9%	19,1%
Schermer	1.621	361	81,8%	18,2%

Bron: WOZ en RAP, Gemeenten regio Alkmaar

Woontevredenheid is hoog

De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog⁶. Van de kopers is bijna iedereen tevreden tot zeer tevreden. Van de huurders binnen de Regio (muv Alkmaar) is bijna 90% tevreden tot zeer tevreden. In de gemeente Alkmaar is dit ruim driekwart. 10% van de huurders in de gemeente Alkmaar meldt ontevreden met de huidige woning te zijn.

In de regio Alkmaar zijn er ongeveer 30.000 huishoudens en starters die een (ander) huis willen, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 personen die nu nog geen zelfstandig huishouden vormen: starters op de woningmarkt. De zoekvoorkeur voor huur of koop is vrijwel gelijk verdeeld over beide categorieën. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%). Daarna is een meergezinshuurwoning het meest populair (30%). De minste vraag is er naar een meergezinskoopwoning (10%).

1.4 Schets van de Toekomst

Groei en gezinsverdunding

In de Regio is geen sprake van krimp. Tot 2040 groeit de bevolking nog (tot ca. 290.000, tegen 272.000 nu). Daarnaast zal het aantal huishoudens met name door gezinsverdunding nog flink groeien (136.000 huishoudens in 2040, tegen 119.000 nu). Dit betekent dat mensen steeds meer alleen gaan wonen en steeds minder in gezinsverband. Het aandeel 75+ zal verdubbelen. Deze demografische ontwikkeling (groei aandeel 75+) leidt tot een toename naar de vraag van wonen met zorg tot 2040⁷ aangezien de 75-plussers relatief veel zorg behoeven.

Wel zijn er lokale verschillen. De groei van het aantal huishoudens concentreert zich met name in het stedelijk gebied van de Regio (Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk) en in een aantal gemeenten neemt ook het aandeel gezinnen zichtbaar toe of blijft gelijk (Heiloo, Bergen en Langedijk). Dit heeft

⁶ Gemeten in WoON 2009.

⁷ De Regionaal Sociale Agenda (RSA) belicht de bovenlokale sociale opgaven in de regio en raakt uiteraard ook het thema Wonen-Welzijn-Zorg.

mede te maken met de nieuwbouwplannen die deze gemeenten hebben.

Tabel 1.3: Geprognosticeerde huishoudenontwikkeling van de regio Alkmaar

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

Bron: Provinciale prognose/RAP

Vergrijzing en extramuralisering

Het algemene beeld dat de regio vergrijst zal de komende jaren leiden tot meer 'zorgvragers'. Veel senioren kiezen er voor om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Daarnaast zal een grote groep zorgafhankelijke huishoudens het recht op verblijf in een intramurale instelling kwijtraken. Langer zelfstandig (willen) wonen stelt eisen aan de geschiktheid van de woningvoorraad.

10.000 nieuwe woningen

Kwantitatief zijn er verstedelijkingsafspraken gemaakt die prestatieafspraken bevatten tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020. Voor Noord-Holland zijn deze afspraken vastgelegd in twee gebiedsdocumenten (de woningbehoefte in deze gebiedsdocumenten vormde de input voor het opstellen van de RAP's). In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. In het RAP is voor de termijn 2020 aangegeven welke woningtypen in de regio het meest kansrijk zijn.

Tabel 1.4: Kansrijkheid van toevoegingen in de regio Alkmaar (RAP pag. 6)

Type woning	Prijs*	Tot 2020
Eengezins rijwoning huur	Betaalbaar	++
Eengezins rijwoning huur	Duur	---
Appartement zonder lift huur	Alle	---
Appartement met lift huur	Betaalbaar	++
Appartement met lift huur	Duur	+-
Grondgebonden 0-treden woningen huur	Duur	++
Eengezins rijwoning koop	< 214.000	++++
Eengezins rijwoning koop	> 214.000	----
2^1 kapwoning koop	> 214.000	+++++
Vrijstaand koop	> 323.000	+++
Appartement zonder lift koop	Alle	--

Appartement met lift koop	< 214.000	+
Appartement met lift koop	> 214.000	+ -
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	< 214.000	+ -
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	> 214.000	++

Bron woningmarktonderzoek, provinciale prognose, bewerking Companen.

Tot nog toe (de jaren 2011 en 2012) zijn ca. 1.600 woningen netto toegevoegd wat getalsmatig een achterstand betekent. De plannen zijn er wel maar er is nog onvoldoende gebouwd.

Regiobreed geen grote knelpunten

Door Laagland is een analyse gemaakt van de vraag versus het aanbod van woningen. Dit is met 3 economische scenario's doorgerekend (0,7 resp. 1,2 en 2,1% groei). De prognoses tot en met 2040 zijn een resultante van de prijsontwikkeling in vraag en aanbod, de woningbouwprognose tot 2020 en de huishoudensgroei tot 2040. Het aantal huishoudens blijft dus na 2020 toenemen, terwijl de woningvoorraad vanaf 2020 theoretisch constant blijft, bij gebrek aan bouwprognoses voor de periode na 2020. In werkelijkheid zal er uiteraard doorgebouwd worden na 2020 en zal het aantal woningen ongeveer gelijk blijven aan het aantal huishoudens.

Op termijn schaarste in goedkope voorraad?

In de regionale woningmarkt als geheel zijn er regiobreed gezien en globaal gesproken geen grote knelpunten. Aantallen Huishoudens en Woningen zijn in evenwicht. Wel zijn er duidelijke kwalitatieve uitdagingen.

In de scenario's zal het overschot aan goedkope koopwoningen in de gemeente Alkmaar verdwijnen en op termijn 'verkleurt' het regionale evenwicht van 2011 naar een schaarste in de voorraad goedkope koopwoningen. Voor de huurwoningen ontstaat in de sociale voorraad (de kernvoorraad met huren tot € ~~664,-~~ 681,02 prijspeil ~~2012~~2013; dit is de Huurtoeslaggrens) op termijn schaarste. Door de huidige marktsituatie wordt er aan de onderkant van de sociale voorraad in de huur nu ook al schaarste ervaren. Dit speelt met name lokaal daar waar procentueel minder huurwoningen zijn en potentiële kopers zich (tijdelijk) richten op de huur waardoor wachtlijsten oplopen. Er kunnen dus knelpunten in de betaalbaarheid van huur en koop ontstaan en ervaren worden, maar het is niet zeker dat deze zich ook daadwerkelijk zullen voordoen. Veel is afhankelijk van prijsstellingen en huidige economische ontwikkeling.

Goedkope koop in evenwicht met huishoudens

Wat de Koop betreft is er in de regio in het goedkope segment als totaal een evenwicht tussen het aantal huishoudens dat een koopwoning wenst en de hoeveelheid koopwoningen in deze prijsklasse. Per gemeente loopt het beeld uiteen. In de gemeente Alkmaar overstijgt het aantal goedkope woningen het aantal huishoudens dat hierop is aangewezen ruimschoots. In de overige gemeenten overstijgt het aantal huishoudens juist de woningvoorraad in deze categorie. Dit hoeft niet tot schaarste te leiden, veel eigenaren wonen misschien al jarenlang in een huis dat zij niet zouden kunnen betalen als ze nu voor het eerst zouden kopen.

Schaarste voor starters (goedkope koop)

Starters met een laag inkomen zijn aangewezen op de huurmarkt

Starters op de koopmarkt, met een inkomen van minder dan € 33.614,-, zullen schaarste ervaren. Voor de middencategorie⁸ overstijgt het aantal woningen juist het aantal huishoudens in ruime mate. Dat is in alle gemeenten behalve Bergen en Heiloo het geval. In het dure segment zijn er met name in Heerhugowaard en Alkmaar weinig woningen ten opzichte van het aantal huishoudens. De ontwikkelingen tot 2040 laten een toenemende schaarste in het goedkope segment zien en in mindere mate ook in het middensegment. In deze scenario's stijgen de huizenprijzen sneller dan de inkomens (de vraag is of dit doorzet, gezien de recente prijsdalingen bij koopwoningen). Voor de jaren 2030 en 2040 speelt mee dat het aantal huishoudens blijft doorgroeien, terwijl de prognose voor nieuwbouw tot 2020 loopt (uiteraard zal er wel doorgebouwd worden na 2020). Wel blijft in gemeente Alkmaar de ruime beschikbaarheid van woningen in het middensegment intact evenals in Langedijk. In elk van de scenario's zijn in 2040 woningen in het dure segment in redelijk evenwicht met het aantal huishoudens.

