



~ Visie op wonen in Alkmaar ~

Nota Wonen 2002-2006

vastgesteld op 28 februari 2002



Gemeente Alkmaar
– afdeling Wonen –

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Relevante ontwikkelingen.....	4
1.2 Doel en functies van deze nota	5
1.3 Opzet.....	6
Hoofdstuk 2. Beleidskeuzes	7
2.1 Behouden en versterken van woonkwaliteit	7
2.2 Realiseren van woonwensen	13
2.3 Wonen en zorg.....	17
2.4 Differentiatie woningvoorraad	18
Hoofdstuk 3. Alkmaar in beeld	23
3.1 Woonmilieus in Alkmaar	23
3.2 De Alkmaarse woningmarkt.....	33
3.2.1 <i>Huurwoningen</i>	33
3.2.2 <i>Koopwoningen</i>	36
3.2.3 <i>Vraagkant</i>	38
3.2.4 <i>Ontwikkelingen in vraag en aanbod</i>	42
Hoofdstuk 4. Beleidskaders	45
4.1 Lokaal beleid.....	45
4.2 Rijksbeleid	46
4.3 Provinciaal beleid.....	48
4.4 Regionaal beleid.....	48
Hoofdstuk 5. Rol en positie gemeente	51
5.1 Rol van de gemeente	51
5.2 Rol van de gemeente in de regio	53
5.3 De gemeente en het Rijk.....	53
Hoofdstuk 6. Actieprogramma	54

Hoofdstuk 1. Inleiding

In Alkmaar bruist het van activiteiten en ontwikkelingen op het gebied van wonen. Allerlei recente maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op de vraag en het aanbod op de woningmarkt. In de regio neemt Alkmaar daarbij als centrumstad een aparte positie in.

De tijd dat de gemeente stevig aan de touwtjes trok, met de woonruimteverdeling in eigen hand, toekenning van subsidies, controle op de corporaties en de ontwikkeling van grote nieuwbouwwijken, ligt definitief achter ons. De uitdaging is nu om met de huidige mogelijkheden sturing te geven aan gewenste ontwikkelingen.

Recent zien we in het rijksbeleid belangrijke koerswijzigingen: van een kwantitatief huisvestingsbeleid (met nadruk op woningen en het huisvesten van de doelgroepen), naar aandacht voor woonwensen en woonkwaliteit (de woonomgeving en sociale woonaspecten).

In de Rijksnota 'Mensen, wensen, wonen in de 21^e-eeuw' (december 2000) is dit beleid verwoord en het wordt uitgewerkt in het Nationaal Akkoord Wonen (juli 2001) en in regionale afspraken die worden vastgelegd in een Convenant Verstedelijking.

Het Rijk ziet een lokale beleidsvisie op wonen als noodzakelijk uitgangspunt voor het maken van afspraken met andere partijen, met name ook in regionaal verband.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn de belangrijkste aanleidingen om de huidige nota 'Beleidsvisie op de volkshuisvesting 1998-2002' te actualiseren. De nieuwe nota Wonen is gericht op de periode tot en met 2005.

Vanuit de situatie in Alkmaar geeft deze nota een visie op de wenselijke en de mogelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en biedt het een kader van waaruit de gemeente haar opstelling bepaalt ten aanzien van ontwikkelingen in de stad. Daarnaast is de nota uitgangspunt voor de vertaling van het door het rijk gewenste beleid naar lokaal niveau en voor de noodzakelijke samenwerking in regioverband.

Voor het opstellen van deze nota en het formuleren van de beleidskeuzes is intensief gediscussieerd met verschillende partijen die vanuit de woningmarkt betrokken zijn. De inbreng uit de diverse werkbijeenkomsten en overleggen in april, juni en december 2001 met raadsleden, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en (vertegenwoordigers van) uiteenlopende bewonersgroepen is in de nota verwerkt.

