

BIJLAGEN

BIJ DE

NOTA WONEN 2008-2013

(vastgesteld in gemeenteraad van 5-2-2009)

Inhoudsopgave

Bijlage 1. De Alkmaarse woningmarkt	5
A. Bevolking	5
B. Woningvoorraad	8
Bijlage 2. Relevante ontwikkelingen	10
Bijlage 3. Beleidskaders	12
A. Rijk	12
B. Provincie	12
C. Regio	12
D. Gemeente	12
Bijlage 4. Verwijzingen	14

Bijlage 1. De Alkmaarse woningmarkt

De tekst in dit hoofdstuk beschrijft de bevolking en de woningvoorraad voor de gemeente als geheel. Gedetailleerdere gegevens op wijkniveau zijn wel voorhanden maar niet opgenomen in deze nota. Zie voor dergelijke gegevens de in de voetnoot vermelde uitgaven¹. Ook op de website van de gemeente Alkmaar staan gegevens vermeld. Zie www.alkmaar.nl → Inwoners → Alkmaar in cijfers.

A. Bevolking

Huidige situatie

De afgelopen tien jaar is de Alkmaarse bevolking slechts licht toegenomen. Begin 1998 waren er bijna 93.000 inwoners en begin 2008 zijn dat er bijna 94.000. Een stijging van maar 1.000 personen ofwel 1,1%. De oorzaak is dat in deze periode het migratiesaldo vrijwel elk jaar hoger is geweest dan de natuurlijke groei. Er is dus een hoog aantal vertrekkende inwoners dat niet wordt goedgehaakt door vestigers of natuurlijke aanwas. Uitzonderingen zijn het jaar 2000 en de jaren 2002 tot en met 2005 waarin het aantal inwoners weer toeneemt, al is dit dan een beperkte groei. In 2006 is die stijgende lijn echter verbroken en daalt het aantal inwoners flink. In 2007 heeft die daling verder doorgezet.

Bevolkingsomvang, 1998-2008

Jaar	Bevolking 1 januari	Jaar	Bevolking 1 januari
1998	92.960	2004	94.121
1999	92.902	2005	94.266
2000	92.836	2006	94.455
2001	93.022	2007	94.174
2002	92.992	2008	93.945
2003	93.390		

Achter deze totaalcijfers zitten uiteraard diverse ontwikkelingen. De cijfers voor geboorte en sterfte zijn de afgelopen jaren redelijk constant geweest. Juist bij vestiging en vertrek (migratiesaldo) hebben zich ontwikkelingen voorgedaan. Het saldo is jaren achter elkaar negatief geweest. Er vertrokken dus meer mensen uit Alkmaar dan er zich mensen vestigden in de stad. Pas in 2002 en 2003 is het saldo weer positief. Samen met het vrij constante geboorte-overschot zorgt dit ervoor dat de totale groei in die jaren dan positief is en relatief hoog uitkomt. In 2004 en 2005 is het saldo echter weer negatief en dat heeft direct zijn weerslag op de totale groei. Die komt nog wel positief uit maar is beperkt. Het jaar 2006 kent vervolgens het hoogste negatieve migratiesaldo (namelijk -691) sinds 1990 en daardoor neemt de bevolking in dat jaar juist weer af met 301 personen. In 2007 is er opnieuw een hoog negatief migratiesaldo van -629 en per saldo een bevolkingsafname van 287 personen.

Bevolkingsontwikkeling, 1998-2007

Jaar	geboorte	sterfte	natuurlijke groei	vestiging	vertrek	migratie- saldo	totale groei
1998	1133	685	448	4325	4831	-506	-58
1999	1141	744	397	4110	4573	-463	-66
2000	1192	796	396	4374	4589	-215	181
2001	1102	723	379	4042	4461	-419	-40
2002	1111	779	332	4471	4377	94	426
2003	1138	820	318	4710	4296	414	732
2004	1180	751	429	4971	5261	-290	139
2005	1143	751	392	4985	5172	-187	205
2006	1106	716	390	4893	5584	-691	-301
2007	1064	722	342	4886	5515	-629	-287

¹ De gegevens in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op twee uitgaven van de Afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente Alkmaar. Dat zijn het Statistisch Jaaroverzicht 2007 waarin gegevens zijn opgenomen per 1-1-2007 en het Demografisch Overzicht waarin de gegevens zijn vermeld over de bevolking per 1-1-2008 en de mutaties gedurende 2007. De tabellen in dit hoofdstuk zijn overgenomen uit, of gebaseerd op de gegevens in die uitgaven.

Waarom zoveel mensen uit Alkmaar vertrekken is niet bekend maar het vermoeden is dat dit een combinatie van factoren is: het aantal woningen en het soort woningen dat wordt aangeboden (kwantiteit en kwaliteit).

