

# regionale woonvisie noord-kennemerland 2005-2015



Colofon: Dit is een uitgave van de gemeenten en corporaties in de regio Noord-Kennemerland.  
De uitgave kan worden opgevraagd bij deze gemeenten of woningcorporaties.

© maart 2006

Ontwerp: team de Haas [strategie+creatie]

Eindredactie: Bak & Bakker c.s.

Druk: Dékavé

## inhoudsopgave

	hoofdstuk	pagina
1	inleiding	5
1.1	aanleiding	5
1.2	totstandkoming	6
1.3	leeswijzer	7
2	ontwikkelingen in de regio Noord-Kennemerland	9
2.1	woningbouwaantallen en locaties	9
2.2	bouwen voor starters en ouderen	12
3	uitvoering	21
3.1	acties en afspraken	21
3.2	monitoring	25
4	bijlage	27
bijlage 1	gemeentelijke plancapaciteit 2005-2015	27
bijlage 2	koopgarant en kanswoning	30
bijlage 3	definitie zorgwoningen	31



# inleiding woonvisie

1

## 1.1 aanleiding

De regio Noord-Kennemerland bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer.

Het gebied kent een rijke schakering aan woningen en woonmilieus. Je kunt er stedelijk wonen of wonen in het groen, in een huis in de sociale sector of in een woning in het topsegment. Op gemeentelijk niveau is een dergelijke variëteit niet haalbaar en daarom is het van belang de omvang en invulling van het nieuw-

bouwprogramma, het aanbod aan woonmilieus en de omgang met de bestaande voorraad op elkaar af te stemmen in een Regionale Woonvisie. Deze Woonvisie geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's, geeft richting aan regionale ontwikkelingen en signaleert kansen en bedreigingen op de woningmarkt.

In september 2003 stelden de colleges van B&W in de regio Noord-Kennemerland een zogenoemde

quick-scan voor de Regionale Woonvisie vast. Hierin staat op hoofdlijnen beschreven wat de voornemens van de gemeenten zijn op het gebied van wonen. Omdat de quick-scan vooral diende als inventarisatie, spraken de gemeenten af de thema's verder uit te werken in een Regionale Woonvisie. De colleges van B&W en de samenwerkende corporaties (het SVNK) in de regio stelden het plan van aanpak voor de opstelling van een Regionale Woonvisie vast in februari 2004.

In de loop van 2004 bleek de Regionale Woonvisie een belangrijke status te hebben gekregen in het nieuwe Ontwikkelingsbeeld van de provincie Noord-Holland. Op 25 oktober 2004 stelde Provinciale Staten dit plan vast. Het Ontwikkelingsbeeld heeft dezelfde juridische status als een streekplan, maar legt gemeenten geen vaste taakstelling op het gebied van woningbouw op. In plaats daarvan definieert het een minimale regionale bouwopgave gebaseerd op de eigen woningbehoefte. De Regionale Woonvisie geldt als het instrument waarin gemeenten onderling afstemmen hoeveel woningen waar komen. Als de gemeenten de Regionale Woonvisie niet binnen twee jaar na de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld accorderen, gaat Gedeputeerde Staten zelf over tot vaststelling van bouwopgaven.





## 1.2 totstandkoming

Na de vaststelling van het Plan van Aanpak ging in 2004 een ambtelijke werkgroep van start met beleidsmedewerkers van de verschillende gemeenten in Noord-Kennemerland. Medewerkers van de corporaties in deze regio en een beleidsmedewerker van de provincie Noord-Holland maakten ook deel uit van de werkgroep. De werkgroep inventariseerde de plannen en ambities van de verschillende gemeenten voor de periode 2005-2015 en analyseerde de woningmarkt om de huidige en verwachte situatie in de regio duidelijk in kaart te brengen. De woningmarktanalyse is opgenomen in een apart rapport.

Gedurende dit traject waren er diverse malen bestuurlijke bijeenkomsten met de portefeuillehouders volkshuisvesting en vertegenwoordigers van de samenwerkende corporaties in Noord-Kennemerland. Deze bijeenkomsten stonden onder leiding van Rigo Research en Advies BV en gingen mede in op de verwachtingen van de verschillende partijen over de Regionale Woonvisie, de mate waarin de partijen het noodzakelijk achtten over diverse onderwerpen afspraken te maken en de vertaling van de



woningmarktontwikkelingen in concrete plannen en afspraken. Ook het Regionaal Platform Woonconsumenten is tijdens het traject diverse malen geraadpleegd.

Voor de zomer van 2005 hebben de portefeuillehouders volkshuisvesting een conceptversie van de Regionale Woonvisie besproken met Gedeputeerde A. Moens van de provincie Noord-Holland en kregen de raadsleden van de gemeenten in Noord-Kennemerland het concept te zien tijdens een regionale informatie- en discussiebijeenkomst. De reacties die voortkwamen uit deze verschillende bijeenkomsten hebben mede bijgedragen aan de totstandkoming

van een nieuwe conceptversie Regionale Woonvisie en de woningmarktanalyse. De raadscommissies in de regio kregen beide rapporten in oktober en november 2005 ter bespreking aangeboden. In diezelfde periode bespraken de provinciale Statencommissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, het algemeen bestuur van het SVNK (Samenwerkende Corporaties) en het RPW (Regionaal Platform Woonconsumenten) de rapporten. De binnengekomen reacties leidden tot de definitieve versie van de Regionale Woonvisie. Deze versie is in januari en februari 2006 vastgesteld door de acht gemeenteraden in Noord-Kennemerland.



### 1.3 leeswijzer

Deze Regionale Woonvisie presenteert het gezamenlijk woonbeleid van de gemeenten in Noord-Kennemerland voor de periode 2005-2015. In deze periode bestaat de minimale bouwopgave voor het gebied uit 15.100 woningen.

Hoofdstuk 2 geeft aan hoe de regionale bouwopgave over de gemeenten gespreid is en welke locaties voor woningbouw in aanmerking komen. In het tweede deel van hoofdstuk 2 komen de spreiding van de kernvoorraad, de startersproblematiek en de opgaven voor wonen en zorg aan bod. Ook maakt dit hoofdstuk duidelijk in welke woonmilieus de gemeenten woningen toevoegen of onttrekken.

De gemeenten hebben onderling heldere afspraken gemaakt over de inzet die de komende jaren nodig is om de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave in de regio te halen. Hoofdstuk 3 laat zien hoe zij deze afspraken hebben uitgewerkt.





# ontwikkelingen in de regio Noord-Kennemerland

# 2

## 2.1 woningbouw- aantallen en locaties

Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord stelt dat de minimale woningbehoefte in Noord-Kennemerland tot 2015 15.100 woningen omvat. Hoewel de nieuwe bevolkingsprognose van het CBS lager uitkomt dan de prognose die de provincie als uitgangspunt hanteerde voor het Ontwikkelingsbeeld, is er geen reden de woningbehoefte bij te stellen: er is nog steeds sprake van een woningtekort.

Als de regio meer wil bouwen dan volgens de behoefte nodig is, dan is dat mogelijk.

Dit betekent dat de volgende vragen moeten worden beantwoord: haalt de regio de opgave en wil de regio meer bouwen dan voor de eigen behoefte nodig is? Hoeveel woningen gelden als harde plancapaciteit, welk aandeel levert elke gemeente en hoe ziet het kwalitatieve bouwprogramma er uit?

### 2.1.1 realistische plan capaciteit

Om een indruk te krijgen van de regionale woningbouwproductie in de periode 2005-2015, zijn de gemeentelijke bouwplannen geïnventariseerd (zie bijlage 1). In tabel 2.1 is de totale realistische

plan capaciteit tot 2015 aangegeven. De verwachting is dat deze plannen tot 2015 daadwerkelijk worden gerealiseerd. De inventarisatie geldt als een momentopname, omdat beoogde plannen mogelijk vervallen en andere ervoor in de plaats komen. De verwachting is wel dat het totaal per saldo ongeveer gelijk blijft.