1.1 Relevante ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen zijn voor het actualiseren van de visie op wonen van belang:

- Stedelijke Vernieuwing: Alkmaar is een rechtstreekse ISV-gemeente (investeringsbudget stedelijke vernieuwing) en doet sinds januari 2001 partieel een beroep op de gelden in het kader van het Grote Steden Beleid (GSB-beleid). De uitgangspunten voor stedelijke vernieuwing tot 2004 zijn in de Stadsvisie 'Alkmaar, sterke stad in een grote regio' vastgelegd.
- De gemeente als regisseur: de rol en positie van de gemeente de afgelopen jaren sterk gewijzigd. De gemeente bepaalt niet meer alles, aangezien zij slechts beperkt zelf grond uitgeeft en geen objectsubsidies meer toekent. De woningcorporaties zijn verzelfstandigd en er is een toenemend aantal particuliere partijen actief op de woningmarkt. De gemeente Alkmaar wil actief een regierol opnemen om ontwikkelingen te sturen.
- Nieuwbouwlocaties: De ontwikkeling en uitvoering van Vroonermeer Zuid en de Nollen zijn in volle gang. Dit zijn voorlopig de laatste grote uitbreidingen die Alkmaar realiseert. Westrand en Daalmeer-Noord-Noord zijn geen opties meer. Alkmaar zal vooral in de woningbehoefte moeten voorzien door transformatie van bestaande woonwijken en door binnenstedelijke locaties optimaal te benutten.

Er zijn binnen de gemeentegrenzen nog tal van locaties waar komend decennium mogelijk nieuwbouw kan plaatsvinden. De omvang hiervan is echter niet onbeperkt. Om de doelstellingen op het terrein van wonen te realiseren moeten beschikbare locaties strategisch ingevuld worden en is creatief grondgebruik noodzakelijk.

- Kwaliteit van de woonomgeving: De woonomgeving is een belangrijke factor voor de waardering van wonen. Van belang zijn de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, de sociale structuur, de ligging en ontsluiting van wijken en buurten en het voorzieningenniveau. De samenhang tussen woonaspecten en ruimtelijke ordening en maatschappelijke ontwikkelingen neemt toe. Daarom zet de gemeente bij de aanpak van Schermereiland, Overdie en De Mare in op een integrale benadering.
- Ontwikkelingen in de zorg: Een landelijke ontwikkeling is de vermaatschappelijking van de zorg. Uitgangspunt is om huishoudens met behoefte aan (intensieve) zorg buiten zorginstellingen te huisvesten in kleinschaliger zelfstandige wooneenheden in woonwijken ('extramuralisatie'). Daarbij is het streven om de noodzakelijke zorg dicht bij huis te verlenen.
- Bijzondere doelgroepen: Het aantal vragen voor woonvormen voor bijzondere doelgroepen, al dan niet gecombineerd met zorg of begeleiding, neemt toe. Betrokken partijen zullen op basis van een gezamenlijke visie moeten samenwerken om te bezien waar deze doelgroepen in bestaande woningvoorraad of nieuwbouw een plek kunnen krijgen.
- Inzicht in de woningvoorraad: Recent zijn stedelijk en regionaal onderzoeken uitgevoerd die goed inzicht geven in vraag en aanbod op de Alkmaarse woningmarkt. Door de 'Regionale Woningmarktmonitor' weten we de samenstelling en de ontwikkeling in de voorraad in Alkmaar en kunnen die vergelijken met de situatie in de andere SNK-gemeenten. Uit het 'Woonwensenonderzoek' blijkt waar tekorten en overschotten zich voor zouden doen als mensen die willen verhuizen hun woonwens zouden kunnen verwezenlijken. En door het onderzoek naar de Kernvoorraad is inzicht gekregen in de omvang van de goedkope en betaalbare woningvoorraad en de omvang en vraag van de doelgroep naar deze woningen.

1.2 Doel en functies van deze nota

Het doel van de nota is voor alle betrokkenen op het terrein van wonen duidelijk te maken vanuit welk kader de gemeente Alkmaar denkt en handelt en welke keuzes voor komende jaren gemaakt zijn. Het is een gemeentelijke visie op wonen in Alkmaar vanuit een visie op de totale stad. Er is voor gekozen om eerst een eigen gemeentelijke visie op wonen te ontwikkelen om daarna met de regio in gesprek te gaan.

