

**stec
groep**



RAP regio Alkmaar

Stec Groep aan Regio Alkmaar

Esther Geuting en Erik de Leve
6 juni 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Wat voor u ligt.....	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Afspraken RAP	5
2.1	Afspraak 1: we zetten in op een flexibel, licht en gericht RAP	5
2.2	Afspraak 2: we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag.....	5
2.3	Afspraak 3: we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen	9
2.4	Afspraak 4: we werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking	10
2.5	Afspraak 5: we streven naar een duurzame voorraad in regio Alkmaar.....	11
2.6	Afspraak 6: we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben	12
2.7	Afspraak 7: we bouwen zodanig dat we niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten.....	13
2.8	Afspraak 8: we zitten als regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.....	14
	Bijlage A: Regionale woningmarkt	15
	A1: Huishoudensontwikkeling Regio Alkmaar	15
	A2: Huidige woningvoorraad in Regio Alkmaar naar segment	20
	A3: Slaagkansen sociale woningvoorraad.....	23
	Bijlage B: Verhuizingen	26
	Bijlage C: Afwegingskader	33
	Bijlage D: Duurzaamheid	36
	Bijlage E: Reacties stakeholders	41
	Documentenlijst	42
	Begrippenlijst	43

1 Inleiding

1.1 Wat voor u ligt

Voor u ligt het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (voortaan: RAP). Het document geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen.

In de regio Alkmaar is er veel aandacht voor het komen tot een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensbehoefte en aan de situatie dat de regio gemeenten ook vanuit het verleden samen met de provincie en de marktpartijen zijn gekomen tot afspraken over woningbouwproductie. De gemeenten Heerhugowaard, Heiloo en Castricum hebben als gevolg van deze afspraken in het verleden bepaalde grondposities ingenomen en stellen zich in de positie om nu ook samen met de provincie in de geest van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te komen tot een flexibele woningbouwprogrammering die recht doet aan deze situatie.

De regiogemeenten hechten net als de provincie zeer aan het versterken van het binnenstedelijk bouwen en inbreiden op locaties aansluitend op het provinciale beleid rond de Zaancorridor. Dat betekent dat ze ook graag samen met de provincie kijkt hoe transformatie van bijvoorbeeld kantoor- en bedrijventerreinen kan bijdragen aan de binnenstedelijke bouwproductie. Dit draagt bij aan de doelstelling om het aantal m² kantoorruimte te verminderen, waar ook de provincie Noord-Holland op aanstuurt.

Uit reacties van stakeholders waarmee het RAP is besproken blijkt dat betrokken partijen hechten aan de gekozen insteek waarin flexibiliteit voorop staat, en dat zij het belangrijk vinden dat de regio vraaggericht kan inspelen op de aantrekkende woningbouwbehoefte binnen allerlei verschillende woonmilieus in de regio. Partijen ondersteunen de wens om te komen tot een flexibele programmering die dicht op de vraag zit en een goede doorkijk geeft naar toekomstige huisvestingswensen en -eisen. Stakeholders en gemeenten in de regio Alkmaar zien het belang van het dicht op de markt zitten. Vanuit dat oogpunt starten de regiogemeenten een eigen regionale monitor op waarin bouwproductie, huishoudensontwikkeling en migratie een grote rol spelen.

Daarnaast hebben de regiogemeenten met de marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers) afgesproken te komen tot een regelmatige afstemming over planning, kwaliteiten en fasering van plannen, zowel op gemeentelijk als op regionaal niveau.

Aanpak

Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Bij de totstandkoming van dit RAP is nauw samengewerkt met de provincie Noord-Holland en is overleg geweest met stakeholders uit het brede beleidsveld wonen. Het concept-RAP is bovendien aan hen voorgelegd. Binnen dit proces is de Regio de trekker en Stec Groep de inhoudelijke procesbegeleider. Andere partijen die hun belangen inbrengen zijn: Provincie, gemeenten en diverse marktpartijen. Hieronder een korte omschrijving van de bijdragen per partij:

1. Provincie: de Provincie heeft de rol als woningmarktregisseur. Daarnaast zal de Provincie kennis en informatie inbrengen o.a. over vraaggestuurd bouwen, zelfbouw, duurzaam bouwen, demografische ontwikkelingen/statistieken, geschikte woonruimte voor ouderen et cetera. De Provincie (GS) stelt het RAP vast.
2. De Regio is trekker, opdrachtgever en brengt kennis in.

3. Stec Groep begeleidt het project procesmatig en inhoudelijk en vraagt input aan partijen wanneer noodzakelijk.
4. Daarnaast brengen stakeholders op basis van de eerste inzichten inhoudelijke kennis in en vertegenwoordigen de belangen van hun achterban.
5. Ter voorbereiding op de procesaanpak zijn gesprekken gevoerd met de Regio, de portefeuillehouders van de verschillende gemeenten en is marktinformatie en beleidsinformatie over de Regionale woningmarkt geactualiseerd. De resultaten van de interviewronde zijn verwerkt in het document dat voor u ligt, als inhoudelijke en procesmatige basis voor het RAP. In de interviews met bestuurders en de ambtelijke werkgroepen is een aantal belangrijke uitgangspunten benoemd voor het RAP van de Regio Alkmaar. Deze uitgangspunten hebben zowel betrekking gehad op het proces als op de inhoudelijke thema's.

Bestuurlijk overleg PORA 10 maart 2017



1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk staan de belangrijkste afspraken uit het RAP tussen de regiogemeenten. In de bijlagen bij dit document vindt u de inhoudelijke analyse van woningmarkt en beleid.

2 Afspraken RAP

Regio Alkmaar stemt de onderwerpen en thema's, die de regio betreffen onderling goed af. Op regionaal niveau worden besluiten besproken en voorbereid in het PORA. Indien noodzakelijk vindt over de onderwerpen overleg plaats met het Rijk, de provincie en ons omringende gemeenten en regio's. In onderstaande kader staan de belangrijkste afspraken die we maken als regio in het RAP.

DE BELANGRIJKSTE AFSPRAKEN IN HET RAP:

- Afspraak 1: we zetten in op een flexibel, licht en gericht RAP
- Afspraak 2: we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
- Afspraak 3: we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen
- Afspraak 4: we werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking
- Afspraak 5: we bouwen duurzaam in regio Alkmaar
- Afspraak 6: we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben
- Afspraak 7: we bouwen zodanig dat we niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten
- Afspraak 8: we zitten als regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren zelf de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling

Deze punten werken we hieronder uit in de vorm van regionale afspraken in het RAP.

2.1 Afspraak 1: we zetten in op een flexibel, licht en gericht RAP

De Regio Alkmaar heeft voorkeur voor een licht en gericht RAP dat zich flexibel binnen de regionaal afgesproken kaders kan aanpassen aan actuele marktontwikkelingen. We pakken lokaal op wat lokaal kan en doen regionaal wat regionaal moet. In dit RAP geven we uitvoering aan realistische doelen die we in de regio oppakken om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

We geven concreet uitvoering aan een flexibel, licht en gericht RAP door ook samen met marktpartijen te komen tot een regelmatig programmeringsoverleg (op niveau van de regio, en per gemeente). In het overleg staan de kwaliteiten van woningen, de match met locaties en segmenten centraal. Telkens in nauwe samenhang met de korte en lange termijn verschuivingen in de vraag, en bijvoorbeeld de actuele huishoudens prognose.

ACTIE bij afspraak 1:

We organiseren als regio minimaal één keer per jaar een programmeringsoverleg met de bij ons in de regio actieve marktpartijen. Daarnaast bezien de regiogemeenten of zij voor deelmarkten aparte overleggen inplannen.

2.2 Afspraak 2: we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag

We hanteren telkens de meest actuele demografische prognose als basis voor de woningbouwbehoefte

De nieuwbouwprogrammering is flexibel om zo jaarlijks zo goed mogelijk te kunnen aansluiten bij de vraag. Voor de programmering zelf verwijzen we naar de monitor plancapaciteit, die we als regiogemeenten minimaal één maal per jaar actualiseren. Zie www.plancapaciteit.nl.

Voor de nieuwbouwprogrammering hanteren we naast de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw ook andere, recente prognoses. Uitgangspunt daarbij is dat iedere gemeente in Regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Op dit moment is de Primos prognose 2016 de

meest recente prognose en ons vertrekpunt voor dit RAP. Omdat prognoses nooit helemaal één op één de toekomst voorspellen, hanteren we de prognose met een bandbreedte waarbij zowel afwijkingen aan de bovenkant als aan de onderkant mogelijk zijn. De verwachting is dat de provincie in juni 2017 met een nieuwe prognose komt. Als deze prognose een ander beeld laat zien en aanleiding geeft tot aanpassing dan gaan de regiogemeenten daarover met elkaar in gesprek.

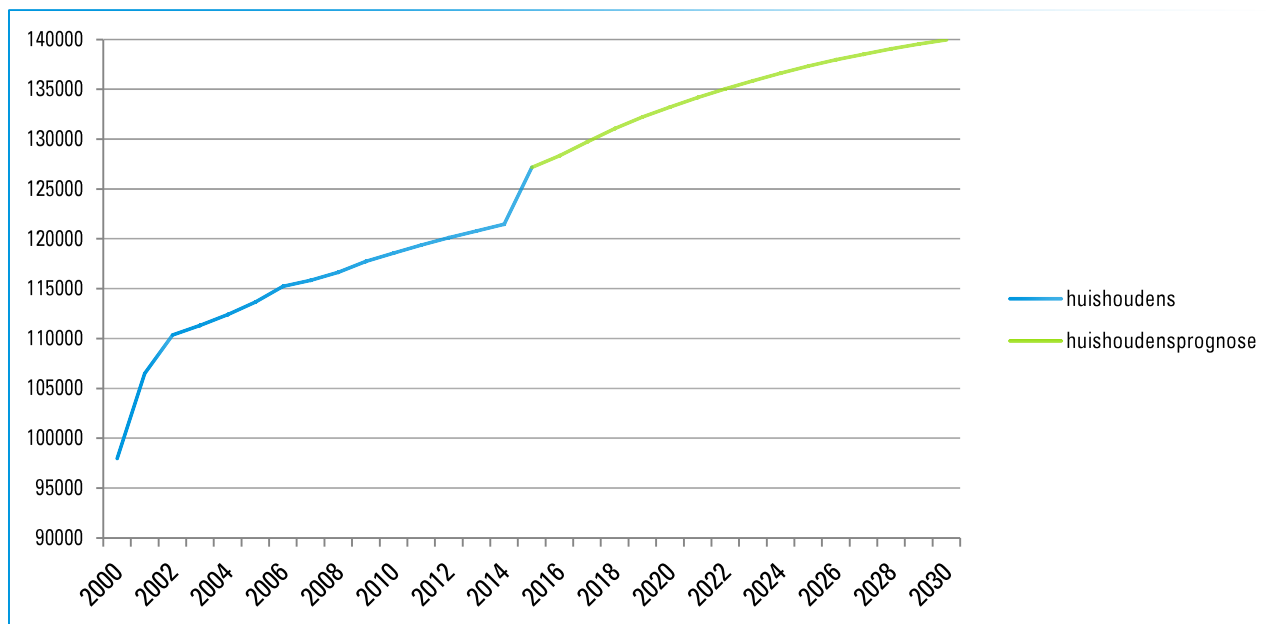
REACTIE STAKEHOLDER:

‘Het is bekend dat woningmarkten lokale markten zijn. Vaak wonen de meeste bewoners van een nieuwbouwproject al in de gemeente waar het project wordt verkocht.’ – BPD Gebiedsontwikkeling

De regio Alkmaar verwacht dat de prognoses recht doen aan de afstemming op bovenregionaal niveau en de instroom van huishoudens uit bijvoorbeeld de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en met de gemeentelijke opdracht voor de huisvesting van woningzoekenden zoals urgenten en bijzondere doelgroepen.

We vinden het als gemeenten binnen de regio belangrijk om te kunnen voorzien in het beroep dat op ons wordt gedaan om bovengenoemde aandachtsgroepen te huisvesten zonder dat dit leidt tot olopende zoektijden in de sociale voorraad en neveneffecten op onze lokale woningmarkten als geheel.

Figuur 1: huishoudensontwikkeling en –prognoses 2000 – 2030



Bron: CBS 2017 (huishoudens tot 2015), Primos 2016 (huishoudensprognose)

In bovenstaande figuur zijn de huishoudensontwikkeling en de geprognosticeerde aantallen huishoudens weergegeven, uitgaande van de meest recente prognose (Primos 2016). In totaal neemt het aantal huishoudens toe met ruim 9.600 in de komende tien jaar. De geplande productie voor de komende tien jaar is met ruim 10.000 woningen iets hoger. Omdat we merken dat de instroom en afzet van woningen de afgelopen jaren flink fluctueerde en deze sinds twee jaar weer flink aantrekt, zien we de woningaantallen in deze tabel als een richtlijn, waarbij we – afhankelijk van de daadwerkelijke realisatie van woningen in combinatie met de telkens te actualiseren prognose – de programmering in lijn brengen met de daadwerkelijke behoefte, mede in afstemming met marktpartijen. We zien op dit moment geen aanleiding om de huidige verwachte productie binnen 10 jaar aan te passen. Deze is in lijn met de meest actuele huishoudensprognose. Daarnaast houden we op basis van de praktijk in het verleden rekening met een vertraging in de realisatie van nieuwbouw en met een positieve aanpassing van de huishoudensprognose.

De regiogemeenten zeggen ook toe niet meer te zullen bouwen dan het aantal woningen, dat de prognose toelaat, maar wel te zoeken naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

Als regio vinden we het belangrijk de daadwerkelijke prognose van huishoudens goed te monitoren, zie daarover ook afspraak 7.

Tabel 1: indicatieve plannen in relatie tot uitbreidingsbehoefte conform Primos 2016 (stand van zaken juni 2016, jaarlijks te monitoren)

Gemeente	Harde plannen	Zachte Plannen	Totaal plannen	Waarvan inbreiding	Mogelijke Inbreiding	Richtlijn Ind. Verwachte productie in 10 jaar	Uitbreidings-Behoefte tot 2026 (richtlijn Primos2016)	Indicatieve Ladderruimte met plannen binnen 10 jaar
Alkmaar	1.996	848	2.844	2.124	500	2.577	3.159	582
Bergen (NH)	212	867	1.079	734	200	1.079	561	-518
Castricum	1.028	244	1.272	1.219	0	1.125	922	-203
Heerhugowaard	4.245	324	4.569	726	?	2.956	2.516	-440
Heiloo	2.132	40	2.172	2.163	0	1.575	945	-630
Langedijk	748	168	916	913	0	748	1.073	325
Uitgeest	89	310	399	249	0	375	450	75
Totaal	10.450	2.801	13.251	8.128	700	10.435	9.626	-809

Bron: Primos 2016, gemeenten 2017, bewerking Stec Groep 2017

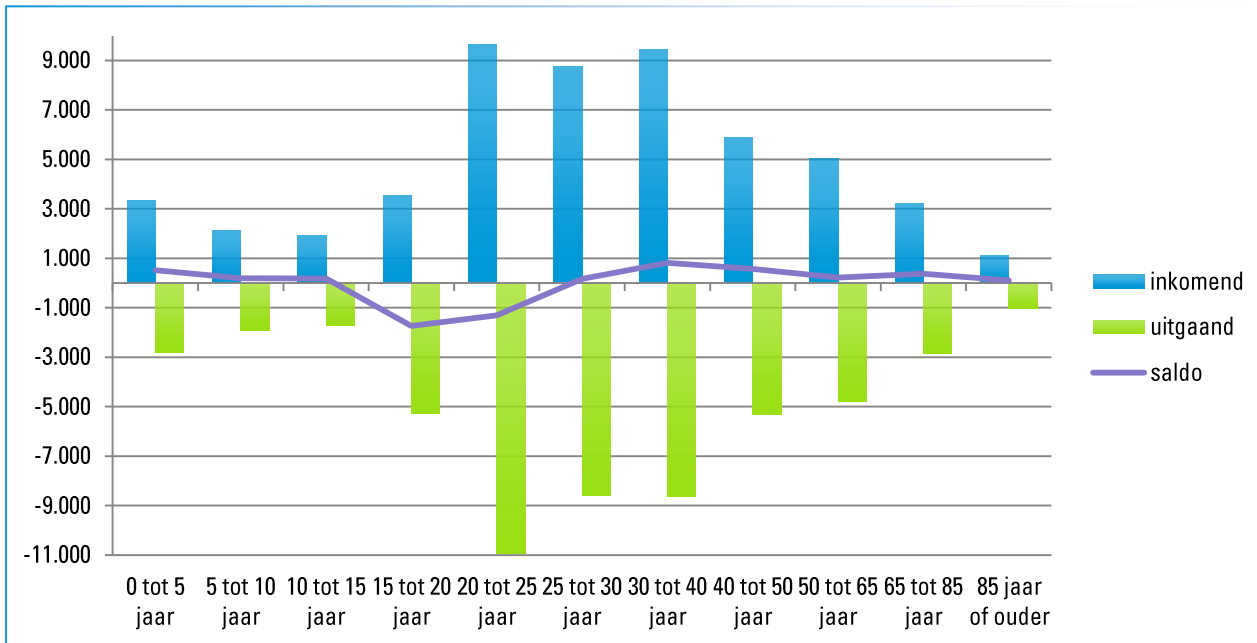
We staan als Regio open voor opvang van overloop vanuit MRA

Als regiogemeenten willen we zorgen voor een stabiele en gevarieerde demografische opbouw van onze inwoners. Voor een goed functionerende woningmarkt is een diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen van groot belang. Omdat vergrijzing in onze regio toeneemt, willen we instroom (en behoud van) jongere huishoudens faciliteren. Een van de mogelijkheden hiervoor is om in te spelen op het grote woningtekort in de MRA.