Uit de inventarisatie blijkt dat er de komende tien jaar een plan capaciteit is van ruim 18.000 woningen. Op basis hiervan lijkt de regionale opgave van 15.100 woningen haalbaar. De bouw van ruim 18.000 woningen is een grote opgave.

tabel 2.1: realistische plan capaciteit in Noord-Kennemerland

	nieuwbouw 2005-2015	sloop	nieuwbouw '05 t/m '09	nieuwbouw '10 t/m '14	binnenstedelijk	uitleg
Alkmaar	6.600	567	4.000	2.600	84%	16%
Bergen	752	0	702	50	49%	51%
Castricum	945	40	645	300	68%	32%
Graft-De Rijp	384	3	134	250	25%	75%
Heerhugowaard	5.485	141	3.844	1.641	25%	75%
Heiloo	2.032	65	1.300	732	38%	62%
Langedijk	1.800	0	950	850	50%	50%
Schermer	425	27	285	140	18%	82%
<b>totaal</b>	<b>18.423</b>	<b>843</b>	<b>11.860</b>	<b>6.563</b>	<b>55%</b>	<b>45%</b>

Bron: opgave gemeenten inclusief al gerealiseerde plannen 2005 en restant Vinex-taak

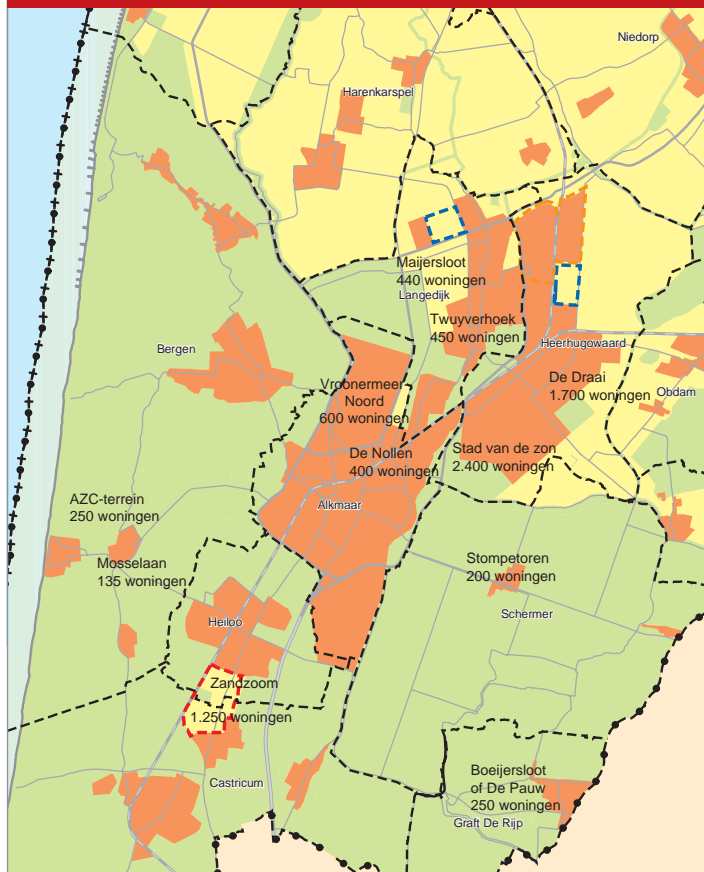
De gemeenten realiseren zich dat de woningbouwopgave veel inzet vraagt en zijn hiertoe bereid. De 3.300 woningen extra (bovenop de benodigde 15.100) gelden als 'buffer', omdat het ondanks alle

inspanningen kan voorkomen dat plannen vertraging oplopen. De regio als geheel is niet van plan meer te bouwen dan voor de eigen woningbehoefte nodig is.

### 2.1.2 locaties

De locaties die de regio wil benutten voor woningbouw, liggen voor de helft binnen bestaand bebouwd gebied en voor de helft daarbuiten (uitleglocatie).

figuur 2.2: aantallen te bouwen woningen op uitleglocaties 2005-2015



Bron: Opgaven van de gemeenten

Figuur 2.2 is een kaart uit het Ontwikkelingsbeeld met een overzicht van de uitsluitings- en zoekgebieden in deze regio. Op de kaart staan verder de gewenste uitleglocaties en de bijbehorende woningaantallen. De locaties waar de regio wil bouwen, komen grotendeels overeen met de bouwmogelijkheden die het Ontwikkelingsbeeld biedt. Volgens het Ontwikkelingsbeeld mag binnen bestaand bebouwd gebied (rode gebieden) in principe gebouwd worden. Daarnaast zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk in de zoekgebieden (gele gebieden). In de groene gebieden (uitsluitingsgebieden) worden alleen kleinschalige ontwikkelingen toegestaan.

De zoekgebieden liggen in Heerhugowaard, Langedijk, Heiloo/Castricum en Alkmaar. In Alkmaar (Vroonmeer-Noord) en Heiloo/Castricum (Zandzoom) worden deze locaties volledig benut voor woningbouw. Van de zoekgebieden in Heerhugowaard en Langedijk worden alleen de locaties 'De Draai' en 'Majersloot' voor woningbouw gebruikt. De overige locaties in de zoekgebieden komen niet in aanmerking voor woningbouw. Heerhugowaard en Langedijk zijn de laatste jaren hard gegroeid en binnen deze gemeenten is er geen draagvlak meer om de behoefte anders dan die uit de eigen regio op te vangen.

Heerhugowaard, Langedijk, Heiloo en Castricum hebben met bovengenoemde uitbreidingsgebieden voldoende capaciteit om hun eigen woningbehoefte op te vangen. Alkmaar heeft naast de locaties 'Vroonermeer-Noord' en 'De Nollen' geen uitleglocaties meer en is genoodzaakt binnenstedelijk te bouwen. Dit neemt niet weg dat Alkmaar nog veel mogelijkheden heeft voor woningbouw. Alkmaar heeft de ambitie het stedelijk gebied te versterken en heeft een plan-capaciteit van 6.600 woningen. Dit aantal is inclusief de uitleglocaties.

Bergen, Graft-De Rijk en Schermer hebben weinig bouw mogelijkheden doordat de kernen volledig in de uitsluitingsgebieden liggen. Alleen bij Egmond aan den Hoef (Mosselaan), Stompvoren (Stompvoren-Oost) en De Rijk (Boeijersloot/De Pauw) is een 'grootschalige' uitbreiding nog mogelijk. Verder kunnen deze gemeenten alleen op zeer beperkte schaal langs de dorpslinten of in de kernen woningbouw plegen. De aantallen die zij zo kunnen realiseren, zijn echter niet voldoende om de lokale woningbehoefte op te vangen.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat deze gemeenten met een grote wijziging in de bevolkingssamenstelling te maken krijgen. Door het tekort aan bouw mogelijkheden kunnen zij onvoldoende inspelen op de aankomende vergrijzing en de terugloop van het aantal inwoners. Hierdoor komt de leefbaarheid van de dorpen in het geding.

Voldoende regionale capaciteit betekent nog geen oplossing voor gemeenten met onvoldoende (bouw)mogelijkheden. Uit rapportages van het SVNK en het



Woonwensenonderzoek is gebleken dat 80 tot 90 procent van de woningzoekenden een woning zoekt in de eigen gemeente en zelfs in de eigen woonplaats. Andere gemeenten kunnen wel woonruimte beschikbaar stellen, maar woningzoekenden kunnen niet worden gedwongen om daarheen te verhuizen.