De functies van deze nota zijn:

- Vorm geven aan de nieuwe rolopvatting bij (lopende) woningbouwprojecten: Voor een regierol van de gemeente is er behoefte aan een toetsingskader en beleidsinstrumentarium dat de gemeente kan hanteren bij het ontwikkelen, beoordelen, vaststellen en uitvoeren van projecten. De rol van de gemeente Alkmaar op het terrein van wonen is, naast het ontwikkelen en uitvoeren van een eigen beleid, vooral om de eigen activiteiten en die van andere partijen op elkaar af te stemmen.
- Nota Wonen 2002-2006 als onderlegger voor:

Prestatieafspraken met corporaties: Woningcorporaties zijn een belangrijke partij en partner voor het realiseren van de doelstellingen op het terrein van wonen. In deze nieuwe Nota 'Wonen 2002-2006' staan de gemeentelijke beleidskeuzes die dienen als uitgangspunt voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties.

Regionale woonvisie: Vanuit het Rijk wordt er in het kader het Grote Stedenbeleid (GSB), het Convenant Verstedelijking ('Rondje Remkes') en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) aangedrongen op het opstellen van een regionale visie op wonen. De beleidsnota is voor de gemeente Alkmaar het uitgangspunt om met de omliggende gemeenten te werken aan een regionale visie op wonen.

1.3 Opzet

Deze nota begint in hoofdstuk 2 met de beleidskeuzes. Met een korte toelichting is beschreven voor welke opgaven de gemeente zich de komende jaren op het gebied van wonen in wil zetten en hoe zij dit denkt te realiseren.

De beleidskeuzes zijn gebaseerd op de hoofdstukken 3, 4 en 5. Deze hoofdstukken geven de achtergrondinformatie die leiden tot de gemaakte keuzes.

In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe de situatie op het gebied van het wonen in Alkmaar nu is en welke ontwikkelingen zijn te verwachten.

De haalbaarheid van beleidskeuzes wordt mede bepaald door bestaande wet- en regelgeving en vastgelegde afspraken op rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Hoofdstuk 4 geeft hiervan een overzicht.

Hoofdstuk 5 beschrijft de rol en positie die de gemeente Alkmaar in de huidige verhoudingen kan en wil innemen. Aangegeven wordt dat de gemeente vanuit haar regierol waar mogelijk en noodzakelijk sturing aan de gewenste ontwikkelingen wil geven.

Hoofdstuk 6 geeft een activiteitenplan waarin de activiteiten tot 2006 zijn samengevat en waarbij is aangegeven welke financiële consequenties er aan verbonden zijn.

Hoofdstuk 2. Beleidskeuzes

In deze nota 'Visie op wonen in Alkmaar' komen diverse onderwerpen aan de orde. Op basis van de Alkmaarse situatie (hoofdstuk 3), het 'krachtenveld' van beleidskaders (hoofdstuk 4) en de rol en positie die de gemeente kan en wil innemen (hoofdstuk 5) zijn in dit hoofdstuk de gemaakte beleidskeuzes beschreven.

De uitkomsten uit de werkbijeenkomsten ter voorbereiding op deze nota zijn hierbij betrokken.

De beleidskeuzes zijn in dit hoofdstuk geordend in vier actuele thema's voor wonen:

- behouden en versterken van de woonkwaliteit
- realiseren van woonwensen
- specifieke aandacht voor het combineren van wonen en zorg
- differentiëren van woningbezit.

Bij de beleidskeuzes staat een korte toelichting van de achtergronden, de motivering van de keuze en de acties en instrumenten die nodig zijn om dit te realiseren.

2.1 Behouden en versterken van woonkwaliteit

Toelichting op dit thema

De kwaliteit van de woonomgeving mag niet los worden gezien van de kwaliteit van de woning. De eisen die aan een woning gesteld worden zijn veranderd. Er moet in huis een plek zijn voor studie of hobby; een slaapkamer is meer dan een ruimte om alleen te slapen; gebruikelijk is dat thuiswonende kinderen een eigen kamer hebben.

De waardering voor de woonomgeving wordt met name bepaald door aspecten als parkeergelegenheid, speelgelegenheid, groen, onderhoud, openbare ruimte, netheid in de buurt, winkels, zorgvoorzieningen, scholen, verkeersveiligheid en veiligheid in de buurt. Een gezin met opgroeiende kinderen stelt andere eisen aan de woning en de woonomgeving dan een alleenstaande of oudere.