We trekken als Regio gezamenlijk op om de demografische opbouw in onze regio gezond te houden en te verbeteren. Hiervoor gaan we als Regio in overleg met MRA en Provincie om te bezien welke functie Regio Alkmaar en de specifieke gemeenten binnen de regio in de woningmarkt hebben. Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwpogave van de MRA opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren in Regio Alkmaar om de druk op de woningmarkt in MRA te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als Regio zetten we ons in om bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties te realiseren die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in die gemeenten die deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, om gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

In de bijlage staat voor de verschillende gemeenten van Regio Alkmaar weergegeven met welke gemeenten er veel verhuisinteractie (verhuisde personen) plaatsvond in de jaren 2011 - 2014. De meeste personen verhuizen binnen de eigen gemeenten (dit aandeel varieert van 26 tot 41%). Het aandeel verhuisde personen van en naar Amsterdam maakt per gemeente 4 tot 10% uit. Het is zowel weergegeven voor de inkomende als de uitgaande verhuizingen. We vinden het belangrijk goed gehoor te geven aan de vraag van marktpartijen om de verhuisbewegingen goed te monitoren en dit mee te nemen in een programmering zodat we ook gedurende de RAP-periode met elkaar kunnen inspelen op veranderingen in de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de vraag.

Figuur 2 : Migratiebewegingen naar leeftijd, OPTELLING alle gemeenten in Regio Alkmaar 2011–2015



Bron: CBS 2011 – 2016

In bovenstaande figuur zijn de opgetelde inkomende en de uitgaande verhuisbewegingen van de gemeenten in de regio Alkmaar weergegeven. Alle vestigingen in de gemeenten (ongeacht of ze uit een andere gemeente binnen regio Alkmaar komen) zijn opgeteld, net als alle uitgaande bewegingen. Bovenstaande figuur is dus geen saldo van vestiging en vertrek voor de regio (zie de bijlage met meer analyses over inkomende en uitgaande verhuizingen per gemeente).

Hieruit blijkt dat de gemeenten in de regio vooral een instroomoverschot hebben van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 jaar tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Samen met onze regionale partners streven we naar actuele input over de migratiebewegingen, dit maakt uitdrukkelijk deel uit van het regionale programmeringsoverleg.

REACTIE STAKEHOLDER:

‘Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo zien we dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de 7 gemeenten verder kan stijgen.’ – BPD Gebiedsontwikkeling

We maken afspraken met de Provincie over het hanteren van actuele prognoses die recht doen aan het faciliteren van de totale vraag naar woningen

We spreken als regiogemeenten af om ons als regio maximaal in te spannen om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. We hebben daarbij aandacht voor groepen die in de verdrinking dreigen te komen, zoals vergunninghouders of andere doelgroepen. Als illustratie: de huisvestingsvraag van vergunninghouders is moeilijk voorspelbaar en bleek de afgelopen jaren groter dan die is opgenomen in de provinciale woningbehoefteprognose. We willen deze grotere opgave in deze RAP-periode snel (kunnen) vertalen naar plantitels, om grotere druk op de sociale woningmarkt te voorkomen.

ACTIES bij afspraak 2:

- We actualiseren minimaal één keer per jaar (onze gegevens voor) de monitor plancapaciteit.
- We hanteren de meest actuele demografische prognose als basis voor de woningbehoefte.
- We gaan in gesprek met MRA en Provincie over de functie van de regio binnen de provinciale woningmarkt.
- We monitoren de verhuisbewegingen binnen de regio en de verhuisbewegingen die over de regiogrenzen heen gaan wat als input dient voor de programmeringsoverleggen.
- We nemen als regio de daadwerkelijke opgave voor huisvesting van urgenten en bijzondere doelgroepen, conform de door de raad vastgestelde huisvestingsverordening.

2.3 Afspraak 3: we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen

Volgens de huidige prognoses kan de regio Alkmaar, met de aanwezige harde plannen, de komende tien jaar ruimschoots voorzien in de behoefte aan woningen. De regio geeft bij nieuwbouw prioriteit aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties en nabijheid van voorzieningen.

We geven extra prioriteit aan woningbouwlocaties op OV-knooppunten



We maken ons sterk voor de verbetering en het behoud van de bereikbaarheid van onze regio. Aansluiting op de werkgelegenheid in de Regio Amsterdam en de rest van Nederland is van groot belang voor Regio Alkmaar. Hiermee kunnen we de aantrekkelijkheid van onze regio verbeteren en behouden. We trekken gezamenlijk op bij het uitvoeren van onderzoeken naar ingrepen in bijvoorbeeld infrastructuur die de bereikbaarheid vergroten. Hierbij gaan en blijven we als Regio in gesprek met het Rijk, Provincie en MRA. We doen dit onder andere binnen het MIRT en het provinciaal OV-knooppunten-beleid.

Vanuit de Provincie Noord-Holland wordt ingezet op het OV-Knooppuntenbeleid: nieuwbouwlocaties die dicht bij een OV-knooppunt liggen verdienen volgens de Provincie prioriteit boven locaties die minder goed ontsloten zijn met het OV. Binnen de Regio Alkmaar zijn er diverse OV-Knooppunten aangewezen (zie kaartje).

De gemeenten langs het spoortraject Amsterdam - Heerhugowaard (de Zaan-corridor) gaan ruimtelijke ontwikkelingen op de stationslocaties afstemmen in samenwerking met de Provincie Noord-Holland, de Nederlandse Spoorwegen (NS) en ProRail. Hiervoor is een intentieovereenkomst getekend. Het doel is goed bereikbare compacte steden en dorpen met daartussen een aantrekkelijk landschap. (Zie ook 'Kiezen en delen - Strategieën voor een betere afstemming tussen verstedelijking en infrastructuur', van het PBL uit 2014).

We geven in onze planvorming voorrang aan locaties bij knooppunten, conform de afspraken in het Actie- en uitvoeringsprogramma Zaan-corridor. Het gaat dan om woningbouwplannen binnen bestaand bebouwd gebied met een straal van 1.200 meter rondom een OV-knooppunt.

REACTIE STAKEHOLDER:

'Terecht wordt gewezen op de wenselijkheid / noodzaak om voorrang te geven aan de ontwikkeling van locaties bij OV-knooppunten en de herontwikkeling / transformatie van bestaand vastgoed. Het is daarbij echter van essentieel belang niet alleen de haalbaarheid, zowel financieel als in tijd, van dergelijke plannen bij de analyse te betrekken, maar ook te kijken naar de woningtypen die op dergelijke plekken kunnen worden gerealiseerd in relatie tot de behoefte aan de onderscheiden woningtypen.'

– VBM Ontwikkeling

ACTIES bij afspraak 3:

We geven binnen onze nieuwbouwprogrammering prioriteit aan inbreidingslocaties en nabij voorzieningen.

We trekken als regio gezamenlijk op binnen het MIRT en het provinciaal OV-knooppunten-beleid.

We geven in onze planvorming voorrang aan locaties bij knooppunten, conform de afspraken in het Actie- en uitvoeringsprogramma Zaancorridor.

2.4 Afspraak 4: we werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen de nieuwbouwplanning geven we, in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking en provinciaal beleid, prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen (bijvoorbeeld naar zorgwoningen of speciale woonconcepten). Ook geven we voorrang aan projecten die binnen het bestaande stedelijke gebied (ofwel BSG, conform de definitie van het Rijk voor de Ladder) liggen. We houden daarom de binnenstedelijke mogelijkheden bij. Zo voorkomen we onnodige aantasting van het buitengebied, dragen we bij aan versterking van de kernen en voldoen we – waar mogelijk – aan provinciaal en regionaal beleid en doelstellingen.

De (gewijzigde) PRV bepaalt dat een BSG-kaart onderdeel is van de regionale afspraken. De gemeenten (in regioverband) zijn zelf verantwoordelijk voor het bepalen van BSG in bestemmingsplannen op grond van de Ladder. Deze BSG-kaart is een hulpmiddel voor de gemeenten.

Voor het bepalen van de ligging binnen of buiten BSG wordt in de lijn van de jurisprudentie rond de Ladder voor duurzame verstedelijking gekeken naar:

- De bevolkingskernen als hulpmiddel om te bepalen of een locatie buiten/binnen BSG ligt.
- De planologisch vigerende situatie (te vinden op ruimtelijke-plannen.nl).
- Bestaande bebouwing (luchtfoto's) omgeven door bebouwing.

We versterken met nieuwbouw bestaande kernen en voorzieningenstructuren

We willen dat de kwaliteit van het openbaar gebied goed is voor zowel nieuwbouwlocaties buiten als binnen bestaand bebouwd gebied. We houden de kwaliteit van het bestaande openbare gebied op peil door goed onderhoud en hebben aandacht voor de spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen en leefbaarheid.

Op het regionale niveau kijken we naar een goede spreiding van voorzieningen, waarmee we zorgen dat enerzijds onze inwoners goed gebruik kunnen maken van de voorzieningen en anderzijds dat de voorzieningen rendabel en levensvatbaar zijn. We houden daarbij rekening met de functies die de verschillende kernen hebben binnen de Regio Alkmaar.

Ook zorgen we dat in ons woningbouwprogramma ruimte is in alle kernen voor sterke initiatieven: projecten en/of locaties die echt iets toevoegen aan de voorraad in de betreffende kern of wijk (dus niet méér van hetzelfde). We willen niet dat er voor leegstand wordt gebouwd of dat huidige bewoners van koopwoningen in kernen sterk benadeeld worden door nieuwbouw.

REACTIE STAKEHOLDER:

'De woningbouwbehoefte kan binnen de kernen van een gemeente heel verschillend zijn, niet alleen in relatieve zin, maar ook in absolute zin.' – WB makelaardij

REACTIE STAKEHOLDER:

'Het (is) voor nieuwe plannen erg lastig tot onmogelijk om (op korte termijn) tot realisatie te komen. Wij pleiten daarom voor meer ruimte met speciale aandacht voor plannen vanuit de samenleving. Vanuit bewoners die in hun dorp het draagvlak voor voorzieningen zien wegglijden.' - NVB

We verwachten de komende jaren meer vrijkomend vastgoed in onze gemeenten

Binnen het bestaand stedelijk gebied komt naar verwachting de aankomende jaren veel vastgoed leeg, denk aan scholen, publieke accommodaties, monumentale gebouwen, zorgvastgoed, detailhandelsvastgoed, kantoren, bedrijfspanden. In overleg met de provincie kijken we naar de manier waarop ook de transformatie van kantoor- en bedrijventerreinen kan worden benut voor woningbouw. Daarbij maken we gebruik van de kruimelgevallenregeling om zo transformatie naar woningbouw te bespoedigen, waar dit ruimtelijk en kwalitatief wenselijk is.¹ Ongeacht de eigenaar (overheid of private partijen), bekijken we mogelijkheden om dit vastgoed in te zetten voor hergebruik voor woningbouw. Vaak leidt dit tot interessante en aantrekkelijke woonproducten die het woningaanbod in onze regio diversifiëren. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

ACTIES bij afspraak 4:

We geven binnen onze nieuwbouwprogrammering prioriteit aan transformatieprojecten.

We houden als regiogemeenten de mogelijkheden voor binnenstedelijke nieuwbouw en transformatie bij.

In overleg met de provincie bekijken we mogelijkheden om ook de transformatie van kantoor- en bedrijventerreinen te benutten. Hiervoor maken we gebruik van de kruimelgevallenregeling.

2.5 Afspraak 5: we streven naar een duurzame voorraad in regio Alkmaar

Huishoudens verbruiken veel energie. Oudere inwoners moeten langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, daarom valt op het gebied van wonen, duurzaamheid en levensloopbestendigheid nog veel te winnen.

Winst voor het milieu en winst voor de bewoner die energiekosten bespaart en hiermee het wooncomfort van zijn woning verhoogt. Hier ligt een directe relatie met onder andere de betaalbaarheid van het wonen. Onze ambitie is dan ook om met verduurzaming van de woningen, bij te dragen aan een betaalbare, aantrekkelijke en toekomstbestendige woningvoorraad. Daarnaast streven we ernaar om voor 2050 alle woningen onafhankelijk van aardgas te laten zijn. De grootste opgave ligt in de bestaande woningvoorraad: Het streven is om het verschil in kwaliteit tussen de (verouderde) bestaande bouw en nieuwbouw te verkleinen.

De hierna beschreven aanpak past geheel in en geeft uitvoering aan de landelijke, provinciale en (boven-) regionale plannen, zowel op het gebied van energiebesparing als circulaire economie als langer zelfstandig wonen.

¹ De kruimelgevallenregeling (van het Bor) is verruimd. Hierdoor zijn functiewijzigingen van bestaande bouwwerken veelal niet meer Ladderplichtig. Soms gaat dit om grote ingrijpende ontwikkelingen. Daarbij geldt in beginsel geen limiet ten aanzien van het aantal bijbehorende bouwwerken.

We stimuleren eigenaren en bewoners om te investeren in maatregelen aan de woning op het gebied van duurzaamheid en langer zelfstandig wonen.

We verwachten dat het verbeteren van de kwaliteit een lange termijn traject is: de woningvoorraad zal niet binnen 1 tot 5 jaar volledig aangepast zijn. De inzet van (financiële en/of kennis) middelen is hierbij vooral faciliterend en vindt overwegend op lokaal niveau plaats. Daar waar mogelijk (en benoemd) sluiten we aan bij bestaande regelingen of partijen. We zetten vooral in op kennisdelen binnen regionaal en sub-regionaal verband. En we verkennen in hoeverre regionaal aanbesteden en een regionale “kennismakelaar” schaalvoordelen biedt. Wat regionaal kan, gebeurt regionaal, tenzij het beter is om het (sub)regionaal of lokaal op te pakken. In Bijlage D werken we de stappen die we nemen op dit thema verder uit.

ACTIES bij afspraak 5:

We stimuleren eigenaren en bewoners om te investeren in maatregelen aan de woning op het gebied van duurzaamheid en langer zelfstandig wonen.

We streven ernaar om voor 2050 alle woningen onafhankelijk van aardgas te laten zijn.

We verkennen in hoeverre regionaal aanbesteden en een regionale “kennismakelaar” schaalvoordelen biedt.

We geven uitvoering aan de aanpak zoals die is opgenomen in bijlage D.

2.6 Afspraak 6: we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben

We zetten in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen

De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de regio. De behoefte aan levensloopbestendige woningen bedraagt tot 2020 circa 6.600 stuks in Regio Alkmaar, zowel in nieuwbouw als (voor het leeuwendeel) in de bestaande voorraad. In de bestaande voorraad zijn veel woningen met behulp van aanpassingen levensloopgeschikt te maken. We hebben de ambitie om onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig 'thuis' te kunnen laten wonen.

Dit vraagt van de regiogemeenten een sterke afstemming tussen wonen en het sociaal domein en een visie op het betaalbaar houden van zorg, WMO, maatschappelijk vastgoed en bijvoorbeeld vervoer van mensen met een beperking.

We maken afspraken met woningcorporaties om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen.

De voorraad sociale huurwoningen is een belangrijk instrument om de huishoudens met een lager inkomen te huisvesten. We maken als regiogemeenten op lokaal niveau prestatieafspraken samen met de in de regio actieve woningcorporaties. In de Woonvisie staat welke onderwerpen in ieder geval opgenomen worden in de prestatieafspraken. We monitoren de verdelingsregels uit de huisvestingsverordening. We zoeken hierbij bijvoorbeeld naar oplossingen in combinatie met flexibele woonvormen.

REACTIE STAKEHOLDER:

'De woningvraag is *specifiek*, de 30% norm is *generiek*.'

'Het aantal 1 persoonshuishoudens is groot en is gestaag toegenomen: nu al komt 65 a 70% van de woningvraag in het sociale segment van een 1-persoonshuishouden.' - SVNK

We faciliteren het aanbod van middeldure huur

De behoefte aan middeldure huur is en wordt groter dan voorheen: oudere huishoudens die naar een locatie willen verhuizen dicht bij voorzieningen, jongere huishoudens die zich minder vast willen en kunnen leggen (onder andere door strengere financieringseisen, geen vast werkverband) en middeninkomens die geen toegang meer hebben tot de sociale huursector.

Daarom willen we het aanbod in de middeldure huur (vanaf ongeveer € 635 tot € 900, prijspeil 2017) vergroten. Hiermee zorgen we ervoor dat we onze inwoners een woning die bij hun past kunnen bieden.

We bieden mogelijkheden voor CPO

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap of zelfbouw is een goed middel om een onderscheidend product te realiseren. Met CPO hebben kopers de kans om nieuwbouw te realiseren die precies past bij hun wensen en eisen. Met maatwerk is het goed mogelijk om ook zelfbouw voor 'de kleinere of middelgrote' beurs aan te bieden. Wanneer de grondprijs lager is dan de marktwaarde, wordt door middel van een anti-speculatiebeding voorkomen dat de overwaarde op korte termijn toekomt aan de eerste koper. De regiogemeenten staan open voor gezamenlijke projecten voor collectieven.

ACTIES bij afspraak 6:

Samen met de woningcorporaties, maken we op lokaal niveau prestatieafspraken om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen.

We monitoren de verdelingsregels uit de huisvestingsverordening.

We faciliteren het middeldure huursegment.

We bieden mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap en staan open voor projecten van collectieven.

2.7 Afspraak 7: we bouwen zodanig dat we niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten

We spreken regionaal af niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de actuele prognose te bouwen

We hanteren per gemeente een randtotaal van daadwerkelijk te realiseren woningen binnen een tien jaarsperiode conform de meest actuele prognose (richtlijn anno 2017: Primos 2016, tot er een actuelere prognose beschikbaar komt). Zo voorkomen we dat we elkaar mogelijk beconcurreren op instroom van nieuwe inwoners. Binnen de randtotalen (huishoudensprognose) houden de gemeenten ook rekening met de opgave voor huisvesting van urgenten en bijzondere doelgroepen en eventuele extra instroom van woonconsumenten van buiten de regio. 'Uitruil van plannen' op vrijwillige basis is mogelijk.

Afstemmen van plannen op subregionaal of regionaal niveau

Op regionaal niveau stemmen we plannen af wanneer er sprake is van een keuze tussen twee plannen, aanvullend op de beoogde bouwproductie voor de komende tien jaar. Daarbij houden we oog voor plannen die mogelijk met elkaar concurreren doordat zij zich op hetzelfde segment richten en binnen een concurrentiecirkel liggen (Alkmaar/Heerhugowaard/Heiloo/Langedijk, Bergen, Castricum, Uitgeest). We stemmen dit jaarlijks met elkaar af en voorkomen zo onnodige concurrentie of dat regiogemeenten nadelige gevolgen ondervinden van elkaar bij toetsing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

REACTIE STAKEHOLDER:

'Wij zijn er niet bang voor dat plannen elkaar beconcurreren om de instroom van nieuwe inwoners. Een consument weet meestal zelf heel goed wat hij / zij wil. Of een plan moet zoveel kwaliteit leveren dat de instromer vanzelf wordt overtuigd.' – ABB Ontwikkeling BV

Afwegingskader

In de bijlage staat het afwegingskader op hoofdlijn uitgewerkt. Naast de regionale afwegingen uit het afwegingskader hebben gemeenten lokaal beleid dat kan dienen als aanvullende wegingsfactor voor plannen. Zie bijlage C1. In bijlage C2 staat de aanvullende inventarisatie van financieel/juridische gevolgen (op gemeentelijk niveau).

