

NOTA WONEN 2008-2013

GEMEENTE ALKMAAR

(vastgesteld in gemeenteraad van 5-2-2009)

Voorwoord

Alkmaar wil een aantrekkelijke stad zijn, ook om in te wonen. In de regio neemt Alkmaar als stad een bijzondere positie in en dat komt mede tot uitdrukking in de keuze die gemaakt wordt voor het realiseren van stedelijke woonmilieus. Over hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen heeft de gemeente uitgesproken opvattingen. Deze zijn in hoofdlijnen al beschreven in een Meerjaren Ontwikkelings Programma dat is opgesteld in het kader van het Grote Steden Beleid. In het college-programma 2006-2010 "Alkmaar: samen werken aan vooruitgang" heeft ons college haar ambities verwoord in vijf programma-onderdelen. De doelen op het gebied van wonen staan vermeld in het onderdeel Gevarieerd Wonen. Het zijn die beleids-uitgangspunten die nader worden uitgewerkt en geactualiseerd in deze nota Wonen voor de periode 2008-2013.

Voor de komende jaren zet ik in op de volgende speerpunten.

- De woonfunctie in de binnenstad moet een impuls krijgen door het realiseren van een aansprekend aantal nieuwe woonruimten zoals via Wonen boven winkels. De gesprekken hierover tussen gemeente, corporaties en eigenaren van onroerend-goed zijn in een gevorderd stadium en eind 2008 rapporteer ik hierover aan de gemeenteraad.
- In de stad moet jongerenhuisvesting worden gerealiseerd. In het derde kwartaal van 2008 zijn maatregelen opgesteld om het aanbod voor jongeren en hun positie op de woningmarkt te versterken op korte en lange termijn. De gemeenteraad ontvangt een voorstel voor een concreet project.
- De woningbouw-productie moet worden voortgezet en geïntensiveerd. De grote aantallen die we voor ogen hadden zijn niet realistisch gebleken maar ik zie dat van uitstel geen afstel komt. Er zijn veel projecten in deze stad onderweg. Om die productie tot stand te brengen moet het bestuur steeds duidelijk aangeven welk beleid zij hanteert en tijdig knopen doorhakken. Alleen dan maken we de omstandigheden zo gunstig mogelijk. Keuzes maken en blijven inzetten is vooral van belang doordat de nieuwbouw de komende jaren bijna uitsluitend gebeurt op inbreilocaties die elk hun eigen specifieke kenmerken en dynamiek hebben.
- De gemeenteraad heeft een belangrijke rol in het vaststellen van criteria voor locaties en het beoordelen van plannen die daarmee zijn opgesteld, maar we moeten ons terdege realiseren dat het niet de gemeente is die bouwt. Dat doen corporaties, particuliere ontwikkelaars en zorginstellingen. Als blijkt dat de regels en eisen van de gemeente een project werkelijk onuitvoerbaar maken moeten we discussie voeren, en criteria aanpassen als dat nodig is. We moeten maatwerk leveren.
- Tenslotte: ook de kwaliteit van al bestaande woningen en woonwijken moet op peil zijn voor huidige en toekomstige bewoners. In Overdie is een grootschalige herstructurering in gang gezet met, naast nieuwbouw, een omvangrijk programma van groot-onderhoud en renovatie dat jaren in beslag neemt. Dat komt ook werkelijk van de grond. Deze ervaring leert dat het helpt wanneer er een vastgestelde gedeelde visie op een gebied is waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Voornamelijk met de corporaties worden ook voor andere delen van de stad gebiedsvisies opgesteld. Ook hierop zal de komende jaren een belangrijk accent liggen.

Ik ga er van uit dat de gemeente met deze Nota Wonen 2008-2013 een goede basis heeft om de komende jaren de nieuwbouw en de ingrepen in de bestaande voorraad te faciliteren. Maatwerk zal er altijd nodig zijn. Ik roep op daar in mee te denken in het belang van de ontwikkeling van deze stad.



september 2008

N.M.C. Alsemgeest
Wethouder Wonen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	7
1.1 Doel en functies van deze nota	7
1.2 Actuele ontwikkelingen en actuele opstelling van de gemeente	7
1.3 Opzet van de Nota	8
Hoofdstuk 2. Beleidskeuzes en actieprogramma	9
Hoofdstuk 3. Aandachtsgroepen	13
3.1 Huishoudens met lagere inkomens	14
3.2 Jongeren: algemeen	15
3.3 Jongeren: studenten	16
3.4 Startende kopers	16
3.5 Ouderen	16
3.6 Bijzondere doelgroepen	17
3.7 Statushouders en pardonners	18
Hoofdstuk 4. Woningvoorraad: nieuwbouw, bestaande voorraad en woonruimteverdeling	19
4.1 Nieuwbouw	19
4.2 Bestaande voorraad	20
4.3 Woonruimteverdeling	21

Bij deze nota hoort een aparte bijlage met o.a. een beschrijving van de Alkmaarse woningmarkt.

1.1 Doel van deze nota

De gemeente heeft uitgesproken opvattingen over hoe de stad Alkmaar zich zou moeten ontwikkelen. Deze zijn enkele jaren geleden al beschreven in de Visie op Wonen in Alkmaar 2002-2006 (kortweg "de Nota Wonen") en het Meerjaren Ontwikkelings Programma dat is opgesteld is in het kader van het Grote Steden Beleid. In het collegeprogramma 2006-2010 "Alkmaar: samen werken aan vooruitgang", heeft het college eveneens haar ambities verwoord in vijf programma-onderdelen. De doelen op het gebied van wonen staan vermeld in het onderdeel Gevarieerd Wonen. Aan de totstandkoming van die doelen is sindsdien gewerkt. De beleidsinzet van het college wijkt in principe weinig af van hetgeen eerder is neergelegd. In de volgende paragraaf wordt echter een aantal actuele ontwikkelingen aangegeven die het noodzakelijk maken dat die beleidsuitgangspunten nader worden uitgewerkt en geactualiseerd. Dat gebeurt in deze nota Wonen voor de periode 2008-2013 zodat voor alle betrokken partijen duidelijk is waar de gemeente naar toe wil.

1.2 Actuele ontwikkelingen en actuele opstelling van de gemeente

Hieronder staan de actuele ontwikkelingen die het nodig maken *dat* de gemeente haar beleidsuitgangspunten afstemt op deze ontwikkelingen. In het tweede deel van deze paragraaf staat een aantal in het oog springende keuzes die aangeven *hoe* de gemeente op het beleidsterrein Wonen op deze ontwikkelingen wil inspelen.

Actuele ontwikkelingen

Woningbouwproductie

De gemeente Alkmaar heeft in 2005 met het Rijk en de Provincie Noord-Holland een overeenkomst getekend voor het bouwen van 3.400 woningen in de periode 2005 tot en met 2009, dus met een gemiddelde productie van 600 nieuwbouwwoningen per jaar. Die inzet was toen gebaseerd op reële plancapaciteit. De ervaring leert inmiddels dat het ontwikkelen van woningbouwplannen in de bestaande stad om uiteenlopende redenen meer tijd vraagt dan verwacht. We zien dus onder ogen dat het daadwerkelijk aantal opgeleverde woningen voor 2010 aanzienlijk lager zal zijn.

Marktontwikkelingen

Veel woningbouwlocaties in Alkmaar lenen zich voor de ontwikkeling van centrum-stedelijke woonvormen. Daarmee onderscheidt Alkmaar zich ook in de regio. De optelsom van alle locaties leidt echter tot grote aantallen appartementen en daardoor tot vragen over de afzetbaarheid. Op een aantal locaties heeft dit al geleid tot vertraging omdat woningbouwplannen herontwikkeld worden. Dit woningtype heeft specifieke kwaliteiten nodig om afgezet te kunnen worden, zeker in concurrentie tot aanbod elders in de stad of in de regio.

Vraag om deregulering

Om bepaalde beleidsdoelen te realiseren worden regels opgesteld. Dat heeft echter geen zin als die regels niet haalbaar of handhaafbaar zijn. Een kritische blik moet worden toegepast.

Accent op regierol

Er zijn meerdere partijen in de stad die voorzien in de woningbehoefte, in nieuwbouw of in bestaande voorraad. De gemeente is zich meer en meer bewust van haar positie: dat zij zelf niet bouwt maar dat het vaak gaat om initiatieven op eigen grond van de ontwikkelaar. De gemeente wil vanuit haar verantwoordelijkheid reële uitgangspunten aangeven en partijen faciliteren om plannen tot uitvoering te brengen.

Positie corporaties

Belangrijk aandachtspunt van de gemeente op het beleidsterrein wonen blijft om te voorzien in de woningbehoefte van allerlei groepen die daar zelf niet of minder goed toe in staat zijn. Met de woningcorporaties hebben we veelal gedeelde doelstellingen en zij zijn daarin de prominente samenwerkingspartner. Er is nader bestuurlijk overleg met de corporaties om te bepalen hoe deze samenwerking vorm moet krijgen.