Het is onjuist te veronderstellen dat de bovengenoemde gemeenten geen plannen hebben om de woningvraag op te vangen. Ze zijn juist bereid tot een inhaalslag, maar het lukt alleen niet om deze bouwopgave binnen de kernen te realiseren. De gemeenten zijn afhankelijk van hun uitbreidingsmogelijkheden, maar de uitsluitingsgebieden in het Ontwikkelingsbeeld belemmeren hen in hun ambities. Bergen, Castricum, Heiloo en Graft-De Rijk hebben bijvoorbeeld nog plannen voor enkele honderden woningen met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Een bouwnorm van enkele woningen per jaar in de uitsluitingsgebieden is in deze

gevallen niet toereikend. Het gaat om de volgende projecten:

- Bouwlocatie AZC-terrein te Egmond aan den Hoef: 250 woningen;
- Bouwlocatie Saenegheest te Bergen: 100-200 woningen;
- Bouwlocatie Zuid III te Akersloot: 150 woningen;
- Bouwlocatie Starteringerweg te Akersloot: 80 woningen;
- Campings Heiloo & Varnebroek: 175 woningen;
- Bouwplan Het Zevenhuizen te Heiloo: 40 woningen;
- Bouwlocatie Aurora te West-Graftdijk: 10 tot 20 woningen;
- Bouwlocatie Stoop te Oost-Graftdijk: 10 woningen;
- Bouwlocatie Stompvoren-West: 40 woningen.

De provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling biedt nog wel de mogelijkheid om te bouwen in uitsluitingsgebieden aansluitend

## 2

aan het bestaand bebouwd gebied, onder de voorwaarde dat een ongewenste situatie in het landelijk gebied wordt gesaneerd. De gemeente Bergen is van plan deze regeling toe te passen voor de grond van het voormalig vliegveld Bergen. Dit gebeurt in samenwerking met de provincie en de Dienst Landelijk Gebied. In het kader van de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur zijn de gronden van het voormalig vliegveld aangewezen voor natuurontwikkeling. De kosten die de gemeente maakt voor de sanering van het bestaande militaire mobilisatiecomplex (MOB-complex) en bij de herinrichting in natuur, worden versleuteld tot rechten voor woningbouw in gebieden die grenzen aan de bestaande kernen. Bergen kiest hierbij voor het terrein ten noorden van het AZC-terrein in Egmond aan den Hoef. De aantallen woningen die de gemeente op deze wijze kan realiseren, zijn meegenomen in de totale plancapaciteit.

Ten aanzien van de andere projecten pleit de regio voor soepeler toepassing van de grenzen en regels voor de uitsluitingsgebieden. Deze projecten zijn nodig om de vergrijzing in de kleinere kernen op te vangen en te investeren in de leefbaarheid van de dorpen. De aantallen woningen die de gemeenten op deze wijze kunnen realiseren, zijn niet meegenomen in de totale realistische plancapaciteit. De plannen zijn daarvoor nog te onzeker. Voor de realisatie van bovengenoemde woningen treedt de regio in overleg met de provincie. De regio meent dat alle gemeenten de mogelijkheid moeten hebben om zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende te bouwen om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte.



## 2.2 bouwen voor starters en ouderen

Uit de woningmarktanalyse is gebleken dat er de komende jaren met name een opgave voor starters en ouderen ligt. Voor starters is de locatie van de woning zeer belangrijk (nabij centrumvoorzieningen); het type woning maakt niet zoveel uit, als het maar betaalbaar is.

Ouderen hechten niet alleen veel waarde aan de locatie van de woning (nabij voorzieningen), ook de kwaliteit van de woning en de mogelijkheid van zorg in of nabij de woning is van belang. Dit maakt ouderen zeer kritische woonconsumenten, die alleen verhuizen als een woning helemaal naar hun smaak is of als het echt moet.

### 2.2.1 lokaal woonbeleid

Uit de inventarisatie van de woningbouwplannen blijkt dat alle gemeenten zich zoveel mogelijk voor starters en senioren willen inzetten. Jongeren die op zichzelf gaan wonen, doen dit bij voorkeur in hun eigen dorp of gemeente. Ouderen moeten in hun eigen dorp of gemeente oud kunnen worden. Deze beleidslijn is voor de kleinere gemeenten een omslag vergeleken met voorgaande jaren, toen voornamelijk (dure) eengezinskoopwoningen aan de voorraad werden toegevoegd. De meeste gemeenten hebben geconstateerd dat ze voor starters en ouderen onvoldoende aanbod in de bestaande voorraad hebben en zijn bereid tot een inhaalslag. Ze zetten nieuwbouw in om ontbrekende of onvoldoende aanwezige woningtypen toe te voegen. Dit betekent dat eigenlijk op alle locaties in en bij het centrum appartementen verrijzen die geschikt zijn voor starters en/of senioren. Voor senioren worden meer comfortabele en luxere appartementen neergezet. Voor starters wordt getracht zoveel mogelijk in het betaalbare segment te bouwen. Hierbij maakt het niet zoveel uit of sprake is van huur of koop, zolang de woning maar betaalbaar is en blijft.

Regionaal staan voor de komende tien jaar bijna 9.000 huur- en koopappartementen in de planning. Het grootste deel hiervan (bijna 60 procent) komt in Alkmaar. Als tegenhanger van de meer suburbane, minder dichte woonmilieus in alle naoorlogse wijken, wil Alkmaar stedelijke woonmilieus met hoge dichtheid creëren. Een groot deel hiervan wordt in de vrije sector gebouwd.



In Alkmaar is wat minder behoefte aan het toevoegen van betaalbare woningen, omdat een groot deel van de bestaande voorraad al betaalbaar is (ongeveer 55 procent van het vrijkomend koop aanbod in de bestaande voorraad bestaat uit koopwoningen onder de € 200.000,-).

### 2.2.2 inventarisatie kwalitatieve woningbouwprogramma's

In de regio hanteert elke gemeente verschillende prijsniveaus bij de definities goedkoop, betaalbaar en sociaal. In de Regionale Woonvisie geldt om die reden het inkomen als uitgangspunt. Het inkomen is gekoppeld aan de mogelijkheid om een huur- of koopwoning te betrekken (zie tabel 2.3). Op deze manier wordt helder in hoeverre een woning bereikbaar is voor een bepaalde doelgroep en kunnen gemeenten elkaar duidelijk maken voor welke doelgroep zij bouwen.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de stagnerende woningmarkt huishoudens in categorie 1 het meest raakt. In de kleinere gemeenten hebben de huishoudens in categorie 2 ook moeite om een woning te vinden, omdat er weinig woningen met een prijs tot € 200.000,- worden aan geboden. Gemeenten concentreren hun beleid daarom op de huisvesting van deze groepen. Om te zorgen voor voldoende aanbod sturen de gemeenten in toenemende mate op nieuwbouw in categorie 1 en 2. In het duurdere segment hoeven ze dat niet te doen, omdat de bouw van deze woningen direct is gekoppeld aan de vraag. Het is wel van belang dat gemeenten zich inzetten voor een goede prijs-kwaliteitverhouding in alle prijsklassen.

tabel 2.3: inkomen in relatie tot woningprijs

	inkomen	mogelijkheden in de koop	mogelijkheden in de huur
categorie 1	tot € 36.000,-	tot € 150.000,-	kernvoorraad (tot € 466,- in 2004/2005)
categorie 2	€ 36 - 45.000,-	€ 150-200.000,-	huursubsidiegrens (€ 466 - 597,- in 2004/2005)
categorie 3	€ 45 - 67.000,-	€ 200-300.000,-	vrije sector huur (> € 597,- in 2004/2005)
categorie 4	vanaf € 67.000,-	vanaf € 300.000,-	vrije sector huur (> € 597,- in 2004/2005)

Bron: Rekenmodule Vereniging Eigen Huis

tabel 2.4: overzicht plannen die (vrijwel) niet meer te wijzigen zijn

	plannen 2005 - 2015	type woning		eigendom		prijsniveau		
		% 1-gezins	% meerg.	% huur	% koop	% cat. 1	% cat. 2	% overig
Alkmaar	1.473	38%	62%	33%	67%	25%	16%	59%
Bergen	440	32%	68%	38%	62%	32%	13%	55%
Castricum	645	30%	70%	30%	70%	25%	25%	50%
Graft-De Rijp	126	44%	56%	20%	80%	0%	40%	60%
Heerhugowaard	2.598	62%	38%	27%	73%	33%	20%	47%
Heiloo	455	14%	86%	28%	72%	23%	18%	59%
Langedijk	451	55%	45%	40%	60%	31%	9%	60%
Schermer	315	75%	25%	16%	84%	28%	27%	45%
<b>totaal</b>	<b>6.503</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	<b>33%</b>	<b>67%</b>	<b>29%</b>	<b>19%</b>	<b>52%</b>

Bron: opgaven van de gemeenten

Bij de inventarisatie van de gemeentelijke woningbouwplannen is onderscheid gemaakt tussen de plannen die (vrijwel) niet meer te wijzigen zijn (tabel 2.4) en plannen waarvan de opzet nog niet definitief is of onbekend (tabel 2.5).