Geconstateerd kan worden dat niet alle woningen in de bestaande woningvoorraad voldoen aan de eisen die verschillende typen huishoudens anno 2002 stellen.

De verschillende buurten en wijken in Alkmaar hebben een eigen identiteit en specifieke kwaliteiten. Het streven is de bestaande woonkwaliteit te behouden en waar nodig te versterken en voor verschillende typen huishoudens plezierige woonmilieus te bieden.

Hoofdkeuzes bij dit thema

- Realiseren van een gevarieerd aanbod: nieuwbouw als aanvulling op de bestaande woningvoorraad, vanuit Alkmaar in totaal en vervolgens inzoomen op wijk-, buurt en projectniveau.
- Versterken van de woonkwaliteit door te bouwen op basis van woonwensen, maar wel passend binnen de bestaande woonmilieus in Alkmaar.
- Aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving is net zo belangrijk als aandacht voor de woning.
- Woonkwaliteit van zowel de huur- als de koopvoorraad.
- Het behouden en versterken van de woonkwaliteit is een zaak voor veel partijen, niet alleen de gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars, maar ook van bewoners.

a) Bestaande woonmilieus in Alkmaar versterken

Beleidskeuze:

De kwaliteit van bestaande woonmilieus in Alkmaar behouden en waar nodig versterken.

Toelichting

Een belangrijke kwaliteit van Alkmaar is dat er verschillende woonmilieus zijn voor verschillende huishoudens in verschillende levensfasen. Iedere buurt en wijk heeft een eigen identiteit en kent bijzondere woonkwaliteiten. Dit komt echter niet overal voldoende uit de verf.

Hoe

- Bij nieuwbouw moeten woningen toegevoegd worden die passen bij bestaande woonmilieus in de betreffende wijk of dit versterken. Uitgangspunten hiervoor opnemen in Startnotities.
- Ook ingrepen in de bestaande voorraad (bouwtechnisch, door een wijziging in doelgroep of door verkoop) benutten om het bestaande woonmilieu te versterken.
- Meer structurele ingrepen en aanvullingen op de woningvoorraad, zoals in Overdie, Schermereiland, De Mare, De Nollen, Stationsgebied en Kanaaloevers kunnen het bestaande woonmilieu versterken, maar ook nieuwe woonmilieus creëren die in Alkmaar ontbreken of onvoldoende aanwezig zijn.
- Ook betaalbare eengezinswoningen in de koopsector bouwen als vervanging na sloop van woningen in herstructureringsgebieden.
- Met particuliere opdrachtgevers afspraken maken over variatie in het woningaanbod. Hierdoor zullen woningbouwprojecten bijdragen aan het diverse aanbod van gevarieerde (stedelijke) woonmilieus in Alkmaar.

Aandachtspunten

Voor een goede kwaliteit van woningen en de woonomgeving is belangrijk:

- creëren van variatie in aanbod; zowel eigendomsverhouding en prijsklassen, maar ook in woningtype;
- versterken belevingskwaliteit van de woonomgeving; met specifieke aandacht voor architectuur, de inrichting en beheer van de openbare ruimte en het behoud van groen;
- bevorderen dat mensen zich veilig voelen in hun eigen wijk: door sociale veiligheid en betrokkenheid (initiatieven als wijk- en buurtbeheer) en bouwtechnische eisen (Politie-keurmerk Veilig Wonen).
- streven naar een evenwichtige verspreiding van bijzondere woonvormen over heel Alkmaar.
- hoge dichtheid vraagt specifieke aandacht voor kwaliteit woonomgeving.

b) Stedelijke woonmilieus

Beleidskeuze:

Realiseren van stedelijke woonmilieus op nieuw te ontwikkelen locaties en het verdichten van bestaande locaties in het centrum waarbij wonen wordt gecombineerd met andere functies.

Toelichting

In de Stadsvisie kiest de gemeente voor het intensiveren van het ruimtegebruik in het centrum (historische binnenstad inclusief aangrenzende gebieden, zoals het Stationsgebied, Huiswaard-Overstad en Kanaaloevers).