ACTIES bij afspraak 7:

We bouwen per gemeente niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de actuele prognose. Uitrust van plannen is hierbij wel mogelijk.

We stemmen plannen op regionaal niveau jaarlijks af, om onnodige concurrentie te voorkomen.

We hanteren een regionaal afwegingskader (mogelijk aangevuld met lokaal beleid als aanvullende wegingsfactor).

2.8 Afspraak 8: we zitten als regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad

We werken met actuele prognoses en monitoren marktontwikkelingen

We vinden het als Regio Alkmaar met dit zoveel mogelijk flexibele RAP van het grootste belang dat we de regionale marktontwikkeling scherp in beeld hebben, en de demografische prognose actueel houden en hierover samen met onze partners op de woningmarkt af te stemmen. Dit doen we door actief te monitoren.

Als Regio Alkmaar werken we telkens met de meest actuele prognose (richtlijn anno 2017: Primos 2016). We organiseren jaarlijks een of enkele voortgangs/ evaluatiebijeenkomsten voor Regio en Provincie om te bezien of het RAP nog aangescherpt of aangevuld moet worden en of de nieuwbouwplanning nog goed aansluit op de behoefte. Daar waar we signaleren dat de prognoses de actuele marktontwikkelingen rond bijvoorbeeld de opvang van vergunninghouders en de instroom van buiten de regio niet bijhouden, corrigeren we deze, onderbouwd en op maat in overleg met de Provincie. Hiervoor gebruiken we de provinciale woningbouwmonitor en kijken waar deze aangescherpt kan worden (qua frequentie en / of met toevoeging van enkele indicatoren die recht doen aan de door marktpartijen waargenomen hogere instroom, zoals bijvoorbeeld het aantal of aandeel nieuwbouwwoningen dat wordt verkocht aan huishoudens van buiten de regio. Deze informatie kan mede door marktpartijen worden aangeleverd).

We overleggen minimaal één maal per jaar met onze Regionale woonpartners

Ook bespreken we ten minste één keer per jaar met de andere woonpartners in de regio zoals de corporaties, ontwikkelaars en bouwers en zorgpartijen, wat de stand van zaken is rond de speerpunten in het RAP en welke acties en maatregelen komend jaar op de agenda staan, inclusief een flexibele vraaggerichte programmering.

Dit overleg en de afspraken die hier uit voortkomen kunnen als input gebruikt worden voor lokale woonvisies en prestatieafspraken tussen de gemeenten en de woningcorporaties. De regionale afspraken zijn een kapstok of paraplu: het kader voor deze lokale uitwerking.

REACTIE STAKEHOLDER:

'Als ontwikkelaar met de wortels in Limmen en Castricum kunnen wij ons geen korte termijn visie/succes permitteren, wij zullen hand in hand met de gemeente de komende jaren duurzaam blijven zoeken naar een optimale invulling en opwaardering van het volkshuisvestelijke aanbod.'- Biesterbos BV

ACTIES bij afspraak 8:

We organiseren jaarlijks een of enkele voortgangs-/ evaluatiebijeenkomsten voor Regio en Provincie.

Minimaal één keer per jaar bespreken we met de andere woonpartners de stand van zaken rond de speerpunten in het RAP.

Bijlage A: Regionale woningmarkt

A1: Huishoudensontwikkeling Regio Alkmaar

Regio Alkmaar groeit in de periode 2016 - 2030

In deze bijlage gaan we in op de huishoudensontwikkeling in de Regio Alkmaar en de afzonderlijke gemeenten. De uitgangspunten en aannames genoemd in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de Primospoggnose uit 2016.

De huishoudensontwikkeling beïnvloedt de vraag naar woningen. De woningvoorraadprognose betrekken we hierin voornamelijk niet omdat daarin extra beleidsmatige aannames zitten die niet relevant zijn als u dichter op de marktvaart wilt opereren. In onderstaande tabel is de huishoudensontwikkeling opgenomen voor de periode 2016 – 2030.

Tabel A1: aantal huishoudens in Regio Alkmaar volgens prognose in 2016-2030*

Gemeenten	2016	2020	2025	2030
Alkmaar	50.320	51.970	53.300	54.210
Bergen	13.770	14.070	14.250	14.350
Castricum	15.150	15.710	16.030	16.240
Heerhugowaard	22.360	23.560	24.700	25.460
Heiloo	10.010	10.500	10.900	11.120
Langedijk	11.230	11.760	12.240	12.520
Uitgeest	5.490	5.660	5.920	6.070
Totaal	128.330	133.230	137.340	139.970

Bron: Primospoggnose huishoudens 2016.

*Aantallen zijn afgerond op 10-tallen.

Vergrijzing neemt toe in Regio Alkmaar

Ouderen bepalen voor een groter deel de woningbehoefte dan voorheen. De toename van het aantal huishoudens tot en met 2030 betreft namelijk vooral huishoudens van 75 jaar en ouder (+78%), zie onderstaande tabel. Deze ontwikkeling zien we in heel Nederland. De huishoudens tot 55 jaar nemen per saldo af in aantal, met name huishoudens in de categorie stellen tot 35 jaar. In de Regio is dus sprake van vergrijzing die samengaat met een afname van deze typen huishoudens. Dat betekent tegelijkertijd dat de beroepsbevolking (huishoudens in de leeftijd 18 tot 65) afneemt de komende jaren.

Tabel A2: huishoudensontwikkeling Regio Alkmaar tot en met 2030

Doelgroep	2016	2020	2025	2030	% 2016-2030
Alleenstaanden tot 25 jaar	2.360	2.520	2.420	2.230	-6%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	6.650	7.110	7.090	6.820	3%
Stellen tot 35 jaar	4.800	4.960	4.320	3.750	-22%
Gezinnen	44.620	44.610	44.340	44.030	-1%
Stellen en alleenstaanden 35 tot 55 jaar	16.730	16.060	15.640	15.120	-10%
Stellen en alleenstaanden 55 tot 75 jaar	36.510	38.170	38.080	38.700	6%
Huishoudens 75+	16.190	19.280	24.940	28.790	78%
Overig	470	510	520	540	14%
Totaal	128.330	133.230	137.340	139.970	9%

Bron: Primospoggnose 2016. Bewerking Stec Groep, 2017. Absolute aantallen zijn afgerond op 10-tallen.

Behoefte aan nultredenwoningen neemt toe

De behoefte aan nultredenwoningen stijgt de komende jaren door vergrijzing en extramuralisering. In de woningbouwmonitor Noord-Holland 2015 wordt de behoefte aan nultredenwoningen geraamd op circa 6.600 voor de periode 2010 tot 2020. De Regio heeft voor de periode vanaf 2015 tot 2020 ongeveer 2.300 nultredenwoningen in de plannen opgenomen. Het ligt voor de hand om deze behoefte in nieuwe aangepaste woningen op te vangen, maar deze behoefte kan ook voor een groot deel worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad. Door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen, traplift of badkamer beneden) neemt de voorraad toe .

Woningmarkt nieuwbouw doorgaans lokaal georiënteerd

In de onderstaande tabel is te zien waar de kopers vandaan komen van woningen die zijn gebouwd in de regio Alkmaar in de periode 2010-2014 (MNW). In Regio Alkmaar komen de meeste kopers van nieuwbouwwoningen uit de gemeente zelf. De rest van de kopers komt doorgaans uit (omliggende) gemeenten uit de regio. Uit CBS-onderzoek blijkt dat het merendeel van de mensen (in de huur- en de koopmarkt samen) binnen de eigen woonplaats verhuist; vooral vanwege demografische en woongerelateerde motieven. In 2014 verhuisden binnen Nederland één op de elf inwoners. Bijna zes op de tien verhuisde personen verhuisden binnen dezelfde gemeente.

Tabel A3: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Regio Alkmaar tussen 2010-2014

Herkomst kopers	Regio Alkmaar	Nederland
Herkomst koper: % binnen de gemeente	77,3	76,5
Herkomst koper: % binnen de coropRegio	14,1	13
Herkomst koper: % binnen de Provincie	7,2	5,2
Herkomst koper: % binnen Nederland	1,4	5,3
Totaal	100%	100%

Bron: NEPROM (2016), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2010 - 2014.

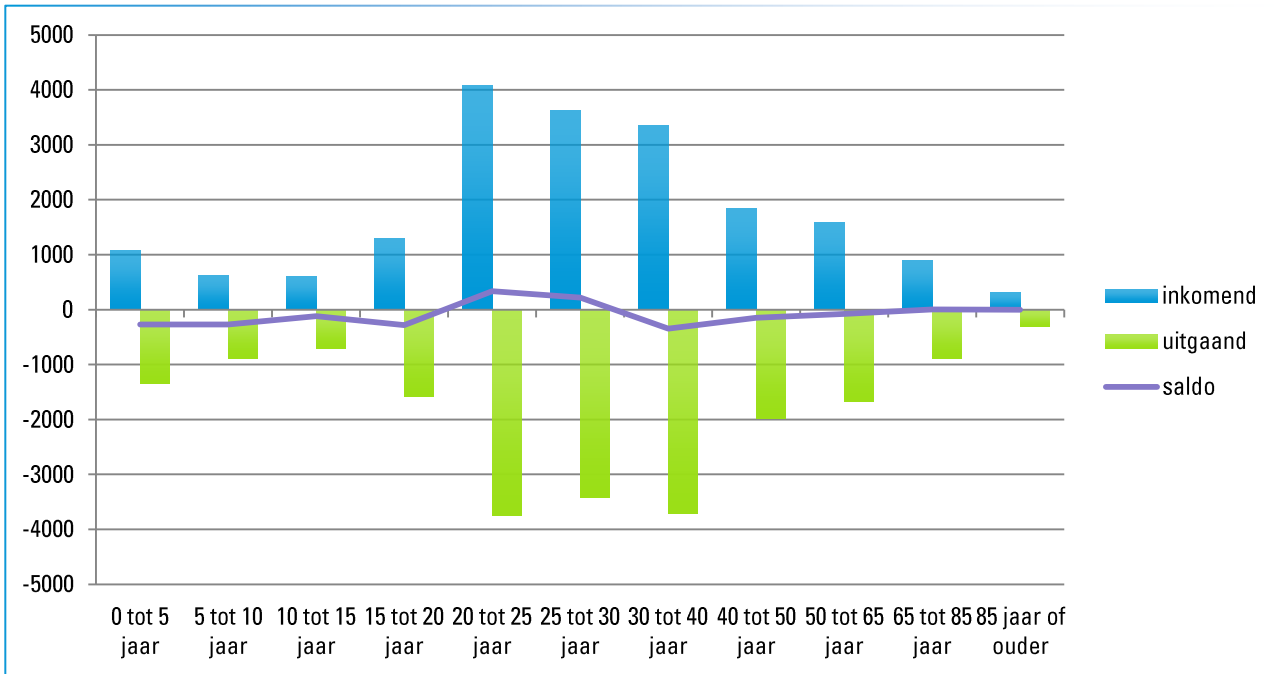
Regio Alkmaar kent vooral uitstroom van 10- 25-jarigen en instroom van 25-plussers

Wanneer we kijken naar de instroom en uitstroom naar leeftijd in de regio, dan zien we dat de meeste gemeenten in de regio een uitstroom hebben van jongeren van circa 10 tot 25 jaar (naar verwachting studenten). De meeste gemeenten hebben een instroom van zeer jonge kinderen en 25 tot 50-jarigen (de terugkerende jonge gezinnen met kinderen).

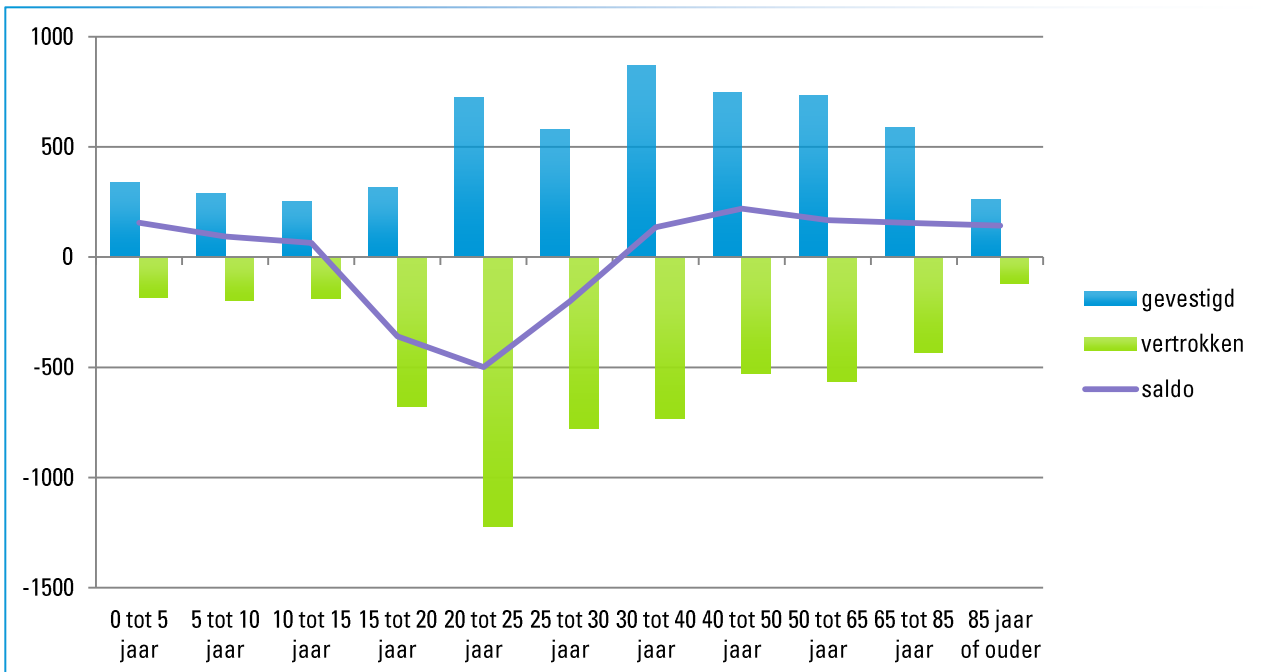
Alleen Alkmaar laat juist een tegenovergesteld beeld zien. De in- en uitstroom op gemeenteniveau (zie overzichten op de volgende pagina) laat alle verhuisbewegingen zien tussen gemeenten, zowel met de andere gemeenten in de regio als met gemeenten buiten de regio.

Figuur A1: in- en uitstroom en saldo naar leeftijd verhuisde personen per gemeente in 2011-2015