Goedkope huur met name in Alkmaar

Binnen de huurmarkt is in de gemeente Alkmaar de goedkoopste categorie oververtegenwoordigd, dit is ook het geval in Graft-De Rijk en Schermer maar daar is het slechts een gering aantal woningen. Dure huur, boven de [maximale huurgrens huurtoeslag liberaliseringsgrens \(huurtoeslaggrens\)](#), is er met name in Bergen en Heerhugowaard. De huurvoorraad in Langedijk bestaat voor een relatief groot deel uit huurwoningen met een huur tot ~~€366,-~~ [374,44](#) (jongerengrens) en tot ~~€524,-~~ [535,91](#) (1^e aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoons huishoudens). De nieuwbouwplannen in de regio richten zich voornamelijk op de goedkoopste categorie en de 'middeldure huur' (~~€524,-~~ [535,91](#) tot ~~€664,-~~ [681,02](#)). Van een aanzienlijk deel van de plannen is de prijsstelling echter nog niet bekend.

Tot €38.500 kan ieder huishouden in een sociale huurwoning terecht

In de regio Alkmaar, met de toewijzingsgrens van €38.500,- voor de sociale huur, kan ieder huishouden dat qua budget op de sociale sector is aangewezen, daar ook terecht⁹. Voor de huishoudens die niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, en willen blijven huren, hangen de mogelijkheden af van het huurbeleid en van de doorstroming in het 'dure huur' segment.

De toekomst van de huurprijzen is onzeker.

Veranderingen in de prijsstelling van huurwoningen kunnen grote effecten hebben. Hoe prijzen zich voor de totale huurvoorraad zullen ontwikkelen is nu lastig te voorzien. Er is de jaarlijkse huurverhoging die voor het gros van de huurders door het Rijk wordt vastgesteld en gelimiteerd. Anderzijds kan de huurverhoging bij mutatie fors zijn. De nieuwe huurder zal

⁸ Middencategorie: In het Laagland rapport wordt met het middensegment de groep huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen tussen € 33.614,- en € 43.000,- per jaar bedoeld.

⁹ Onder deze Europese regeling zijn corporaties verplicht 90% van hun sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.[085229](#),- per jaar peildatum 1 januari [20122013](#) (2011: € 33.614,- 2012: € 34.085). In de regio Alkmaar komt de groep tot € 38.500,- in aanmerking voor de resterende 10% sociale huurwoningen. Praktijk wijst voorlopig uit dat dit afdoende is in de regio Alkmaar.

de streefhuur gaan betalen en meestal ligt deze boven de rekenhuur, die de huidige huurder betaalt. Woningcorporaties zouden ook de maximaal redelijke huur kunnen gaan vragen: 100% maximaal redelijk. Indien voor de hele sociale huursector in de periode 2011-2020 de streefhuur gerealiseerd zou worden, neemt het aantal sociale huurwoningen met meer dan 20% af. Bij realisering van de maximaal redelijke huur voor alle sociale huurwoningen, zou er minder dan een kwart van het huidige aantal in de goedkoopste categorie overblijven. In werkelijkheid is het huurbeleid genuanceerder. Geen enkele corporatie in de regio hanteert momenteel 'maximaal redelijk'. Er wordt wel geëxperimenteerd met de huurprijs als percentage van de WOZ-waarde. Hierdoor kan de huurprijs marktconform meegroeien of krimpen, vergelijkbaar met fluctuaties op de Koopmarkt.

Deel van 8.500 huishoudens tot 24 jaar aangewezen op een sociale huurwoning tot €~~361~~ 374,44

Van de verhuiscandidateen zijn ongeveer 8.500 huishoudens 24 jaar of jonger. Verondersteld mag worden dat een aanzienlijk deel van deze groep aangewezen is op een sociale huurwoning. Voor dit deel van de huishoudens is de voorraad huurwoningen tot ~~€361~~ 374,44 (regio breed 6.000) relevant, omdat jongeren dan recht hebben op huurtoeslag. In hoeverre vraag en aanbod hier uit evenwicht raken is lastig vast te stellen, dit wordt beïnvloed door de doorstroming en prijsontwikkeling. Praktijk wijst overigens uit dat jongeren in veel gevallen wel een dergelijke woning kunnen krijgen maar de kwaliteit onvoldoende vinden. Wanneer een dergelijke woning 'met behoud inschrijftijd' wordt aangeboden is de drempel minder hoog.

1.5 Samenvatting en Conclusies

De woningvoorraad in de regio bestaat uit 75% eengezinswoningen en 72% koop. Naarmate de gemeenten landelijker worden nemen deze percentages toe. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen vergeleken met de regio. De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog. Er zijn ruim 30.000 verhuiscandidateen, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%), daarna een meergezinshuurwoning (30%). Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen. Door de vergrijzing zal Wonen in combinatie met Zorg een belangrijk thema worden.

In de regio zijn er getalsmatig nu geen grote knelpunten maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' ten aanzien van de betaalbaarheid. Monitoring is een instrument om e.e.a. goed te volgen.

2 Visie op de woningmarkt

2.1 De Visie

De Regio Alkmaar wil een aantrekkelijke regio zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken.

Om deze visie waar te maken heeft vorig hoofdstuk duidelijk gemaakt dat de veranderende huishoudensamenstelling (vergrijzing, combinatie wonen met zorg), betaalbaarheid en toevoegen van het juiste aanbod de opgaven vormen. Omdat het, anders dan voorheen, moeilijker is om oplossingen in de nieuwbouw te realiseren moet juist nu de focus op het waarborgen van de totale voorraad in de regio worden gelegd zowel huur als koop, zodat deze voor een ieder bereikbaar blijft of wordt. Daarnaast de uitdaging om te zorgen dat de aantallen nieuwbouw überhaupt gerealiseerd worden met aandacht voor het betaalbare segment.

Metropoolregio Amsterdam

De woningbehoefte op langere termijn (2040) voor de totale Noordvleugel (Utrecht, Noord-Holland, Flevoland) is veel groter dan aanvankelijk aangenomen, blijkt uit de laatste prognoses. Deze wordt nu meegenomen in de Gebiedsagenda NoordWest Nederland, in totaal zo'n 400.000 voor de hele Noordvleugel en 300.000 tot 2040 voor Metropoolregio Amsterdam (MRA) terwijl tot nu toe 150.000 werd aangenomen voor MRA tot 2030. Grofweg een verdubbeling voor een iets langere termijn. Hiervoor zijn simpelweg te weinig locaties in beeld, ook met de schaa sprong Almere (60.000). Dit zal betekenen dat de druk op de regio Alkmaar als alternatief zal gaan toenemen.

Voor de regio Noord-Holland Noord (NHN, de 3 regio's Alkmaar, West-Friesland en Kop van Noord-Holland) vindt een actualisering plaats van de gebiedsdocumenten. Daarin komt meer nadruk te liggen op de eigen kracht van de regio NHN. Dus de zorg voor een goed economisch vestigingsklimaat. Daarbij hoort ook een uitstekend woon- en leefklimaat. Het vestigingsklimaat is ook gebaat bij een aantrekkelijke woningmarkt. Door de regio Noord-Holland-Noord wordt dan ook voor de Actualisatie van de Gebiedsagenda Noordwest Nederland ingebracht dat de regio bereid is mee te werken aan een eventuele taakstelling¹⁰ ten behoeve van de Noordvleugel. Dit aanbod dient vraaggericht tot stand te komen en goed aan te sluiten op de regiospecifieke kenmerken. Dit mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid.

2.2 De Missie

Van alle huishoudens binnen de regio richten we ons beleidsmatig extra op die huishoudens die qua mogelijkheden geholpen moeten worden. Dat zijn in beginsel de huishoudinkomens tot €38.500. Dit is in de regio Alkmaar het inkomen van de huishoudens dat via de huisvestingsverordening in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (huurtoeslaggrens). Een belangrijke doelgroep zoals

¹⁰ Bestuurlijk is door Langedijk in het PORA Wonen (1-11-12) aangegeven dat de gemeente Langedijk geen deel van de taakstelling uit MRA opneemt.

de starters zal voor het grootste deel binnen deze inkomensgroep vallen.