Uit tabel 2.4 komt naar voren wat de gemeenten nu al ondernemen om de woningbehoefte in hun gemeente op te vangen. Op basis van plannen die nog niet vastliggen, hebben de gemeenten aangegeven wat ze nog gaan doen om de behoefte op te vangen (zie tabel 2.5.). Uit de inventarisatie blijkt dat de komende tien jaar ongeveer 5.000 woningen (+/- 30 procent) in categorie 1 en 2.500 woningen (+/- 15 procent) in categorie 2 kunnen worden toegevoegd. Deze aantallen komen ruimschoots tegemoet aan de noodzaak de zogenoemde kernvoorraad (SVNK-huurwoningen met een huurprijs tot € 466,-, prijspeil 2004/2005) met +/- 450 huurwoningen uit te breiden (zie woningmarktanalyse).

tabel 2.5: plannen waarvan de opzet nog niet definitief is of onbekend

	plannen 2005 - 2015	ambitie prijsniveau	
		% cat. 1	% cat. 2
Alkmaar	5.127	30%	5-10%
Bergen	412-512*	30%	10%
Castricum	300	30%	10%
Graft-De Rijp	233	-	-
Heerhugowaard	2.887	30%	10%
Heiloo	1.577	25%	15%
Langedijk	1.349	20%	20%
Schermer	110	22%	15%
<b>totaal</b>	<b>11.995</b>	<b>27%</b>	<b>11%</b>

\* Inclusief de locaties die in de uitsluitingsgebieden plan vallen, zoals geformuleerd op p. 12.

Bron: opgaven van de gemeenten.



Deze uitbreiding is nodig om de doelgroep van beleid (inkomen tot +/- € 26.000,-) de komende jaren blijvend passend te huisvesten. Alle woningen die extra in categorie 1 beschikbaar komen, zijn bestemd voor de opvang van huishoudens met een inkomen tot € 36.000,-. De bouw van woningen in categorie 2 schept aanbod voor huishoudens met een inkomen rond de € 36.000,- zodat zij de overstap van huur naar koop kunnen maken.

### 2.2.3 afspraken over de inzet op woningen in categorie 1 en 2

Om ervoor te zorgen dat de aantallen woningen in categorie 1 en 2 daadwerkelijk worden gebouwd, nemen de gemeenten de verplichting op richting de corporaties en andere ontwikkelaars om het afgesproken percentage in de huur- of koopsector te realiseren. De genoemde 30 procent in categorie 1 is een regionale ondergrens. Om de extra druk in categorie 1 op te vangen en om de wachttijden in de huursector terug te brengen, nemen de gemeenten de inspanningsverplichting op zich om per project met alle partijen te kijken hoe zij een hoger percentage in categorie 1 kunnen realiseren. Elke gemeente legt in 2006 vast hoe deze afspraken vorm krijgen. Als uit de woningmarktontwikkelingen blijkt dat de wachttijden in de huursector daadwerkelijk teruglopen, is het mogelijk de ambitie bij te stellen.

Naast de inzet op het bouwen van woningen in categorie 1, is het streven om extra woningen in categorie 1 aan te bieden. Dit moet gebeuren door het actief

inzetten van constructies met verkoop onder voorwaarden, zoals Koopgarant of het Kanswoningenconcept (zie bijlage 2). Woningen die qua stichtingskosten tot categorie 2 behoren, kunnen hiermee tegen een lagere prijs op de markt gebracht worden, zodat ze alsnog in categorie 1 vallen. Gemeenten waar de marktprijzen redelijk hoog liggen, kunnen ook woningen uit categorie 3 in categorie 2 aanbieden. Bijkomend voordeel is dat deze woningen duurzaam betaalbaar blijven. Het is aan de gemeenten, de corporaties en andere ontwikkelende partijen om te bepalen welke constructie het beste ingezet kan worden. De gemeenten maken met de corporaties tevens afspraken over de omvang van de kernvoorraad (categorie 1).

De afspraak is dat regionaal een ondergrens wordt gehanteerd, die bestaat uit het huidige aantal woningen in de kernvoorraad in de regio plus de 450 woningen die aan de voorraad moeten worden toegevoegd om de doelgroep van beleid de komende jaren blijvend passend te huisvesten. De woningen die gemeenten en corporaties vervolgens aan de kernvoorraad toevoegen, kunnen dienen als uitbreiding van de kernvoorraad of om ruimte te creëren voor vernieuwing van de kernvoorraad door sloop/nieuwbouw, verkoop of huuraanpassingen. Dit is een onderwerp dat de partijen lokaal verder uitwerken in convenanten of prestatieafspraken.



## 2



Bovengenoemde instrumenten maken het mogelijk flexibel om te gaan met ontwikkelingen in de woningmarkt. In tijden van voorspoed kunnen corporaties een deel van de kernvoorraad of van de nieuwbouw verkopen onder voorwaarden zoals Koopgarant. Daalt de vraag naar koophuizen of stijgt de vraag naar dure of sociale huur, dan kunnen zij de woningen terugkopen en opnieuw inzetten als goedkope, of, als de markt zich ervoor leent, als duurder huurwoningen. Hierdoor ontstaat een sociale buffervoorraad, die op de woningmarkt voor meer maatwerk zorgt. Voor deze theorie in werking kan treden, is een behoorlijke buffervoorraad aan Koopgarantwoningen nodig en moet het aanbod van terug te kopen woningen door corporaties in de pas lopen met een eventuele conjuncturele stijging van de vraag naar huurwoningen. Is geen stijging zichtbaar, dan kunnen corporaties de teruggekochte woningen opnieuw met Koopgarant

verkopen. Het is nog niet duidelijk hoe groot de buffervoorraad precies moet zijn. De komende jaren willen de corporaties de benodigde omvang op grond van hun praktijkervaringen in kaart brengen.

#### 2.2.4 wonen en zorg

De woningmarktanalyse beschrijft wat de gemeenten de komende jaren moeten doen op het gebied van wonen en zorg. Er is onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen die geschikt zijn om er (in de toekomst) met een functiebeperking te wonen en/of zorg te krijgen en woningen waaraan een bepaalde mate van zorg is gekoppeld. De woningen in de eerste categorie worden ook wel nultredenwoningen genoemd (alle primaire functies op één verdieping). Bij de tweede gaat het om 'verzorgd wonen', bestaande uit clusterwonen, begeleid wonen en woonzorgcomplexen. De definities van deze begrippen staan beschreven in bijlage 3.

Het is van belang dat gemeenten inzichtelijk maken in hoeverre de bestaande woningvoorraad geschikt is voor ouderen en/of mensen met een langdurige functionele beperking. Een deel van de huidige woningvoorraad is nu al geschikt om er met een functiebeperking te wonen en/of zorg te ontvangen. Met name in Alkmaar en Heerhugowaard staan veel appartementen met lift die in de categorie 'nultredenwoning' vallen. Gezien de verwachting dat de regio de komende tien jaar nog eens 9.000 appartementen extra bouwt, kan de behoefte aan nultredenwoningen voor het grootste deel worden ingevuld. De rest van de opgave aan nultredenwoningen moet via aanpassingen in de bestaande voorraad worden opgelost. Via de Wet Voorzieningen Gehandicapten is het mogelijk individuele woningaanpassingen te doen. Grotere aanpassingen, zoals het plaatsen van een lift bij een gebouw, moeten woningeigenaren zelf uitvoeren.