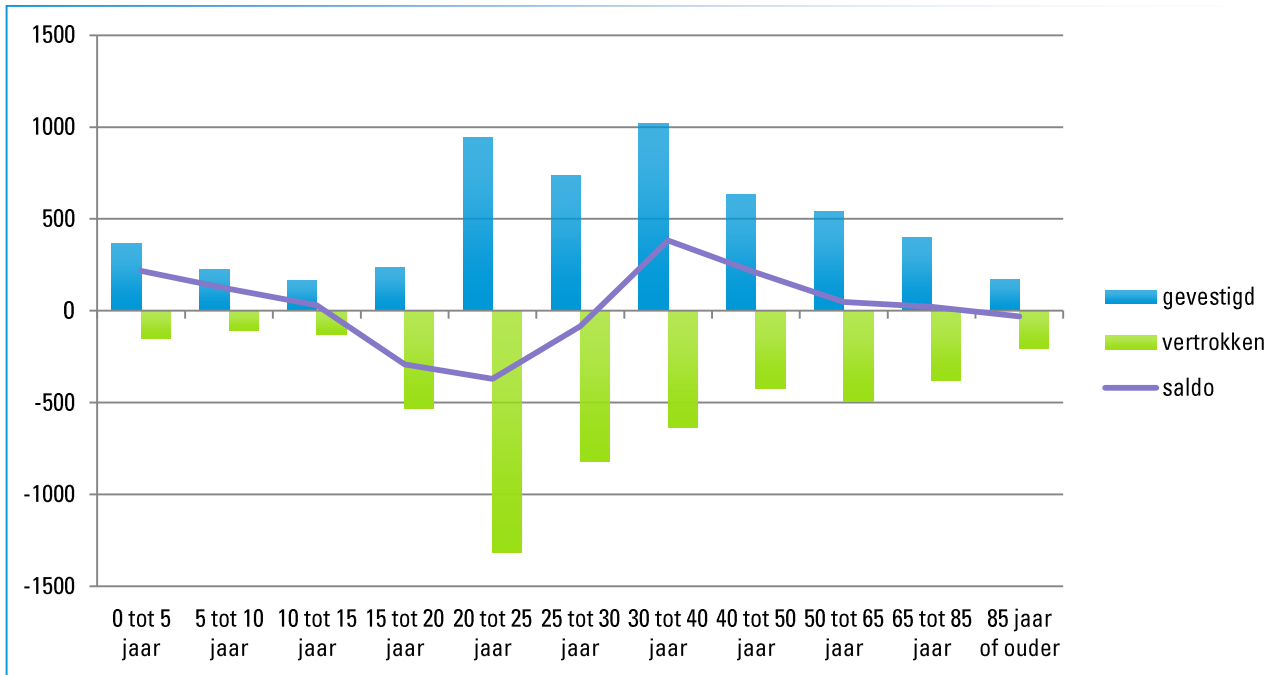
Alkmaar



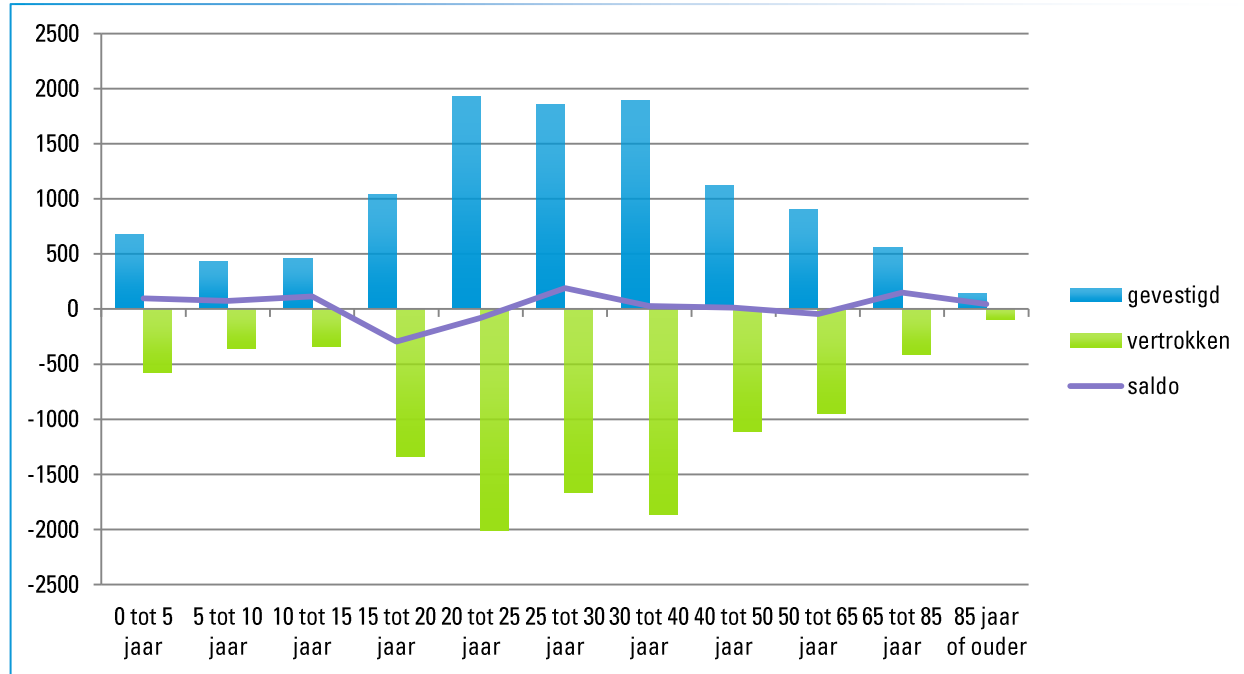
Bergen



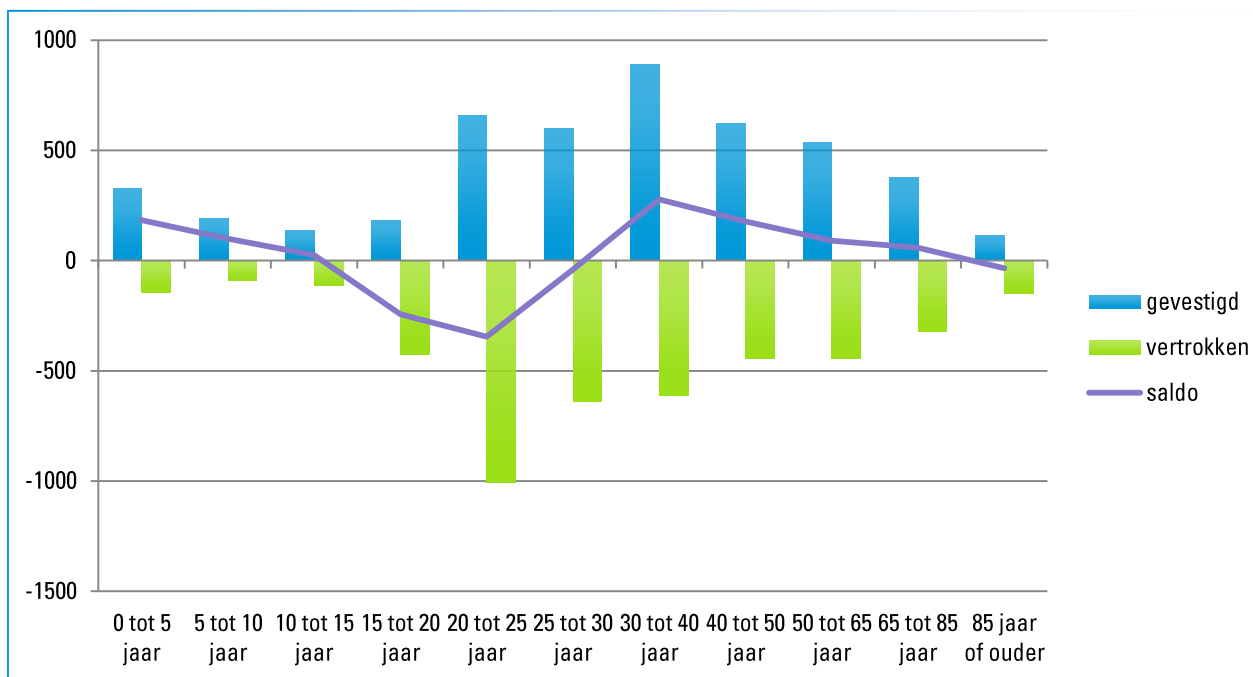
Castricum



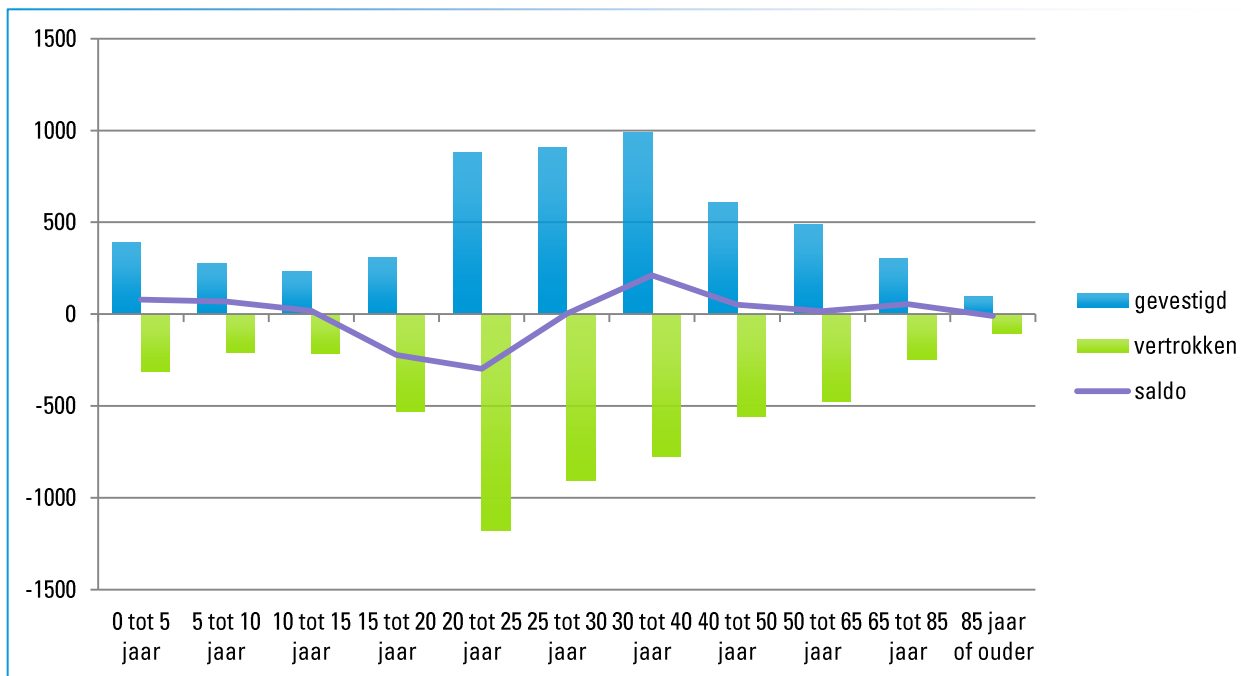
Heerhugowaard



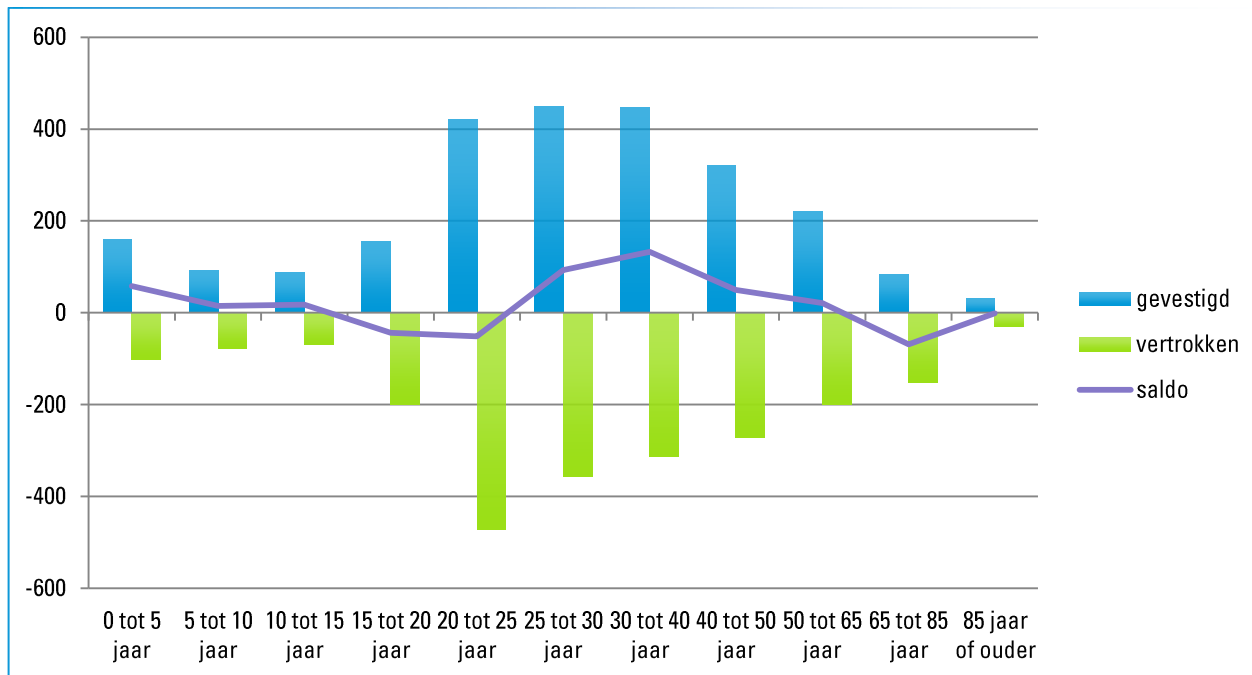
Heiloo



Langedijk



Uitgeest



Bron: CBS 2016 over 2011 - 2015, bewerking Stec Groep 2016

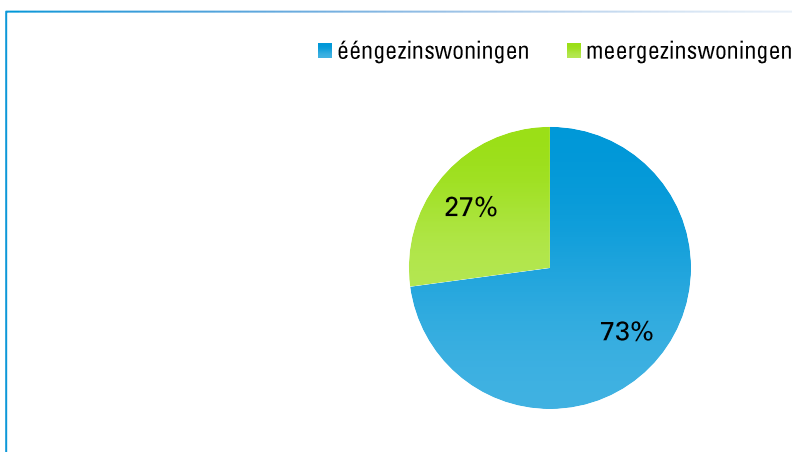
A2: Huidige woningvoorraad in Regio Alkmaar naar segment

Dit hoofdstuk geeft inzicht in hoe de woningvoorraad in Regio Alkmaar en de afzonderlijke gemeenten op dit moment is verdeeld naar de verschillende segmenten zoals woningtype en prijssegment. Dit staat in de onderstaande tabellen en figuren. In de volgende paragraaf gaan we in op de huidige woonsituatie van de huishoudens. De paragraaf daarna gaat in op de slaagkansen van lagere inkomens op de sociale huur- en koopwoningmarkt.

3/4 van de woningvoorraad in Regio Alkmaar is ééngezinswoning

Circa 75% van de woningen in de bestaande voorraad in Regio Alkmaar (128.300 woningen) is een ééngezinswoning. Circa 25% van de totale woningvoorraad is een meergezinswoning. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (65% eengezinswoningen, 35% meergezinswoningen) heeft de Regio relatief veel ééngezinswoningen.

Figuur A2: huidige samenstelling woningvoorraad Regio Alkmaar in 2014 naar woningtype



Bron: ABF Research, 2014. Bewerking Stec Groep, 2015.

Twee derde van de voorraad in Regio Alkmaar is een koopwoning

In Regio Alkmaar bestaat gemiddeld circa 66% van de bestaande voorraad uit koopwoningen, tegenover circa 34% huurwoningen (tabel A4). Er bestaat een totale woningvoorraad van circa 84.500 koopwoningen en 33.700 huurwoningen. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (55% koop, 45% huur) heeft u relatief veel koopwoningen. Alleen in de gemeente Alkmaar ligt het aandeel koopwoningen beneden het Regionale gemiddelde.

Tabel A4: woningvoorraad naar eigendom in 2014 in Regio Alkmaar*

Gemeente	Voorraad koopsector	Voorraad sociale huursector	Voorraad particuliere huursector	Voorraad koopsector (%)	Voorraad sociale huursector (%)	Voorraad particuliere huursector (%)
Alkmaar	29.037	15.296	5.324	58,5	30,8	10,7
Bergen (NH.)	10.135	2.813	2.040	67,6	18,8	13,6
Castricum	11.082	2.385	1.684	73,1	15,7	11,1
Heerhugowaard	15.206	4.890	1.864	69,2	22,3	8,5
Heiloo	7.211	1.852	1.012	71,6	18,4	10
Langedijk	8.149	2.100	689	74,5	19,2	6,3
Uitgeest	3.688	1.243	542	67,4	22,7	9,9
Totaal	84.508	30.579	13.155	66%	24%	10%

Bron: ABF Research, 2014. Bewerking Stec Groep, 2015. *mogelijk dat er tussen gegevens van de gemeenten Bergen en Castricum zelf en de bovengebruikte cijfers verschillen zitten. Dit kan komen doordat bijvoorbeeld recreatiewoningen mogelijk zijn meegenomen in de categorie particuliere huursector in bovenstaande tabel. Aantallen in bovenstaande tabel zijn niet op gemeentelijke WOZ-bestanden gebaseerd. In bovenstaande tabel is gebruikgemaakt van één bron, in plaats van verschillende gemeentelijke data-bestanden.

Zwaartepunt koopwoningvoorraad ligt in het segment € 1,5-2,5 ton, bij de huurwoningvoorraad in het betaalbare segment

De koopwoningvoorraad in Regio Alkmaar is ten opzichte van het nationale gemiddelde in Nederland 'duur'. Circa 40% heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of meer, tegenover 36% in Nederland. Ook zijn de goedkoopste segmenten (tot € 150.000) ondervertegenwoordigd. In de huurwoningvoorraad bestaat de voorraad voor 43% uit woningen met een huurprijs van de kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92 prijspeil 2015) tot de 2e aftoppingsgrens (€ 628,68 prijspeil 2016). Gemiddeld valt 15% van de huurwoningvoorraad in het geliberaliseerde segment (€ 710,68 en hoger). Deze verdeling over huurprijsklassen komt overeen met het Nederlandse gemiddelde.

Tabel A5: huidige samenstelling koopwoningvoorraad Regio Alkmaar naar WOZ-waarde in 2014*

WOZ-waarde €	Alkmaar	Bergen (NH.)	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest	Regiototaal	Nederland
0 tot 100.000	2%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	1%	3%
100.000 - 150.000	18%	5%	2%	9%	0%	5%	6%	10%	15%
150.000 - 200.000	34%	12%	16%	46%	9%	19%	26%	27%	26%
200.000 - 250.000	17%	21%	24%	25%	32%	21%	37%	22%	20%
>250.000	29%	63%	56%	20%	58%	55%	31%	40%	36%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2015, Bewerking Stec Groep, 2016. * Aantallen in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op WoON2015 en niet op WOZ-bestanden. Op het niveau van gemeente is vanwege het beperkt aantal respondenten in sommige gemeenten de verdeling niet representatief. Op het niveau van de regio is dat wel representatief. WoON2015 is gebruikt, omdat dan de informatie komt uit één bron, in plaats van verschillende gemeentelijke data-bestanden. Mogelijk dat er met gegevens van de gemeenten Bergen en Castricum zelf en de bovengebruikte cijfers verschillen zijn. Dit kan komen doordat bijvoorbeeld recreatiewoningen mogelijk zijn meegenomen in bovenstaande tabel.

Tabel A6: huidige samenstelling huurwoningvoorraad naar prijsklasse in Regio Alkmaar in 2014*

Prijsklasse	Alkmaar	Bergen (NH.)	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest	Regiototaal	Nederland
Tot ondergrens	2%	0%	0%	0%	0%	20%	0%	3%	4%
Tot Kwaliteitskortingsgrens	8%	16%	26%	5%	28%	5%	0%	10%	11%
Tot 1e aftoppingsgrens	49%	32%	16%	51%	31%	37%	58%	43%	43%
Tot liberalisatiegrens	27%	39%	7%	37%	24%	26%	25%	27%	27%
Boven liberalisatiegrens	13%	13%	52%	6%	17%	11%	17%	15%	16%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2015, Bewerking Stec Groep, 2016. * Aantallen in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op WoON2015 en niet op WOZ-bestanden. Op het niveau van gemeente is vanwege het beperkt aantal respondenten in sommige gemeenten de verdeling niet representatief. Op het niveau van de regio is dat wel representatief. WoON2015 is gebruikt, omdat dan de informatie komt uit één bron, in plaats van verschillende gemeentelijke data-bestanden. Mogelijk dat er met gegevens van de gemeenten Bergen en Castricum zelf en de bovengebruikte cijfers verschillen zijn. Dit kan komen doordat bijvoorbeeld recreatiewoningen mogelijk zijn meegenomen in bovenstaande tabel.

Mede door de samenstelling van de woningvoorraad in de regio zijn de lagere inkomensgroepen voornamelijk aangewezen op de sociale huursector. Voor huishoudens met middeninkomens, die niet in een sociale huurwoning terecht kunnen, lijken de mogelijkheden beperkter.