T.a.v. sociale ~~Koop~~koop; Voor inkomens tot €48.000 (regionale grens om voor een sociale koopwoning in aanmerking te komen, prijspeil 2012), blijkt uit analyse van het huidig aanbod dat er momenteel afdoende koopwoningen beschikbaar zijn op de markt. Voor een ~~koopwoning van €214.500 is een~~ hypotheek ~~nodig~~ van ~~€223225.000 en is~~ een inkomen vereist van minimaal ~~€47.570. Op dit moment~~48.000 (april 2013). ~~Daarmee is dus~~ geen extra beleidsinspanning nodig voor de categorie €38.500 tot €48.000 maar analyses maken duidelijk dat dit beeld kan veranderen.

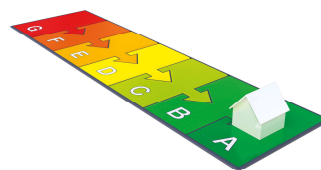
Voor de regio Alkmaar is de "Doelgroep van beleid" de categorie inkomens tot €48.000 (grens soc. Koop) met daarbinnen nadruk op de categorie €38.500 (grens sociale huur/huurtoeslaggrens).

Via monitoring zal de bestaande voorraad goed gevolgd gaan worden.

3 Welke keuzes?

3.1 Woonlasten

Niet alleen huur of koopprijs van een woning doen er toe, maar uiteindelijk gaat het er om wat een huishouden daadwerkelijk verwoont van het inkomen. Dit zijn de woonlasten. De energielasten maken een steeds groter onderdeel uit van de totale woonlasten. Naast het energielabel van de woningen spelen nog verschillende andere uitgavenposten (lokale heffingen, inboedelverzekeringen). Qua operationalisering richten we ons op het energielabel¹¹. Het realiseren van hogere energetische kwaliteit betekent een investering voor de eigenaar maar levert de bewoner lagere energiekosten op en in het geval van huurwoningen hoort daarbij een verhoging van de huren. Kijkend naar de totale woonlasten bij nieuwe huurwoningen mag de huurcomponent een groter aandeel innemen aangezien door energiezuinige maatregelen de energielasten lager uitpakken in vergelijking met 'oude huurwoningen' (m.a.w. de huur stijgt maar de woonlasten blijven gelijk of dalen). Daardoor wordt een deel van de bovenkant van de sociale sector voor een grotere groep financieel bereikbaar.



Met de recent bekrachtigde verandering in de WWS puntenwaardering wordt de energetische kwaliteit voortaan gebaseerd op het energie-label en krijgt daarmee veel meer betekenis voor de vaststelling van de huurprijs. Wat de regio kan doen is bij het aanbieden van huurwoningen aan de potentiële consument duidelijk maken wat in ieder geval het energielabel is en waar mogelijk wat de potentiële energielasten kunnen zijn (gebaseerd op gemiddeld gebruik). Samen met de huurprijs levert dit de consument een goed beeld op van de potentiële woonlasten. T.a.v. de koopsector wordt afgesproken aan ontwikkelaars van koopwoningen in ieder geval het gemeentelijk beleid mee te geven. Meer bewustzijn van het energielabel leidt uiteindelijk ook tot een bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen.

3.2 Woonruimteverdeling

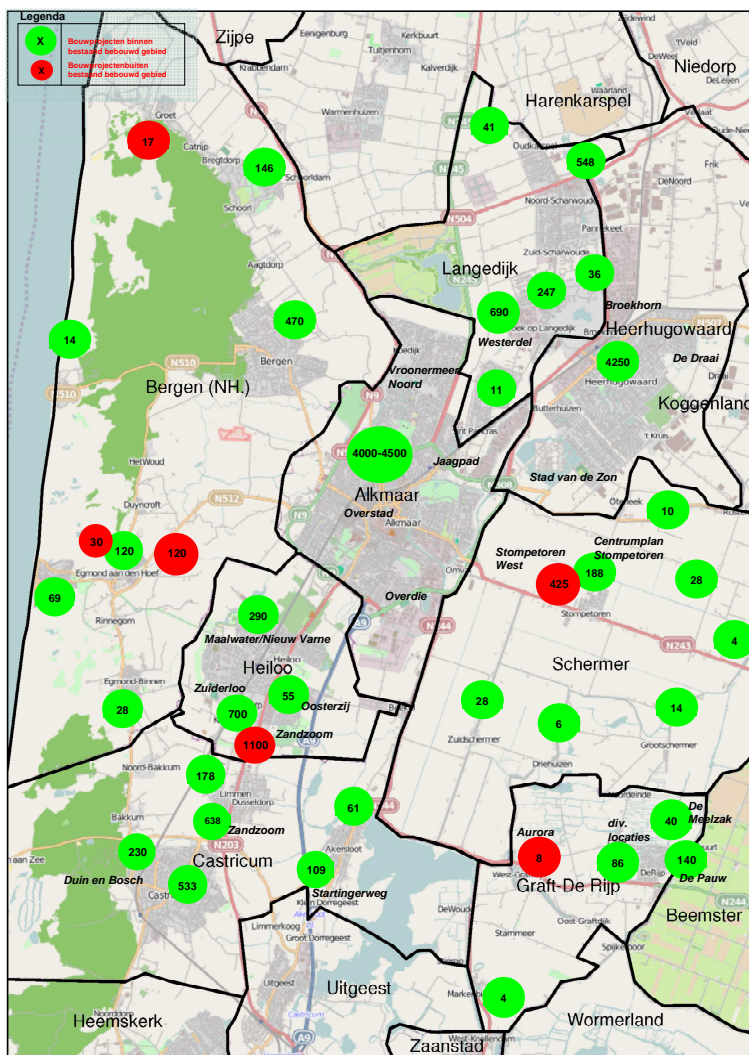
Huidig systeem van Woonruimteverdeling is gebouwd op basis van inschrijftijd, het **Aanbodmodel**. De langst ingeschrevene gaat voor. Daarnaast is feitelijk de enige uitzondering de specifieke zorgwoning waarvoor men een indicatie nodig heeft of bepaalde leeftijd (**recente** wijziging verordening 2011). Zoals ieder systeem heeft ook dit voor en nadelen. Met de toewijzingsgrens van €38.500,- voor de sociale huur kan ieder huishouden dat qua budget op de sociale sector is aangewezen, daar in theorie ook terecht. Of er in de (nabije) toekomst grote wijzigingen nodig zijn om toekomstbestendig te blijven heeft te maken met de maatschappelijke en politieke

¹¹ Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met soortgelijke huizen. Energielabel A++ (donkergroen) is zeer zuinig, energielabel G (rood) is zeer onzuinig.

ontwikkelingen die op ons afkomen (oa vergrijzing en extramuralisering). Welk effect deze krijgen op de woningmarkt en tot noodzakelijke bijstelling van het woonruimteverdelingsysteem leiden is nu nog onvoldoende duidelijk om een fundamentele wijziging in het systeem te verantwoorden. De Regio spreekt af de bruikbaarheid van het huidig systeem jaarlijks te toetsen en indien nodig aan te passen aan de actuele vragen.

3.3 Kwantitatieve keuzes

3.3.1 Aantallen in de Regio



Wat er in de Regio de komende jaren aan aantallen gepland is, is in de RAP aangegeven. Tot 2020 ca. 13 a 14.000 woningen. Qua aantallen kan dit de behoefte faciliteren. Zorg is er wat betreft de rol van de overprogrammering (extra 30% gepland) en de verdeling over de gemeenten in de huidige marktsituatie. Er zijn meer woningen gepland dan er behoefte is en de praktijk wijst uit dat er minder gebouwd wordt dan waar behoefte aan is. In het PORA is afgesproken dit continu te monitoren en te bewaken. [Het kaartoverzicht is een momentopname en is inmiddels niet meer actueel. Veel woningbouwplannen zijn inmiddels aangepast.](#)

3.3.2 Nieuwbouw

Op dit moment is de marktsituatie anders dan voorheen, van een maakbare markt waarbij we konden opleggen wat er gebouwd werd en

ook konden dicteren dat dit ook verkocht en verhuurd werd is het nu zaak geworden in te spelen op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de klant en de ontwikkelende partij. Tegelijk willen we waarborgen dat woningbouwplannen kwalitatief bijdragen aan de lokale voorraad.

Het optimale bouwplan

Ontwikkelende partijen en gemeenten zullen gezamenlijk moeten zoeken naar het optimale bouwplan.