Deze locaties lenen zich voor het realiseren van stedelijke woonmilieus. Daarnaast zijn er in het centrum gebieden die voor verdichting in aanmerking komen. Een stedelijke woonmilieu in hoge dichtheid betekent een aanvulling op bestaande milieus in Alkmaar en is de tegenhanger voor de meer sub-urbane, minder dichte woonmilieus in alle na-oorlogse wijken. In een stedelijk woonmilieu zijn appartementen, ook in een hogere stapeling, een passende woonvorm.

Stedelijkheid betekent niet alleen wonen maar nadrukkelijk multifunctionaliteit; combinaties van wonen, werken, winkelen, welzijn en recreatie. Bij stedelijke woonmilieus in hoge dichtheid is de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte belangrijk. Gebrek aan ruimte moet worden gecompenseerd door goede kwaliteit. Met name de toegankelijkheid (infrastructuur) en het aanwezige groen vragen een zorgvuldige invulling.



Hoe

- In Startnotities voor transformatie van locaties in en om het centrum en bij verdichting van bestaande stedelijke woonmilieus neemt de gemeente op dat het uitgangspunt is om stedelijke woonmilieus te realiseren waar wonen wordt gecombineerd met andere functies.
- Bij transformatie en verdichting worden verschillende mogelijkheden benut bij het omgaan met ruimtebehoeften:
 - a. het stellen van prioriteiten; aangeven welk aandeel de functie 'wonen' ten opzichte van andere functies heeft
 - b. ruimtegebruik intensiveren, onder andere door ondergronds- of in de hoogte bouwen en parkeervoorzieningen ondergronds.
 - c. verschillende behoeften en functies combineren, zodat het totale ruimtebeslag wordt beperkt ('slim omgaan met ruimte').

Aandachtspunten

Bovengenoemde mogelijkheden voor verstedelijking worden in Alkmaar ingevuld op de volgende locaties:

- het Stationsgebied: verdichting door kantoorruimte te combineren met wonen en de nabijheid van openbaar vervoer;
- Huiswaard-Overstad: ruimte voor levendige multi-functionele en compacte invulling van wonen, werken, recreëren en winkelen. Mogelijkheden voor appartementen en grondgebonden stedelijke woningtypen);
- de Kanaaloevers: benutten van mogelijkheden voor hoog kwalitatief wonen aan het water nabij het centrum van Alkmaar, gecombineerd met werken, recreëren aan het water en stedelijke voorzieningen
- specifiek binnenstedelijke locaties als de Paardenmarkt, het Hofplein en het Doelenveld. De woonomgeving van deze pleinen laten aansluiten op de specifieke invulling, zoals:
 - de Paardenmarkt als evenementenplein met bijvoorbeeld betaalbare woningen voor jongeren,
 - het Hofplein, als 'woonhof' met dure appartementen,
 - het Doelenveld als een oase van rust met duurdere huur- en koopwoningen.

c) Wonen boven winkels

Beleidskeuze:

Stimuleren van het realiseren van woningen boven winkelruimten in het centrumgebied.

Toelichting

'Wonen boven winkels' past binnen de beleidskeuze om stedelijke woonmilieus te creëren door het combineren van functies, intensief ruimtegebruik en het versterken van het sociaal-economisch draagvlak. Daarnaast draagt dit bij aan de sociale veiligheid in het centrum.

Via particulier initiatief komen wel woningen boven winkels tot stand op de 'gemakkelijke' locaties. Voor een meer structurele aanpak, die leidt tot terugdringen van de leegstand, is meer nodig. Uit inventarisatie blijkt dat er capaciteit is voor circa 300 woningen. Niet alle locaties zijn even gemakkelijk te verwezenlijken.

Uitgangspunt is om 50 woningen per jaar te realiseren vanaf 2003. In 2002 wordt onderzocht hoe initiatieven voor wonen boven winkels het beste kunnen worden gestimuleerd. Daarbij gaat het enerzijds om de organisatie van dergelijke projecten en anderzijds de financiering.