Iets minder grote woningen in gemeenten in Regio Alkmaar

Als we kijken naar de huidige voorraad naar grootteklasse, dan zien we dat de meeste woningen een oppervlakte hebben van 90-119 m². Het aandeel woningen groter dan 150 m² is beperkt. Wanneer we dit vergelijken met het nationale gemiddelde, dan ligt het aandeel middelgrote woningen (90 - 149 m²) boven het nationale gemiddelde. De grotere en kleinere woningen zijn in Regio Alkmaar ondervertegenwoordigd.

Tabel A7: woningvoorraad gemeenten Regio Alkmaar naar grootte*

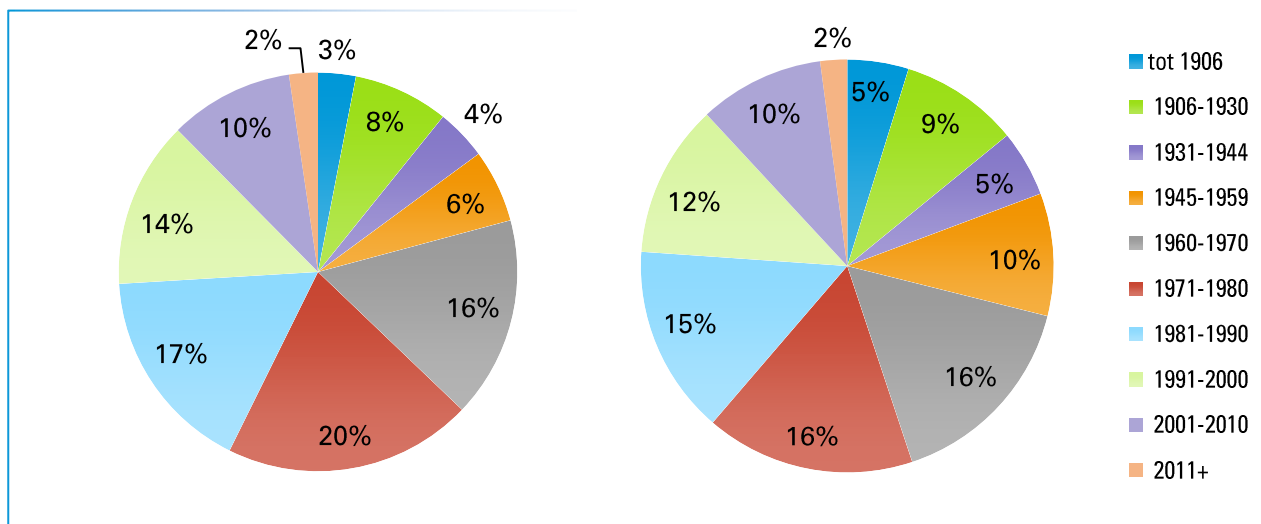
Gemeente	Tot 50 m ²	50-69 m ²	70-89m ²	90-119 m ²	120-149 m ²	150-199 m ²	200+ m ²	Onbekend
Alkmaar	5,1	13,2	20,5	36,9	15,5	6	2,7	0,1
Bergen (NH.)	6,9	7,8	15,8	33,1	16,5	10,7	9,2	0
Castricum	2,7	9,2	12,2	35,8	22,8	11,3	6	0
Heerhugowaard	3,6	7,9	11,5	35	23,7	11,8	6,5	0
Heiloo	3,8	7,2	14	45	21,3	6,4	2,4	0
Langedijk	1,5	4,5	9,8	33,8	22,2	17,9	10,4	0
Uitgeest	2	4,6	15,9	35,1	25,3	12,4	4,6	0
Totaal	4,2%	9,5%	16,0%	37,2%	19,1%	9,0%	4,8%	0,0%
Nederland	5,1	10,8	17,8	30,4	17,7	11,0	7,2	0,1

Bron: ABF Research, 2014. Bewerking Stec Groep, 2016. *mogelijk dat er tussen gegevens van de gemeenten Bergen en Castricum zelf en de bovengebruikte cijfers verschillen zitten. Dit kan komen doordat bijvoorbeeld recreatiewoningen mogelijk zijn meegenomen in de categorie particuliere huursector in bovenstaande tabel. Aantallen in bovenstaande tabel zijn niet op gemeentelijke WOZ-bestanden gebaseerd. In bovenstaande tabel is gebruikgemaakt van één bron, in plaats van verschillende gemeentelijke data-bestanden.

Zo'n 12% van de woningvoorraad is na 2000 gebouwd en zal up-to-date zijn

In onderstaande figuur is de woningvoorraad naar bouwperiode weergegeven in Regio Alkmaar. Vooral woningen van voor 1945 (circa 15%) en woningen uit 1945-1970 (circa 22%) voldoen in veel gevallen minder goed aan de huidige wensen- en eisen van bewoners met betrekking tot de uitstraling van het pand (met uitzondering van jaren '20 en '30-woningen en monumentale panden). Woningen uit deze tijd zijn veelal 'kwetsbaar' door hun ouderdom. In Regio Alkmaar vormt deze groep samen zo'n 37% van de gehele woningvoorraad. Een deel van deze woningen zal geüpgraded moeten worden. Voor het andere deel geldt een natuurlijk verloop en is het lang niet altijd rendabel om te upgraden. De opbouw van de woningvoorraad naar bouwperiode komt grofweg overeen met de opbouw van de Nederlandse woningvoorraad als geheel. Wel is het aandeel woningen uit de 'kwetsbare periode' 1971-1980 ongeveer een derde groter dan in Nederland als geheel.

Figuur A3: samenstelling woningvoorraad Regio Alkmaar (L) en Nederland (R) naar bouwperiode in 2014



Bron: ABF Research, 2014. Bewerking Stec Groep, 2015.

A3: Slaagkansen sociale woningvoorraad

In deze paragraaf gaan we kort in op de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad. De basis hiervoor vormen o.a. gegevens van Aedes (2014).

Woningvoorraad in Regio Alkmaar relatief bereikbaar voor lagere inkomens

Huishoudens met een inkomen tot € 45.716 die nu een woning zoeken hebben slechts in beperkte mate toegang tot de koopmarkt in Nederland (dit is exclusief spaartegoeden). In onderstaande tabel zijn enkele rekenvoorbeelden voor huishoudens naar inkomen weergegeven. Zoals uit onderstaande tabel blijkt, is een bruto jaarinkomen van € 45.716 benodigd om een woning van circa € 185.000 te kunnen kopen. De koopwoningvoorraad in Regio Alkmaar heeft een gemiddelde WOZ-waarde van zo'n € 233.000 in 2014, tegenover het gemiddelde van € 211.000 in Nederland. Van het huidige aanbod op Funda (d.d. medio maart 2017) behoort ongeveer 15% tot het segment woningen met een vraagprijs tot € 185.000, de goedkope voorraad is in Regio Alkmaar relatief beperkt.

Tabel A8: hypothecaire mogelijkheden NHG (looptijd 10 jaar)

Inkomen huishoudens	Rente	Max. hypotheek	Aankoop woning
€ 22.100	2%	€ 67.200	€ 65.882
€ 30.000	2%	€ 128.500	€ 125.980
€ 35.739	2%	€ 165.100	€ 161.863
€ 45.716	2%	€ 211.200	€ 207.059

Bron: Rabobank.nl (peildatum 1 mei 2016). Bewerking Stec Groep, 2016.

Tabel A9: doelgroepen sociale huurbeleid Regio Alkmaar

Inkomen huishoudens	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest	Totaal
Aandachtgroep / primaire doelgroep	13.558	3.312	1.893	4.144	1.128	2.895	1.508	28.438
Secundaire doelgroep	8.008	2.077	1.582	822	2.830	1.193	368	16.880
Iah-inkomen 33.000-43.000	6.548	1.074	3.141	3.813	1.161	2.483	415	18.635
Iah-inkomen 43.000+	21.145	8.039	7.846	11.717	3.788	5.276	2.941	60.752
Totaal	49.259	14.502	14.462	20.496	8.907	11.847	5.232	124.705

Bron: WoON2015, Bewerking Stec Groep, 2016. * Aantallen in bovenstaande tabel zijn gebaseerd op WoON2015 en niet op bestanden van bijvoorbeeld Belastingdienst, gemeenten of de sociale verhuurders. Op het niveau van gemeente is vanwege het beperkt aantal respondenten in sommige gemeenten de verdeling niet representatief. Op het niveau van de regio is dat wel representatief. WoON2015 is gebruikt, omdat dan de informatie uit één bron komt, in plaats van verschillende data-bestanden.

Lichte druk op de sociale huursector

In tabel A10 is weergegeven welke woningcorporaties en woningbedrijven actief zijn in Regio Alkmaar. In het woningbezit van de in totaal tien woningcorporaties is de gemiddelde mutatiegraad in 2013 licht gestegen ten opzichte van 2011. De gemiddelde mutatiegraad in de regio ligt echter lager dan gemiddeld gezien in Nederland (zie tabel A11). Dat betekent dat de sociale huursector minder verloop kent waardoor de doorstroming in het sociale segment in Regio Alkmaar iets meer stopt dan in Nederland als gemiddelde. Hiermee is de sociale huurwoningvoorraad in Regio Alkmaar iets 'minder mobiel' dan de Nederlandse.

Tabel A10: toegelaten instellingen in Regio Alkmaar (geen gemeentelijke woonbedrijven)

Toegelaten instelling	Aanwezig in						
	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest
L0063-Van Alkmaar voor Wonen	X						
L0305-Wbv Langedijk	X					X	
L0478-Wooncompagnie	X					X	
L0583-Woningstichting Kennemer Wonen	X	X	X		X		X
L1182-St Woonwaard Noord-Kennemerland	X			X	X	X	
L1646-St Woonzorg Nederland	X		X	X	X		X
L1666-St Habion	X					X	
L1817-St Mooiland	X			X	X		
L1924-Vestia Groep			X				
L2070-Ymere	X			X		X	

Bron: Datawonen, 2014. Bewerking Stec Groep, 2016.

Tabel A11: mutatiegraad (in %) in het woningbezit van in Regio Alkmaar actieve toegelaten instellingen in 2012 - 2014

Toegelaten instelling	Mutatiegraad		
	2012	2013	2014
L0063-Van Alkmaar voor Wonen		7,5	8,7
L0305-Wbv Langedijk		7,8	7,3
L0478-Wooncompagnie		5,6	6,0
L0583-Woningstichting Kennemer Wonen		6,7	6,9
L1182-St Woonwaard Noord-Kennemerland		8,3	6,7
L1646-St Woonzorg Nederland		14	17,0
L1666-St Habion		14	12,1
L1817-St Mooiland		9,3	9,5
L1924-Vestia Groep		8,1	8,3
L2070-Ymere		6,9	7,0
Regio Alkmaar (Noord- en Midden Kennemerland)		7,3 -7,8	7,1-8,0

Bron: Corporaties in persepectief, 2014 en 2015 (CFV & Aedes). Bewerking Stec Groep, 2016.

In de woningvoorraad van Regio Alkmaar is het aandeel huurwoningen relatief laag ten opzichte van dat in geheel Nederland (circa 70% tegenover 60%). Binnen de verhuurmarkt in Regio Alkmaar worden woningen in ongeveer gelijke mate over de huurprijsklassen aangeboden als in geheel Nederland.

Binnen de sociale huurwoningmarkt wordt ook steeds meer gekeken naar de passendheid van de huren (en toeslagen) en het huishoudensinkomen. In Regio Alkmaar wordt nog ongeveer een kwart van alle huurwoningen goedkoop scheef bewoond (WoON2015), dat wil zeggen dat een huishouden met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning woont die feitelijk te goedkoop is naar hun inkomen. Circa 13% woont in Regio Alkmaar 'duur scheef'. Duur scheefwonen betekent dat de woninghuur eigenlijk te hoog is voor het huishoudensinkomen, waardoor er veel huurtoeslag moet worden uitgekeerd.

Tabel A12: woningvoorraad naar eigendomsvorm en huurprijsklassen in 2014 in Alkmaar en Nederland en per gemeente

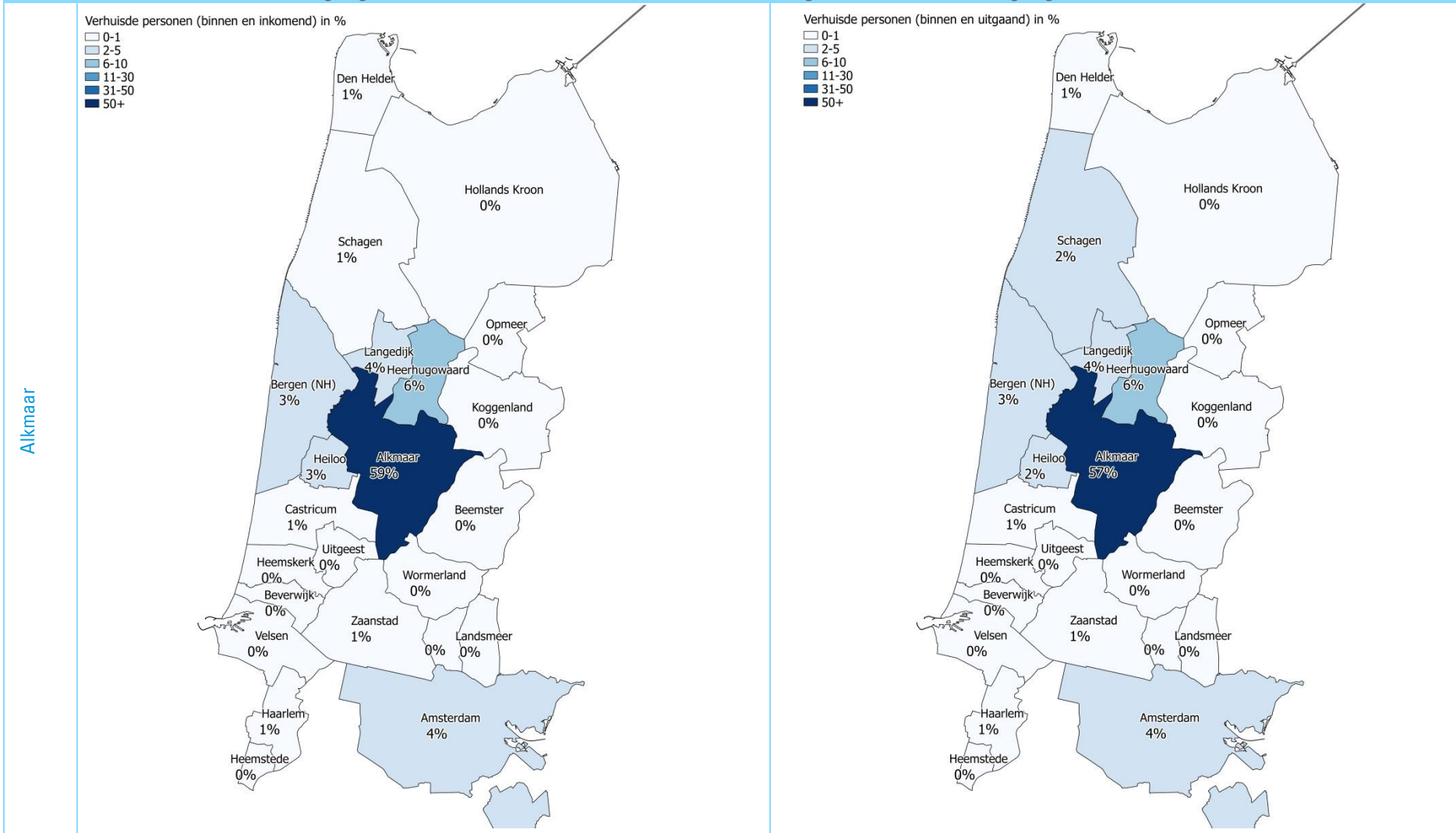
	Regio Alkmaar	Binnen de verhuur	Nederland	Binnen de verhuur
Woningvoorraad tot ondergrens	1,1%	3%	1,5%	4%
Woningvoorraad tot kwaliteitskortingsgrens	3,2%	10%	4,5%	11%
Woningvoorraad tot aftoppingsgrens	13,4%	43%	17,3%	43%
Woningvoorraad tot liberalisatiegrens	8,5%	27%	10,8%	27%
Woningvoorraad boven liberalisatiegrens	4,7%	15%	6,4%	16%
Woningvoorraad koopwoning	69,1%		59,5%	
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2015. Bewerking Stec Groep, 2016.