Regionaal streven we

We hanteren bij nieuwbouw regionaal een percentage van ten minste minimaal 30% sociale woningbouw (huurtoeslaggrens €~~664,66~~ 681,02 en koopwoningen bereikbaar voor inkomens tot €48.000, prijspeil 2012/2013)

Dit mag/kan per gemeente dus hoger of lager uitvallen en kan variëren tussen huur dan wel koop, mits regionaal afgestemd. Voor 30% regionaal wordt gekozen omdat daarmee de bestaande voorraadbalans op peil blijft. Voor de koop geldt dat door het werken met een inkomensgrens ipv een koopprijsgrens flexibiliteit wordt ingebouwd (veranderende rentestanden leiden tot andere hypotheek en dus koopprijsmogelijkheden). Daarbij spreken we de volgende inspanningsverplichting af:

Inspanningsverplichting

Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur kan worden gebouwd (huur <€~~524,37~~ 535,91 aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens).

Er zijn nu regionaal kwantitatief voldoende woningen om inkomens tot €38.500 te huisvesten. Echter in de toekomst kunnen wel tekorten ontstaan aan de onderkant van de markt. Ook kunnen er lokaal verschillende fricties zijn tav betaalbaarheid. Gemeenten maken hierover lokaal afspraken met de woningmarktpartners (ontwikkelaars en corporaties).

Regionaal wordt afgesproken de huidige balans te handhaven en de bereikbaarheid binnen de totale voorraad te beschermen voor de doelgroep door het percentage van 30 ~~aan~~ te houden streven. Regionaal zal dit gemonitord worden.

Tabel 3.1: Samenvatting van de categorieën en prijsklassen woningen

	<u>Huur</u>	<u>Koop</u>	<u>Bij nieuwbouw Regionaal minimaal</u>
<u>1</u>	<u>€535,91 (2013)</u> <u>1^e aftoppingsgrens</u> <u>Wet op de huurtoeslag</u>	<u>€172.750 (2013)</u> <u>Koopprijsgrens</u> <u>Wet bevordering Eigen Woningbezit</u>	<u>30%</u>
<u>2</u>	<u>€681,02 (2013)</u> <u>maximale huurtoeslaggrens</u> <u>Wet op de huurtoeslag</u>	<u>€172.750 - €225.000</u>	
<u>3</u>	<u>>€681,02 (2013)</u> <u>Vrije sector huur</u>	<u>€225.000- €325.000</u>	
<u>4</u>		<u>>€325.000</u>	

Bovenstaande bedragen in categorie 1 en 2 worden jaarlijks per 1 januari bijgesteld ahv de publicatie van nieuwe wettelijke bedragen door het Rijk. De bedragen in categorie 3 en 4 zijn niet gebaseerd op

[wetgeving maar hebben een beleidsmatige functie voor afstemming in de regio en rapportage aan de provincie.](#)

3.4 Kwalitatieve keuzes

3.4.1 Wonen-Welzijn-Zorg (WWZ)

Vergrijzing

Nederland vergrijst de komende jaren in toenemende mate en het aantal 'zorgvragers' neemt door de vergrijzing toe. De regio Alkmaar is hierop geen uitzondering. Naast de sociaal-maatschappelijke gevolgen heeft deze vergrijzing ook gevolgen voor het wonen. De vraag naar specifieke senioren/zorgcomplexen neemt af. Dit is het gevolg van een maatschappelijke ontwikkeling waarbij senioren ervoor kiezen om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Daarbij zijn ook tussenvormen mogelijk, waarbij senioren (al dan niet gezamenlijk) besluiten om kleinschalige woonprojecten eventueel in de eigen woonsituatie te ontwikkelen. Het wonen in een woongroep laat zich goed combineren met het delen van zorgvoorzieningen. De afgelopen decennia laten een stijgende lijn zien in het aantal woongroepen voor senioren. Dergelijke initiatieven kunnen rekenen op een positieve grondhouding bij de regiogemeenten.

Extramuralisering

Daarnaast is het een politieke keuze van de centrale overheid dat een grote groep zorgafhankelijke huishoudens het recht op verblijf in een intramurale instelling zal kwijtraken. Vanaf 2013 vervalt voor nieuwe klanten die een indicatie hebben voor een zorgzwaartepakket (ZZP) 1 en 2 de aanspraak op het onderdeel verblijf. Vanaf 2014 geldt dit eveneens voor ZZP3. Dit geldt zowel voor de categorieën Verpleging en Verzorging (VV), geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en de verstandelijk gehandicaptenzorg (VG). Ook voor de zwaardere ZZP4 wordt de scheiding van zorg en wonen beoogd. Veel mensen kunnen straks niet meer intramuraal gaan wonen (bij ouderen gaat het om grote aantallen). Langer zelfstandig (willen) wonen stelt eisen aan de geschiktheid van de woningvoorraad en aan welzijn en zorg. [Innovatie van WWZ-arrangementen in de wijken is daarom hard nodig. Goed op elkaar afgestemde WWZ-arrangementen in de wijken is daarom hard nodig, met of zonder innovatie.](#)

Bovenstaande ontwikkelingen vragen een samenhangende organisatie van wonen, zorg en welzijn. Het **woonservicegebied**¹², met zijn overkoepelende en gebiedsgerichte aanpak, lijkt veel kansen te bieden om deze samenhang te realiseren. Een volwaardig woonservicegebied bevat een arrangement van fysieke (vastgoed) en sociale voorzieningen die alle bewoners van het gebied in staat stelt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, zonder in een isolement te raken.

¹² Een woonservicegebied is een wijk of dorp waar optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn, tot en met niet-planbare 24 uurszorg. Inwoners kunnen er langer zelfstandig blijven wonen in hun eigen woning en inwoners met beperkingen ervaren een hogere kwaliteit van dagelijks leven omdat zij langer in staat blijven tot participatie in de samenleving. Indien bewoners toch niet langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen, dan kunnen zij desgewenst verhuizen naar een zorgwoning binnen het woonservicegebied, zodat hun sociale netwerk kan blijven functioneren.

Wanneer partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn samen met bewoners, onder regie van de gemeente hun krachten bundelen, hebben zij veel mogelijkheden om in ‘kansrijke gebieden’ volwaardige woonservicegebieden te realiseren. Om het woonservicegebied ook fysiek compleet te hebben, is het noodzakelijk om het planmatig opplussen van woningen daarbij ook op te pakken.

Van belang is het initiatief van **TIS (Totaalzorg In Samenhang)** hier te vermelden. Streven is in ieder dorp/wijk een gezondheidsvoorziening te krijgen dat past bij het profiel van de wijk/dorp. In zo’n centrum zou door meerdere partijen samen gewerkt moeten worden. Er kunnen verschillende momenten en aanleidingen zijn die leiden tot een kans om een gezondheidscentrum te realiseren. Dat kan een herstructurering van een wijk zijn, of artsen die zich in een wijk willen vestigen, de noodzaak om een bestaand centrum uit te breiden, etc. Op zo’n moment ligt er een kans. Die kansen doen zich in een periode van meerdere jaren voor. Het gaat dus om de procesafpraak; *wat te doen als een kans zich voordoet?* Welke stappen moeten dan door wie ondernomen worden. De werkgroep zorginfrastructuur is bezig om met een aantal partijen een draaiboek te ontwerpen dat in de regio gebruikt gaat worden om zo’n kans optimaal te verzilveren. Het is de bedoeling dit draaiboek voor te leggen aan het PORA Zorg & Wmo.

WoonKeur; levensloopgeschikte woning (ook wel levensloopbestendig)



Het zijn levensloopgeschikte woningen met domotica waar behoefte aan is om antwoord te geven op de toekomstige WWZ-vraag met oog voor een passende sociale steunstructuur (oa Mantelzorg). We hebben het dan over rollator en rolstoelgeschikte woningen voor

alle leeftijden met domoticavoorzieningen, geschikt om zorg te ontvangen.

Deze zullen in de huidige voorraad en toe te voegen woningen moeten worden gevonden. Dit betekent vooral het aanpassen van de bestaande voorraad in de vorm van het **opplussen** van woningen en waar mogelijk toevoeging en zorgen voor een regionale infrastructuur voor de toepassing van **domotica**. Bestaande woningen zijn vaak niet volledig levensloopgeschikt te maken maar door opplussen wel langer geschikt te maken. [Daarnaast bestaat nog de “generatiewoning” die door verschillende bouwers als concept wordt aangeboden. Dit is niet zozeer een woning waar meerdere generaties samen wonen maar vooral een woning welke aangepast kan worden aan de levensfase. Een woning die dus levensloopbestendig te maken is op het moment dat het betreffende huishouden daar behoefte aan heeft.](#)

Vanuit het wonen geredeneerd zal ook het faciliteren van **Mantelzorgwoningen** een factor vormen om mensen langer in de eigen woning te laten wonen.