De grote vraag die er al jaren is naar woningen komt voor een aanzienlijk deel 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 al om die dalende huishoudensomvang te kunnen faciliteren². Maar de afgelopen jaren is in Alkmaar zowel de nieuwbouw van woningen als het aanbod in bepaalde segmenten van de bestaande voorraad laag geweest waardoor een deel van de woningzoekenden is gaan uitkijken naar aanbod in omliggende gemeenten en een aantal van hen ook daadwerkelijk die stap tot verhuizing heeft gezet.

Behalve om het aantal aangeboden woningen gaat het ook om het gewenste woningtype en -milieu. Vooral gezinnen kiezen voor eengezinswoningen in een ruim opgezette wijk met een redelijk groene omgeving. Daar is in Alkmaar alleen aanbod van in de noordelijke wijken. Ook de verwachte nieuwbouw van de komende jaren zal slechts een beperkt aandeel van dit woonmilieu hebben (Vroonermeer-Noord, De Nollen Oost). Woningzoekenden die een dergelijke woning zoeken in Alkmaar zijn daarom voornamelijk aangewezen op het aanbod van dit woonmilieu in de bestaande voorraad. Ook dit heeft gezorgd voor verhuizingen naar andere gemeenten.

Vestiging en vertrek naar herkomst en bestemming, 2007

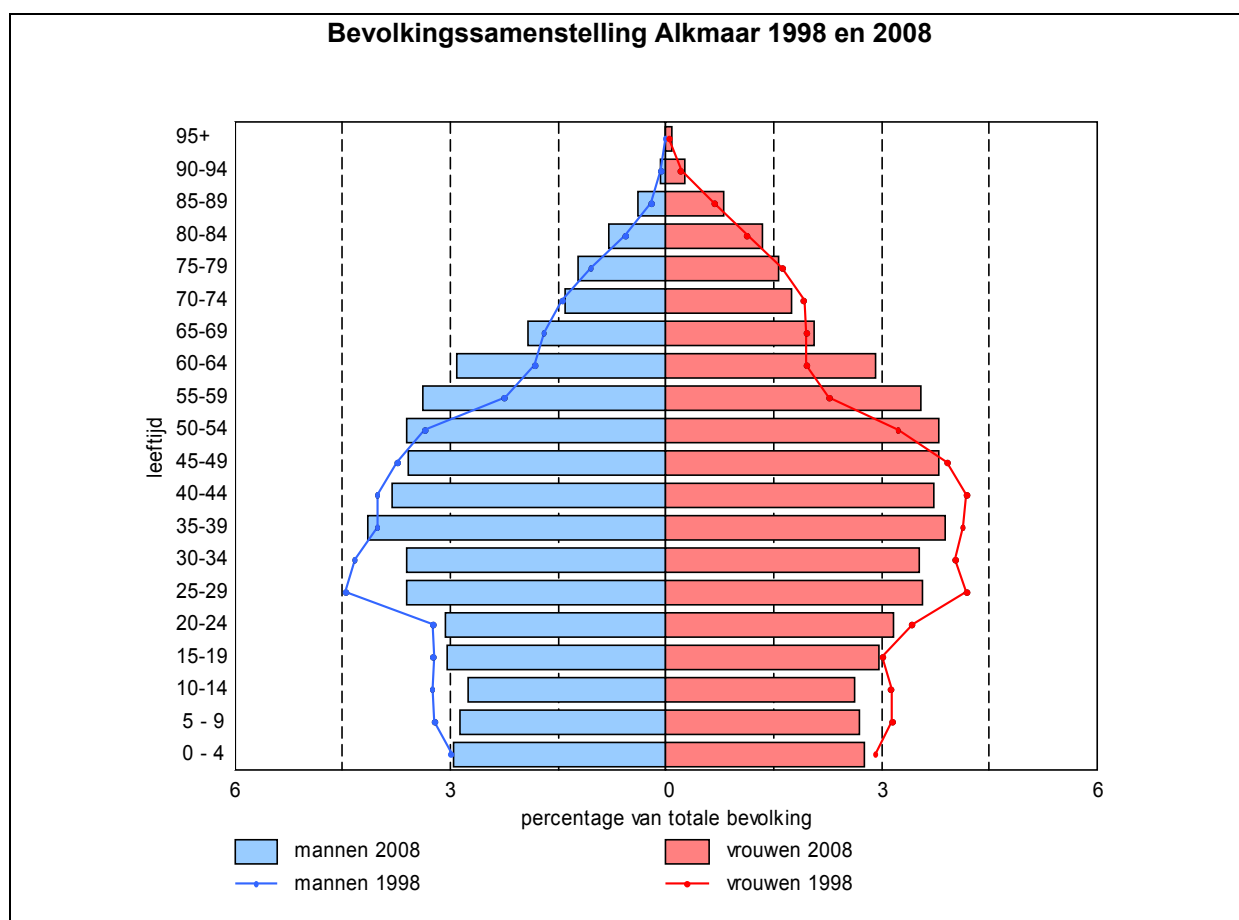
	vestiging/herkomst		vertrek/bestemming		saldo
	aantal	%	aantal	%	
Noord-Kennemerland:					
Bergen NH	292	6,0	295	5,3	-3
Castricum	105	2,1	78	1,4	27
Graft-De Rijp	28	0,6	22	0,4	6
Heerhugowaard	446	9,1	729	13,2	-283
Heiloo	234	4,8	254	4,6	-20
Langedijk	335	6,9	402	7,3	-67
Schermer	55	1,1	108	2,0	-53
Subtotaal regio	1495	30,6	1888	34,2	-393
Overig Nrd-Holland	1425	29,2	1622	29,4	-197
Overig Nederland	708	14,5	1069	19,4	-361
Buitenland of onbekend	1258	25,7	936	17,0	322
Totaal	4886	100,0	5515	100,0	-629