Actuele opstelling waarmee op bovenstaande ontwikkelingen ingespeeld wordt

De actuele beleidsuitgangspunten van de gemeente zijn samengevat in het overzicht in hoofdstuk 2 en uitgebreider beschreven in hoofdstuk 3. Een aantal in het oog springende zaken is hieronder vermeld.

- Voor de gemeente is met de vaststelling van deze Nota Wonen het uitgangspunt dat er bij woningbouw in elk project minimaal 30% gebouwd moet worden in categorie 1 waarvan minimaal 2/3 deel uit huurwoningen moet bestaan.

- Met corporaties kunnen afspraken worden gemaakt om over meerdere projecten en/of over meerdere jaren te komen tot een gemiddelde van deze voorwaarden.
- Als de ontwikkelaar aangeeft dat hij toch geen woningen in categorie 1 bouwt, wil de gemeente de mogelijkheid bieden om ter compensatie een bijdrage te laten storten. Een nader uitgewerkt voorstel voor een “fonds sociale woningbouw” wordt later separaat voorgelegd.
- De voorwaarde van 30% categorie 1, de voorwaarde dat deze voor minimaal 2/3 deel uit huurwoningen moet bestaan en de bepaling over storting in het “fonds sociale woningbouw” gelden niet voor woningbouwplannen met minder dan 20 woningen.
- De gemeente stelt geen eisen aan het kameraantal binnen categorie 1.
- De gemeente hanteert geen eis dat een deel van de nieuwbouw in categorie 1 een prijs moet hebben onder de huurtoeslaggrens voor jongeren.
- Koopgarant-woningen worden gerekend tot de categorie waarin de verkoop-prijs valt (de prijs met toepassing van de Koopgarant-korting), indeling gebeurt dus niet op grond van de marktwaarde van de woning.
- Inzet van Dekkergelden om woningbouwprojecten te ondersteunen.
- Bij woningen in categorie 3 en 4 wordt de eis tot 5 jaar zelfbewoning niet gehanteerd.
- Acceptatie dat bepaalde woningtypen in bepaalde projecten (stedelijke herenhuizen, wonen boven winkels) niet kunnen voldoen aan uitgangspunten t.a.v. aanpasbaarheid.
- Alkmaar houdt vast aan ontwikkeling van centrum stedelijke woonmilieus maar de keuzes voor woningtypologie en kwaliteit worden mede bepaald door afzetbaarheid op de markt.
- Marktpartijen ontwikkelen gebiedsvisies binnen de randvoorwaarden van de gemeente.

Echter, in het voorwoord van deze nota is er al op gewezen dat we moeten constateren dat de gemeente wel criteria kan aangeven maar dat de gemeente zelf niet bouwt. Dat doen corporaties, projectontwikkelaars en zorginstellingen. De gemeente zal dus principe-regels en -eisen kunnen aangeven voor de gewenste ontwikkeling, maar zal in overleg met de initiatiefnemers moeten nagaan wat die betekenen voor de haalbaarheid van het project. En dus als dat *werkelijk* nodig is voor de realisatie van het project, bereid moeten zijn discussie te voeren over de criteria en die aan te passen.

1.3 Opzet van de Nota

Deze nota gaat van “concreet” naar “abstract”. Hoofdstuk 2 vormt de kern van deze nota. Daarin zijn de actuele beleidskeuzes op het gebied van wonen opgenomen. Ofwel: waar wil de gemeente Alkmaar haar inzet op het gebied van wonen op richten in de periode 2008-2013. Ook het bijbehorende actieprogramma voor de eerste twee jaar is daar opgenomen en daarbij staat wie voor die actie de aanzet geeft. Want zoals hierboven al is vermeld, wil de gemeente wel initiatieven opstarten maar zijn het vooral de andere partijen zoals corporaties, commerciële ontwikkelaars en zorginstellingen die de gewenste ontwikkelingen tot stand moeten brengen.

Na hoofdstuk 2 zijn de beleidskeuzes nader uitgewerkt en beschreven. Hoofdstuk 3 geeft aan wat de belangrijkste aandachtsgroepen zijn waar de gemeente zich op richt. In hoofdstuk 4 is de inzet vermeld die de gemeente wil doen voor nieuwbouw van woningen, de bestaande voorraad en de woonruimteverdeling.

Bij deze nota hoort een apart document met bijlagen waarin de ontwikkelingen en achtergronden van de Alkmaarse woningmarkt zijn beschreven. Die vormen de basis waarop het beleid en het actieprogramma in deze nota tot stand zijn gekomen. In bijlage 1 staat een beschrijving van de Alkmaarse woningmarkt onderverdeeld naar bevolking en woningvoorraad. Bijlage 2 vermeldt de relevante ontwikkelingen op het gebied van wonen. De belangrijkste beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente zijn vermeld in bijlage 3. Tenslotte staan in bijlage 4 verwijzingen naar andere relevante rapporten en nota's.

Bij het opstellen van deze nota was al in voorbereiding een voorstel over het “Aktieplan Jongerenhuisvesting” waar de gemeenteraad in haar vergadering van 5 juni 2008 een oproep toe heeft gedaan. Dit voorstel wordt naar verwachting in het 4^e kwartaal van 2008 in procedure gebracht voor bespreking en besluitvorming in het gemeentebestuur. Dit kan leiden tot nadere keuzes in het volkshuisvestingsbeleid en (mogelijk) ook tot voorstellen tot het beschikbaar stellen van budget.

<p>Aandachtsgroepen: jongeren Er moet voor deze groep voldoende woningaanbod zijn in categorie 1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Jongeren krijgen alleen huurtoeslag voor huur tot € 349 (prijspeil juli 2008). In de woonruimteverdeling zijn echter geen regels meer om specifiek aan jongeren toe te wijzen. - Nieuwbouw levert alleen een beperkt aantal (zeer) kleine woningen op waarvan toekomstwaarde discutabel is. - Subsidierегeling voor realiseren van jongerenhuisvesting schiet doel voorbij. 	<ul style="list-style-type: none"> - De regels voor nieuwbouw in cat. 1 en de afspraak over de kernvoorraad, zijn ook van belang voor jongeren. - In plaats van weinig kleine goedkope woningen in cat. 1 die niet specifiek toegankelijk zijn, is het beter te investeren in iets grotere woningen in cat. 1. Jongeren die zijn aangewezen op huurtoeslag moeten zich daardoor richten op het aanbod in de bestaande voorraad. - Subsidierегeling voor jongerenhuisvesting in de huidige vorm intrekken. <p>NB: zie Hoofdstuk 1.3 over "Aktieplan Jongerenhuisvesting"</p>	<p>Gemeente</p> <p>n.v.t.</p> <p>Gemeente</p>	<p>Constant</p> <p>n.v.t.</p> <p>2008</p>
<p>Aandachtsgroepen: studenten Gemeente wil zich profileren als kennisstad en Hogeschool binden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Studenten stellen hoge kwaliteitseis aan woning en uit onderzoek blijkt tot nu toe geen vraag naar specifieke studenten-huisvesting zoals een campus, complexgewijze kamer-verhuur of alternatieve woonvormen. - Bestaande woonvormen voor studenten kennen weinig doorloop. 	<ul style="list-style-type: none"> - Studenten zijn voor huisvesting vooralsnog aangewezen op regulier aanbod kleinere goedkope woningen en tijdelijke verhuur. - Bepaalde complexen kunnen huurcontracten krijgen gebonden aan inschrijving Hogeschool. - Gemeente staat positief ten opzichte van initiatieven voor tijdelijke verhuur aan studenten. <p>NB: zie Hoofdstuk 1.3 over "Aktieplan Jongerenhuisvesting"</p>	<p>n.v.t.</p> <p>Beide: eigenaren van panden of ontwikkelaar</p>	<p>n.v.t.</p> <p>Constant</p>
<p>Aandachtsgroepen: startende kopers Koopwoningen moeten beter bereikbaar worden voor startende kopers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Doorstroming uit (sociale) huur stagneert. - Koopwoningen zijn door hoge prijzen niet bereikbaar. - Nieuwbouw koop heeft bij 2^e verkoop al marktwaarde boven de grens van categorie 1. 	<ul style="list-style-type: none"> - De regels voor de nieuwbouw in categorie 1 zijn ook van belang voor startende kopers. - Afspraken maken over blijvend betaalbaar houden van woningen in categorie 1. - De gemeente ondersteunt startende kopers financieel met de regeling voor Startersleningen. De al bestaande regeling is met drie jaar verlengd tot en met 2010. - Het splitsen van panden mogelijk maken zodat ook complexen huurwoningen verkocht kunnen worden. 	<p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p>	<p>Constant</p> <p>Constant</p> <p>Is al besloten januari 2008.</p> <p>Verordening al aangepast nov. 2007.</p>
<p>Aandachtsgroepen: ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningen en woongebouwen moeten zo goed mogelijk worden ingericht op de eisen/wensen van ouderen en het voor hen mogelijk maken thuis te blijven wonen zolang zij dat willen. - Ter ondersteuning van ouderen zorgen voor voldoende afgestemd aanbod aan wonen, welzijn, zorg. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het aantal en het aandeel ouderen neemt de komende jaren nog verder toe. Woningen en woongebouwen zijn echter niet voldoende geschikt voor het gebruik door ouderen. - De afgelopen jaren zijn er nauwelijks meer woongebouwen "opgeplust" (beter toegankelijk gemaakt). Weliswaar zijn veel complexen al gedaan maar eigenaar moet zelf flink investeren: gemeente vergoedt 40%. - Aanbod van wonen, welzijn, en zorgvoorzieningen is nog niet voldoende en nog niet voldoende afgestemd. 	<ul style="list-style-type: none"> - Uitgangspunt is nieuwbouw aanpasbaar te bouwen a.h.v. de al bestaande "Checklist gebruikskwaliteit woningen en woongebouwen" en het GPR-programma woonkwaliteit. - Deze twee lijsten worden verder op elkaar afgestemd. - Laatste inventarisatie houden van mogelijke opplusplannen en restant-budget oplossen hiervoor gebruiken, daarna regeling opheffen - Met corporaties afspraak maken over plan van aanpak om bestaande woningen beter geschikt te maken voor met name ouderen en gehandicapten. - Voor wonen, welzijn, zorg huidige beleid voortzetten (zoals verwoord in Nota WWZ en bijbehorend actieprogramma) om tot meer en beter afgestemd aanbod te komen. 	<p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p>	<p>Constant</p> <p>2008</p> <p>2008</p> <p>2009</p> <p>Constant</p>