Inspanningsverplichting

Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan volgens de specificaties van Woonkeur gebouwd kan worden¹³.

¹³ een woning met WoonKeur is een levensloopgeschikte woning samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het

Gewaakt moet worden voor al te groot dogmatisme (een stapeling van eisen moet worden voorkomen), er zal ook zeker gekeken moeten worden naar een verstandige balans tussen investering en effect. Gemeenten en corporaties/ontwikkelaars/beleggers maken hierover samen afspraken. In de gemeente Heiloo is al sinds 2000 een convenant van kracht waarin is afgesproken dat bij alle woningbouwplannen, die via een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en partijen worden ontwikkeld, het certificaat vereist wordt.

3.4.2 Levensloopgeschikte voorraad, regionale verkenning

In het RAP is aangegeven dat de gevolgen van vergrijzing en extramuralisering van de zorg voor het Aanbod en de Vraag op de woningmarkt momenteel nog onvoldoende in beeld zijn. Er is niet duidelijk in hoeverre de huidige voorraad überhaupt 'levensloopgeschikt' (te maken) of op te plussen is en hoe groot de vraag kwalitatief en kwantitatief precies zal zijn. Een regionale verkenning naar vraag en aanbod zal dit per gemeente in beeld moeten brengen. [Hierbij zal ook in beeld moeten komen in hoeverre het levensloopgeschikt maken van de voorraad tot een mogelijke negatieve uitwerking op de doorstroming kan leiden.](#)

3.4.3 Regio zet in op Opplussen

De grootste winst zal gevonden moeten worden in de bestaande voorraad onder de eigenaar-bewoners (72% van de voorraad). Over het algemeen denkt deze groep huizenbezitters (nog) niet na over de fysieke beperkingen die het ouder worden met zich kan brengen en de eisen die dan aan de woning worden gesteld. De regio blijven houden over het leven en de daaraan verbonden aanpassing van de woning is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner zelf. Door een woning (preventief) aan te passen wordt het risico op ongelukken in huis, zoals valpartijen, verminderd. Voor een gemeente kan dit betekenen dat een beroep op grote of ingrijpende woningaanpassingen en/of andere vormen van ondersteuning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) wordt voorkomen of uitgesteld. Nog belangrijker, de bewoner kan blijven wonen in de eigen vertrouwde woning en woonomgeving met wellicht mantelzorg.

De rol die de gemeenten en andere partijen kunnen en moeten spelen zoals de ouderenbonden is om de groep oudere eigenaar-bewoners hiervan bewust te maken en hen te stimuleren om tot tijdige aanpassing van de woning over te gaan. In de regio is het op enkele plaatsen al tot kansrijke pilots en projecten gekomen. De regio kiest er voor om hierop aan te sluiten en e.e.a. meer in lijn te brengen.

Lokale voorbeelden: Een woning in Graft-De Rijk diende als één van de vijf landelijke voorbeeldprojecten waarbij architecten in opdracht van de SEV plannen ontwikkelden om woningen van zogenoemde Empty Nesters voor te bereiden op een nieuwe levensfase. Met de ontwerpen van de architecten wil de SEV de mogelijkheden laten zien van verbouwingen gericht op de toekomst. De doelgroep bestaat uit woningeigenaren waar de kinderen uit huis zijn en men grotendeels stopt met werken.

In Heerhugowaard is er het project 'Lekker blijven wonen'. Via een online test nodigt het project mensen uit om tijdig levensbestendige maatregelen te nemen in hun woning, zodat ze langer en comfortabeler thuis kunnen blijven wonen.

Bergen heeft in 2010 een succesvolle subsidieregeling gehad voor opplussen.

De regionale verkenning kan inzicht opleveren op welke plekken effectief acties in gang kunnen worden gezet. Daar waar de woningen het meest kansrijk zijn, de meeste voorzieningen al aanwezig zijn (zie **Woonservicegebieden**) en/of daar waar de juiste populatie huishoudens woont. Uiteraard moet ook hier gewaakt worden voor al te groot dogmatisme en is een verstandige balans tussen investering en effect van belang.

Voorbeelden van acties: gericht huishoudens benaderen, bepaalde type woningen als voorbeeld inrichten, klussendiensten faciliteren, bijdrage in kosten bij opplussen, lokaal bedrijfsleven betrekken (bouwmarkten en aannemersbedrijven, banken/hypotheekverstrekkers), bij aanvragen van een [bouwvergunning](#) [omgevingsvergunning](#) informatie over levensloopgeschikt maken uniform verstrekken, één regionaal loket/infopunt.

3.4.4 Mantelzorgwoningen; regionaal kennis uitwisselen

Van Rijksweg is het voornemen om het bijplaatsen van mantelzorgwoningen juridisch-planologisch makkelijker te maken. Bedoeling is om niet meer een omgevingsvergunning nodig te maken. Indien een vergunning toch nodig is zal er een kortere procedure volgen: acht weken in plaats van zes maanden. Verder een verruiming van de termijn dat een mantelzorgwoning in stand gehouden mag worden van vijf naar tien jaar. Binnen de regio Alkmaar heeft de gemeente Bergen inmiddels een uitgewerkt beleid voor mantelzorgwoningen vastgesteld dat hierop al inspeelt. [Daarin is tevens de mogelijkheid opgenomen van een flexibel te plaatsen woonunit. De gemeente Castricum heeft eveneens beleid op dit gebied. Het betreft het bieden van mogelijkheden voor mantelzorg in een afhankelijke woonruimte in aanbouw, uitbouw of bijgebouw. Voor het toestaan van mantelzorgwonen in een onafhankelijke woonruimte wacht men het rijksbeleid nog af. Gemeente Graft-De Rijk heeft enkele jaren geleden geparticipeerd in het Wonen, welzijn en zorg project 'De Verbinding'. In dat kader is in 2009 een Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen opgesteld, die in 2011 door Graft-De Rijk is vastgesteld. Het beleid betreft zowel mobiele als niet-mobiele mantelzorgwoningen. Ook Langedijk heeft ondertussen een \(vernieuwd\) mantelzorgbeleid.](#) Regionaal moet kennis worden uitgewisseld en kunnen bestaande initiatieven navolging krijgen.

3.4.5 Verkennen mogelijkheden Domotica

Een belangrijke kans op het thema Wonen en voorzieningen is de inzet van domotica¹⁴. Veel voorkomende toepassingen zijn: personalarmeringsapparatuur, elektrisch/elektronisch slot, video-deurtelefonie en tweeweg beeld- en geluidsverbinding tussen bewoner/zorgcliënt en een aanbieder van zorg en diensten. Bij de huidige domotica wordt meer en meer gewerkt met de standaard mogelijkheden die ICT (o.a. internet) en breedband (kabel en ADSL) hebben te bieden. Daarom is

¹⁴ Definitie van domotica: De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven.

deze domotica tevens een versterking van de kenniseconomie. Een adequate inzet van domotica kan bijdragen aan langer zelfstandig blijven wonen, aan een hogere kwaliteit van leven, en aan het terugdringen van zorgkosten. Doel is dat met goede domotica en adequate opvolging het niet uitmaakt of iemand in een verzorgingshuis woont of zelfstandig.

Er zal in kaart moeten worden gebracht welke mogelijkheden domotica kan bieden en bepaald moeten worden welke domoticavoorzieningen wenselijk zijn en aan te brengen in nieuw- en bestaande bouw. Voor een optimale aanpak is samenwerking met leveranciers, zorgaanbieders inclusief het ziekenhuis, en projectontwikkelaars of corporaties, en waarschijnlijk gezamenlijke inkoop. Effectief is om een dergelijke aanpak regionaal te faciliteren in samenspraak met het PORA Zorg.