Bijlage B: Verhuizingen

Inkomend (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Uitgaand (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014



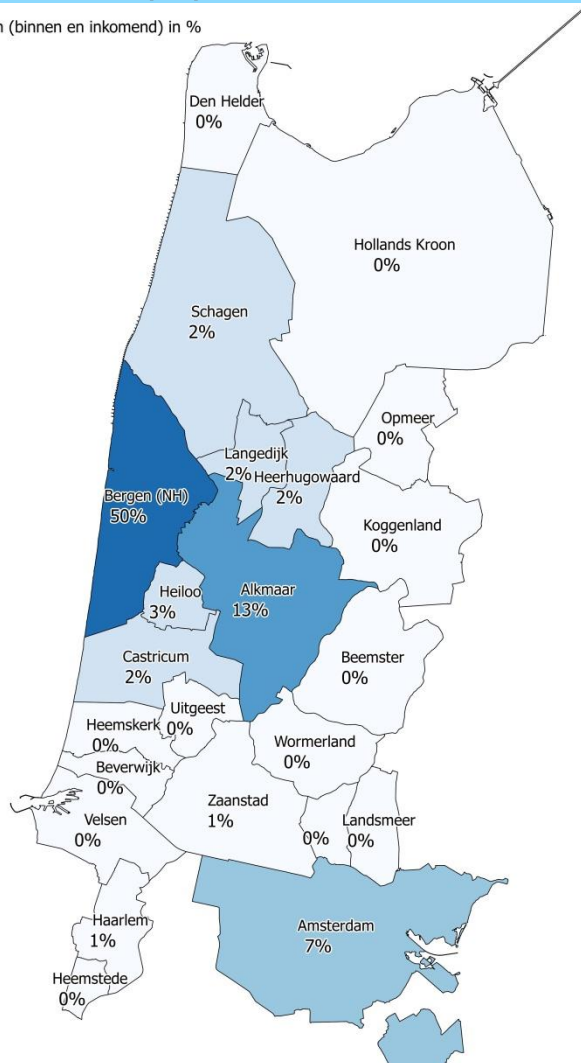
Inkomend (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Uitgaand (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Bergen

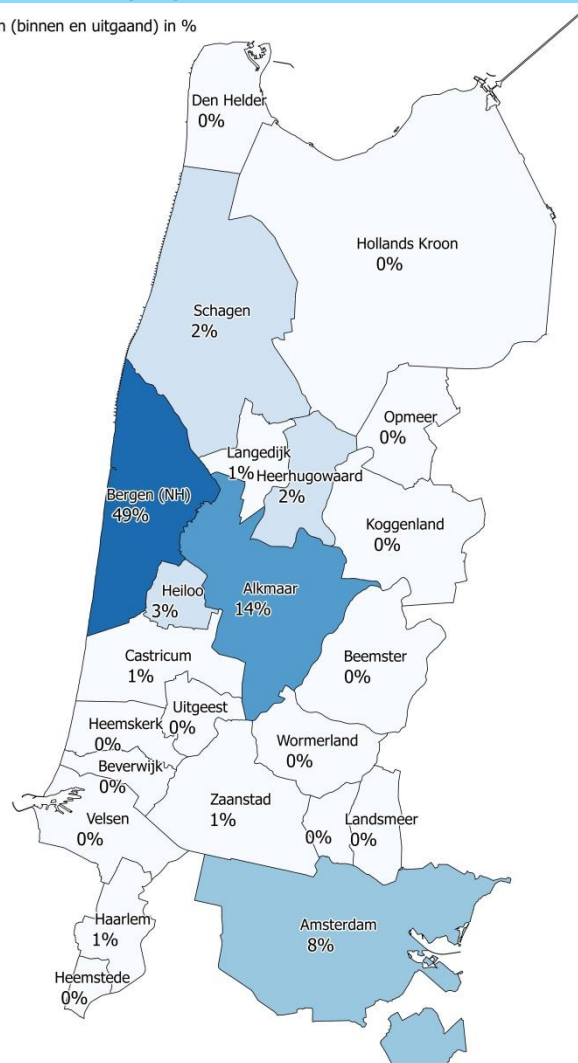
Verhuisde personen (binnen en inkomend) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



Verhuisde personen (binnen en uitgaand) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



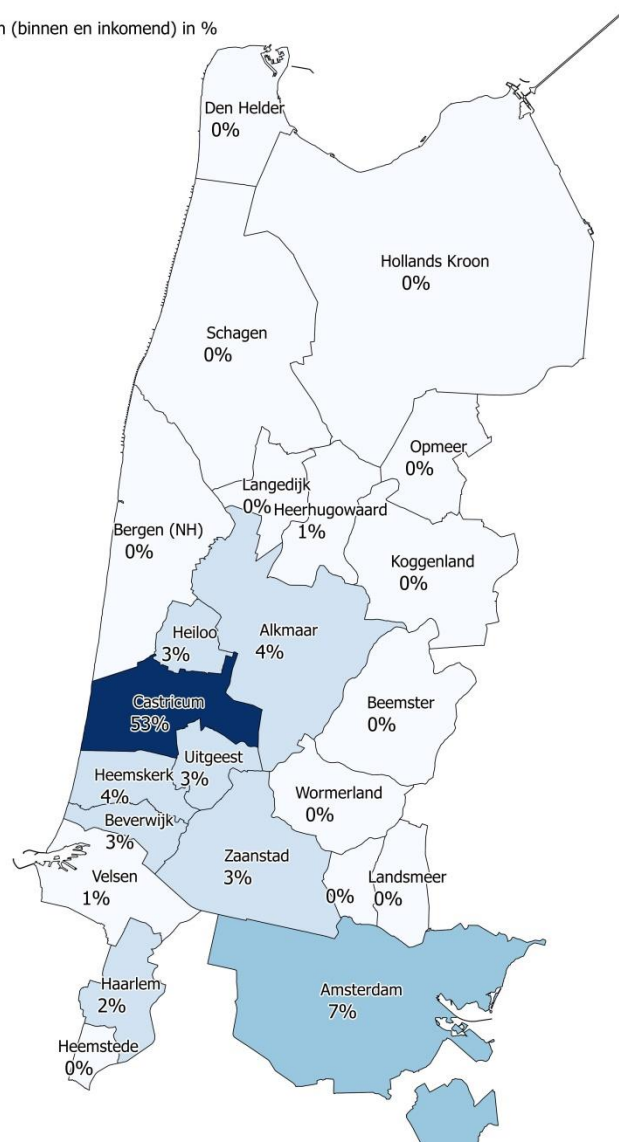
Inkomend (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Uitgaand (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Castricum

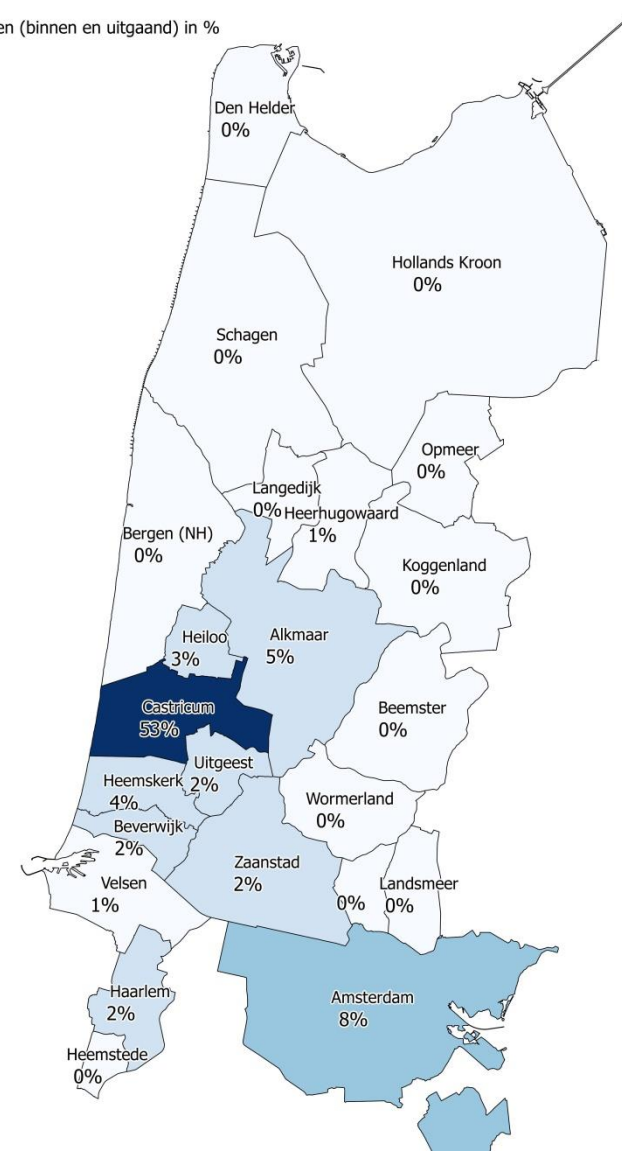
Verhuisde personen (binnen en inkomend) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



Verhuisde personen (binnen en uitgaand) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



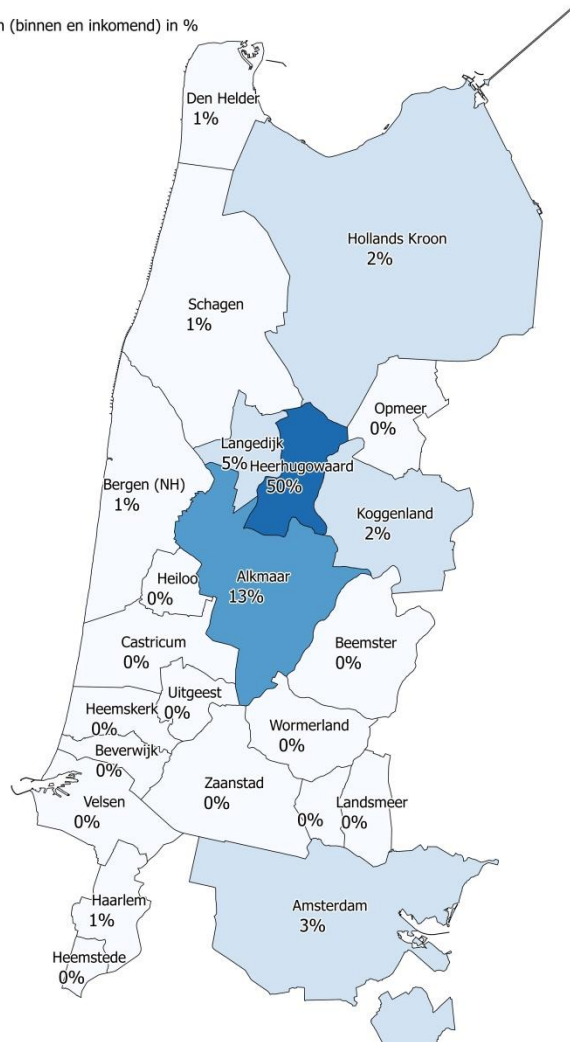
Inkomend (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Uitgaand (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Heerhugowaard

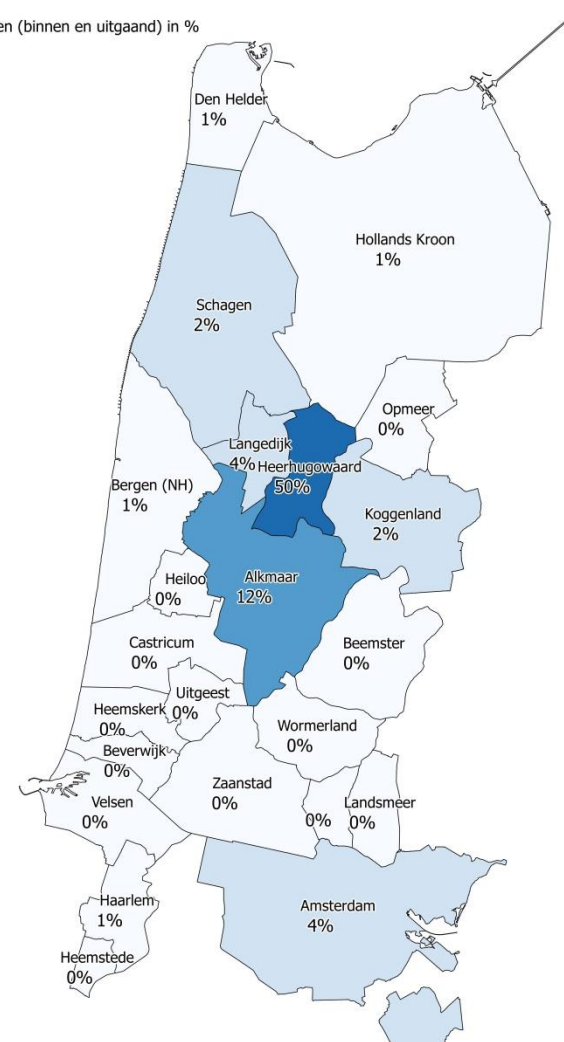
Verhuisde personen (binnen en inkomend) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



Verhuisde personen (binnen en uitgaand) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



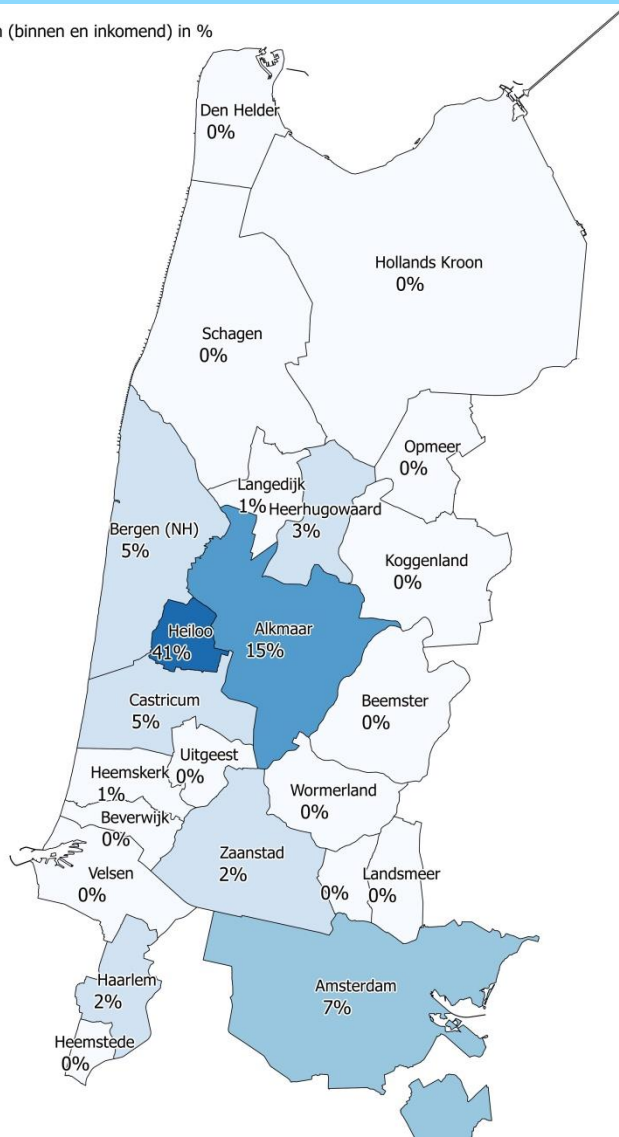
Inkomend (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Uitgaand (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Heiloo

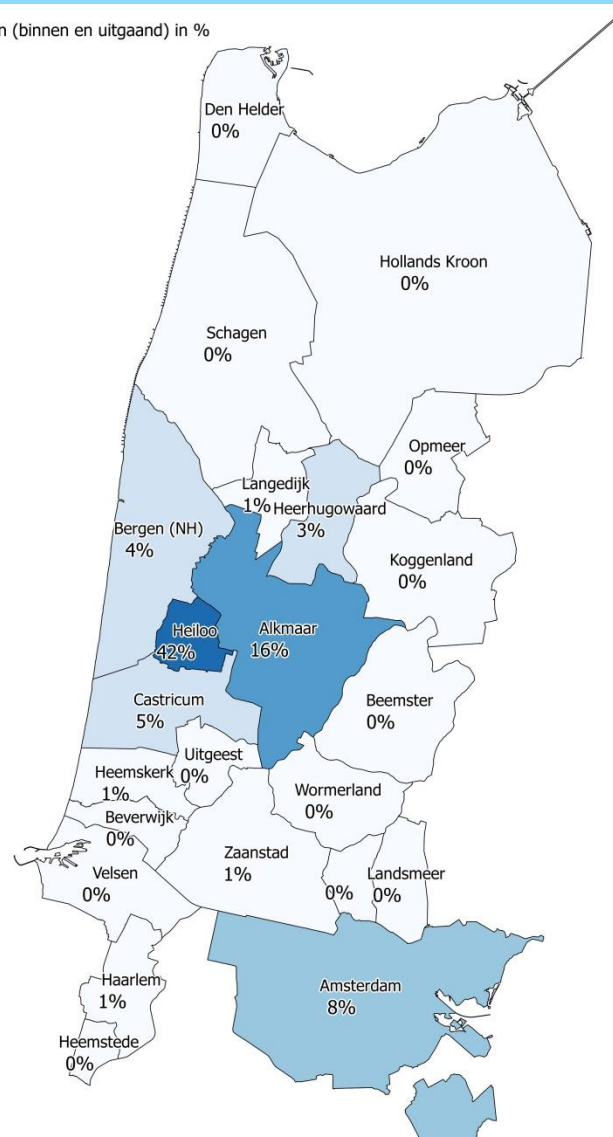
Verhuisde personen (binnen en inkomend) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



Verhuisde personen (binnen en uitgaand) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



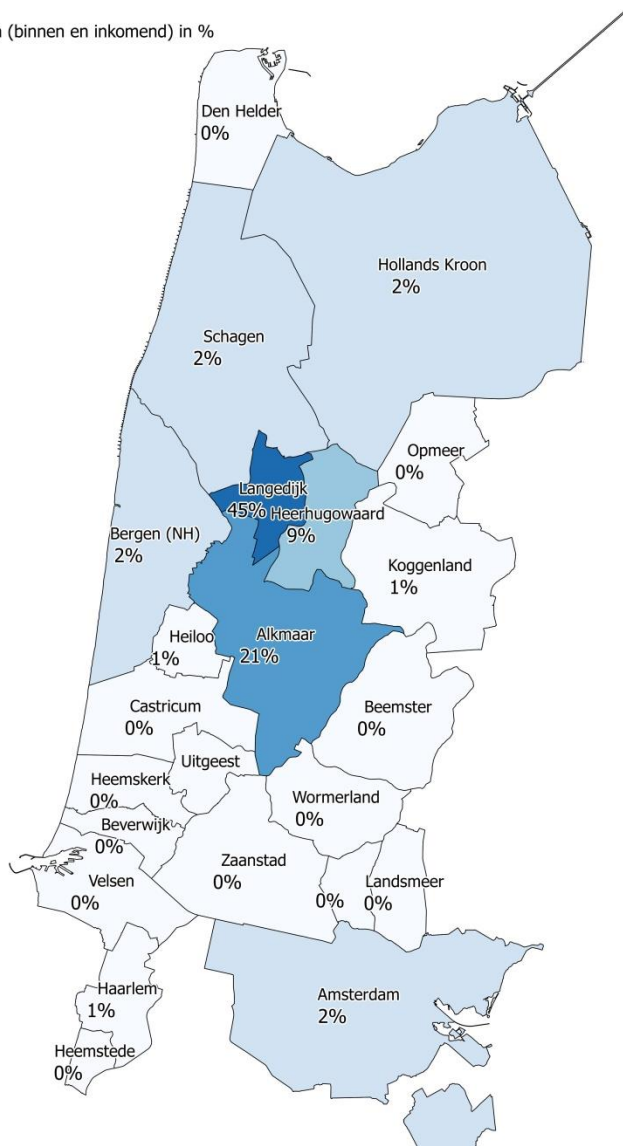
Inkomend (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Uitgaand (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Langedijk