Bij het realiseren van nul-tredenwoningen moeten ontwikkelaars rekening houden met de kwaliteitseisen die ouderen stellen. Sommige gemeenten hanteren al een label voor woonkwaliteit.

De overheid voert het beleid dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen, ook als ze afhankelijk worden van zorg. Hierbij speelt welzijn een grote rol. Door middel van informele netwerken (familie, vrienden en vrijwilligers die kleine klusjes uitvoeren) en ontmoetingsplekken waar mensen sociale contacten kunnen opdoen en hun maaltijd kunnen nuttigen, is de verwachting dat mensen minder sociaal geïsoleerd raken en minder of pas op latere leeftijd een beroep doen op zorg.

Hoewel mensen steeds meer vormen van zorg en diensten in de thuissituatie krijgen aangeboden, ontstaat bij een bepaalde zorgwaarde en het daaraan gekoppelde zorgaanbod de noodzaak tot opvang in (semi-) intramurale setting waar 24-uurs

zorg of toezicht mogelijk is. Het onderzoek 'toekomstscenario's voor wonen met zorg in Noord-Holland 2000-2030' heeft in kaart gebracht hoe groot de behoefte is aan specifieke woonvormen voor zorgbehoefte ouderen, lichamelijk en geestelijk gehandicapten en psychiatrisch patiënten in 2015 (zie tabel 2.6).

Een deel van deze specifieke woonvormen is al in de bestaande woningvoorraad aanwezig. Voor het overige deel moeten gemeenten aangeven in hoeverre ze de berekende behoefte de komende tien jaar realiseren. Dit kan via aanpassingen in de bestaande voorraad, maar ook via nieuwbouw. Extra aanbod van deze woonvormen betekent niet dat er geen behoefte meer is aan verzorgingshuizen. Als sprake is van structureel ongeplande zorg, dan is het rendabeler om dit in een verzorgingshuis te leveren. Er is dan structureel een vast aantal plaatsen beschikbaar.

In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), die vermoedelijk 1 januari 2007 in werking treedt, hebben gemeenten de regierol in dit proces. Regie is nodig om een breed en onderling samenhangend voorzieningenpakket te realiseren. Met een gerichte aanpak kunnen gemeenten op wijkniveau maatwerk leveren. Daarom kan dit onderwerp het beste op gemeenteniveau verder worden uitgewerkt. In de meeste gemeenten is al een start gemaakt met het opstellen van een visie op wonen, welzijn en zorg. Samen met partijen als zorgaanbieders, verhuurders en doelgroepen wordt gekeken welk aanbod aan zorg nodig is en hoe dit wordt geleverd.

Ondanks de aanpak op wijkniveau blijft regionale afstemming van belang. Hiervoor is in de regio het Portefeuillehoudersoverleg Zorg in het leven geroepen. Daarnaast houdt een ambtelijke werkgroep zich met de uitwerking van de WMO bezig. De werkgroep krijgt subsidie van de provincie voor het aantrekken van externe projectbegeleiding. Najaar 2005 heeft een extern bureau in opdracht van de werkgroep een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de samenwerkingsgronden binnen de WMO. Hierbij gaat het met name om informatievoorziening, mantelzorg en individuele voorzieningen (zoals huishoudelijke verzorging). Eind 2005 is in het portefeuillehoudersoverleg een rapport van de bevindingen gepresenteerd, waarin is aangegeven voor welke onderwerpen samenwerking een meerwaarde heeft. Zodra dit rapport is onderschreven, kan de werkgroep starten met de uitwerking en wordt er regelmatig teruggekoppeld aan de portefeuillehouders.

**tabel 2.6: behoefte aan wonen en zorg in standaardwoningen in 2015**

	cluster wonen	begeleid wonen	woonzorgcomplex
Alkmaar	123	149	964
Bergen	59	71	492
Castricum	39	46	322
Graft-De Rijp	10	11	75
Heerhugowaard	56	67	407
Heiloo	39	46	327
Langedijk	33	39	246
Schermer	7	8	52
<b>totaal</b>	<b>366</b>	<b>437</b>	<b>2.885</b>

Bron: Provincie Noord-Holland

## 2

## 2.2.5 aanbod aan woonmilieus

Vanuit het streven naar variatie in woonmilieus denken gemeenten een groot aantal woningen in (Centrum) stedelijke en Centrum Dorps woonmilieus te realiseren (tabel 2.7). Daarnaast verwachten ze aan de categorie Naorlogs (vrij en Groenstedelijk veel woningen toe te voegen. De groei van bovengenoemde categorieën komt overeen met de behoefte van starters en ouderen aan woningen in de buurt van voorzieningen en kwalitatief hoogwaardige woningen aan de stadsrand.

In Alkmaar wordt nog een deel in het Naorlogs Compact milieu gebouwd. Dit komt door de herstructurering in de wijk Overdie. Door sloop, nieuwbouw

en renovatie investeert de stad in de leefbaarheid van deze wijk.

In de Zandzoom (Heiloo/Limmen) is het project 'Wonen in het Groen' opgestart. Dit project is een voorbeeld van integrale planontwikkeling in landelijk gebied met veel aandacht voor woon- en landschapskwaliteit. Bij dit project zijn drie partijen betrokken: de provincie Noord-Holland, de gemeente Castricum en de gemeente Heiloo. Het planconcept gaat uit van de realisatie van maximaal 2.400 woningen, waarvan 1.800 in Heiloo en 600 in Castricum. Het aandeel topsegment hierin bedraagt 300 woningen. Dit zijn woningen in een zeer ruime en groene

setting, die hoofdzakelijk in de groene scheidingszone tussen Heiloo en Castricum liggen en in de beide flanken van het Zandzoomgebied. Het aandeel topsegment valt onder de categorie Landelijk Wonen. Voor de overige 2.100 woningen wordt de verdeling 25-15-30-30 gehanteerd (25 procent categorie 1, 15 procent categorie 2, 30 procent categorie 3 en 30 procent categorie 4). Deze woningen vallen in de categorie Naorlogs (vrij/Groen stedelijk.

tabel 2.7: verdeling bouwprogramma over woonmilieus

	(centrum) stedelijk	naorlogs compact	naorlogs (vrij/groen) stedelijk	centrum dorps	landelijk wonen	totaal
Alkmaar	3.121	1.069	2.382	-	28	6.600
Bergen	-	-	482-582*	366	4	852-952*
Castricum	-	-	225	645	75	945
Graft-De Rijk	-	-	250	109	25	384
Heerhugowaard	451	-	4.964	70	-	5.485
Heiloo	-	-	1.557	250	225	2.032
Langedijk	-	-	890	910	-	1.800
Schermer	-	-	235	40	150	425
<b>totaal</b>	<b>3.572</b> (19%)	<b>1.069</b> (6%)	<b>10.985</b> (60%)	<b>2.390</b> (13%)	<b>507</b> (3%)	<b>18.523</b>

\* Inclusief de locaties die in de uitsluitingsgebieden plan vallen, zoals geformuleerd op p. 12.

Bron: opgaven van de gemeenten.

### Impressie van nieuwbouw in (Centrum) stedelijke woonmilieus



Appartementen Keetgracht, Alkmaar  
(bron Proper-Stok Woningen bv)



Parktoeren 4, Heerhugowaard  
(bron Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen BV)

### Impressie van nieuwbouw in (Centrum) dorpse woonmilieus:



Stationsplein, Heiloo  
(bron Vos Makelaardij Heiloo)



Seniorenappartementen, De Rijp  
(bron Ontwikkelingsmaatschappij Asturias B.V.)