Hoe de ontwikkelingen in de bevolkingsomvang en –samenstelling in de komende jaren zullen gaan is uiteraard afhankelijk van de woningen die daadwerkelijk tot stand komen. Vooral het *aantal* en het *soort* woningen (grootte, type, prijs) zal bepalen welke doelgroepen in die woningen geïnteresseerd zijn en wat dit voor effect heeft op de bevolkingsomvang en –samenstelling: trekt dat bijvoorbeeld ook woningzoekenden van buiten Alkmaar aan en wat voor huishoudens zijn dat dan (wel of geen alleenstaanden, leeftijd, hoge of lage inkomens) . Dat geeft dus ook het belang aan om een goed afgewogen keuze te maken in de opbouw van woningbouwplannen. Daarnaast spelen bij de realisatie van woningen, vooral in de koopsector, uiteraard ook andere factoren een rol die moeilijk te voorspellen en te sturen zijn. Bijvoorbeeld economische aspecten zoals consumentenvertrouwen, rente- en prijsontwikkeling.

² 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.

De gemeente inventariseert 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.

Al is de omvang van de bevolking niet veel veranderd, in de samenstelling van de bevolking zijn er de afgelopen jaren wel degelijk veranderingen te zien. De dubbele vergrijzing heeft ingezet: ouderen worden steeds ouder en hun aandeel in de bevolking stijgt. Alkmaar is daarin overigens niet uniek, veel gemeenten hebben te maken met dezelfde ontwikkeling. Verschil zit er wel in het tempo waarin de ontwikkeling zich voordoet. De ontgroening die in veel gemeenten plaatsvindt is echter in Alkmaar maar (zeer) beperkt aanwezig.



Verwachte ontwikkeling

In de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 is voor alle regiogemeenten de verwachte ontwikkeling tot 2015 weergegeven voor zogenaamde klantgroepen. De ontwikkelingen voor Alkmaar zijn als volgt beschreven³:

“Alkmaar heeft een groot aandeel jonge huishoudens. Deze groep zal iets meer dan gemiddeld toenemen. De huishoudens tussen 25 en 40 jaar zullen verminderen, maar niet zo sterk als in de rest van de regio. Er is een sterke toename te verwachten van de kleine huishoudens vanaf 40 jaar vooral met een midden- of hoger inkomen, met als uitschieter de 60 tot 75-jarigen.”

Vanwege de woningbouwproductie die in de komende jaren mogelijk is, wordt op basis van ervaringscijfers van voorgaande jaren verwacht dat de bevolking kan stijgen maar dat is voor een deel

³ Deze tekst is overgenomen uit bijlage 4 van de Woningmarktanalyse. Dat is een apart document dat hoort bij de Regionale Woonvisie. In die bijlage staan ook overzichten met de huishoudenssamenstelling van Alkmaar in 2003 en de verwachte samenstelling in 2015. Zie ook de tabellen op blz. 15 en 43 van die analyse.

afhankelijk van de werkelijke woningbouwproductie. Die blijft echter vooralsnog achter bij eerdere verwachtingen. Omdat er bovendien nu nog maar een beperkt aantal bouwplannen bekend is dat na 2012 zal opleveren is het lastig nu een goede prognose af te geven over de verwachte bevolkingsontwikkeling. Om die reden is hier geen tabel opgenomen met een geprognostiseerde bevolkingspiramide. Wel is zeker dat in Alkmaar de vergrijzing doorzet die eerder al is ingezet. Zowel het aantal als het aandeel 65+-ers zal de komende jaren verder (fors) toenemen.