Hoe

- In 2002 wordt onderzocht hoe stimuleren van wonen boven winkels het beste plaats kan vinden en welke partijen daarbij betrokken moeten zijn. Daarbij hoort ook een overzicht van de benodigde financiële middelen.
- Samenwerking met verschillende partijen waaronder de woningcorporaties.
- Streven naar 50 woningen per jaar vanaf 2003.
- Vooruitlopend op een structurele aanpak wordt begin 2002 een tijdelijke stimuleringsregeling opgesteld om lopende particuliere initiatieven te ondersteunen.

Aandachtspunt

Woningen boven winkels zijn moeizaam te combineren met het uitgangspunt om aanpasbaar te bouwen. Uitgangspunt is aanpasbaar bouwen, per project moet afgewogen worden wat bouwtechnisch en financieel haalbaar is.

d) Woningen voor mensen met fysieke belemmeringen

Beleidskeuze:

De gemeente stimuleert dat zoveel mogelijk woningen geschikt zijn voor mensen met fysieke belemmeringen door:

- het opplussen van bestaande woningcomplexen
- aanpasbaar bouwen van nieuwbouw
- individuele woningaanpassingen in het kader van Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG).

Toelichting

Het aandeel ouderen neemt toe en daarmee het aantal mensen dat fysieke belemmeringen ondervindt. Lang niet alle bestaande woningen zijn voor deze mensen geschikt. In het kader van de WVG kunnen individuele woningen worden aangepast. Door woningcomplexen collectief op te plussen worden grotere aantallen woningen tegelijk toegankelijk gemaakt. De gemeente heeft de corporaties om een overzicht gevraagd van woningcomplexen die hiervoor in aanmerking komen, al dan niet in aansluiting op een groot-onderhoudsbeurt. Op basis daarvan wordt een programma opgesteld voor komende jaren. Streven is voor circa 50 woningen (1 of 2 complexen) per jaar een bijdrage te verstrekken. Opgepluste complexen dragen bij aan een gevarieerd woningaanbod in alle wijken van Alkmaar.

De gemeente streeft ernaar dat nieuwbouw zodanig wordt gebouwd dat noodzakelijke aanpassingen gemakkelijk (en voor minder geld) uitvoerbaar zijn. Dit voorkomt dat later, als een bewoner belemmeringen krijgt, dure ingrepen nodig zijn. De eisen voor aanpasbaar bouwen in het Bouwbesluit gaan hiervoor niet ver genoeg.

Zolang aanpasbaar bouwen niet standaard is, leiden de gestelde eisen nog tot een verhoging van de stichtingskosten. Bij duurdere nieuwbouw mag dit geen belemmering vormen. Bij sociale woningbouw in huur of koop kan een bijdrage in de extra kosten aanpasbaar bouwen haalbaar maken. Uitgangspunt is 75% van de sociale nieuwbouw aanpasbaar te bouwen.

In de werkbijeenkomsten als voorbereiding op deze nota kwam aanpasbaar bouwen als belangrijk onderwerp naar voren.

Daarnaast is aanpasbaar bouwen een belangrijk onderwerp vanuit de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG) en vanuit het Provinciaal beleid.

Hoe

- De gemeente stimuleert complexgewijs opplussen door een financiële bijdrage en technische adviezen aan de eigenaar.
- Intensiveren van aanpasbaar verbouwen in de bestaande voorraad, met name in gelijkvloerse woningen. Hierover wil de gemeente afspraken maken met woningcorporaties.
- Gemeentelijk uitgangspunt van aanpasbaar bouwen opnemen in Startnotities.
- Financiële bijdrage voor aanpasbaarheid in maximaal 75% van de sociale nieuwbouw.