3.4.6 Inzetten op Duurzaamheid

Energiebesparing in de woningbouw levert een wezenlijke bijdrage aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot en is van belang om te komen tot een duurzame kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat. De huidige normen uit het nieuwe Bouwbesluit leiden al tot een aanscherping van de eisen voor de nieuwbouw van een woonfunctie (epc-eisen aangescherpt van 0,8 naar 0,6). In de regio vinden al veel pilots plaats waarbij nog voorbij de verplichte normen wordt gewerkt. Energiebesparing is ook goed voor de portemonnee van de burger en levert meer wooncomfort op. In het RAP is aangegeven dat in beginsel elke gemeente wil komen tot een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad, waarbij in elk geval de nieuwbouw maar ook zoveel mogelijk de bestaande bouw moet ontwikkelen c.q. transformeren tot een zo duurzaam mogelijke woning in zowel energiegebruik als materiaalgebruik. Kennis, inzicht en eventuele subsidie- en ondersteuningsvragen worden zoveel mogelijk regionaal gedeeld. Het werken met woonlasten ipv alleen te kijken naar huur en koopprijzen zal mede bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen in de regio. Hierdoor blijft ook de balans in beeld tussen investeringen in duurzaamheid en het waarborgen van de betaalbaarheid.

Regionaal spreken we af, maximaal in te zetten op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele energieneutrale -en daarmee “woonlastenlage”-, woonregio op zo kort mogelijke termijn, e.e.a binnen de vast te stellen (financiële) kaders. De regio zal zich hierdoor stevig positioneren als koploper op dit thema, met alle voordelen die dit met zich meebrengt. Op het gebied van lobby's en aantrekken van landelijke / Europese subsidiemogelijkheden neemt de regio een sterke positie in waardoor tal van mogelijkheden zullen ontstaan. Een stevige ambitie geeft ook een aanzuigende werking door meer werkgelegenheid, meer wooncomfort en lagere woonlasten. Kortom, een stevige duurzaamheidsambitie maakt de regio tot een concurrerende en aantrekkelijke vestigingsplek voor particulieren en bedrijven.

Veel initiatieven om duurzaamheidsmaatregelen te treffen door de corporaties sneuvelen of worden bemoeilijkt op het verplichtte instemmen van 70% van de huidige bewoners. In het PORA Wonen is aangegeven graag een pilot 'regelvrije zone' te willen zien. De uiteindelijke uitwerking en besluitvorming rond een dergelijke pilot is iets voor het PORA Duurzaamheid.

3.4.7 Kleine kernen: Leefbaarheid en Voorzieningen bewaken

In de Regionaal Sociale Agenda (RSA) is aangegeven dat op dit moment de leefbaarheid in alle acht gemeenten van de Regio Alkmaar goed tot zeer goed scoort. In de grootste twee gemeenten,

Alkmaar en Heerhugowaard zijn wel een aantal aandachtswijken te herkennen, maar ook daar is echter geen sprake van zware leefbaarheidproblemen.

Kernen en wijken ontwikkelen zich heel divers, afhankelijk van de 'toevallige' aanwezigheid van voorzieningen (zoals wijksteunpunten en verzorgingshuizen), de samenstelling van de huishoudens, de bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van stedelijke gebieden. Met name voor de kleinere kernen geldt dat wanneer alle ouderen langer in de eigen woning zouden blijven wonen, het economisch draagvlak voor tal van voorzieningen kan verdwijnen doordat er minder woningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen. Dit bedreigt niet alleen het voorzieningenniveau, maar kan ook de sociale draagkracht van de samenleving bedreigen. Daarom bestaat er in een aantal van de kleine kernen een behoefte om ook nieuwbouw te realiseren voor met name de jongere doelgroep. Beperkte nieuwbouw in deze gebieden is niet de oplossing maar kan wel bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit. Om deze reden is de regio vanuit het Wonen van mening dat beperkte nieuwbouw in en aan kleine kernen mogelijk moet zijn. Daarbij is het van belang om nieuwbouw zorgvuldig af te stemmen op de kenmerken en de behoefte van de desbetreffende kern. Nieuwbouw moet zorgvuldig worden afgewogen want het kan ook leiden tot leegstand van de bestaande voorraad en de negatieve spiraal versterken. Gelet op de vergrijzing kan het daarbij nodig zijn om, al dan niet in regionaal verband, afspraken te maken over flankerend beleid (dorpshuizen, wijksteunpunten, woonservice, instandhouding voorzieningen etc.).

3.5 Doelgroepen

3.5.1 Starters

In de regio zijn momenteel een aantal initiatieven van Corporaties en gemeenten, specifiek voor de Doelgroep starters, deze kunnen regionaal navolging krijgen.

Koopgarant

Het principe is dat de corporatie een woning te koop aanbiedt tegen een gereduceerde marktprijs. Als de bewoner verhuist, is de corporatie verplicht de woning terug te kopen. De waardeontwikkeling wordt tussen corporatie en bewoner gedeeld. De Koopgarantwoning blijkt in de praktijk niet alleen aantrekkelijk voor starters maar voor iedereen die een lagere woonlast wil combineren met een aantal zekerheden. Koopgarant is een product dat voor en door corporaties is ontwikkeld.

Starterslening

Gemeente Alkmaar en Castricum hebben een regeling waarbij starters die een woning willen kopen maar de financiering net niet rond krijgen, in aanmerking kunnen komen voor een Starterslening van de gemeente. Deze heeft als doel dat meer mensen met lagere of gemiddelde inkomens een eigen woning kunnen kopen. Met de Starterslening van de gemeente sluit men een tweede hypotheek af, naast de hypotheek die mogelijk is op grond van het inkomen. Het bedrag van de tweede hypotheek is het bedrag dat men tekort komt om de financiering rond te krijgen. Voor die tweede hypotheek betaalt men de eerste drie jaar geen rente en aflossing; men betaalt dus alleen de maandlasten van de eerste hypotheek. Na drie jaar worden wel rente en aflossing voor de tweede hypotheek in

rekening gebracht. Redenering is dat men er vanuit gaat dat mensen in drie jaar tijd een hoger inkomen krijgen en die extra lasten wel kunnen opbrengen.

3.5.2 CPO vooral lokaal

Bij CPO neemt een groep burgers samen het initiatief tot het bouwen van hun eigen koopwoningen. Zij organiseren zich hiervoor in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk. Deze treedt op als opdrachtgever naar architect en aannemer. CPO is een manier om het aanbod van woningen tegen een scherpe prijs beter te laten aansluiten bij de wensen van de toekomstige bewoners.

De provincie Noord-Holland geeft financiële ondersteuning aan initiatieven. Samen met de provincie schreven de woningcorporaties van Kracht door Verbinding¹⁵ een notitie over de achtervang bij CPO. Regionaal wordt CPO in enkele gemeenten actief gestimuleerd.

Omdat CPO-initiatieven sterk afhankelijk zijn van het lokaal initiatief en het regionaal om een beperkt aantal woningen voor een beperkte doelgroep gaat kent dit geen regionale beleidscomponent of sturing. Afstemming om ongewenste concurrentie tegen te gaan tussen plannen vindt wel in regionaal verband plaats in het PORA.

3.5.3 Specifieke doelgroepen

Studenten

In de meest recente versie van de Regionale Huisvestingsverordening is het mogelijk gemaakt de studentenwoning via een campuscontract regionaal beschikbaar te stellen. Studenten komen via de reguliere markt pas na een aantal jaar inschrijven aan de beurt en met de specifieke studentenwoning is dit makkelijker. Door dit in de verordening op te nemen kunnen toekomstige studentenwoningen op effectieve wijze toegewezen worden aan studenten. Hiervoor is het nodig studentenwoningen uit te zonderen van de reguliere woningvoorraad en daarover aparte afspraken te maken tussen gemeente en corporaties. Er is geen nadeel ten opzichte van reguliere woningzoekenden aangezien het een specifiek deel van de woningmarkt is. In het licht van Alkmaar Kennisstad, en het doel om jongeren voor de regio te behouden, zijn de kansen op wonen voor deze groep vergroot. Qua regeling is de markt voor studenten op dit moment dus toegankelijker dan voorheen.

Een eerste voorbeeld is de Studentenhuisvesting Bergerweg te Alkmaar waar een voormalig schoolgebouw wordt omgebouwd tot 14 studio's en 29 studentenkamers.