De samenstelling van de bevolking kan ook worden gezien naar huishoudensomvang. In de Regionale Woonvisie is per gemeente aangegeven hoe die zich zal ontwikkelen. Hoofddlijn is dat de huishoudensomvang afneemt. De gemiddelde woningbezetting daalt dus nog verder. Dat komt doordat er steeds meer alleenstaanden komen. Dat geldt overigens zowel voor jongeren als voor ouderen. De oorzaak is wel anders: jongeren zijn alleenstaand doordat zij geen partner hebben, of wel een partner hebben maar niet samenwonen. Voor ouderen is de reden dat zij alleenstaand zijn meer dat zij zijn gescheiden of de partner is overleden.

B. Woningvoorraad

Huidige situatie

Sinds 1998 is de bevolking van Alkmaar weliswaar met maar 1,1% toegenomen maar de woningvoorraad groeide veel sterker. Van zo'n 39.533 woningen in 1998 tot 42.650 woningen aan het begin van 2008. Dat is een stijging van 3.100 woningen ofwel 7,9%. In het voorgaande hoofdstuk is al aangegeven dat een flink deel van die groei aan woningen de verlaging van de gemiddelde woningbezetting ("verdunning") mogelijk heeft gemaakt. Dat was uiteraard niet het primaire doel van de woningbouw want dat was het voorzien in woningen voor een groeiende bevolking. Maar de woningproductie heeft wel bijgedragen aan het faciliteren van die maatschappelijke ontwikkeling.

Van de totale Alkmaarse woningvoorraad is afgerond 65% een grondgebonden woning dus een rijwoning, twee-onder-1-kap of vrijstaande woning. De overige 35% is een meergezinswoning waarmee bedoeld wordt appartementen (galerijflats, portiekflats of beneden/bovenwoningen). Per wijk zijn hierin grote verschillen te zien. Het aandeel grondgebonden woningen is het hoogst in Daalmeer/Koedijk met zo'n 84%. Het laagst is dit uiteraard in het Centrum met (toch nog !) 45%.

Al enkele jaren zijn er in Alkmaar meer koop- dan huurwoningen. De koopvoorraad is toegenomen door de opbouw van het woningbouwprogramma en de verkoopprogramma's van bestaande woningen waarmee corporaties en andere verhuurders de afgelopen jaren een deel van hun huurwoningbezit hebben omgezet naar de koopsector. Ruim 46% van de woningen in Alkmaar is nu een huurwoning en de overige 54% is dus een koopwoning. Ook hierin zijn verschillen per wijk maar die zijn niet zo groot als bij de verhouding grondgebonden/meergezins. Het aandeel koop is het hoogst in Oudorp met 58,0% gevolgd door Daalmeer/Koedijk met 57,3%. Die wijk heeft ook het hoogste aandeel grondgebonden woningen (zie hierboven) en bestaat dus voornamelijk uit koop-eengezinswoningen. Vrijwel gelijk ligt het aandeel koop in Centrum met 57,0%. Overdie is de wijk met het laagste aandeel koopwoningen. Dat ligt op iets meer dan 26%. Door de herstructurering die hier plaatsvindt zal de komende jaren de opbouw van de woningvoorraad van deze wijk echter veranderen zowel gelet op woningtype, verhouding huur/koop als prijsniveau.

Tot de zogenaamde kernvoorraad worden gerekend woningen met een huur tot de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens uit de Wet op de huurtoeslag. Dit zijn woningen tot € 499,-- (volgens indeling per 1-7-2008). Hierin vallen dus ook de woningen met een huur tot € 349,-- (eveneens prijspeil 1-7-2008). Alleen voor deze woningen kunnen jongeren tot 23 jaar huurtoeslag krijgen. Begin 2006 waren er in Alkmaar afgerond 12.250 woningen die binnen de kernvoorraad vallen. De spreiding over de wijken is goed, alleen in het Centrum is het aandeel kernvoorraad beduidend lager.

Verwachte ontwikkeling

Twee maal per jaar stelt de gemeente Alkmaar een rapportage op over de voortgang van de woningbouw. Uit de rapportage met stand per 1 september 2007 bleek dat de gemeente Alkmaar niet kan 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. Bezien naar de stand van