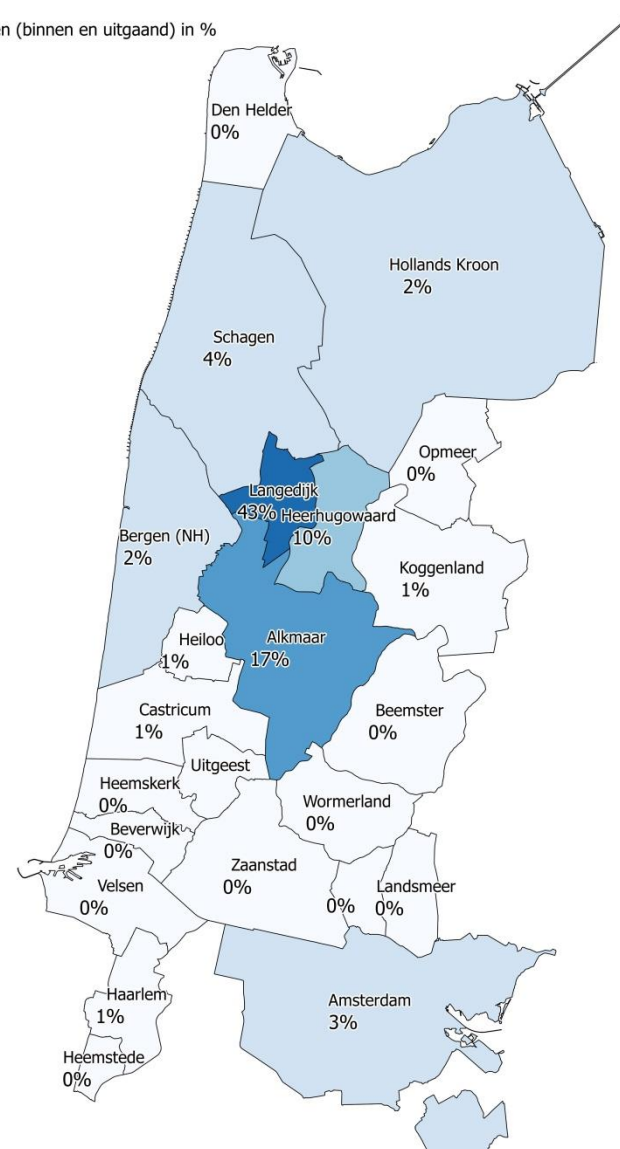
Verhuisde personen (binnen en inkomend) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



Verhuisde personen (binnen en uitgaand) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



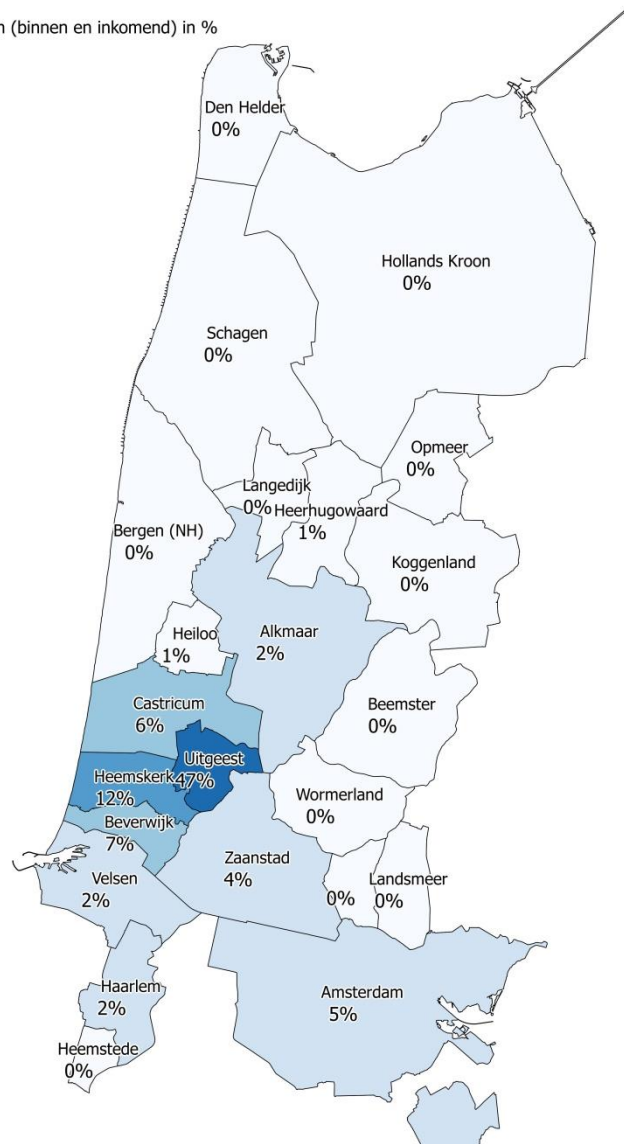
Inkomend (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Uitgaand (inclusief binnen eigen gemeente) 2011 - 2014

Uitgeest

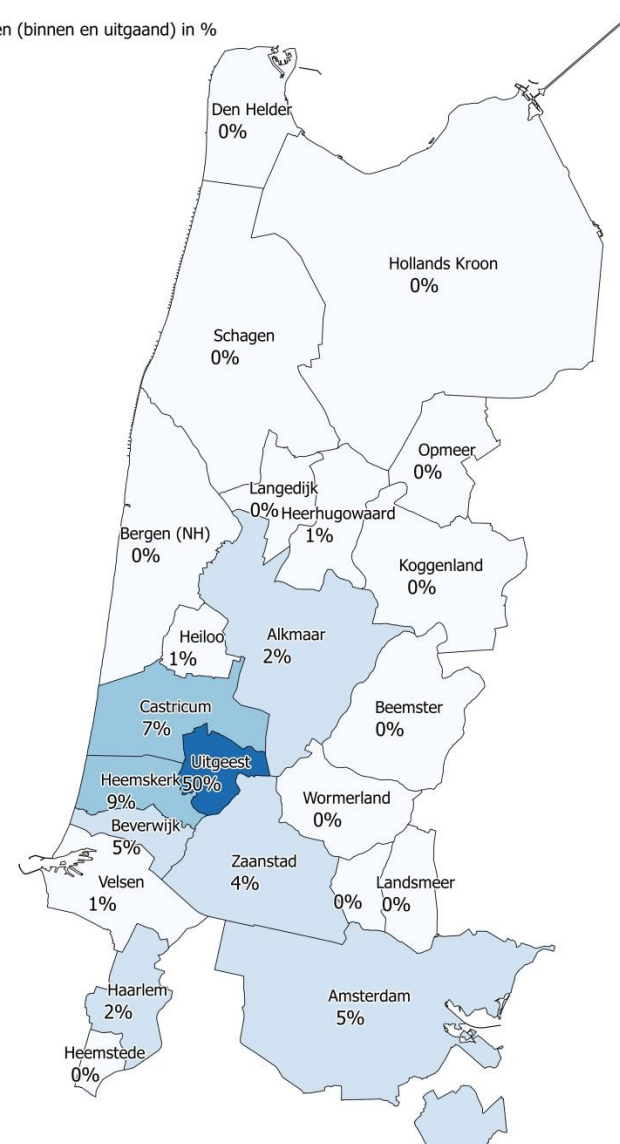
Verhuisde personen (binnen en inkomend) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



Verhuisde personen (binnen en uitgaand) in %

- 0-1
- 2-5
- 6-10
- 11-30
- 31-50
- 50+



Bijlage C: Afwegingskader

De regiogemeenten willen dat nieuwbouwplannen een versterking opleveren van de bestaande kwaliteiten die onze regio rijk is. Indien gemeenten daardoor een keuze willen/moeten maken voor wijzigingen of aanvullingen op de programmering selecteren zij de best scorende projecten met behulp van een kwalitatief afwegingskader. Hiermee is het mogelijk te bepalen welke plannen het beste aansluiten bij het complementaire karakter van onze lokale woningmarkten. Zo kiezen we lokaal en regionaal voor de plannen die onze woningmarkt het meest versterken.

We spreken regionaal af niet méér dan het gemeentelijk aandeel in de actuele prognose te bouwen

We hanteren per gemeente een randtotaal van daadwerkelijk te realiseren woningen binnen een tien jaarsperiode conform de meest actuele prognose (richtlijn anno 2017: Primos 2016, tot er een actuelere prognose beschikbaar komt). Zo voorkomen we dat we elkaar mogelijk beconcurreren op instroom van nieuwe inwoners. Gemeenten kunnen mogelijk komen tot een vrijwillig maatwerkarrangement om binnen hetzelfde aantal en de marktregio te komen tot uitrust van plannen. Binnen de randtotalen (huishoudensprognose) houden de gemeenten ook rekening met de opgave voor huisvesting van vergunninghouders en eventuele extra instroom van woonconsumenten van buiten de regio. 'Uitrust van plannen' op vrijwillige basis is mogelijk.

Het regionale kwalitatieve afwegingskader bestaat uit 3 zeven (filters):

- De eerste zeef gaat over de ruimtelijke aspecten van plannen (criteria 1 tot en met 3)
- De tweede zeef gaat over de criteria gerelateerd aan gebouwen (criteria 4 tot en met 8)
- De derde zeef heeft een markttechnisch karakter en biedt daarnaast ruimte aan lokaal beleid (criteria 9 tot en met 11)

Daarnaast brengen gemeenten voor hen zelf de financieel/juridische gevolgen in beeld: inventarisatie financieel juridische gevolgen (overweging: 12 tot en met 16)

Tabel C1: regionaal kwalitatief afwegingskader plannen

Zeef 1: criteria ruimtelijke aspecten	Toelichting	Oordeel	Score
1. Inbreiding of uitbreiding?	<ul style="list-style-type: none"> • Inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied (conform provinciale BSG kaart) • Uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied of daarbuiten (conform provinciale BSG kaart) 	<ul style="list-style-type: none"> • Inbreiding: maximaal 2 punten • Uitbreiding: 0 punten 	
2. versterken verzorgingsstructuur	<ul style="list-style-type: none"> • levert het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een kern of wijk, bijvoorbeeld als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling? 	<ul style="list-style-type: none"> • ja: 2 punten • nee: 0 punten 	
3. versterking van OV-knooppunten in de Zaancorridor	<ul style="list-style-type: none"> • bevindt het plan zich op een OV-knooppunt in de Zaancorridor 	<ul style="list-style-type: none"> • ja: 2 punten • nee: 0 punten 	
Totaal score zeef 1			

Zeef 2: criteria gerelateerd aan gebouwen	Toelichting	Oordeel	Score
4. hergebruik bestaand vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> zijnde: scholen, publieke accommodaties, monumentale gebouwen, zorgvastgoed, detailhandelsvastgoed, kantoren, bedrijfspanden 	<ul style="list-style-type: none"> ja: 2 punten nee: 0 punten 	
5. herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	<ul style="list-style-type: none"> verdunnen: afname aantal woningen (tot en met saldo nul) verdichten: toename van het aantal woningen 	<ul style="list-style-type: none"> verdunnen: 0 punten verdichten: 2 punten 	
6. herontwikkeling probleemsituaties	<ul style="list-style-type: none"> zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid 	<ul style="list-style-type: none"> ja: 2 punten nee: 0 punten 	
7. flexibel of tijdelijk concept	<ul style="list-style-type: none"> is het een woningbouwconcept dat voldoet aan de actuele behoefte, maar op termijn zonder veel kosten te transformeren naar een behoefte op termijn? 	<ul style="list-style-type: none"> ja: 2 punten nee: 0 punten 	
8. duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan het bouwbesluit) 	<ul style="list-style-type: none"> ja: 2 punten nee: 0 punten 	
Totaal score zeef 2			

Zeef 3: criteria markttechnische aspecten	Toelichting	Oordeel	Score
9. kwalitatieve woningbehoefte	<ul style="list-style-type: none"> aangetoond moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte: <ul style="list-style-type: none"> levensloopbestendige woningen, voldoende beschikbaarheid van woningen voor woonurgente meer middensegment huur (collectief) particulier opdrachtgeverschap 	<ul style="list-style-type: none"> ja: 2 punten nee: 0 punten 	
10. gevarieerde wijkenopbouw	<ul style="list-style-type: none"> draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in kwetsbare wijken) 	<ul style="list-style-type: none"> ja: 2 punten nee: 0 punten 	
11. lokaal beleid	<ul style="list-style-type: none"> extra wegingsfactor om lokaal beleid in het afwegingskader te betrekken score op de wijkenscan verdunning- of verdichtingsopgave 	<ul style="list-style-type: none"> op maat op maat op maat afhankelijk van type kern 	
Totaal score zeef 3			

Tabel C2: aanvullende inventarisatie van financieel/juridische gevolgen (op gemeentelijk niveau)

Zeef 3: inventarisatie financieel/juridische gevolgen (op gemeentelijk niveau)	Toelichting	Oordeel	Score
12. economische uitvoerbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop, resultaten, is er al afgeboekt?) 	<ul style="list-style-type: none"> • ja • nee 	
13. risico op planschade	<ul style="list-style-type: none"> • Risico op planschade als gevolg van planologische status 	<ul style="list-style-type: none"> • ja • nee 	
14. risico op schadeclaims	<ul style="list-style-type: none"> • risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen 	<ul style="list-style-type: none"> • ja • nee 	
15. schade voor gerealiseerde bouw	<ul style="list-style-type: none"> • is het terudraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen (ontstaan er onafgewerkte plannen? Zijn er al kosten voor bouw- en woonrijpmaken gemaakt?) 	<ul style="list-style-type: none"> • ja • nee 	

Bijlage D: Duurzaamheid

Inleiding

Om aan te sluiten bij klimaatafspraken moet de woningvoorraad duurzamer worden.

De regio heeft een actieplan Energiebesparing en Duurzame Energie Regio Alkmaar 2015-2020 en stelt binnenkort het actieplan Duurzaamheid Noord-Holland vast. De actiepunten D1.1. t/m D2.2 komen voort uit het eerste plan en de actiepunten D3 t/m D5 maken deel uit van het tweede plan.

Bestaande bouw

Particuliere woningen (inclusief woningen van Verenigingen Van Eigenaren)

Het verduurzamen van particuliere woningen is een grote opgave. In het huidige tempo zal het nog tientallen jaren duren, voordat dit woningbestand energieneutraal of NOM is. De ambitie is om de komende jaren hierin een forse slag te maken, zodat de opgave voor de regio uit het SER-energieakkoord om 7000 woningen per jaar naar een 2 stappen hoger energielabel te brengen, in ieder geval wordt behaald.

Nb: Een 2 stappen hoger energielabel betekent niet dat een woning energieneutraal of NOM is

D1. In 2017 wordt een regionale en gemeentelijke meerjaren aanpak "verduurzaming bestaande koopwoningen" opgesteld.

Onderdeel daarvan is een gerichte marketing aanpak, samen met de partners, gericht op woningeigenaren om de bekendheid van het "Energie-loket" te verhogen en drempels weg te nemen voor woningverbetering (verleiden met aantrekkelijk maatwerk gericht aanbod).

Een verleidelijk, op maat gemaakt en specifiek klantgericht aanbod, waarbij de opdrachtgever geheel "ontzorgd" wordt, is een belangrijke sleutel. De wijze van financiering is een belangrijk onderdeel van dit ontzorgen.

Doel is het ontwikkelen van smart NOM-pakketten met stappenplan voor de meest gangbare woningen in de wijken. De eigenaren kunnen daarmee zelf het tempo bepalen waarin zij de stappen willen realiseren (toepassen ook "no-regret" maatregelen). Door de lokale en regionale bedrijven meer te betrekken bij het Wijken-project willen we hen laten zien dat dit een prima methode is om deze latente markt om te zetten naar een echte grote markt. Met name bij het bieden van ondersteuning aan ondernemers op dit gebied is het van belang dat ook de economische agenda's en programma's hierop lokaal, regionaal en provinciaal afgestemd zijn. Deze transitie van de omvangrijke bestaande woningvoorraad biedt namelijk veel werkgelegenheid.

Nb: Het bestemmingsplan moet ruimte bieden om dak- en gevelaanpassingen, maar ook het buiten plaatsen van technische installaties, te kunnen uitvoeren.

Woningbouwcorporaties en Verenigingen van huurders

Afspraak uit het SER-energieakkoord is dat in 2020 het woningbezit per corporatie gemiddeld energielabel B heeft.

D2. Alle gemeenten nemen het gemiddeld energielabel B van de corporatiewoningen in 2020 op in de Woonvisie en prestatieafspraken met de corporatie(s)

Voor sommige woningtypen blijkt dat de noodzakelijke verduurzamingmaatregelen, om op label B uit te komen, niet rendabel genomen kunnen worden door de corporatie. Financiële ondersteuning vanuit de gemeente is dan een mogelijkheid om dit toch te realiseren (opvullen hiaat in de landelijke subsidie regeling).

Bij grootschalige renovatie-projecten van de corporaties kan in de voorbereidingsfase nagegaan worden of samenwerking mogelijk is met een wijkgerichte aanpak en particulieren mee te nemen in dit traject. Een collectieve aanpak kan voor alle partijen financieel voordeel opleveren.

De landelijke organisatie VVE-Belang biedt ook ondersteuning aan voor verenigingen van huurders.

Een gelijke benadering geldt hiervoor als bij de VVE's van koopwoningen. Samen met de koepelorganisatie wordt nog nagegaan om hoeveel verenigingen en woningen het in de regio gaat.

Nieuwbouw

Particuliere woningen

D3. Gemeenten hebben de intentie om bij nieuwbouwplannenuiterlijk eind 2017, de ambitie om "Nul op de Meter" (NOM) - woningen te hanteren

Doel van deze ambitie is om zo veel als mogelijk te voorkomen dat er een nieuwe voorraad woningen ontstaat met een "achterstand" op energetisch vlak en waarbij in de toekomst nog een (relatief dure) renovatie moet plaats vinden op het gebied van energiebesparing; "voorkomen is beter dan genezen" (zie onderbouwing hierna).

In 2017 worden, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau, bijeenkomsten georganiseerd en "gereedschap" ontwikkeld waarmee draagvlak wordt gerealiseerd, zodat deze ambitie daadwerkelijk wordt onderschreven en daarna wordt uitgevoerd. Daarmee ontstaat een gelijk speelveld op Noord-Holland-Noord niveau voor de bouwende partijen. Het provinciale Servicepunt Duurzame Energie (SDE) wordt gevraagd hierbij een belangrijke ondersteuning te bieden.

In het kader van het realiseren van een circulaire economie, wordt het meer toepassen van duurzame bouwmaterialen meegenomen in bouwkwaliteitseisen. Dit aspect wordt opgenomen in de hiervoor aangegeven "gereedschapskist".