<p><u>Aandachtsgroepen: bijzondere doelgroepen</u> De huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen is groter dan het aanbod van specifiek voor hen geschikte woonruimte.</p>	<p>Er moet voor deze doelgroepen voldoende passende huisvesting zijn met bijbehorende zorgvoorzieningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het al ingezette beleid voortzetten (Nota "Onder de pannen" en bijbehorend transferpunt), rekening houdend met de uitkomsten van evaluatie die in 2007 plaatsvond. - Met behulp van de evaluatie afspraken maken voor komende jaren. - Met behulp van de evaluatie regiogemeenten adviseren vergelijkbare afspraken te maken. - Het hierboven gestelde onder aanpasbaar bouwen en Wonen, Welzijn, Zorg geldt ook voor deze groepen. 	<p>Gemeente Gemeente Gemeente + corporaties --</p>	<p>2008 Is al gebeurd in 2008. Idem --</p>
<p><u>Aandachtsgroepen: statushouders en pardonners</u> - Gemeente heeft een taakstelling voor het huisvesten van statushouders en pardonners. - Er moet ook begeleiding zijn naar scholing, werk en dergelijke.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Er moet voor deze doelgroepen voldoende huisvesting beschikbaar worden gesteld. - Zorgen voor een compleet pakket aan begeleiding indien dat nodig is. 	<ul style="list-style-type: none"> - De al bestaande afspraken met corporaties over het beschikbaar stellen van woningen voortzetten. - Binnen de gemeente zorgen voor afstemming van de inzet van de betrokken afdelingen/sectoren. 	<p>Gemeente Gemeente</p>	<p>2008 Constant</p>
<p><u>Nieuwbouw</u> - Er moet meer aanbod van woningen komen. Dat moet vooral gebeuren door nieuwbouw. - Nieuwbouwwoningen moeten in prijs en type aansluiten bij de vraag van woningzoekenden in het algemeen en het al bestaande en gewenste woonmilieu in een buurt versterken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In Alkmaar en de regio is de vraag naar woningen groter aan het aanbod. - De nieuwbouwproductie blijft achter bij de verwachtingen. 	<p>Nieuwbouw algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorgen voor goede begeleiding en planning van bouwplannen. Voortzetten en intensiveren van inzet via Taskforce woningbouw en inzet woningbouwregisseur. - Met ontwikkelaars afspreken wie wat doet (onderzoeken, bestemmingsplannen) bij de ontwikkeling van plannen. - Ter bevordering van de voortgang kan de gemeente "Dekker-gelden" inzetten als ontwikkelaar aantoonbaar dat dit noodzakelijk is. - In principe moet voor elk plan worden voldaan aan de voorwaarde van tenminste 30% in categorie 1 waarvan minstens 2/3 in de huur. Zie de opties tot flexibiliteit op dit principe die zijn vermeld onder "3.1 Huishoudens met lagere inkomens". <p>Elke 4 jaar woonwensenonderzoek houden zodat het woningbouwprogramma daar op kan worden afgestemd (doelgroep, prijs, type). Dat is al afgesproken tussen gemeente en corporaties.</p> <p>Samenstelling van de nieuwbouw: Met ontwikkelaars afspraken maken over samenstelling van het woningbouwprogramma in een plan aan de hand van de uitkomsten van het woonwensenonderzoek, de samenstelling van de al bestaande voorraad in de buurt/wijk zoals vermeld in de Nota Wonen 2002-2006 (beschrijving is nog actueel) en de specifieke kenmerken/potenties van de locatie.</p>	<p>Gemeente Gemeente Gemeente Ontwikkelaar Gemeente + corporaties Gemeente</p>	<p>Constant Constant Op verzoek van ontwikkelaar Op verzoek van ontwikkelaar Elke 4 jaar (uitgevoerd eind 2007, begin 2008) Constant</p>

<p><u>Bestaande voorraad</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gezien de krapte op de markt moet de bestaande voorraad optimaal worden benut. - Nieuwe woningen realiseren in bestaande panden via Wonen boven winkels. - Bestaande woningen behouden, daarom slechts beperkt instemmen met verzoeken om onttrekken of samenvoegen. - De kwaliteit van de bestaande voorraad (o.a. het onderhoudsniveau, de geschiktheid voor ouderen) moet op peil blijven cq. worden gebracht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zonder het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande voorraad bestaat het gevaar dat de bestaande voorraad minder populair wordt. - Tekst van Huisvestingsverordening op gebied van onttrekken, samenvoegen en splitsen is alleen effectief als die actueel blijft. 	<p>Wonen boven winkels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corporaties opereren actief om woningen aan te kopen of met eigenaren afspraken te maken over verbouw pand. - Gemeente maakt met corporaties afspraken over de inzet van beide partijen. <p>Onttrekken, samenvoegen, splitsen: bepalingen in Huisvestingsverordening actueel houden.</p> <p>Hoge woningprijzen en rijksregelgeving zijn landelijke ontwikkelingen. Op lokaal niveau zijn er vrijwel geen mogelijkheden hierop invloed uit te oefenen. Geen actie.</p> <p>Eigenaren van woningen moeten zelf zorgen voor het reguliere onderhoud van hun bezit.</p> <p>Subsidieregeling particuliere woningverbetering intrekken.</p> <p>Gemeente en corporaties inventariseren waar grootschaliger ingrepen nodig zijn in een buurt of wijk, stellen gebiedsvisies op en maken afspraken over de aanpak en hun inzet daarbij.</p>	<p>Corporaties Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>n.v.t.</p> <p>Woning-eigenaren</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente en corporaties samen.</p>	<p>Constant</p> <p>Al gebeurd in 2007, vervolg in 2008.</p> <p>Verordening al aangepast nov. 2007.</p> <p>n.v.t.</p> <p>Constant</p> <p>2008</p> <p>Constant</p>
<p><u>Woonruimteverdeling</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningtoewijzing moet gebeuren op een rechtvaardige en inzichtelijke wijze. - Als mensen dringend een (andere) woning nodig hebben, moeten zij voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing (urgentie). 	<ul style="list-style-type: none"> - De vraag naar sociale huurwoningen is fors groter dan het aanbod. Daarom zijn er regels nodig voor de toewijzing van woningen. - De wachttijd voor een woning moet worden teruggebracht. 	<p>Woningtoewijzing algemeen: Voor de toewijzing van huurwoningen is er al een regionaal uniform systeem. Dat is vastgelegd in de Huisvestingsverordening. De corporaties doen de uitvoering. Dit systeem is in 2007 geëvalueerd. Ook de komende jaren moet er voor worden gezorgd dat het systeem actueel blijft.</p> <p>Wachttijd: De mogelijkheden nagaan om wachttijd terug te dringen aan de hand van de evaluatie die in 2007 is uitgevoerd.</p> <p>Urgentie: Hiervoor is er al een regionaal uniform systeem. Dat is vastgelegd in de Huisvestingsverordening. De gemeenten doen de uitvoering. De regels worden periodiek geëvalueerd en indien nodig aangepast.</p>	<p>Gemeente en corporaties samen.</p> <p>Corporaties</p> <p>Gemeente en corporaties samen.</p>	<p>Constant</p> <p>2008</p> <p>2008</p> <p>Evaluatie start eind 2008.</p>

Hoofdstuk 3. Aandachtsgroepen

De gemeente vindt het van belang dat ieder een woning kan vinden in Alkmaar die past bij de woonwensen en wat men kan betalen. Binnen die doelstelling vragen zes doelgroepen speciale aandacht:

1. huishoudens met lagere inkomens, omdat het aanbod aan passende woonruimte voor hen beperkt is;
2. jongeren, omdat zij relatief moeilijk aan een woning kunnen komen;
3. studenten, voor dezelfde reden;
4. startende kopers, omdat de prijzen op de koopwoningmarkt heel hoog liggen;
5. ouderen, omdat hun aantal de komende jaren flink zal toenemen en de vraag is of er voldoende woningen zijn die passen bij hun vraag;
6. bijzondere doelgroepen, omdat het bij hen niet alleen gaat om een woning maar ook om begeleiding;
7. statushouders en "pardonners" (mensen die onder de pardon-regeling vallen).