Statushouders

De gemeenten in Nederland [en dus ook in de regio Alkmaar](#), zijn verplicht een bepaald aantal mensen met een verblijfsvergunning (statushouders) te huisvesten. [Ook de gemeenten in de regio Alkmaar hebben die verplichting en rapporteren na afloop van ieder half jaar aan de toezichthouder, de provincie Noord-Holland.](#) In de regio zijn afspraken gemaakt om samen te werken met het regionaal Transferpunt van de woningcorporaties, dat zorg draagt voor een snelle match tussen de woningen en de statushouders. Daarnaast is afgesproken dat iedere gemeente maandelijks de

¹⁵ De corporaties van Kracht door Verbinding: IntermarisHoeksteen, Kennemer Wonen, Woningstichting Den Helder, Wooncompagnie en Woonwaard

voortgang bewaakt met de woningcorporaties, het Transferpunt en andere belanghebbenden zoals Vluchtelingenwerk. Tevens is afgesproken [eende](#) halfjaarlijkse regionale rapportage over de realisatie van de taakstelling van de huisvesting van verblijfsgechtigden op te stellen en na vaststelling in het PORA Wonen aan te bieden aan de 8 gemeenteraden. ~~De verwachting is dat de Taakstelling de komende jaren verder gaat afnemen.~~ Vooralsnog blijft de bestaande werkwijze gehandhaafd.

Onder de Pannen: 5% regel blijven monitoren

Zorgaanbieders, Corporaties en gemeenten hebben in onderlinge samenwerking voorzien in de toekomstige behoefte aan wonen, zorg en welzijn van bijzondere doelgroepen. Een en ander is vastgelegd in de nota Onder de pannen (2004). Afgesproken is dat de Corporaties jaarlijks maximaal 5% van hun woningen die weer verhuurd worden, aan bijzondere doelgroepen beschikbaar stellen (dit komt neer op 50 tot 60 woningen per jaar). Dit zijn bestaande woningen en nieuwbouw. Deze huisvestingsopgave moet worden gerealiseerd in samenhang met passend flankerend beleid waar nodig en op een wijze die leidt tot een evenwichtige spreiding over de stad. Onder de pannen gaat vooral over doelgroepen die uit de Maatschappelijke opvang / OGGZ / verslavingszorg / jeugdzorg komen, dus mogelijke overlastgevers. Het is een verdeelsysteem van zelfstandige woonruimte voor cliënten van de betrokken instellingen. Het systeem voorkomt willekeur en zorgt ervoor dat instellingen en woonruimteverschaffers voor een bepaalde periode weten waar ze op kunnen rekenen.

Alternatieve woonvormen ten behoeve van cliënten Maatschappelijke Opvang

In de praktijk neemt het aantal woningen, dat beschikbaar is voor de doelgroep van de regeling "Onder de pannen", af. Doordat er vanwege de crisis op de woningmarkt minder doorstroming is komen er ook minder woningen beschikbaar. Mede hierdoor stopt de doorstroming vanuit de opvang. Dure opvangplekken blijven langer bezet en er ontstaan wachtlijsten voor dak- en thuislozen en slachtoffers van huiselijk geweld.

Niet alle "uitstromers" vanuit de opvang hebben een zelfstandige woning nodig. Er is voor een deel van de doelgroep (jongeren, alleenstaande mannen of vrouwen) behoefte aan (al dan niet tijdelijke) woonruimte in de vorm van sobere en goedkope kamers, studio's, pensions. Daarbij kan ook worden gedacht aan een tot kamers verbouwd kantoorpand of containerwoningen.

Gedurende de periode 2013 en 2014 vindt een heroriëntatie plaats van het stelsel voor de Opvang. Daarbij is een van de principes dat wonen en zorg worden gescheiden. Begeleiding wordt dan op maat en onafhankelijk van de verblijfplaats geleverd. Gemeenten zullen initiatieven van private partijen om dergelijke woonruimte te realiseren stimuleren, ondersteunen en faciliteren.

Huisvesting van Europese arbeidsmigranten

De ontwikkelingen op het gebied van huisvesting van Europese arbeidsmigranten lijken op het gebied van Wonen in de regio Alkmaar op dit moment nog geen beleidsinspanning te vergen. Een en ander wordt wel actief gevolgd en zal indien nodig als onderwerp terugkeren als hierover nadere regionale afspraken nodig zijn.

4 Actieplan

4.1 Inleiding

Wat moet er gedaan worden om deze visie waar te maken en hoe blijft de Regio aantrekkelijk? Dit hoofdstuk geeft de acties weer waar de komende jaren aan gewerkt wordt. Om realisatie van de in de RAP opgenomen afspraken te stimuleren heeft de provincie een Woonfonds. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het provinciale Woonfonds kunnen regio's concrete projectvoorstellen indienen. Bij de uitvoering van de acties zal onderzocht worden voor welke een beroep gedaan zal worden op het Woonfonds.

Belangrijkste voorwaarden die daarbij gelden:

- Het voorstel heeft draagvlak van de gemeenten in de regio.
- Het voorstel stimuleert regionale samenwerking en afstemming op de woningmarkt.
- Het voorstel past binnen de afspraken uit de RAP van de betreffende regio.
- Minimaal 20% van de kosten dienen gedekt te worden door een of meerdere andere partijen (cofinanciering).
- Een voorstel dient in zekere mate vernieuwend te zijn voor de regio.

4.2 Acties

<u>Actie</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Wie</u>	<u>Meetbaar doel</u>	<u>Start</u>	<u>Einde</u>
4.2.1	Bestaande voorraad toekomstbestendig. Inventarisatie vraag & voorraad en opstellen beleid	WG Wonen	Overzicht per kern/gemeente van opgave	Kw II 2013	Kw IV 2013
4.2.2	Inzet Woonlasten; Aanbieden/adverteren van huur/koopwoningen met woonlasten	WG Wonen ism SVNK	Tool beschikbaar op bestaande media waar woningen worden aangeboden	Kw IV 2013	Kw II 2014
4.2.3	Domotica	Projectgroep Innovatie Domotica	Regionaal vastgesteld beleid. 2 Pilots	Gestart	Kw II
4.2.4	Monitoring en Markttoets	WG Wonen	Jaarlijkse monitor Per kwartaal overzicht	Gestart	Continu

4.2.5	Duurzaamheid Pilot 'regelvrije zone'	Coördinatie via PORA Duurzaamheid	Pilot in de regio gestart	2014	2014
4.2.6	Woonruimteverdeling systeem	WG Wonen	Jaarlijkse wijziging per 1 januari	Gestart	Continu
4.2.7	Alternatieve woonvormen voor cliënten Maatschappelijke Opvang	Wg Wonen ism PORA Wmo & Zorg	Uitbreiding aantal plaatsen regionaal met 15-20	Gestart	Kw I 2015

4.2.1 Bestaande voorraad toekomstbestendig

De zorgvraag in de particuliere sector geldt dat niet duidelijk is in hoeverre de huidige voorraad woningen 'levensloopgeschikt' (te maken) of op te plussen is en hoe groot de vraag kwalitatief regio Alkmaar neemt de komende jaren verder toe. Enerzijds als gevolg van het rijksbeleid dat mensen minder snel intramurale zorg aangeboden zullen krijgen en anderzijds als gevolg van de woonwens van ouderen zelf om langer zelfstandig te blijven wonen. kwantitatief precies zal zijn. Een regionale verkenning naar vraag en aanbod de komende jaren verder toenemen. Het deel van de zorgvraag dat niet in intramurale voorzieningen ondergebracht wordt zal dit per gemeente onder andere onder invloed van beleid van de Rijksoverheid ook toenemen. Ouderen willen langer zelfstandig wonen en ook de rijksoverheid zet hierop in beeld moeten brengen.

–Ontwikkelen pilots opplussen.

–Verkenning naar vraag. Een passend woningaanbod dat aansluit op deze ontwikkeling is wordt dus steeds belangrijker. Hiervoor is het nodig zicht te hebben op de toegankelijkheid en aanbodgeschiktheid van de gehele woningvoorraad en de kansen voor woonservicegebieden. welke eisen dit alles stelt aan de toegankelijkheid van de omgeving en welzijnsvoorzieningen.

Fase 1. Inventarisatiefase

- Inventarisatie bestaande woningvoorraad naar geschiktheid

- Inventariseren beleid zorgaanbieders

- Bevolkingsprognose naar wijk en woonkern

- Inventariseren gewilde wooncomplexen en woonmilieus

Met deze fase is per kern via een factsheet in beeld wat de geschiktheid is om lang zelfstandig te wonen. Zaken die aan de orde komen oa: beschikbaarheid van thuiszorg? Mensen te verleiden te verhuizen naar een nieuwe woning. Waar ontstaan de komende 10 jaren hotspots van 85+ en wat zegt dit over het sociale steunsysteem? Eigenaar-bewoners voorlichten over aanpassingsmogelijkheden woning. Om welke aantallen woningen en mensen gaat het? Wat zijn de zorgaanbieders van plan met hun verzorgingshuizen en in hoeverre realiseren zij alternatieven voor het verzorgingshuis (scheiden wonen en zorg met intensieve zorg)? Is dit voldoende voor de verwachte vraag?