### Impressie inrichting Zandzoomgebied



### Impressie van nieuwbouw in Naoorlogs (v)rij en groenstedelijke milieus:



Plan Burchtfoods, Noord-Scharwoude  
(bron Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.)



Stompvoren-Oost fase 2  
(bron Mulder Obdam Ontwikkeling B.V.)



# uitvoering



## 3.1 acties en afspraken

In hoofdstuk 2 is naar voren gekomen dat de regio een plancapaciteit heeft van ruim 18.000 woningen voor de periode 2005-2015. Ondanks de marge van 3.300 woningen, is de komende jaren veel inzet nodig om 15.100 woningen te bouwen. Als alle gemeenten er de schouders onder zetten, dan is de kwantitatieve opgave haalbaar. Door het bouwen van betaalbare en levensloopbestendige woningen willen alle gemeenten zich inzetten voor starters en ouderen. Als deze woningen de komende jaren worden gerealiseerd, dan is ook de kwalitatieve opgave haalbaar.

Om meer zekerheid in te bouwen dat de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven gehaald worden, maken de gemeenten onderling en met de corporaties de volgende afspraken.

1 Alle gemeenten spreken af dat ze hun aandeel in de regionale opgave tot 2015 realiseren. Per gemeente is de plancapaciteit als volgt:

tabel 3.1: plancapaciteit per gemeente 2005-2015

gemeente	plancapaciteit
Alkmaar	6.600
Bergen	852-952*
Castricum	945
Graft-De Rijp	384
Heerhugowaard	5.485
Heiloo	2.032
Langedijk	1.800
Schermer	425

\* Inclusief de locaties die in de uitsluitingsgebieden plan vallen, zoals geformuleerd op p. 12.  
Bron: opgaven van de gemeenten.

De plancapaciteit is inclusief de al gerealiseerde plannen in 2005 en het restant van de Vinex-taak. Van de in tabel 3.1 genoemde aantallen moet 80 procent de komende tien jaar gerealiseerd worden. Er is een marge van 20 procent, zodat vertragingen in de planontwikkeling kunnen worden opgevangen.

2 De regio kaart bij de provincie het probleem aan dat een aantal gemeenten een tekort aan bouw-mogelijkheden heeft. Hierdoor kunnen zij onvoldoende inspelen op de vergrijzing en de terugloop van het aantal inwoners en komt de leefbaarheid van de dorpen in het geding.

tabel 3.2: plancapaciteit per gemeente tot 2010 in jaarschijven

	2005 * <sup>1)</sup>	2006	2007	2008	2009	totaal 2005-2010	totaal 2005-2015
Alkmaar	167	284	815	996	1.738	4.000	6.600
Bergen	297	171	34	100	100	702	852-952 * <sup>2)</sup>
Castricum	175	290	100	50	30	645	945
Graft-De Rijp	48	78	8	-	-	134	384
Heerhugowaard	842	564	976	661	801	3.844	5.485
Heiloo	30	150	300	400	420	1.300	2.032
Langedijk	-	150	300	250	250	950	1.800
Schermer	79	71	36	69	30	285	425
totaal	1.638	1.758	2.569	2.526	3.369	11.860	18.523

\* 1) Inclusief al gerealiseerde plannen in 2005.

\* 2) Inclusief de locaties die in de uitsluitingsgebieden plan vallen, zoals geformuleerd op p. 12.

**3** De plancapaciteit aan woningen is ingedeeld in jaarschijven (tabel 3.2). Elk jaar, te beginnen in 2006, geven gemeenten aan wat hun inzet is. Aan het einde van het jaar wordt gekeken of de opgave is gehaald.

**4** Mocht een gemeente door onvoorziene omstandigheden de opgave niet gehaald hebben en een andere gemeente heeft dat jaar wat meer gebouwd of heeft de mogelijkheid een project te versnellen, dan kunnen deze aantallen onderling worden uitgewisseld. De regionale opgave wordt dan toch gehaald. Deze afspraak is geen oplossing voor het opvangen van de eigen woningbehoefte. Daarom moet een gemeente die de opgave niet heeft gehaald de jaren erna extra inzet plegen om de eigen woningbehoefte alsnog te kunnen opvangen.

**5** Om voldoende aanbod te creëren in het betaalbare segment, wordt de afspraak gemaakt dat regionaal gezien in totaal 40 procent in categorie 1 (< € 150.000,- / < € 466,-) en categorie 2 (€ 150-200.000,- / € 466-597,-) wordt gebouwd. Hiervan wordt +/- 30 procent in categorie 1 en +/- 10 procent in categorie 2 gerealiseerd. Daarbij maakt het niet uit

of de woningen in de huur- of koopsector worden gerealiseerd, als het maar betaalbaar is en blijft. De verdeling over de categorieën per gemeente is opgenomen in tabel 3.3. De 30 procent in categorie 1 is een regionale ondergrens. Om de extra druk in categorie 1 op te vangen en om de wachttijden in de huursector terug te brengen, nemen de

tabel 3.3: inzet gemeenten bij nieuwbouw op categorie 1 en 2

gemeente	cat. 1	cat. 2	gemeente	cat. 1	cat. 2
Alkmaar	30%	5-10%	Heerhugowaard	30%	10%
Bergen	30%	10%	Heiloo	25%	15%
Castricum	30%	10%	Langedijk	20%	20%
Graft-De Rijp	-	-	Schermer	22%	15%



gemeenten de inspanningsverplichting op zich per project met alle partijen te kijken hoe een hoger percentage in categorie 1 gehaald kan worden. Per gemeente wordt in 2006 vastgelegd hoe de afspraken vorm krijgen.

**6** Naast de bouw van woningen in categorie 1, is het streven extra woningen in deze categorie aan te bieden door het actief inzetten van constructies met verkoop onder voorwaarden. Hiermee kan een woning telkens blijvend betaalbaar in de markt worden gezet. Met Koopgarant kan een woning die teruggekocht is door een corporatie ook weer als huurwoning worden ingezet. Zo is het mogelijk flexibel in te spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt.

**7** Gemeenten en corporaties stellen een regionale ondergrens vast voor de kernvoorraad. Deze grens bestaat



uit het huidige aantal woningen in de kernvoorraad in de regio, plus de 450 woningen die aan de voorraad moeten worden toegevoegd om de doelgroep van beleid blijvend passend te huisvesten. Elke gemeente kan vervolgens kijken hoeveel beleidsruimte er is om de kernvoorraad te vernieuwen door middel van sloop/nieuwbouw en verkoop/huuraanpassingen. Dit is een onderwerp dat lokaal verder wordt uitgewerkt in convenanten of prestatieafspraken.

**8** Alle gemeenten zetten zich bij nieuwbouw in voor aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen, met aandacht voor de kwaliteitseisen van ouderen conform bijvoorbeeld het woonkeurlabel. In de bestaande voorraad zetten de gemeenten zich in voor het 'opplussen' van de bestaande voorraad.



**9** Op het gebied van wonen en zorg zetten de gemeenten zich in om hun aandeel in de behoefte aan zorgwoningen te realiseren. De verdeling van de behoefte over de gemeenten is opgenomen in tabel 3.4.

**10** De regionale afstemming over het leveren van zorg en andere diensten wordt opgepakt via Portefeuillehoudersoverleg Zorg (Deelberaad) en de ambtelijke werkgroep WMO.