Om deze ambitie waar te maken is het van belang goed beslagen ten ijs te komen. Met name moeten voorbeelden (zowel op procesaanpak, bouwtechnisch vlak als op financieringsgebied) verzameld worden en deze moeten uitgewisseld worden met alle betrokken partijen. Het geeft de bedrijven al doende ook een voorsprong die zij buiten de regio kunnen uitnutten.

Woningbouwcorporaties

De aangegeven energie- en bouwmaterialen ambitie voor de koopwoningen geldt ook voor de nieuwbouw van huurwoningen. Ook hierbij gaat het om een gelijk speelveld te realiseren op Noord-Holland-Noord niveau voor de woningcorporaties en de betrokken bedrijven. Om de ambitie te realiseren bij nieuwe huurwoningen is een verankering noodzakelijk in de regionale, lokale woonvisie en prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie(s).

Zonnepanelen (zonPV)

Voor het (meer) energie neutraal maken van de woning is zonPV een belangrijke optie.

Zonnepanelen worden integraal meegenomen bij de voorlichting over verduurzaming van de woningen.

D4. Promotie en collectieve acties voor zonnepanelen blijven noodzakelijk, opdat de groei ook de komende jaren doorzet.

Woningen aansluiten op warmtenetten

Medio 2017 is een regionale Warmtekansenkaart gereed (door CE Delft in opdracht van de provincie NH).

D5. In 2017 starten bij enkele kansrijke wijken in de regio (zowel bestaande als nieuwe) de project aanpak (van de transitie "Naar een aardgasloze wijk").

Deze projecten kunnen ondersteuning krijgen van het provinciale Servicepunt Duurzame energie. De ervaringen uit deze projecten worden breed gedeeld in de regio en vormt samen met Warmtekansenkaart en de (in ontwikkeling zijnde) routekaart de eerste basis voor de warmtetransitie in de gebouwde omgeving.

Actietabel Duurzaamheid

nr.	Actie	Welke partijen	Wanneer - = t/m	Meetbaar doel	Financiering (indicatief) RWv=provinciaal subsidiebudget. uitvoering RAP (Regio Woonvisiegelden)	Trekker
D1.1	Meerjaren-aanpak Verduurzamen woningbouw. Bestaande woningbouw bijv. Wijk- woningtype aanpak intensiveren	Gemeenten en Bedrijven	2018 - 2020	Energiemaatregel bij 7000 koopwoningen per jaar	Uitvoering <i>vernieuwde</i> wijk-woningtype gericht aanpak; Bij 4 wijken per jaar per gemeente: € 100.000 per jaar/gemeente (waarvan 50% Gemeente + RWv)	Gemeenten, Regiocoörd. VNG-program. Bestuurl. M. Steeman
D1.2	Inhuur(voortzetting) DuurzaamBouwloket (DBL)	Gemeenten	2018 - 2020	Actueel energieloket voor alle inwoners	2018: Gemeenten: € 4.000 - €5.500 per jaar (afh. aantal koopwoningen/gem.)	Regiocoörd. VNG-program. Bestuurl. M.Steeman
D1.3	Via marketingplan meer doelgroep gerichte benadering /campagnes (ook via DBL)	Gemeenten, DBL en bedrijven	Najaar 2017 - 2020	2017: Marketingplan van aanpak 2017-2020. Najaar 2017-2020: Uitvoering activiteiten volgens planning	Uitvoering marketing acties: Uitvoering: € 5000 /gemeente (waarvan 50% Gemeente + RWv)	Regiocoörd. VNG--program. Bestuurl. M. Steeman
D2	Woningen corporaties gemiddeld label B	Corporaties, Gemeenten	2017-2020	Per 2021: Corporatie bezit gemidd. label B opgenomen in gemeentelijke Woonvisie en prestatie afspraken	Ondersteuning subs. bij onrendabele panden of aanschaf door huurders € 10.000 per jaar/gemeente	Corporaties, gemeenten Bestuurl. B. Flintelman
D2.2	Samenwerken /afstemmen grote renovaties bij corporaties	Corporaties, Gemeenten	2017-2020	Energiemaatregel bij koopwoningen in gezamenlijk project met huurwoningen	€ P.M. (waarvan 50% Gemeente + RWv)	Gemeenten, Corporaties
D3	Draagvlak traject en ontwikkelen gereedschap kist "Ambitie energie neutraal -NOM"	Gemeenten en Servicepunt DE (prov.NH)	2017	2017: (Boven) regionale afspraak om ambitie te hanteren. Gereedschap-kist voor uitvoeren ambitie.	€ P.M. (waarvan 50% Gemeente + RWv)	Coördinator Ambitie document Duurzaamheid NHN i.s.m. Serv. punt DE. Bestuurl. M. Stam
D4.	ZonPV promotie-ondersteuning	Gemeenten Provincie	2017-2020	Eind 2017: Haalbaarheidsrapp. Bovenregionaal servicecentrum. 2017-20: Lobby voor meer ruimte voor zonPV. Toename ??? Wpiek zonPV op /voor woningen.		Coördinator Ambitie document Duurzaamheid NHN. Bestuurl. O. Rasch
D5.	Energietransitie "gasloos 2050"	Provincie NH Gemeenten Netbeheerders Corporaties, VVE's Bewoners	Start 2017- lang lopend	2017: Warmte transitiekaart per gemeente. Routekaart nieuwbouw "gasloze wijk ontwikkeling. Start 2-3 pilots 2018 e.v.: Kennisuitwisseling 1x/jr regionaal 2020; Actualisatie kaart per gemeente	2020: schatting € 1500 per gemeente (waarvan 50% Gemeente + RWv)	Servicepunt DE, Coördinator Ambitie document Duurzaamheid NHN. Bestuurl. M. Stam Gemeente met pilot project.

Toelichting op de ambitie: “Nul op de Meter” nieuwbouw woningen

Per 1 januari 2015 is naar aanleiding van het Lente-akkoord Energiebesparing (2012) voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen de EPC aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Dit is een tussenstap om in 2020 te komen tot “bijna energie neutrale gebouwen” (BENG). De aanscherping van 2015 levert een bijdrage aan het aanjagen van innovaties, het verlagen van kostprijzen van energiebesparende technieken en de acceptatie en gewenning van de bouwsector.

Om de effecten van de aanscherping in kaart te brengen, is begin 2013 een Aanscherpingsmethodiek vastgesteld, onder begeleiding van vertegenwoordigers uit de bouwsector. Er is in het najaar van 2013 een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen aanscherping in 2015 volgens de eerder vastgestelde Aanscherpingsmethodiek. Daarbij is gekeken naar de aspecten EPC, energiegebruik, CO₂-emissies, investering, netto contante waarde en binnenmilieu. De afweging bij deze aanscherping was dat de EPC norm gehaald moet kunnen worden door robuuste maatregelen, zoals een goede gebouwschil (Warmteweerstand $R_c = 5$, Warmtedoorgangscoefficient $U = 1,4$), goede luchtdichtheid, goed ventilatiesysteem, efficiëntere opwekkers voor ruimteverwarming en warm tapwater en beperking van het vermogen van verlichting en ventilatoren, zonder toepassing van relatief grote hoeveelheden zonnepanelen en overdadig veel techniek.

Waarom “Nul op de Meter” als uitgangspunt?

Bij nieuwbouw is het verschil in bouwkosten tussen EPC 0,4 en EPC 0,0 niet heel groot, maar de te nemen maatregelen hebben wel grote invloed op de bouwkundige en installatietechnische aspecten.

Gerealiseerde nieuwbouw tussen 2015 en 2020 met een EPC van 0,4 heeft direct bij de invoering van de EPC 0,0 in 2020 een achterstand die bijna net zo moeilijk is in te halen als bij een veel ouder bouwwerk.

Er zijn subsidies om met “nul op de meter” te bouwen, als dit verschil later moet worden goedge maakt is er sprake van kapitaalvernietiging, hogere kosten en overlast voor bewoners en gebruikers.

Effecten:

- Het verzamelen van argumenten
In de praktijk zal het voor 2020 niet altijd mogelijk zijn om “nul op de meter” te realiseren. Als het uitgangspunt er ligt, zal de ontwikkelaar/opdrachtgever moeten motiveren waarom de norm “nul op de meter” niet kan worden gehaald. Dit is waardevolle informatie die tot inzicht leidt. Er kan enerzijds gezocht worden naar een manier om de norm toch te halen, anderzijds komen de problemen voor 2020 in beeld waarop dan geanticipeerd kan worden.
- De grondwaarde
Veel gemeenten rekenen voor gewenste ontwikkelingen met de residuele grondwaarde. Gemakshalve zal de meer-investering voor “nul op de meter” van de grondwaarde worden afgetrokken, zonder rekening te houden met de meerwaarde van de nieuwbouw. Totdat “nul op de meter” de landelijk verplichte norm is kan de markt in de regio er aan wennen dat deze meer-investering ook een verhoging van de (verkoop)waarde is.
- CO₂-emissiereductie
De ordegrrootte van de relatieve besparing op het primaire energiegebruik en de CO₂-emissiereductie gaat gelijk op met de relatieve reductie van de EPC-eis. Bij woningen is het verschil in energiegebruik tussen een EPC 0,6 (2013) en 0,4 (2015) 50%, wat ongeveer gelijk staat aan 50% CO₂ reductie. Bij een EPC van 0,0 is de CO₂ reductie 100% (van minder). Voor gebouwen met andere functies zijn per functie andere EPC normen vastgesteld, de relatieve besparing is gelijk aan het voorbeeld hierboven.
- Financiering
Nu al is het mogelijk om een hogere hypotheek te krijgen voor energiezuinige woningen. De laatste trend is dat voor tweeverdieners het tweede inkomen een positievere rol speelt in het vaststellen van de hoogte van de geldlening.
- Rekenmethodiek en kengetallen
Bij het doorrekenen van kosten, besparingen en CO₂ reductie is er een groot aantal variabelen. We noemen er een paar: rentestand, brandstofprijzen, energieprijzen, netwerkkosten, onderhoud, vervanging, verzekeringspremies, belastingen, restwaarde, inflatie en milieueffecten. De verhouding van gevel tot dakoppervlak speelt ook een grote rol. Toekomstvoorspellingen zijn daarom allemaal onbetrouwbaar, omdat de variabelen niet te voorspellen zijn voor de lange termijn. De ervaring leert

dat bij iedere aanscherping van de EPC norm de cost of ownership niet hoger is geworden, maar wel de zo noodzakelijke CO2 reductie en de lagere energierekening tot gevolg heeft gehad. De algemene verwachting is dat deze balans bij iedere aanscherping wordt bereikt, als de stappen op het juiste moment worden gezet.

Waar gaan we daarna naar toe?

In de ideale situatie voorziet ieder gebouw in zijn eigen energiebehoefte, inclusief de gebruikersbehoefte, liefst ook nog in het opladen van de volledig elektrische auto, waardoor de mobiliteit ook is gedekt. De netbeheerkosten (vastrecht) komen (wellicht, hopelijk) te vervallen als de energiebehoefte is gegarandeerd in alle omstandigheden. De techniek zal hiervoor nog verder moeten door ontwikkelen. De rol van energiemaatschappijen wordt dan een hele andere.

Alle gemeenten (kunnen) werken aan de ambitie

Werken met deze ambitie houdt in, dat in de ontwerpfase van de woningbouw (vanaf de schets van een ruimtelijke ontwikkeling, verkaveling, aanleg van soort energievoorzieningen en bouwplan van de woning) wordt uitgegaan van NOM. Pas na overleg tussen opdrachtgever en vergunningverlener over omstandigheden om de NOM ambitie niet te kunnen halen, wordt het plan afgepeld naar een haalbaar niveau, met natuurlijk de wettelijke eisen van dat moment als minimum.

Door op korte termijn te gaan werken met deze ambitie kan in de praktijk veel ervaring met het NOM-principe worden opgedaan. Deze is nodig, voor zowel de gemeenten als de bouwpartijen, om goed voorbereid te zijn op bouwweisen in de nabije toekomst. De energieprestatie coëfficiënt (EPC) gaat al in 2020 naar nul en verwacht wordt dat enkele jaren later de aanscherping naar "NOM" gaat.

Om deze ambitie waar te maken is het van belang goed beslagen ten ijs te komen. Met name moeten voorbeelden (zowel op procesaanpak, bouwtechnisch vlak als op financieringsgebied) verzameld worden en deze moeten uitgewisseld worden met alle betrokken partijen.

De naar schatting 10-20 reeds bestaande particuliere NOM-woningen in de regio moeten daarvoor in de etalage gezet worden. Nieuwe initiatieven zullen een warm onthaal moeten krijgen en kunnen rekenen op ondersteuning, zo nodig met financiële middelen vanuit de provincie, rijk of gemeenten. Hierbij kan ook gedacht worden aan financiële middelen in ruil voor informatieverzameling en openstellen woning. Informatie uitwisseling met de marktpartijen in bijvoorbeeld workshops moet hen laten inzien wat allemaal mogelijk is en hen uitdagen om nieuwe concepten te ontwikkelen die door toename van het bouwvolume goedkoper gerealiseerd kunnen worden.

Een belangrijke bijdrage aan het succesvol zijn van deze werkwijze is dat de ambitie regionaal of liefst bovenregionaal gedragen wordt en consciëntieus lokaal wordt uitgevoerd. Dat laat vooral richting ontwikkelaars en bouwpartijen een heldere en duidelijke lijn zien. Hiervan wordt verwacht dat zij veel eerder dan nu overgaan tot een meer betaalbare en echt duurzame woningbouw. De huidige praktijk laat namelijk zien dat er een markt is voor nieuwe NOM-woningen met een slimme financiering. Het geeft de bedrijven ook een voorsprong die zij buiten de regio kunnen uitnutten.

Bijlage E: Reacties stakeholders

Samenvatting / hoofdlijnen van de reacties van de partners op de woningmarkt op het concept-RAP (versie februari 2017).

Omvang van de behoefte aan nieuwbouwplannen/woningen

De marktpartijen zien op dit moment een grote behoefte. Dit komt vooral door opleving van de woningmarkt, toegenomen consumentenvertrouwen, het inhalen van de uitgestelde woningvraag en de grote druk op de woningmarkt in Metropoolregio Amsterdam (MRA). Stakeholders verwachten dat de gebruikte prognoses niet voldoende rekening houden met de behoefte aan nieuwbouw.

Regelmatige gesprekken met de partners op de woningmarkt

De marktpartijen vinden het goed dat er regelmatig bijeenkomsten zijn met de partners op de woningmarkt. Hier kunnen zij input leveren, kan beleid aangepast worden en kan bijgestuurd worden op basis van actuele (markt)cijfers.

Marktregio's voor de nieuwbouwplannen

Marktpartijen geven aan dat er verschil zit tussen het marktgebied voor verschillende nieuwbouwprojecten. Niet alle projecten hebben eenzelfde verzorgingsgebied: sommige projecten hebben vooral lokale trekkracht, terwijl andere projecten op regionaal of boven-regionaalniveau aantrekkingskracht hebben. Sommige marktpartijen geven aan dat er binnen de regio ook sprake is van grotere samenhang tussen groepen gemeenten (subregio's) binnen Regio Alkmaar.

Aandacht voor specifieke doelgroepen

De partners op de woningmarkt benadrukken dat er groepen op de woningmarkt zijn die een steuntje in de rug nodig hebben: de groepen die genoemd worden zijn ouderen, starters, de sociale doelgroep en de doelgroep voor middeldure huurwoningen.

De indicatieve opgave per gemeente

De marktpartijen herkennen de opgave niet. Daarnaast verwachten de marktpartijen dat, indien er sprake is van bijvoorbeeld een grote opgave, er een grote kostenpost is die door de gemeenten gedragen dient te worden.

Documentenlijst

In onderstaande lijst zijn de documenten en beleidsstukken opgenomen die zijn meegenomen in het opstellen van het Regionale Actieprogramma Wonen Regio Alkmaar.

- Economische visie 2026 (Definitief CONCEPT), i.o.v. Regio Alkmaar, BRO, 2016.
- Uitvoeringsagenda economische visie 2026 (CONCEPT), i.o.v. Regio Alkmaar, BRO, 2016.
- Actieplan voor energiebesparing en duurzame energie in de Regio Alkmaar 2015-2020, Regio Alkmaar, 2015.
- Vraaggestuurd Bouwen, i.o.v. Provincie Noord-Holland, Companen.
- Monitor Woningbouw 2015, Provincie Noord-Holland, 2015.
- Handreiking transformatie van woonmilieus, website, Provincie Noord-Holland.
- Taskforce Wonen Opdracht, We doen geWOON!, gemeente Heerhugowaard, 2016.
- Spreekende Cijfers Woningmarkten Q1 2016, Dynamis, 2016.
- Strategie duurzame ontwikkeling Heerhugowaard 2016 - 2019 (Definitief), Gemeente Heerhugowaard, 2015.

Begrippenlijst

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot € 580 en koopwoningen tot € 225.000.

Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.100 (netto circa € 16.000) en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 30.000 (netto circa € 21.700). Tot de secundaire doelgroep behoren huishoudens die een bruto jaarinkomen tot maximaal € 35.739 (netto circa € 25.400) hebben.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Energie neutraal

Op of bij de woning opgewekte duurzame energie en woning gebonden energieverbruik zijn op jaarbasis per saldo nul (EPC 0), bepaald onder standaard condities en rekenmethode, zoals vastgelegd in de Nederlandse norm: NEN 7120.

Gebruikers gebonden energieverbruik

Energieverbruik van apparaten en verlichting.

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 586,68, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat is dit € 628,76 (prijspeil 2016).

Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 45.716 gerekend (prijspeil 2016).

Nul op de meter

Op of bij de woning opgewekte duurzame energie en woning gebonden en gebruikers gebonden energieverbruik zijn op jaarbasis per saldo nul (EPC -0,15). Opwekking en gebruik van energie worden bepaald onder standaard condities en rekenmethode, zoals vastgelegd in de Nederlandse norm: NEN 7120.

Nultredenwoning

Woning die zonder traplopen van buitenaf bereikbaar is en waarbij ook de primaire ruimten (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn.

Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een kale huurprijs tot € 711. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan € 586 (definitie WoON2015, ABF).

Senioren

Huishoudens met één of meer personen van 65 jaar of ouder.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'heeft u plannen om te verhuizen?' met 'ja, zeker' of met 'ja, misschien' beantwoord heeft.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de huurtoeslag- of liberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2016).

Woning gebonden energieverbruik

Energieverbruik als gevolg van ruimteverwarming, koeling en warm tapwatergebruik.