zaken per maart 2008 is de verwachting dat in deze periode nu maximaal 2.059 woningen kunnen worden gerealiseerd. Maar ook daarvoor zijn nog een flinke inzet en gunstige omstandigheden nodig. Maar er zijn uiteraard ook al plannen in ontwikkeling die sowieso later opleveren. Voor de langere termijn is het beeld gunstiger. De nu bekende nieuwbouwplannen die vanaf 2010 opleveren omvatten totaal ruim 4.000 woningen. Dit zijn vooral plannen voor locaties die beschikbaar komen door functiewijziging. Zie bijvoorbeeld de plannen voor De Nollen, Schelphoek, Paardenmarkt, Vroonermeer-Noord, de voormalige schoollocaties van het Horizon-college en de transformatie van bedrijventerrein Overstad. De herstructurering in de wijk Overdie zorgt ook voor nieuwbouw zoals op de locaties Amateurtuinen (oplevering medio 2008) en Coornhertkade (eind 2008/begin 2009). Maar dit proces kent ook een groot aantal deelplannen waar sloop en vervangende nieuwbouw van woningen plaatsvindt. Daarnaast zullen ook door kleinere initiatieven extra woningen tot stand komen via de verbouw of het splitsen van al bestaande panden. De verwachting is dat dit 50 woningen per jaar oplevert.

In de Regionale Woonvisie hebben de regiogemeenten vastgelegd dat de woningbouw dient om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Dat is nog steeds uitgangspunt, ook voor Alkmaar.

Overdie is de wijk waar binnen de bestaande voorraad de grootste ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Er is in breed overleg tussen gemeente, verhuurders en bewoners een uitgebreid programma opgesteld van ingrepen die er voor moeten zorgen dat bepaalde complexen weer 15, 25 of 40 jaar mee kunnen. De (ver)nieuwbouw en de aanpak van de bestaande voorraad in Overdie gebeurt binnen het grotere geheel aan initiatieven om de wijk de gewenste ontwikkeling te laten doormaken zowel op het gebied van woningvoorraad, bevolkingssamenstelling als van voorzieningenniveau. In de overige wijken van Alkmaar worden in de bestaande voorraad vrijwel alleen de reguliere onderhoudsprogramma's uitgevoerd tijdens de werkingstermijn van deze Nota Wonen. In de opbouw van de bestaande voorraad van die wijken verandert dus bijna niets. Alleen de verhouding koop/huur kan wijzigen door de verkoopprogramma's van corporaties en andere verhuurders.

Voor de kernvoorraad wordt verwacht dat het aantal woningen vrijwel gelijk blijft. Door het huidige huurbeleid met lage huurstijgingen zullen weinig woningen een huur krijgen boven de € 499,-- (indeling prijspeil 1-7-2008).

Bijlage 2. Relevante ontwikkelingen

In dit hoofdstuk is vermeld wat de meest relevante ontwikkelingen zijn voor het beleidsveld wonen.

Algemeen

In februari 2002 heeft de Alkmaarse gemeenteraad de “Visie op wonen in Alkmaar 2002-2006” vastgesteld ofwel kortweg de “Nota Wonen”. Die beschrijft de woningmarkt in Alkmaar van eind 2001 met de daarin te verwachten ontwikkelingen. Op grond daarvan zijn de gemeentelijke beleidskeuzes op het gebied van wonen voor de periode van 2002 tot en met 2005 benoemd met het bijbehorende actieprogramma. Deze nota is de basis geweest voor allerlei ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied in Alkmaar in de afgelopen jaren.

Maar er zijn ook andere ontwikkelingen geweest die niet specifiek uit de gemeentelijke nota voortkomen maar wel invloed hebben op het beleidsveld wonen in de gemeente Alkmaar. Het rijk heeft het initiatief genomen om met de provincies en centrumgemeenten waaronder Alkmaar een convenant te tekenen over de woningbouwproductie in de periode 2005-2010. Naar aanleiding van het provinciale Ontwikkelingsbeeld hebben alle gemeenten in de regio Noord-Kennemerland de Regionale Woonvisie vastgesteld waarin op hoofdlijnen afspraken zijn gemaakt die op lokaal niveau nader moeten worden uitgewerkt. Het rijk heeft nieuw huurbeleid voorbereid dat weliswaar begin 2007 uiteindelijk is ingetrokken maar dat wel heeft gezorgd voor flinke commotie onder volkshuisvestingspartijen en daarmee ook zorgt voor discussie over de rol van met name gemeente en corporaties. Tenslotte heeft ook het nieuwe college van burgemeester en wethouders dat in 2006 is aangetreden in haar programma aangegeven op welke onderdelen zij zich specifiek wil inzetten.

Dit alles is uiteraard bedoeld om sturing te geven op het gebied van wonen voor die groepen inwoners die hierbij extra aandacht nodig hebben. Dat zijn met name de mensen met lagere inkomens, jongeren (of meer algemeen: “starters” zowel in huur als koop), ouderen en bijzondere doelgroepen. Zij vormen nog steeds de belangrijkste aandachtsgroepen van het gemeentelijk beleid. Die aandacht is nodig. Ook voor de huisvesting van studenten. Want de woningmarkt staat voor al deze groepen nog altijd sterk onder druk. De prijzen van koopwoningen stijgen nog steeds. Het aanbod aan huurwoningen is lager dan de vraag. De vergrijzing zet zich verder door en dat zorgt voor een stijging van de vraag naar aanpasbare of aangepaste woningen maar ook naar welzijns- en zorgvoorzieningen. De bijzondere doelgroepen doen door de extramuralisatie een beroep op de “reguliere” woningvoorraad deels in de vorm van (begeleid) wonen. En daar tegenover is de productie van nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren relatief laag geweest.

Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen.

Regionaal afstemmen

De provincie heeft enkele jaren geleden al aangegeven dat zij groot belang hecht aan regionaal afgestemd beleid. De oproep daartoe is onder andere verwoord in het streekplan Noord-Holland Noord en nog eens benadrukt in het huidige Ontwikkelingsbeeld voor Noord-Holland Noord. De Regionale Woonvisie (door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2006) is mede daarom tot stand gekomen.

Beleid vastleggen als basis voor overleg

Ook op rijksniveau wordt al geruime tijd aangedrongen op het vaststellen van gemeentelijk beleid voor wonen. Zo is in het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) al enkele jaren vermeld dat corporaties bij hun werkzaamheden het “in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid” in acht moeten nemen. Dan is het van belang dat het gemeentelijk beleid duidelijk is vastgelegd. In het regeerakkoord van het kabinet Balkenende IV is het belang van een gemeentelijke woonvisie nog eens bevestigd.

Inzet van corporaties

De afgelopen jaren is er kritisch gekeken naar de prestaties van corporaties. Gelet op het nog steeds aanwezige woningtekort, de achterblijvende woningproductie, de vraag naar passende woningen voor ouderen en de behoefte aan wonen met zorg is er met name vanuit de landelijke politiek op aangedrongen corporaties (nog meer) aan te sporen hun vermogen te investeren op de prestatievelden die het BBSH noemt. Bijvoorbeeld door collegiale financiering waarbij de ene

corporatie geld uitleent aan een andere. Investerings op andere gebieden dan de "echte" volkshuisvesting van de doelgroep van beleid zijn als ongewenst bestempeld cq. verboden. Dit om de risico's die dergelijke investeringen kunnen hebben voor hun bedrijfsvoering tegen te gaan en er voor te zorgen dat de corporaties zich met hun "core business" bezighouden. Dit heeft geleid tot stevige discussies tussen ministerie VROM, Aedes (de landelijke koepel van corporaties) en de VNG over wat het werkveld van de corporaties mag of moet zijn, de berekening van het vermogen van corporaties, de daadwerkelijke beschikbaarheid daarvan voor investeringen en het effect van de maatregelen die men overwoog in te voeren.

Fusies en uitbreiding werkgebied van corporaties

Aan het eind van de vorige eeuw zijn diverse Alkmaarse corporaties gefuseerd. Een deel van die fusies en ook de woningverkoop rond die tijd was nodig uit financiële overwegingen, dus om te kunnen voortbestaan. Die noodzaak is er inmiddels niet meer. De corporaties bezien fusies nu vanuit een ander oogpunt namelijk om vanuit een groter woningbezit een steviger basis voor hun organisatie te hebben, het werkgebied te kunnen vergroten en de dienstverlening aan de klanten te verbeteren. Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland was tot enkele jaren geleden de enige Alkmaarse corporatie die ook werkelijk woningen in andere gemeenten heeft (Heerhugowaard, Graft-De Rijp). Kennemer Wonen had wel regionale toelating aangevraagd maar pas met de fusie met Woningstichting Heiloo in 2006 is woningbezit en woningbouw in een andere gemeente ook een feit geworden. Het werkgebied is verder uitgebreid toen Kennemer Wonen per 1-7-2007 fuseerde met Woningstichting Duinstee in Bergen. Inmiddels wordt een volgende fusie voorbereid per 1-1-2009 met De Wonerij dat bezit heeft in Uitgeest en Castricum. Deze ontwikkelingen zorgen er voor dat beslissingen van corporaties over hun woningbezit in andere gemeenten gevolgen kunnen hebben voor het bezit in Alkmaar. Dit benadrukt het belang van goede afspraken tussen gemeente en corporaties in één gemeente maar ook voor goede afstemming binnen de regio.