**11** De gemeenten en de corporaties voeren periodiek een regionaal Woonwensenonderzoek uit (zie paragraaf 3.2), zodat eenduidige beleidsinformatie op regioniveau kan worden verkregen. Gemeenten kunnen dit onderzoek ook op gemeenteniveau laten uitvoeren.

tabel 3.4: behoefte aan wonen en zorg per gemeente in 2015

	cluster wonen	begeleid wonen	woonzorgcomplex
Alkmaar	123	149	964
Bergen	59	71	492
Castricum	39	46	322
Graft-De Rijp	10	11	75
Heerhugowaard	56	67	407
Heiloo	39	46	327
Langedijk	33	39	246
Schermer	7	8	52
<b>totaal</b>	<b>366</b>	<b>437</b>	<b>2.885</b>





### 3.2 monitoring

Gezien de looptijd van de Woonvisie is het belangrijk de voortgang van de afspraken te volgen. Jaarlijks wordt het woningbouwprogramma geëvalueerd, zodat helder is welke zaken volgens schema lopen en waar zich vertragingen voordoen. Op basis hiervan moet duidelijk worden wat de oorzaken van de vertragingen zijn en wat er aan gedaan kan worden. De ervaring heeft inmiddels geleerd dat werkbezoeken tussen gemeenten onderling in dit opzicht leiden tot wederzijds begrip.

Met de monitoring van het woningbouwprogramma wordt ook gekeken of er voldoende aanbod in het betaalbare segment wordt gecreëerd en hoe de kernvoorraad zich ontwikkelt. Gegevens van de corporaties kunnen aantonen welke mutaties er in de kernvoorraad zijn

geweest, zodat duidelijk wordt of de omvang van de kernvoorraad boven de afgesproken regionale ondergrens is gebleven. Op het gebied van wonen en zorg wordt bijgehouden in hoeverre de gemeenten de berekende behoefte hebben gerealiseerd.

Nieuwe inzichten op basis van marktontwikkelingen kunnen leiden tot bijstelling van de afspraken. De benodigde beleidsinformatie komt uit het Regionale Woonwensenonderzoek, dat de gemeenten ongeveer elke vier jaar in regionaal verband houden. Mogelijk kunnen extra vragen in het Woonwensenonderzoek worden opgenomen, zodat een gedegen woningmarktanalyse kan worden gedaan op basis waarvan het woningbouwprogramma kan worden bijgesteld. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen op lokaal niveau deel te nemen aan het onderzoek.



## bijlage 1 gemeentelijke plancapaciteit 2005-2015

realistische plancapaciteit gemeente Alkmaar			
naam bouwplan	straat	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
AZ-terrein	Sportlaan	130	
De Mare, winkelcentrum	Europaboulevard	60	
Geestmolen	Divers	230	
Helderse Poort (Raad van Arbeid)	Hoek Helderseweg/Geestersingel	58	
Hofplein (Probiblio)		37	
Horizoncollege	Divers	202	
Jongkindlaan		15	
Keetgracht		27	
Koekenbier (Restaurant)	Kennemerstraatweg	42	
Nollen oost	Herenweg	255	
Nollen west	Herenweg	119	18
Notweg/Lepenlaan		66	
Oostelijke Kanaaloevers	Jaagpad e.o.	425	
Nieuw Overdie, deel 1	Koelmalaan e.o.	269	
Oud Overdie, deel 1	Koelmalaan e.o.	177	
Paardenmarkt (Eysen, Brandweergarage + Rabo)		120	
Polderhof		50	
Praxis terrein	Frieseweg	73	
Randersdijk	Hoek Frieseweg / Randersdijk	18	
Rekere + winkelcentrum	Muiderswaard	30	
Schelphoek (Eriks-terrein)	Schelphoek	300	180
Schermereiland:	hoek Eilandswal / Oudorperdijkje	53	
Sportterreinen: Kolping	Herenweg Oudorp	20	
Van der Woudestraat		28	
Voordam (ABN-gebouw)		28	
Vronermeer-zuid, laatste deel	Vronermeerweg e.o.	88	
Wendelaarstraat	Divers	102	
Wonen boven winkels	diverse binnenstad	20	20
Diverse kleine inbreilocaties, <15 woningen	diverse (vooral binnenstad)	120	
Diverse schoollocaties		233	
Diverse overige locaties		161	
Doelenveld (Aldi)		14	17
Nieuw Overdie, deel 2	Koelmalaan e.o.	30	350
Oud Overdie, deel 2	Koelmalaan e.o.	123	
Overstad (totaal incl. Vegro)	Pettermerstraat e.o.	300	700
<b>subtotaal</b>		<b>3.900</b>	<b>1.408</b>

**realistische plancapaciteit gemeente Alkmaar (vervolg)**

naam bouwplan	straat	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
Rioolwater Zuiveringsinstallatie	Helderseweg		400
Station Alkmaar-centraal	Stationsweg		72
Station Alkmaar-Noord	Drechterwaard (westzijde station)		100
Vronermeer-noord	Vronermeerweg	100	500
Overige plannen			120
<b>subtotaal</b>		<b>3.900</b>	<b>1.408</b>
<b>totaal 2005 t/m 2014</b>		<b>4.000</b>	<b>2.600</b>

**realistische plancapaciteit gemeente Bergen**

straat	kern	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
Mosselaan	Egmond a/d Hoef	135	
Nassaulaan	Bergen	2	
Breelaan	Bergen	28	
Zakedijkje	Bergen	32	
Zakedijkje	Bergen	36	
Loudelsweg	Bergen	58	
Groet	Groet	8	
Voorstraat	Egmond aan Zee	40	
Voorweg	Schoorl	9	
J.A. Radeckerweg	Schoorl	69	
Herenweg	Egmond a/d Hoef	7	
Landweg 20	Bergen	30	
Rondelaan	Bergen	4	
Zwartendijk	Egmond aan Zee	14	
Natteweg	Bergen	30	
Herenweg	Egmond a/d Hoef	200	50
<b>totaal 2005 t/m 2015</b>		<b>702</b>	<b>50</b>

**realistische plancapaciteit gemeente Castricum**

kern	locatie	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
Castricum	Bakkerspleintje	57	
Castricum	Zorgcentrum Boogaert	99	
Castricum	Albert's Hoeve	37	
Castricum	Klimopschool	30	
Castricum	Molenweidschool	20	
Castricum	Toonbeeld nw. locatie	20	
Castricum	vm. Heliosterrein	35	
Castricum	v. Stolberglaan (vm Toonbeeld)	30	
Castricum	Schoutebosch/Bonhoeffer e.o.	38	
Castricum	Gouden Stulp Burg. Mooijstraat	25	
Limmen	Rijksweg 43 (Primalicht)	10	
Limmen	Rijksweg naast 49 (Driessen)	16	
Limmen	Rijksweg 59-61a (van der Steen/Molenaar)	36	
Limmen	Rijksweg 97 (De Pook)	20	
Limmen	Pagelaan/Hogeweg	65	
Limmen	Parkplan Disseldorp	68	
Limmen	Rijksweg naast 119 (Jac. Hooij)	3	
Akersloot	Heer Derckplantsoen/Churchillplein	6	
Akersloot	de Noord (terrein Ruigewaard)	30	
CAL	Diverse locaties, nog niet uitgewerkt		300
<b>totaal</b>		<b>645</b>	<b>300</b>

## realistische plancapaciteit gemeente Graft-De Rijp

naam bouwplan	kern	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
Dillenburg	De Rijp	48	
ABC-terrein	Graft	20	
De Meelzak	De Rijp	40	
Julianastaete	De Rijp	18	
Bernhardstraat	De Rijp	8	
Boeijersloot/De Pauw	De Rijp		250
<b>totaal</b>		<b>134</b>	<b>250</b>



## realistische plancapaciteit gemeente Heerhugowaard

naam bouwplan	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
De Viersprong - 't Kruis	21	
Hugo-oord/G. Douplantsn	50	50
Plan Borst	55	
Centrumwaard	15	
Tamarixplantsoen	197	
Olmenlaan	44	
De Horst	148	
Titanialaan	66	
Acacialaan	70	
Zuidwester - Middenweg	44	
Tromp - Stationsweg	8	
Ruysdaelstraat	30	
De Frans	95	
Stadshart - Parktorens	110	
Stadshart - Tangent	190	
Stadshart - Koraal	58	
Stadshart - AH	81	
Stadshart - Stadsterras	35	
Huygenwaard	25	
H'hugowaard-zuid-1 t/m 4	2.427	
De Draai	100	1.591
<b>totaal</b>	<b>3.844</b>	<b>1.641</b>