Binnen deze groepen zit uiteraard een overlap. Tot de huishoudens met lagere inkomens behoren ook veel mensen uit de groepen 2 tot en met 7. Ze hebben dus allemaal belang bij de inzet die voor "huishoudens met lagere inkomens" wordt gedaan voor het realiseren van betaalbare woningen. De achtergronden van deze groepen zijn echter wel verschillend en de benodigde inzet kent daardoor accentverschillen. Daarom zijn deze deelgroepen hieronder apart beschreven. Bovendien gaat het niet alleen om de betaalbaarheid van het aanbod. Vooral bij ouderen en de bijzondere doelgroepen is er ook een sterke vraag naar huisvesting die specifiek voor hen is aangepast, ofwel direct bij de bouw of door ingrepen in de bestaande voorraad. Ook dat is een reden om de behoefte van deze groepen apart te beschrijven.

Het beeld over de woonwensen van de verschillende doelgroepen komt onder andere voort uit het woonwensenonderzoek dat bureau Companen in 2001 en 2004 heeft uitgevoerd in Alkmaar in opdracht van de gemeente en de corporaties. Eind 2007 en begin 2008 is dit onderzoek opnieuw gehouden. Het inventariseert de wensen van mensen die binnen vijf jaar willen verhuizen. De uitkomsten van het lokale onderzoek zijn bij het opstellen van deze nota nog niet gepubliceerd maar de uitkomsten op hoofdlijnen zijn bekend. Uit het onderzoek blijkt dat er in de periode 2008-2013 een blijvend grote vraag is naar zowel eengezinswoningen als appartementen, maar dat die vraag verschilt per doelgroep cq. leefstijl van het huishouden. Het onderzoek onderscheidt acht leefstijlen.

Het is niet verrassend dat in de huursector de grote vraag naar goedkope rij-eengezinswoningen vooral komt van starters en kleine huishoudens. Ook huurappartementen *met lift* in de goedkoopste categorie (tot € 350,-) worden veel gevraagd maar dan vooral door starters, vestigers en ouderen. Het onderzoek voorziet potentiële tekorten in deze goedkope huursegmenten die dus een belangrijk aandachtspunt vormen. Daar staat tegenover dat er ook potentiële overschotten in de huursector zijn. Dat betreft de duurder eengezinswoningen, de appartementen zonder lift in alle prijsklassen en de appartementen met lift boven € 350,-. Dit overschot komt doordat vrijwel alle leefstijlen aangeven geen interesse te hebben in deze drie segmenten van de huurwoningmarkt.

Het beeld van de koopmarkt laat zien dat er ook hier een grote vraag is naar goedkope rijwoningen in categorie 1 en 2 (zie voetnoot¹), vooral van starters en kleine huishoudens. Daarnaast is er een grote vraag naar 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen (die uiteraard wat duurder zijn) van kleine huishoudens en gezinnen met een wat hoger inkomen. Er is ook vraag naar appartementen met lift maar hier juist in de wat hogere prijsklasse boven € 210.000,-. Voor al deze woningsegmenten is er een potentieel tekort in de koopsector als niet in het aanbod wordt voorzien. Overschotten dreigen juist te ontstaan in de duurder rijwoningen van categorie 3 en 4, en bij appartementen zonder lift die dus ook in de koopsector een moeilijker positie hebben.

De komende tijd zullen gemeente en ontwikkelende partijen afspreken wat de uitkomsten van het woonwensenonderzoek betekenen voor de samenstelling van woningbouwprogramma's bij nieuwbouwprojecten.

¹ Er zijn vier categorieën. De grenzen worden jaarlijks aangepast per 1 juli. Tot 1 juli 2009 geldt deze indeling:
- categorie 1 is koop tot € 158.850 (= koopprijsgrens) en huur tot € 499 (= 1^e aftoppingsgrens voor Huurtoeslag)
- categorie 2 is koop tot € 209.300 en huur tot € 631 (= maximale prijs voor Huurtoeslag)
- categorie 3 is koop tot € 315.000 en huur boven € 631
- categorie 4 is koop vanaf € 315.000.

Dit overzicht is ook vermeld in bijlage 4, met voor elke categorie nog de bijpassende inkomensbedragen.

3.1 Huishoudens met lagere inkomens

De meeste huishoudens met een lager inkomen kunnen alleen een woning betalen met een relatief lage huur- of koopprijs. Het is daarom van belang dat er voor deze doelgroep passend aanbod is en dat woningen die vrijkomen ook weer aan huishoudens uit deze doelgroep worden toegewezen. Over de meeste van deze zaken zijn al eerder afspraken gemaakt.

In de Regionale Woonvisie die de gemeenteraad heeft vastgesteld in januari 2006 is vastgelegd dat alle gemeenten zich bij de nieuwbouw inzetten voor realisatie van woningen voor huishoudens met lagere inkomens. Alkmaar hanteert met de vaststelling van deze Nota Wonen de regel dat bij een nieuwbouwplan minimaal 30% van de woningen een prijs moet hebben in prijscategorie 1 waarvan minstens 2/3 deel als huurwoning moet worden gerealiseerd. Als er koopwoningen in het nieuwbouwplan zitten die worden verkocht via een systeem zoals Koopgarant (verkoop met korting op marktwaarde) dan is de Koopgarantprijs bepalend om te zien in welke categorie de woning valt. Die prijs bepaalt immers of de woning bereikbaar is voor de doelgroep. Koopgarant wordt door enkele corporaties aangeboden.

In principe moet voor elk afzonderlijk plan worden voldaan aan de voorwaarde van 30% in categorie 1 waarvan 2/3 deel in de huur. Met corporaties kunnen echter afspraken worden gemaakt om over meerdere projecten en/of over meerdere jaren te komen tot een gemiddelde daarvan. Dit kan doordat zij meerdere projecten in de stad realiseren binnen een redelijk korte termijn. Bij andere ontwikkelaars komt dat maar beperkt voor.

De gemeente wil niet eenmalig betaalbare woningen, maar een duurzaam betaalbare sector. Woningen die in categorie 1 worden gebouwd als koopwoning stijgen echter al snel in prijs en zijn daardoor niet duurzaam bereikbaar voor de doelgroep waarvoor ze zijn gebouwd. Constructies als koopgarant dat enkele corporaties hanteren, bieden daar door de korting op de marktprijs in eerste instantie een goede oplossing voor, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Later in de tijd doet zich daar toch een probleem voor. Door de verwachte bovengemiddelde prijsontwikkeling van vastgoed zal de korting na verloop van tijd moeten worden verhoogd en daarna steeds groter moeten worden om de woning nog uit te kunnen geven in categorie 1. Dat is te ondervangen door met de corporaties de afspraak te maken dat er een bepaald aantal aan Koopgarant-woningen moet zijn, ongeacht welke adressen dat dan precies zijn.

Een dergelijke afspraak is met andere ontwikkelaars niet te maken. Zij bouwen een woningcomplex maar hebben geen of slechts zeer beperkte sturingsmogelijkheid in de overige woningvoorraad in de stad. Voor deze partijen geldt dat zij het duurzaam betaalbare karakter binnen het betreffende nieuwbouwcomplex moeten waarmaken. Zij kunnen zelf aangeven hoe zij dat denken te gaan realiseren. Indien de gemeente onvoldoende vertrouwen heeft in de duurzaamheid van de voorgestelde aanpak, zal categorie 1 in die projecten volledig in de huur moeten worden uitgevoerd. Het is niet nodig om vast te leggen hoelang de woningen in deze categorie moeten blijven. De wettelijke regels over huurverhogingen zorgen er al voor dat woningen in deze categorie voor een lange periode op dit prijsniveau blijven. Als de ontwikkelaar aangeeft dat hij toch geen woningen in categorie 1 bouwt, wil de gemeente de mogelijkheid bieden om ter compensatie een bijdrage te laten storten. Een nader uitgewerkt voorstel voor een "fonds sociale woningbouw" wordt later separaat voorgelegd.

Projecten van beperkte omvang bieden onvoldoende mogelijkheden om de woningbouw in categorie 1 te compenseren en in de praktijk blijkt de mix van woningcategorieën ruimtelijk niet altijd goed invulbaar. Daarom gelden de bovenvermelde voorwaarden (30% categorie 1 waarvan minstens 2/3 deel als huurwoning en eventuele storting van gelden in "fonds Woningbouw") niet bij locaties van minder dan 20 woningen.