Huurbeleid

Onder het vorige kabinet is een stevig traject ingezet om te komen tot een nieuw Huurbeleid. Dit moest er voor zorgen dat verhuurders meer mogelijkheden kregen om de huren van woningen te verhogen, gebaseerd op de WOZ-waarde van de woning. Zo zouden de eigenaren meer inkomsten binnen krijgen die dan moesten worden ingezet in de nieuwbouw en voor ingrepen in de bestaande voorraad. De huurstijging zou weliswaar leiden tot meer kosten in de Huurtoeslag maar die zouden deels worden gedekt door een bijdrage van de corporaties uit hun extra huuropbrengsten. Tegen het einde van de zittingstermijn van dat kabinet is de besluitvorming over het Huurbeleid in de koelkast gezet gelet op de brede discussie die de plannen opleverden. Het nieuwe kabinet Balkenende IV heeft in haar coalitie-akkoord aangegeven dat het wetsvoorstel Huurliberalisatie wordt ingetrokken en dat besluit is inmiddels ook genomen.

Nieuwbouwlocaties

In 2005 zijn de laatste woningen opgeleverd in Vroonermeer-Zuid. Dit was in Alkmaar de laatste echt grote uitleglocatie met in totaal zo'n 1.350 woningen. Daarna is wel de locatie Nollen West opgeleverd (en Nollen-Oost in voorbereiding) maar hier gaat het om beduidend minder woningen. Dat geldt ook voor Vroonermeer-Noord dat grofweg wel dezelfde oppervlakte heeft als Vroonermeer-Zuid maar waar "maar" voor 650 woningen de bouw wordt voorbereid. Er is weliswaar een flink potentieel aan locaties binnen bestaand stedelijk gebied om nieuwbouwwoningen te realiseren, met name door functiewijziging. En om die plannen tot stand te laten komen is een flinke inzet nodig. Maar ten opzichte van de totale woningvoorraad gaat het toch om een relatief beperkte toevoeging. Zoals ook in de vorige Nota Wonen al is vermeld blijft het daarom van belang om te investeren in de bestaande voorraad.

Bijlage 3. Beleidskaders

Hieronder is beschreven wat het belangrijkste beleid is op het gebied van wonen op het niveau van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zelf.

A. Rijk

Convenant woningbouw 2005-2010

Vanwege de achterblijvende woningproductie heeft het rijk in 2004 het initiatief genomen om in overleg met de provincies en diverse centrum-gemeenten te komen tot afspraken over de woningbouw. Op 24 november 2004 hebben het rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeenten Haarlem, Hilversum en Alkmaar het "Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Provincie Noord-Holland minus ROA-gebied"⁴ getekend. Daarmee heeft Alkmaar aangegeven dat zij zich inzet voor de realisatie van 3.400 woningen (waarvan 3.000 binnenstedelijk) in de periode van 2005 tot en met 2009.

Nieuw kabinet

Begin 2007 is het nieuwe kabinet Balkenende IV tot stand gekomen. In het coalitie-accord "Samen werken, samen leven" hebben CDA, PvdA en ChristenUnie zes pijlers aangegeven van hun beleid. Duurzaamheid en de ontwikkeling van de ruimte komen aan bod bij pijler III Duurzame Leefomgeving. De inzet op het gebied van wonen en wijkaanpak staat vermeld onder pijler IV met de titel Sociale samenhang. Het kabinet geeft daar aan dat zij zich wil richten op bouwen met kwaliteit om de doorstroming te bevorderen, de herstructurering van oude stadswijken een impuls te geven en te zorgen dat starters op de woningmarkt aan een betaalbare, geschikte woning kunnen komen zowel op de huur- als op de koopmarkt.

B. Provincie

De provincie heeft met de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord mogelijk gemaakt dat de Vroonermeer-Noord als woningbouwlocatie kan worden ingevuld. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden zoals de eis dat er voldoende compensatie voor groen en water tot stand komt.

De provincie hecht groot belang aan de woningbouwproductie. Zij is mede-ondertekenaar van het convenant Woningbouwafspraken (zie tekst onder Rijk) en ondersteunt het proces van regionale afstemming van afspraken op volkshuisvestingsgebied zoals verwoord in de Regionale Woonvisie en de verdere uitwerking daarvan.

C. Regio

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland

In januari 2006 heeft de Alkmaarse gemeenteraad de "Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015" vastgesteld waarin alle regiogemeenten een aantal afspraken hebben gemaakt op het gebied van wonen. De Regionale Woonvisie geeft het beleid op hoofdlijnen aan. Op lokaal niveau moet het beleid verder worden uitgewerkt. Dit betreft onder andere afspraken over de woningbouwproductie, het aandeel woningen in categorie 1 en 2, de omvang van de kernvoorraad, de realisatie van zorgwoningen en het aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen. In 2008 hebben de wethouders wonen van de regiogemeenten aangegeven dat zij willen nagaan of de gewijzigde verwachtingen over de woningproductie en de (nog te ontvangen) uitkomsten van het recente woonwensenonderzoek aanleiding zijn tot actualisatie van de Regionale Woonvisie.