## realistische plancapaciteit gemeente Heiloo

Naam bouwplan	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
Zuiderloo	700	
Zandzoom		550
Hoog en Laag	45	
Maalwater (HSV)	132	
Noordergeestkerk	50	50
Zeskant	73	
Corneliusgebouw (Willibrord)	39	
PaulusGebouw (Willibrord)	19	
Clëntenwoningen (Willibrord)	28	
Willibrord Zuidflank	43	42
Stationsgebied Oost	40	40
Stationsgebied West	50	50
Oosterbos	17	
Kruiskerk	5	
Rehoboth	17	
Grosmarkt	22	
SMEA	6	
Driestal	14	
<b>totaal</b>	<b>1.300</b>	<b>732</b>

realistische plancapaciteit gemeente Langedijk			
naam bouwplan	kern	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
Twuyverhoek	Sint Pancras	451	
Veilingterrein	Noord-Scharwoude	200	
Mayersloot West, deel 2	Zuid-Scharwoude	219	220
Diverse inbreilocaties		80	630
<b>totaal</b>		<b>950</b>	<b>850</b>

realistische plancapaciteit gemeente Schermer			
naam bouwplan	kern	oplevering 2005 t/m 2009	oplevering 2010 t/m 2014
Stompetoren-divers	Stompetoren	165	70
Zuidschermer	Zuidschermer	26	
Meerdijk	Grootschermer	37	
Pinksterblom	Schermerhorn	15	
De Horn	Schermerhorn	28	
Over de Leij	Schermerhorn	4	
Dorpsstraat	Oterleek	10	
Overige kernen en buitengebied			70
<b>totaal</b>		<b>285</b>	<b>140</b>

## bijlage 2

### koopgarant en kanswoning

#### koopgarant

Het principe is als volgt. De corporatie biedt een woning te koop aan tegen een gereduceerde marktprijs. De kortingspercentages kunnen variëren, maar voor bestaande woningen is de korting veelal 25 procent. Als de bewoner verhuist, is de corporatie verplicht de woning terug te kopen. De waardeontwikkeling wordt tussen corporatie en bewoner gedeeld.

De Koopgarantwoning blijkt in de praktijk niet alleen aantrekkelijk voor starters, maar voor iedereen die een lagere woonlast wil combineren met een aantal zekerheden. De beperking van het risico bestaat uit de terugkoopgarantie en het delen van het verlies bij daling van de koopprijzen. Hoewel iedereen in principe voor een Koopgarantwoning in aanmerking kan komen, is de regeling voornamelijk bedoeld om de bereikbaarheid van een koopwoning voor de lage- en middeninkomensgroepen te vergroten. Koopgarant leent zich ook heel goed om bestaande huurwoningen aan zittende huurders te verkopen.

Het voordeel van Koopgarant is dat de woning te allen tijde beschikbaar blijft voor de volkshuisvesting. Nadat de corporatie de woning heeft teruggekocht zijn er twee keuzen: opnieuw verkopen onder koopgarant of verhuren. Koopgarant is een product dat voor en door corporaties is ontwikkeld. Verschillende corporaties in Noord-Kennemerland zijn in het bezit van de licentie en hebben de eerste woningen onder Koopgarant al verkocht.

#### kanswoning

Ook in het concept van de Kanswoningen is korting op de marktprijs het centrale element. In eerste instantie wordt hierbij uitgegaan van nieuwbouwwoningen. De korting op de marktprijs wordt tot stand gebracht door lagere grondkosten te rekenen en door kostenbesparende bouwmethoden toe te passen (zonder dat daarbij concessies worden gedaan aan kwaliteit). Hierdoor kunnen kortingen worden gerealiseerd van 15 tot 20 procent. Voorwaarde om voor een Kanswoning in aanmerking te komen is een passend inkomen.

De formele opdrachtgever voor de bouw van Kanswoningen kan een instantie zijn zoals de stichting GE-Noord-Kennemerland. Deze stichting kan zorgen voor de verdeling van de woningen onder passende kandidaten, en de daarbij behorende administratie beheren. De gemeente zorgt voor goedkope bouwgrond en het verdelingsbeleid en selecteert met de opdrachtgever een geschikte bouwer.

De korting kan worden beschouwd als uitgestelde winst die op termijn kan worden verzilverd door de kortinggevers (opdrachtgever en gemeente).

Deze uitgestelde winst of stille reserve kan tevens dienen als borg voor een beperkt aantal zacht rentende startersleningen voor de huishoudens met de laagste inkomens.

### bijlage 3

## definitie zorgwoningen

Een nultredenwoning is een woning, die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij primaire ruimten als de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevinden. De drempels in de woning zijn laag of deze ontbreken geheel. Aan de behoefte aan nultredenwoningen kan voorzien worden door:

- De nieuwbouw van nultredenwoningen.
- De verbouw van bestaande woningen tot nultredenwoningen. Dit vooral door woningen zonder binnentrap via het plaatsen van een lift of hellingbaan ook van buitenaf zonder trap toegankelijk te maken.

Gerichte toewijzing van nultredenwoningen is ook nodig voor huishoudens die specifiek behoefte hebben aan een woning zonder treden. Zonder gericht toewijzingsbeleid worden nultredenwoningen vaak betrokken door mensen, die best trap kunnen lopen.

Bij wonen met zorg gaat het om nultredenwoningen, waarbij ook zorg direct op afroep beschikbaar is. Oudere en gehandicapte zorgvragers, die voorheen aangewezen waren op intramurale woonvormen, kunnen zelfstandig wonen



als de woning aan hun eisen voldoet en zorg op maat kan worden geleverd. Verschillende vormen van wonen en zorg kunnen worden onderscheiden:

#### clusterwonen:

Zes tot acht aaneengeschakelde onzelfstandige woonruimten (woonslaapkamers), met eigen sanitair, een gemeenschappelijke woonkamer en keuken plus zorgruimten. Vanuit de gemeenschappelijke ruimte kan 24-uurs zorg of toezicht worden geboden. Situering van het cluster bij voorkeur direct nabij een steunpunt met 24-uurs aanwezige zorg. Bijvoorbeeld gezinsvervangende tehuizen, groepswonen, gehandicaptenzorg en psychiatrie.

#### begeleid of beschut wonen:

Een aantal volwaardige één- of tweepersoons wooneenheden in een woongebouw met daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen en zorgruimten. Vergeleken met de clusterwoning is er meer privé-ruimte en minder gemeenschappelijke ruimte. De opzet biedt mogelijkheden voor begeleiding en/of assistentie op afroep, maar niet voor 24-uurs-zorg of toezicht. Situering bij voorkeur binnen een

woonzorgzone op loopafstand van een zorgpost. Bijvoorbeeld woonzorgcomplexen ouderenzorg, woonvoorzieningen gehandicaptenzorg en psychiatrie.

#### woonzorgcomplex:

Een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die gericht is op beschermd wonen, met een per complex overeengekomen zorg- en servicearrangement. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen en zorg, dat hier geldt als service. Het complex kan buiten een woonzorgzone liggen, omdat er in principe zorg op afspraak wordt verleend. Er is wel sprake van zorggarantie in geval van nood. Bijvoorbeeld aanleunwoningen ouderenzorg, woonvoorzieningen gehandicaptenzorg en psychiatrie.

#### zelfstandig wonen met zorg:

Al dan niet aangepaste gewone woning. De bewoner kan aanspraak maken op zorg aan huis, voorzover die op afspraak kan worden verstrekt (bijvoorbeeld reguliere thuiszorg). Bijvoorbeeld seniorenwoningen, rolstoeltoegankelijk, opgeplust, seniorenlabel en woonkeur.

(Bron: Handreiking Meerjarenontwikkelingsprogramma en Notitie ISV-2, Provincie Noord-Holland, mei 2004)

regionale woonvisie  
noord-kennemerland  
2005-2015