In de Regionale Woonvisie is al vastgelegd dat het aantal woningen in de zogenaamde kernvoorraad (bestaande huurwoningen met een prijs tot de 1^e aftoppingsgrens voor Huurtoeslag, nu € 499) op regionaal niveau tenminste gelijk moet blijven en zelfs nog iets moet stijgen. Er kunnen zich echter wijzigingen voordoen in deze voorraad. Dat kan als woningen in prijs stijgen tot boven de aftoppingsgrens of als ze worden verkocht. Maar dan moet compensatie worden geleverd bijvoorbeeld door de huur van andere woningen te verlagen of door nieuwbouw van woningen in categorie 1. De gemeente wil daarom met de corporaties afspraken maken hoe wordt omgegaan met die kernvoorraad.

Voor de toewijzing van huurwoningen hanteren de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland al enkele jaren een uniform systeem dat is vastgelegd in de Huisvestingsverordening. In dit systeem kunnen alleen huishoudens met lagere inkomens in aanmerking komen voor woningen in categorie 1. Voor de koopwoningen geldt dat er eind 2007 tussen de wethouders wonen regionale afspraken zijn gemaakt over een uniforme toewijzingsmethode. Die afspraken zijn begin 2008 bekrachtigd door de afzonderlijke gemeentebesturen van de regiogemeenten.

3.2 Jongeren: algemeen

Jongeren hebben veelal een beperkt inkomen. De betaalbare woonruimte waar zij op zijn aangewezen is schaars. Uit het woonwensenonderzoek blijkt bovendien dat jongeren een behoorlijke kwaliteitseis hebben. Het merendeel wil het liefst een zelfstandige woning met twee of meer kamers. Als een jongere niet kan krijgen wat hij zoekt, wachten de meesten liever op de gewenste woning dan dat de eisen worden verlaagd.

In het collegeprogramma wordt ingezet op voldoende aanbod van jongerenhuisvesting, o.a. door het realiseren van woningen met een huur lager dan de jongerengrens voor Huurtoeslag (nu € 349 per maand). Begin 2008 is geconstateerd dat deze inzet vraagt om bijstelling om de volgende redenen.

- De vraag naar 1-kamerwoningen is beperkt en ook de toekomstwaarde. Een tweekamerwoning biedt meer kwaliteit maar er zit een groot deel onrendabele deel op de investering. De vraag is of bij 2^e verhuring het lage huurniveau blijft. De wettelijk toegestane maximale huur is namelijk meestal hoger is dan de € 349. De bijdrage die de gemeente beschikbaar heeft gesteld via de subsidieregeling voor jongerenhuisvesting (afgerond € 4.500 per woning) is te laag om ontwikkelaars te verleiden de huur toch onder de huurtoeslaggrens vast te stellen.
- In de woonruimteverdelingsregels is het label 23- vervallen. Het is dus niet mogelijk om woningen in deze prijsklasse exclusief aan jongeren aan te bieden.
- De subsidieregeling voor realisatie van jongerenhuisvesting in de nieuwbouw² is opgesteld toen het 23- label nog gold. Nu dat label is vervallen is er geen garantie dat een met subsidie gerealiseerde woning ook bij de doelgroep jongeren terecht komt. Gelet op het geringe effect van de regeling en het inmiddels uitgeputte budget kan deze regeling worden ingetrokken.

Nieuwbouw die gerealiseerd wordt in categorie 1 voor huishoudens met lagere inkomens is ook van belang voor jongeren. Echter gelet op het bovenstaande wil de gemeente niet de eis stellen dat een deel van de nieuwbouw in categorie 1 een prijs moet hebben onder de huurtoeslaggrens voor jongeren. Die investering kan beter worden gebruikt voor het realiseren van meer iets grotere woningen in dezelfde categorie. Consequentie van deze keuze is dat jongeren die zijn aangewezen op huurtoeslag zich moeten richten op het aanbod dat er is in de bestaande voorraad. De kansen voor jongeren op toewijzing van een woning via het regionale woonruimteverdelingssysteem voor huurwoningen zijn in beeld gebracht bij de evaluatie van dit systeem die is uitgevoerd in 2007. Die evaluatie is besproken tijdens een informatieavond op 29 oktober 2007 voor raadsleden en belangenvertegenwoordigers van woningzoekenden. Uit het rapport blijkt dat de slaagkans van jongeren tot 23 jaar is toegenomen sinds de wijziging van het systeem in 2005. De slaagkans is echter nog wel minder dan die van woningzoekenden boven 23 jaar. Daarom is in de evaluatie de aanbeveling opgenomen om te onderzoeken of die lagere slaagkans louter "rekentechnisch" is (want het is een feit dat jongeren actiever reageren en daarmee zorgen voor een grotere onderlinge concurrentie) of duidt op een daadwerkelijk slechtere marktpositie. Gemeenten en corporaties in de regio brengen daarom die positie van jongeren nader in beeld en willen, als dat nodig blijkt, afspraken maken over verbetering van de positie.

Daarop vooruitlopend is medio 2008 met de corporaties al afgesproken dat er complexen woningen in de bestaande voorraad worden aangewezen waarbij de woningzoekende zijn inschrijftijd behoudt als hij daar een woning accepteert. Dit biedt vooral voor jongeren extra mogelijkheden. Zie de verdere toelichting hierover in hoofdstuk 4.3 (onder a.) waar wordt ingegaan op het systeem van woonruimteverdeling.

In de raadsvergadering van 5 juni 2008 heeft de raad het college opgeroepen te komen met een voorstel voor een "Aktieplan Jongerenhuisvesting". Dit voorstel wordt naar verwachting in het 4^e kwartaal van 2008 in procedure gebracht naar commissie en raad. Dat kan leiden tot nadere keuzes en (mogelijk) ook voorstellen tot het beschikbaar stellen van budget.

² Regeling is opgenomen in Verordening Stedelijke Vernieuwing

3.3 Jongeren: studenten

Uit diverse onderzoeken en de ervaringen van corporaties blijkt dat studenten bij het zoeken naar woonruimte specifieke kwaliteitseisen hebben qua grootte en locatie. Er is geen grond om te veronderstellen dat er veel markt is voor goedkope specifieke woonvormen zoals die in de grote steden wel gerealiseerd zijn om de woningnood onder studenten te ledigen, zoals wooncontainers of beperkte verbouwing van kantoorpanden.

Het is wel mogelijk om woningen exclusief voor studenten te labelen. De huurovereenkomst is dan gekoppeld aan de opleiding en als die studie beëindigd moet de huurder verhuizen. In Alkmaar is maar een beperkt aantal woningcomplexen uitsluitend voor studenten bestemd. Er is in Alkmaar en regio echter voor gekozen om in de woonruimteverdeling zo min mogelijk aparte regels voor aparte groepen te hanteren.

Nieuwbouw specifiek voor studenten die voldoet aan de kwaliteitseisen brengt een hoge onrendabele top met zich mee. In Alkmaar zijn er in de bestaande sociale voorraad veel kleine woningen die juist voor deze doelgroep geschikt zouden zijn. Ook in de tijdelijke verhuur in de herstructurering liggen mogelijkheden. Voor kortdurend verblijf kunnen oplossingen in de sfeer van tijdelijke verhuur een oplossing bieden. De huisvesting in Westerlicht is hiervan een voorbeeld.

Om de in 3.2. en 3.3. genoemde redenen geeft de gemeente in de uitgangspunten voor nieuwbouwlocaties standaard geen eisen mee over woonruimte voor studenten. De gemeente staat in principe wel positief ten opzichte van initiatieven van andere partijen voor (tijdelijke) verhuur aan studenten. Ook voor deze doelgroep is het "Aktieplan Jongerenhuisvesting" van belang. Zoals hierboven al is vermeld wordt hierover in het 4^e kwartaal van 2008 een voorstel in procedure gebracht.

3.4 Startende kopers

Een koopwoning is een wens van veel huishoudens. Maar door de hoge prijzen is het zelfs voor huishoudens met een inkomen tot boven modaal heel moeilijk om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt in Alkmaar. Voor een appartement moet men al snel € 125.000 betalen, een goede eengezinswoning onder € 150.000 komt nog maar zelden voor.

Om de mogelijkheden van starters op de koopmarkt te verbeteren heeft het rijk enkele jaren geleden de regeling Koopsubsidie ingesteld. In de praktijk waren er weinig huishoudens die hiervan gebruik konden maken. De gemeente Alkmaar heeft daarom voor de jaren 2005 tot en met 2007 een regeling in het leven geroepen met ruimere criteria. Vanaf 2007 is de rijksregeling aangepast waardoor veel meer mensen hier een beroep op kunnen doen. Sindsdien functioneert de gemeentelijke regeling als een vangnet voor die huishoudens die toch geen beroep kunnen doen op de rijksregeling of voor het geval het rijk geen toekenningen meer kan doen doordat haar budget op is. In januari 2008 heeft de gemeenteraad besloten dat de gemeentelijke regeling met drie jaar wordt verlengd tot eind 2010.