Fase 2. Beleid per gemeente of kern

Fase 3. Implementatiefase

Fase 4. Evaluatiefase

- Financiering oa uit provinciaal Woonfonds en mogelijk Regionaal sociale agenda Wmo.

Wanneer: ~~Najaar 2012~~ voorjaar Start Voorjaar 2013

Wie: WG Wonen ism ambtelijke voorbereiding PORA Wmo/Zorg

4.2.2 Inzet Woonlasten

Om daadwerkelijk te kunnen sturen op Woonlasten en daarover met partijen afspraken te maken is het nodig meer inzicht te krijgen in de werking van Woonlasten. Cijfers zijn vooralsnog onvoldoende beschikbaar en zullen ontwikkeld moeten worden (naar voorbeeld Tilburg).

-Ontwikkelen van systeem voor aanbieden/adverteren van huur/koopwoningen met woonlasten.

Wanneer: 2013

Wie: WG Wonen ism SVNK

4.2.3 Domotica

Ontwikkelen van regionaal beleid en Pilots in de regio om kennis op te doen en als communicatiemiddel naar bewoners. Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande initiatieven en beschikbare regionale kennis en netwerken (oa. Platform Domotica). Domotica is geen doel op zich, maar altijd ondersteunend aan de doelen voor zorg, wonen en welzijn. Het is dus belangrijk dat gemeenten eerst op regionaal niveau een gezamenlijke visie vaststellen. Daarbij wordt nauw aangesloten bij de reeds doorlopen stappen van het Regionaal Platform Domotica Noord-Kennemerland. Bij het genoemde platform waren gemeenten niet betrokken. Inzet is om dat nu juist wel te doen.

Pilot 1 Modelwoning Alkmaar

De gemeente Alkmaar heeft het voornemen om in Wijksteunpunt in Alkmaar West in samenwerking met Zorgcirkel één woning te gebruiken als model domoticawoning zodat regionaal kennis kan worden vergaard en gebruikt voor communicatie en voorlichting over de mogelijkheden van domotica in bestaande- en nieuwbouw

Pilot 2 Telezorg in Heerhugowaard “signalerende en communicatieve domotica”

In Heerhugowaard Zuid in de Mediaan zal een initiatief starten waarbij cliënten gebruik kunnen maken van beeldcommunicatie met GGZ professionals.

Wanneer: Najaar 2012 opzet, uitvoering in 2013 en verder.

(combinatie van RSA en Woonfonds)

Wie: Projectgroep Innovatie Domotica (Regionaal Beleidsoverleg Wmo ism WG Wonen)

4.2.4 Monitoring en Markttoets

Een goede monitoring van de woningmarkt is cruciaal om met afdoende kennis de juiste keuzes te maken. De huidige balans op de woningmarkt is fragiel. De bestaande voorraad dient mee te groeien met veranderende behoeftes (oa. wonen-zorg, vraag naar specifieke woonmilieus, prijsklassen of eigendomsvormen). Regionaal wordt afgesproken de huidige balans in vraag en aanbod te handhaven en de bereikbaarheid binnen de totale voorraad te beschermen voor de doelgroep. De regionale grens van 30% sociaal in de Nieuwbouw wordt jaarlijks gemonitord. Met de provincie Noord-Holland wordt een eenduidig monitoringsmodel ontwikkeld waarbij de voorraad en de nieuwbouw goed gevolgd kan worden zodat tijdig gereageerd kan worden. Met de verkregen beleidsinformatie kunnen bestaande plannen in de regio beter afgewogen worden in relatie tot de markt en tot elkaar en waar nodig aangepast. Afhankelijk van de aard van de plannen kan deze ‘markttoets’ subregionaal uitgevoerd worden.

Aansluiting en eenduidigheid van beschikbare en te inventariseren gegevens (gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars) staat hierbij voorop. [In het PORA Wonen is afgesproken per kwartaal de woningmarkt te monitoren en de acties en projecten uit de Woonvisie jaarlijks te evalueren.](#)

Wanneer: start najaar 2012, uitvoering continu.

Wie: WG Wonen ism Provincie

4.2.5 Duurzaamheid

Maximaal inzetten op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele energieneutrale -en daarmee “woonlastenlage”-, woonregio op zo kort mogelijke termijn binnen de vast te stellen (financiële) kaders. Om dit te bereiken betekent dit dat:

- Een breed regionaal netwerk van stakeholders duurzaamheid opgezet zal worden.
- Maximaal samengewerkt wordt met stakeholders duurzaamheid om te komen tot publiek-private samenwerkingsverbanden.

- Ingezet zal worden op projecten met een sterk regionaal karakter die een forse bijdrage zullen leveren aan het bereiken van de doelstelling energieneutrale regio. Bijvoorbeeld:

1 Het creëren van een regionaal zgn. level playing field (gelijke omstandigheden) op het terrein van duurzaamheid voor bouwers en ontwikkelaars. Denk hierbij aan : regionale afspraken over PV (zonnepanelen), slimme meter, lage temperatuur verwarming, waar mogelijk scherpere EPC eisen dan wettelijk etc.

2 Streven naar nieuwbouw (woningen) energieneutraal.

3 Sterke verbetering van duurzaamheid in bestaande bouw. In samenspraak met stakeholders in de regio ontwikkelen van een concept grootschalige aanpak bestaande bouw, zowel huursector als particuliere woningbezitters, inclusief financieringsmodel en marketing. Met dit concept maken we de slag van “woonlasten” naar “leeflasten”. Bijvoorbeeld prestatieafspraken binnen bestaande samenwerkingsverbanden (energieboard).

4 Pilot 'regelvrije zone'; Veel initiatieven om duurzaamheidsmaatregelen te treffen door de corporaties sneuvelen of worden bemoeilijkt op het verplichtte instemmen van 70% van de huidige bewoners. In het PORA Wonen is aangegeven graag een pilot 'regelvrije zone' te willen zien. De uiteindelijke uitwerking en besluitvorming rond een dergelijke pilot is iets voor het PORA Duurzaamheid.

Wanneer: Regionale coördinatie via PORA Duurzaamheid

Wie: PORA Duurzaamheid

4.2.6 Woonruimteverdeling systeem

Monitoren robuustheid van het woonruimteverdeling systeem.

Wanneer: Continu.

Wie: WG Wonen.

4.2.7 Alternatieve woonvormen voor cliënten Maatschappelijke Opvang

Doorstroming stokt vanuit de opvang waardoor dure opvangplekken langer bezet blijven en er wachtlijsten voor dak- en thuislozen en slachtoffers van huiselijk geweld ontstaan. Niet alle "uitstromers" vanuit de opvang hebben een zelfstandige woning nodig. Gemeenten zullen initiatieven van private partijen om woonruimte te realiseren stimuleren, ondersteunen en faciliteren.

- Onderzoek naar oplossingen in de markt voor doorstroomvoorzieningen.
- Financiering oa uit Regionaal sociale agenda Wmo en provinciaal Woonfonds.

Wanneer: 2013

Wie: Ambtelijke voorbereiding PORA Wmo & Zorg in samenwerking met de ambtelijke WG Wonen.

4.3 De Regionale Sociale Agenda (RSA)

~~Momenteel wordt ook in de RSA vastgesteld. Daarin~~ is een prioritering van acties opgenomen voor de periode 2012-2015:

1. Communicatie over De Kanteling (in samenhang met de decentralisaties) naar burgers en maatschappelijke organisaties
2. Ontwikkelen van nieuwe arrangementen en aanpakken rond wonen, welzijn en zorg, waaronder ook integrale wijkteams
3. Inzet domotica
4. Opplussen eigen woningbestand
5. Onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan respijtzorg en realisatie van een daarop aansluitend regionaal aanbod
6. Onderzoek naar behoefte aan zorgwoningen
7. Heroriëntatie maatschappelijke opvang

De prioriteiten 3, 4 en 6 worden ook in deze Woonvisie genoemd. Acties worden gezamenlijk opgepakt.