D. Gemeente

Collegeprogramma

Na de gemeenteraadsverkiezingen is begin 2006 het nieuwe college van burgemeester en wethouders tot stand gekomen. Het collegeprogramma bevat diverse punten op het gebied van wonen. Die zijn met name verwoord in het programmadeel "Gevarieerd Wonen". Het college heeft

⁴ ROA-gebied = de gemeenten die deelnemen in het Regionaal Overleg Amsterdam

daarin het belang benadrukt van de onderwerpen die ook zijn vermeld in de Regionale Woonvisie zoals de inzet op woningproductie, afspraken over woningbouw in categorie 1 en 2, en de inzet op wonen en zorg.

Taskforce woningbouw

Om de totstandkoming van woningbouwplannen zo goed mogelijk te begeleiden is binnen de gemeente Alkmaar de Taskforce Woningbouw ingesteld. Binnen de werkzaamheden van de Taskforce is er nu uiteraard extra aandacht voor de woningbouwplannen die opleveren in de periode van het Convenant Woningbouw. Maar de werkzaamheden richten zich ook op de plannen die vanaf 2010 tot stand kunnen komen en nu in voorbereiding zijn. Want ook dan blijft de behoefte aan woningen groot en is deze inzet dus noodzakelijk.

Visie "Wonen, welzijn, zorg"

Vanwege de vergrijzing, de wens van ouderen om zolang mogelijk thuis te blijven wonen en diverse ontwikkelingen in regelgeving (zie opnieuw de WMO) is er ook steeds meer belang voor een goede afstemming van wonen, welzijn en zorg. De ontwikkelingen op dit gebied in Alkmaar zijn in kaart gebracht in samenwerking tussen diverse gemeentelijke sectoren en afdelingen, en externe partijen zoals corporaties en zorginstellingen. Dit heeft geleid tot een visie "Wonen, welzijn, zorg" die in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Vervolgens is het bijbehorende actieprogramma opgesteld.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Met huisvesting van bijzondere doelgroepen worden bedoeld vormen van begeleid wonen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten, ex-delinquenten en (ex-)psychiatrisch patiënten. Door ontwikkelingen in de zorgsector en wijzigingen in wetgeving is de afgelopen jaren de aandacht voor huisvesting van deze groepen steeds belangrijker geworden. Zie bijvoorbeeld het proces van extramuralisatie en de invoering van de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Daarom zijn afspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties en zorginstellingen over de huisvesting voor deze groepen. Die afspraken zijn vastgelegd in de nota "Onder de Pannen" die de gemeenteraad in 2005 heeft vastgesteld.

Bijlage 4. Verwijzingen

In deze nota wordt enkele malen verwezen naar andere nota's en rapporten. Deze zijn hieronder vermeld.

Naam van nota of rapport	Opgesteld door	Jaar van uitgifte
Visie op wonen in Alkmaar 2002-2006 (kortweg: Nota Wonen)	Gemeente Alkmaar, Afd. Wonen	2002
Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015	Regiogemeenten + corporaties in de regio	2004
Woonwensenonderzoek Alkmaar	Bureau Companen in opdracht van gemeente Alkmaar en Alkmaarse corporaties	2001, 2004 en 2007
Woonwensenonderzoek regio Noord-Kennemerland	Bureau Companen in opdracht van regiogemeenten en corporaties in regio	idem
Verslag van een stage bij de gemeente Alkmaar: Vroonmeer-Zuid	Paula Nanne, als stagiair bij Afd. Wonen	2003
Omnibusonderzoek	Gemeente Alkmaar, Afd. Onderzoek en Statistiek	2005 en 2007
Statistisch Jaaroverzicht 2007: (gegevens per 1-1-2007)	Gemeente Alkmaar, Afd. Onderzoek en Statistiek	2007
Demografisch Overzicht (gegevens per 1-1-2008 en mutaties gedurende 2007).	Gemeente Alkmaar, Afd. Onderzoek en Statistiek	2008

Regionale Woonvisie

In de Regionale Woonvisie wordt onderscheid gemaakt naar woningen in vier prijscategorieën met een daarbij passend inkomen. De bedragen worden jaarlijks per 1 juli aangepast.

Sinds 1-7-2008 geldt onderstaande indeling.

	Inkomen	Mogelijkheden koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie 1	Tot € 38.050,-	Tot € 158.850,-	Kernvoorraad (tot € 499)
Categorie 2	€ 38.050 – 47.100,-	€ 158.850 - 209.300,-	Huurtoeslaggrens (€ 499 – 631)
Categorie 3	€ 47.100 – 60.000,-	€ 209.300 - 315.000,-	Vrije sector huur (> € 631)
Categorie 4	Vanaf € 60.000,-	Vanaf € 315.000,-	Vrije sector huur (> € 631)