Een andere manier om de mogelijkheden voor startende kopers te verbeteren is het verlagen van de prijs van de woning. Dat krijgt gestalte in constructies zoals Koopgarant. Dat kan worden toegepast in alle prijsklassen maar wordt vooral ingezet om woningen met een marktwaarde van categorie 2 te kunnen aanbieden tegen een Koopgarantprijs in categorie 1, of om categorie 3 te verkopen voor een categorie 2 prijs. Onder het kopje "huishoudens met lagere inkomens" is al vermeld hoe wordt omgegaan met Koopgarant-woningen gelet op de eis om bij nieuwbouw minimaal 30% in categorie 1 te bouwen.

3.5 Ouderen

Voor ouderen is het belangrijk dat zij zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Om dat mogelijk te maken is het nodig dat woningen zijn aangepast aan gebruik door ouderen. Al enkele jaren verlangt de gemeente daarom dat alle woningen in de nieuwbouw levensloopbestendig worden ontworpen. De gemeente hanteert daarvoor al enkele jaren een checklist. Die is in 2007 geactualiseerd en hernoemd tot de "Checklist gebruikskwaliteit woongebouwen en woningen". Deze lijst en het GPR-programma voor het thema woonkwaliteit worden nog verder op elkaar afgestemd. Uiteraard zijn deze aanpassingen niet alleen nuttig voor ouderen maar ook voor gehandicapten. De nieuwbouw levert in verhouding echter maar een beperkt aantal woningen op. De bestaande voorraad is veel groter en daarom dienen ook deze woningen zoveel mogelijk te worden aangepast. Dat kan op complexniveau gebeuren via het zogenaamde oplussen of per individuele woning.

Via opplussen is de afgelopen jaren een groot aantal woongebouwen die slecht toegankelijk waren, beter geschikt gemaakt voor mensen met mobiliteitsproblemen. Vooral door het toenemende gebruik van rollators en elektrische buitenwagens kwamen zeer veel individuele verzoeken binnen via de WVG (Wet Voorzieningen Gehandicapten, thans opgenomen in WMO) voor aanpassing van de galerijen, drempels, stallingsmogelijkheden in bergingen etc. Met een collectieve aanpak van de aanpassingen wordt niet alleen een structurele oplossing bereikt die fraaier en doelmatiger is maar een dergelijke ingreep betekende ook een besparing op het budget van de WVG.

De afgelopen jaren had de gemeente opplus-budget om een stimuleringsbijdrage van 40% van de totale kosten beschikbaar te stellen. Daarmee is een groot aantal complexen aangepakt en het budget is daardoor vrijwel uitgeput. Het betekent ook dat er inmiddels nauwelijks meer complexen zijn die nog moeten worden aangepakt. De laatste tijd is het aantal initiatieven dan ook sterk teruggelopen. Bovendien speelt mee dat de eigenaar van het gebouw toch altijd zelf nog 60% van de kosten moet dragen of deze in de huur moet doorberekenen. Ook dat is een reden waarom het aantal ingrepen is afgenomen. Daarom wordt voorgesteld nog eenmaal na te gaan of er nog plannen tot opplussen zijn. Daar kan dan het laatste budget aan worden toegekend. Vervolgens kan de regeling worden opgeheven.

Een goede basis hiervoor kan worden geleverd door de inventarisatie die corporaties willen houden van hun woningbezit. Zij hebben eerder al aangegeven dat zij willen inventariseren in hoeverre een woning geschikt is voor ouderen door het "sterrensysteem" (hoe meer sterren, hoe beter geschikt). Die classificatie kan dan bijvoorbeeld ook worden vermeld in de advertenties in de Woningkrant. Met de inventarisatie kan worden bepaald welke woningen een ingreep moeten krijgen om ze beter geschikt te maken, ofwel op complexniveau (zie hierboven over opplussen) ofwel op het niveau van de woning. De gemeente wil met de corporaties een afspraak maken over deze registratie en de daarop volgende aanpak.

Voor individuele aanpassingen in woningen is al jarenlang subsidie mogelijk. Voorheen liep dat via de WVG-regeling (Wet Voorzieningen Gehandicapten). Inmiddels is die opgenomen in de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Om ouderen zo goed mogelijk thuis te kunnen laten wonen is echter een aangepaste woning niet voldoende. Er moet ook voldoende afgestemd aanbod zijn van welzijn en zorg. De ontwikkelingen op dit gebied zijn in kaart gebracht en dit heeft geleid tot een visie Wonen Welzijn Zorg die de gemeenteraad in februari 2006 heeft vastgesteld. Het bijbehorende actieprogramma is vervolgens in concept opgesteld en in het 2e kwartaal van 2007 aan betrokken organisaties toegezonden met verzoek om commentaar. Dit concept is aan de hand van de ontvangen reacties omgevormd tot een versie die is opgenomen in het WMO-beleidskader 2008-2012 'Nieuwe verbindingen in wonen, welzijn en zorg' dat de gemeenteraad in maart 2008 heeft vastgesteld.

3.6 Bijzondere doelgroepen

Over de huisvesting van bijzondere doelgroepen³ heeft de gemeente Alkmaar in 2005 afspraken gemaakt om toewijzingsprocedures beter te regelen. Met de corporaties en zorginstellingen is toen eerst een inventarisatie gemaakt van de behoefte aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Er is vervolgens afgesproken dat 5% van de beschikbaar komende huurwoningen van corporaties beschikbaar wordt gesteld voor deze doelgroepen (zowel in nieuwbouw als in bestaande voorraad). Ook is een "transferpunt" ingesteld. Dat houdt alle toewijzingen bij. Maar zorginstellingen die er niet in slagen zelf huisvesting te vinden voor hun cliënten kunnen hun vraag ook bij dit transferpunt melden waarna gezocht wordt naar passend aanbod. Dit alles is vastgelegd in de Nota "Onder de Pannen". Eind 2007 is deze nota met de bijbehorende afspraken geëvalueerd. De afspraken worden voortgezet voor de komende jaren. Tevens is de evaluatie onder de aandacht gebracht van de regiogemeenten met de aanbeveling dat zij vergelijkbare afspraken maken met de betrokken instellingen.

In de nieuwbouw wordt bij ieder project van enige omvang gekeken of er mogelijkheden zijn om een bijzondere doelgroep te huisvesten. Hoewel dat niet altijd het geval is, is er door deze werkwijze al een behoorlijk aantal (her)huisvestingsvragen van vormen van groepsgewijs wonen aan nieuwbouwlocaties gekoppeld.

³ Tot de bijzondere doelgroepen worden gerekend mensen met een lichamelijke, verstandelijke, psychische of maatschappelijke handicap die vanwege hun handicap(s) institutionele begeleiding ontvangen. Ouderen, asielzoekers en vluchtelingen vallen hier alleen onder als zij één of meer van deze handicaps bezitten en in verband daarmee worden begeleid.

3.7 Statushouders en pardonners

Al enkele jaren hebben gemeenten een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Het rijk geeft steeds per circulaire aan hoeveel personen moeten worden gehuisvest in een gemeente. In Alkmaar hebben corporaties en gemeente enkele jaren geleden al goede werkafspraken gemaakt om er voor te zorgen dat deze taakstellingen ook worden gehaald.

In 2007 is naast de reguliere taakstelling ook de opdracht gekomen om extra huisvesting te bieden voor mensen die onder de pardon-regeling van het rijk vallen (de zogenaamde pardonners of gepardonneerden). Omdat er voor deze huishoudens vaak niet alleen huisvesting moet worden geregeld maar ook zaken als scholing, werk/uitkering, inburgering is een projectgroep van gemeente en corporaties ingesteld met vertegenwoordigers van de verschillende disciplines. Dit om de begeleiding van deze huishoudens zo goed mogelijk te laten verlopen.

Hoofdstuk 4. Woningvoorraad: nieuwbouw, bestaande voorraad en woonruimteverdeling

4.1 Nieuwbouw

In Alkmaar en de regio Noord-Kennemerland is de woningmarkt al jarenlang gespannen. Er is veel meer vraag naar woningen dan aanbod. In Alkmaar komt dat niet zozeer door de toename van de bevolking want die groei is al meerdere jaren beperkt. De grote vraag naar woningen komt voornamelijk voort uit een maatschappelijke ontwikkeling: er zijn meer alleenstaanden en mensen willen meer ruimte zowel in als om het huis. Dat zorgt er voor dat de gemiddelde woningbezetting al jaren daalt. In 1990 lag die nog op 2,47 personen per woning, begin 2008 komt die uit op 2,20. Dat lijkt een gering verschil maar in de praktijk betekent het dat een flink aantal woningen extra nodig is alleen om die dalende huishoudens-omvang te kunnen faciliteren⁴. Maar de afgelopen jaren is in Alkmaar zowel de nieuwbouw van woningen als het aanbod in bepaalde segmenten van de bestaande voorraad laag geweest.

De gemeente Alkmaar vindt het van belang dat het woningtekort wordt teruggedrongen. Om de nieuwbouw te stimuleren heeft de gemeente maatregelen getroffen waardoor woningbouwinitiatieven zo goed mogelijk worden begeleid. Daaronder vallen onder andere de instelling van het 1-loket Woningbouwinitiatieven, het aanwijzen van projectcoördinatoren, het periodiek overleg van hoofden van de drie meest betrokken afdelingen (Wonen, Vastgoedontwikkeling, Ruimtelijke Ordening en Milieu) en het aanstellen van een planner die de coördinatoren ondersteunt. Een extern bureau formuleert concrete voorstellen voor het tot stand brengen van meer aanbod van jongerenhuisvesting op korte en lange termijn. De wens om een woningbouwregisseur aan te stellen met een breed takenpakket heeft de gemeente ingevuld. Deze functionaris start zijn werkzaamheden vanaf eind november 2008. Toch is het van belang te realiseren dat de gemeente de planontwikkeling zoveel mogelijk kan begeleiden maar dat de feitelijke productie uiteraard in handen ligt van de betreffende ontwikkelaars. Zij moeten zorgen dat plannen binnen de afgesproken kaders worden uitgewerkt en ook werkelijk tot stand worden gebracht.

Uit de rapportages woningbouw die de gemeente Alkmaar twee maal per jaar opstelt blijkt dat de begeleiding van de woningbouw blijvend aandacht behoeft. Allerlei elementen zijn van invloed op de woningbouwproductie die echter maar voor een zeer beperkt deel door de gemeente te beïnvloeden zijn. Het gaat vooral om economische factoren zoals de ontwikkelingen van woningprijzen, de rentestand, de afzetmogelijkheid van woningen en het consumentenvertrouwen. Deze kunnen er toe leiden dat de initiatiefnemer er voor kiest om tijdens de ontwikkeling van een plan het woningbouwprogramma te wijzigen (type en prijs van de woningen) of het plan pas later op de markt te brengen. De rapportages laten zien dat de woningbouwproductie in de afgelopen jaren lager is geweest dan verwacht. Daardoor kan de gemeente Alkmaar niet voldoen aan de productie die is opgenomen in het Convenant Woningbouwafspraken dat de gemeente in 2004 heeft getekend met het rijk en de provincie Noord-Holland. Daarin is uitgegaan van een productie van 3.400 woningen in de periode van 2005 tot en met 2009. Uitgaande van de stand van zaken per september 2008 is de verwachting dat in deze periode nu maximaal 1.639 woningen kunnen worden gerealiseerd. Maar ook daarvoor is nog een flinke inzet en gunstige omstandigheden nodig. Voor de langere termijn is het beeld gunstiger.

Gelet op het grote belang van de woningbouw voor de huisvesting van de bevolking zal de gemeente Alkmaar de komende jaren haar inzet voor de begeleiding en planning van bouwplannen voortzetten en waar mogelijk verder intensiveren. De gemeente wil met ontwikkelaars (nadere) afspraken maken over de inzet van henzelf en de gemeente: wie doet wat bij de ontwikkeling van bouwplannen. Ter ondersteuning van planontwikkeling kan de gemeente financiële bijdrage leveren door inzet van de "Dekker-gelden" (het budget uit het Convenant Woningbouw). Dat zal echter alleen worden toegekend waar het echt nodig is en het is de taak van de ontwikkelaar dit aan te tonen. Om het aanbod aan woningen zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de vraag is het nodig dat er een actueel beeld is van de woonwensen van woningzoekenden. Daarom wordt elke vier jaar een woonwensenonderzoek

⁴ Stel dat de gemiddelde woningbezetting nu nog 2,47 personen zou zijn (dat was het cijfer voor 1990). Om de huidige bevolking van 93.945 personen te huisvesten zijn dan 38.034 woningen voldoende. Voor de werkelijke bezetting nu van 2,20 personen zijn 42.650 woningen nodig. Verschil is 4.616 woningen ofwel bijna 260 per jaar tussen 1990 en 2008 alleen om de "verdunning" op te vangen.

gehouden. Dat is al zo afgesproken met gemeenten en corporaties in de regio. De uitkomst van dit onderzoek is een van de bronnen die worden gebruikt om voor elk afzonderlijk plan afspraken te maken met de ontwikkelaar over de samenstelling van het woningbouwprogramma. Uiteraard wordt dan ook gekeken naar de samenstelling van de al bestaande voorraad in de buurt/wijk zoals vermeld in de Nota Wonen 2002-2006 (deze beschrijving is nog actueel) en de specifieke kenmerken/potenties van de locatie.

Daarnaast inventariseert de gemeente in 2008 de gewenste ontwikkeling van de stad Alkmaar via het project Alkmaar 2030. Zodra er duidelijkheid is over de gewenste richting kunnen vervolgstappen worden gezet om per wijk of buurt te bepalen op welke ontwikkelingen in samenstelling van bevolking en woningvoorraad moet worden gericht en welke inzet daarbij hoort op woonmilieus, woningprijzen en woningtypen. Dan kan het niet alleen om nieuwbouw gaan maar ook om ingrepen in de bestaande voorraad.

4.2 Bestaande voorraad

In de vorige paragraaf is al gewezen op de grote druk op de woningmarkt en de inzet die de gemeente doet voor de begeleiding van nieuwbouwplannen. Nieuwbouw levert echter in verhouding maar een beperkte toevoeging op aan de bestaande voorraad woningen. Het is daarom ten eerste van groot belang om te bezien of in bestaande panden extra woningen kunnen worden toegevoegd door het realiseren van Wonen boven winkels. Dat levert bovendien een bijdrage aan meer sociale veiligheid. En ten tweede dient er voor te worden gezorgd dat de al bestaande voorraad wordt behouden en de kwaliteit daarvan op peil blijft.

a. Realiseren van extra woningen via Wonen boven winkels

De afgelopen jaren heeft de gemeente zich ingezet voor het realiseren van meer Wonen boven winkels onder andere door het instellen van een subsidieregeling, het in kaart brengen van technische mogelijkheden plus bijbehorende kosten en het voeren van overleg met eigenaren van panden. Dit is een proces gebleken waarbij wel diverse afzonderlijke panden zijn omgebouwd maar het bleek niet mogelijk om tot een bloksgewijze aanpak in de binnenstad te komen doordat vele eigenaren uiteindelijk afhaakten. Samenwerking was juist noodzakelijk om tot een efficiënte aanpak te komen. De doelstelling blijft echter bestaan dat meer Wonen boven winkels bijdraagt aan de vraag van woningzoekenden naar woonruimte en de verbetering van de leefbaarheid (sociale veiligheid). Het nieuwe college van burgemeester en wethouders heeft daarom de inzet voor Wonen boven winkels opnieuw opgepakt. Een extern bureau is aangetrokken dat expertise en zijn netwerk met vastgoedeigenaren inbrengt. Met de directeurs van woningcorporaties in Alkmaar zijn gesprekken gevoerd om tot afspraken te komen over een aanpak waarbij de corporaties actief opereren om woningen aan te kopen of afspraken te maken met eigenaren over verbouw van hun pand. Verwachting is dat gemeente en corporaties eind 2008 hun afspraken vastleggen over de inzet van beide partijen.

b. Wijzigingen in de bestaande woningvoorraad: splitsen, onttrekken en samenvoegen

Om invloed te hebben op ontwikkelingen in de voorraad hebben de regiogemeenten in hun Huisvestingsverordening vastgelegd in welke situaties voor het splitsen, onttrekken en samenvoegen van woonruimte een vergunning nodig is en in welke situaties een vergunning zal worden afgegeven of geweigerd. De teksten van dit onderdeel van de verordening (hoofdstuk 4) zijn eind 2007 geactualiseerd in alle regiogemeenten. Hoofddlijn van het beleid is dat de gemeente in principe niet zal meewerken aan ingrepen die tot gevolg hebben dat de woningvoorraad afneemt. Alleen in specifiek benoemde situaties wordt medewerking verleend.

Belangrijk punt is de belangenafweging die plaatsvindt bij elke vergunning-aanvraag. Daarbij worden het volkshuisvestelijk belang en het belang van de aanvrager tegen elkaar afgewogen. In de nieuwe tekst van de verordening is nu vastgelegd dat die afweging gebeurt aan de hand van beleidsregels. Die zijn opgenomen in de bijlage bij de verordening.

De verwachting is dat de wijzigingen in de Huisvestingsverordening van eind 2007 afdoende zijn om de komende jaren een actueel werkbaar instrumentarium te hebben voor het behoud van de bestaande woningvoorraad.

c. Onderhoud van woningen

Eigenaren van woningen zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van hun bezit. De gemeente heeft daar in principe geen rol in. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ingrepen aan panden of in buurten waarmee de gemeente een bepaald doel wil bereiken.

Een voorbeeld hiervan betreft herstructurering. Een grootschalige ingreep in een buurt waarbij meestal tussen gemeente en corporaties afspraken zijn gemaakt over de aanpak. Het effect wordt vergroot als ook andere, particuliere, eigenaren hun bezit opknappen. Dat wordt gestimuleerd door het bieden van een financiële prikkel. Een andere reden kan zijn de constatering dat de kwaliteit van een complex sterk achteruitloopt doordat de eigenaren zelf onvoldoende financiële middelen hebben en die achteruitgang een ongewenste uitstraling naar de buurt gaat krijgen. Voor dergelijke situaties heeft de gemeente enkele jaren geleden een subsidieregeling ingesteld voor particuliere woningverbetering. Toekenning is alleen mogelijk voor panden die zijn gelegen in daarvoor aangewezen gebieden. In eerste instantie ging het om woningen op het Schermereiland en de flats aan de Huibert Pootlaan. Voor woningen op het Schermereiland is een flink aantal aanvragen ontvangen. Na verloop van tijd liep dit echter terug. Om die reden, maar ook omdat het budget sterk was teruggelopen, is besloten de regeling alleen nog te laten gelden voor de flats aan de Huibert Pootlaan die dringend moeten worden aangepakt. Aangezien er inmiddels voor de renovatie van deze flats subsidie beschikbaar is gesteld door het rijk kan de gemeentelijke regeling voor particuliere woningverbetering worden ingetrokken.

Een ander voorbeeld betreft het belang van goed onderhoud van "beeldbepalende panden". De afdeling Monumentenzorg en Archeologie (M&A) heeft in 2006 een lijst opgesteld van dergelijke panden in de binnenstad van Alkmaar. Deze lijst is begin 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Panden die op deze lijst staan hebben een belangrijke beeldbepalende functie in de binnenstad en daarom zijn wijzigingen (door verbouw, uitbouw) beperkt toegestaan. Voor het opknappen van deze panden is een financiële regeling ingesteld. Daarna heeft de afdeling M&A een lijst opgesteld met beeldbepalende panden voor het gebied buiten de binnenstad. Deze is in september 2008 ter commentaar voorgelegd aan de eigenaren van de panden en zal binnenkort ter vaststelling worden aangeboden aan het gemeentebestuur.

d. Aanpak op buurt- of wijkniveau

Soms kan niet worden volstaan met ingrepen in een woningcomplex maar is een grootschaliger aanpak nodig in een bepaalde buurt. De afgelopen jaren is een groot herstructureringsprogramma uitgevoerd op het Schermereiland. Voor Overdie is herstructurering voorbereid tussen gemeente, corporaties en bewoners en inmiddels zijn de werkzaamheden in gang gezet. Onderdeel van de afspraken is dat bepaalde complexen een ingrijpende onderhoudsbeurt krijgen waarna ze weer 15, 25 of 40 jaar mee moeten kunnen. Andere complexen worden gesloopt en daar komt vervangende nieuwbouw voor terug. Dit wordt tevens aangegrepen om het stratenpatroon in de wijk aan te passen. Gelet op de lange voorbereidingstijd van dit soort ingrepen is het van belang om goed vooruit te kijken welke buurten over enkele jaren ook een dergelijke aanpak moeten krijgen. De gemeente wil daarom met (in ieder geval) de corporaties in kaart brengen waar de komende jaren inzet nodig is en daarna afspraken maken over die inzet. Ook hier zullen de keuzes die voortkomen uit het project Alkmaar 2030 daarbij een belangrijke rol spelen.

4.3 Woonruimteverdeling

a. Regionaal systeem van woonruimteverdeling

Vanwege de rapte op de woningmarkt is het nodig dat er regels zijn voor de rechtvaardige verdeling van woningen. Die zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening. De corporaties doen de dagelijkse uitvoering. Het huidige systeem geldt vanaf 1 mei 2005 en is gelijk in alle regiogemeenten in Noord-Kennemerland. Het is tot stand gekomen in overleg tussen de gemeenten en de regionale koepel van corporaties. Dat is de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK).

In de loop van 2007 is het systeem geëvalueerd zoals dat ook bij de invoering was afgesproken met de corporaties. Met behulp van die evaluatie is een voorstel gemaakt voor enkele aanpassingen in het systeem. Op hoofdlijnen wijzigt er niets. Het aanbodmodel met de woningkrant blijft in gebruik evenals de toewijzing op grond van inschrijftijd. Eind 2007 hebben de wethouders wonen met de corporaties afgesproken dat de voorstellen tot aanpassing ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd aan de gemeentebesturen. Begin 2008 hebben alle regiogemeenten ingestemd met de aanpassingen en zijn deze vastgelegd in de Huisvestingsverordeningen. Uiteraard is het van belang om ook de komende jaren goed in de gaten te houden of het systeem goed werkt en actueel is.

Een van de aandachtspunten uit de evaluatie waarover tussen gemeente en corporaties nadere afspraken nodig zijn betreft de wachttijd van woningzoekenden (hoe lang moet iemand ingeschreven staan of reageren op het woningaanbod voor hij een woning kan krijgen). Deze wachttijd is voor vrijwel alle woningen hoog. Bij de bespreking van de evaluatie hebben gemeente en corporaties uitgesproken dat zij de mogelijkheden willen bezien om de wachttijd terug te dringen.

Er zijn echter complexen woningen in de bestaande voorraad die minder populair zijn en waar woningzoekenden al met een korte wachttijd terecht kunnen. Dit zijn vooral de één- en tweekamerwoningen (HAT-woningen: Huisvesting voor Alleenstaanden en Tweepersoons-huishoudens) buiten het centrum die vooral voor jongeren een eerste stap kunnen vormen in hun wooncarrière. Toch blijkt de respons op deze woningen laag. Reden hiervoor kan zijn dat woningzoekenden hun inschrijftijd verliezen als zij een woning accepteren. Jongeren zijn daardoor terughoudend een kleine woning te accepteren die toch niet helemaal aan hun wensen voldoet. Zij moeten dan opnieuw inschrijftijd opbouwen voor een volgende verhuizing naar een wat grotere woning die meer naar hun wens is.

Om deze terughoudendheid weg te nemen is medio 2008 met de corporaties afgesproken dat er complexen worden aangewezen van kleinere woningen waarbij de woningzoekende zijn inschrijftijd behoudt als hij daar een woning accepteert. Deze maatregel is in september 2008 ingevoerd als proef gedurende twee jaar en voldoet ook aan de oproep uit het project jongerenhuisvesting om de mogelijkheden voor jongeren op de woningmarkt te verbeteren. Via de Woningkrant zijn woningzoekenden al gewezen op deze maatregel.

Een specifiek onderdeel van de woonruimteverdeling betreft de toewijzing van standplaatsen voor woonwagens. In de Huisvestingsverordening zijn daarvoor aparte regels vastgelegd. Eind 2007 zijn ook deze regels regionaal uniform geactualiseerd.

b. Urgenties

Er kunnen diverse situaties zijn waarin mensen met voorrang en met spoed een woning toegewezen moeten krijgen. Dit gebeurt via de toekenning van urgenties. Met de invoering van het woonruimte-verdelingsstelsel in 2005 zijn de urgentiecriteria aangescherpt om het aantal urgenties terug te dringen. Zo kunnen meer woningen worden aangeboden aan "reguliere" woningzoekenden. Het aantal aanvragen en het aantal toekenningen van urgenties is toen inderdaad drastisch afgenomen. De afgelopen tijd is er echter weer een toename van aanvragen te zien. Dat betekent niet dat er ook meer toekenningen worden afgegeven, de strenge criteria zorgen er voor dat veel aanvragen moeten worden afgewezen.

De gemeenten doen de uitvoering van de urgentieregeling. Op deze wijze is er onafhankelijkheid in de beoordeling van aanvragen. Voorkomen moet worden dat aanvragers het verwijt zouden kunnen maken dat dezelfde instanties die woningen toekennen (de corporaties) ook beslissen over de voorrang bij toewijzing. Gemeenten nemen de aanvragen om urgentie in, beoordelen de aanvraag en stellen een rapport op. Dit wordt vervolgens voorgelegd aan de Regionale Urgentie-commissie (RUC) die in 2005 is ingesteld. De RUC adviseert aan de colleges van burgemeester en wethouders in de regiogemeenten, en het college neemt met dat advies het besluit op de aanvraag.

De RUC is destijds ingesteld om een regionaal uniforme beoordeling van aanvragen te bevorderen. Aan die uniforme werkwijze draagt ook bij dat de gemeente Alkmaar inmiddels voor meerdere gemeenten de behandeling van aanvragen uitvoert. De gemeenten Castricum, Graft-De Rijk en Heerhugowaard zijn er reeds toe overgegaan om hun aanvragen door Alkmaar te laten behandelen. De andere regiogemeenten hebben uiteraard de mogelijkheid daar ook toe te besluiten.

De ervaringen met urgenties en de RUC worden betrokken bij de evaluatie van de urgentiecriteria die eind 2008 wordt gestart.