Aandachtspunten

- Aanpasbaar bouwen standaard toetsen bij zowel de planvorming van woningen, wooncomplexen en woonomgevingen als bij de afgifte van bouwvergunningen. De VrouwenAdvies Commissie (VAC) heeft aanpasbaar bouwen in haar checklist opgenomen.
- Bij opplussen moeten middelen zo effectief mogelijk ingezet worden. Daar waar in de directe omgeving van een complex ook voorzieningen worden gerealiseerd, vormt het opplussen een onderdeel van een totaal-aanpak.
- In bepaalde specifieke situaties zal aanpasbaar bouwen financieel of technisch minder haalbaar zijn. Uitgangspunt is aanpasbaar bouwen, per project moet afgewogen worden wat het zwaarste weegt.
- Voor het goed en klantgericht uitvoeren van individuele woningaanpassingen is het een voorwaarde dat de procedure zo min mogelijk overdrachtmomenten heeft.

e) Particuliere woningverbetering

Beleidskeuze:

De gemeente gaat particuliere woningverbetering thematisch en gebiedsgericht stimuleren.

Toelichting

In Alkmaar worden bij herstructurering vooral sociale huurwoningen aangepakt. Het is voor de opwaardering van de wijk als totaal echter van belang dat woningen van particuliere eigenaren daarbij niet achterblijven. De gemeente wil particuliere eigenaren financieel stimuleren om hun bezit ook te verbeteren.

Ook het voorkomen van achterstallig onderhoud in de toekomst is van belang, met name in gestapelde complexen. Voor komende 2 jaar staan de particuliere voorraad op Schermer-eiland en aan de Huibert Pootlaan (Overdie) op het programma.

Hoe

- In 2002 opstellen beleid en regeling voor particuliere woningverbetering (als opvolger van de ingetrokken subsidieregeling Stadsvernieuwing) gericht op het geven van een financiële impuls aan particuliere eigenaren in herstructureringsgebieden.
- In de subsidieregeling ook aandacht voor het functioneren van de Verenigingen van Eigenaren (VvE's).
- Overleg met corporaties over situatie VvE's bij verkoop van huurwoningen om goed onderhoud in de toekomst te garanderen.

Aandachtspunt

- Niet alle particuliere woningen in herstructureringsgebieden komen voor subsidie in aanmerking. In de subsidieregeling wordt naast een minimale investering ook een maximale investering voor opknappen opgenomen.
- In een nieuwe subsidieregeling beziet de gemeente of zij opnieuw een minimale ouderdom van 25 jaar zal hanteren.

f) Bewaken functionele kwaliteit

Beleidskeuze:

De gemeente blijft zich inzetten voor de functionele kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Toelichting

Functionele kwaliteit is de wijze van indeling van de verschillende ruimtes in de woning, het gebruiksgemak en de opzet en indeling van de directe omgeving van de woning. De technische eisen in het Bouwbesluit garanderen niet genoeg woonkwaliteit. In vroegtijdig stadium moet opdrachtgevers duidelijk zijn welke uitgangspunten de gemeente Alkmaar hanteert.

Hoe

- De checklist van de VAC gaat ook over de functionele kwaliteit van woningbouw. Naar deze checklist moet verwezen worden als uitgangspunt in Startnotities.
- Intern bespreken om de VAC op te nemen op het 'meeloop-formulier voor beoordeling bouwaanvragen' zodat kan worden geadviseerd over de functionele kwaliteit van ingediende plannen.
- De VrouwenAdvies Commissie (VAC) heeft als doel bouwplannen te toetsen op hun functionele kwaliteiten. De VAC geeft advies vanuit de eisen en wensen die gebruikers aan hun woning stellen. De gemeente zal de werkzaamheden van de VAC actief ondersteunen.

Aandachtspunt

De huidige VAC onderzoekt of zij zich gaat omvormen tot een WoonAdvies Commissie (WAC) die zich met meer aspecten van functionaliteit bezig zal houden.

g) Duurzaam bouwen

Beleidskeuze:

De gemeente kiest vanuit het lokale milieubeleid voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw en bij het opknappen of herstructureren van de bestaande voorraad.

Toelichting

In het milieubeleidsplan 2001-2005 staan negen actuele thema's voor het Alkmaarse milieubeleid. Eén daarvan is duurzaam bouwen.

Hoe

- Bijdragen aan de voorbereiding van een convenant Duurzaam Bouwen; met bouwondernemingen en woningcorporaties afspraken maken over energiebesparing en de toepassing van duurzame energie in de bestaande voorraad en in nieuwbouw.
- Bijdragen aan het uitvoeren van een DE-scan (duurzame energiescan) waardoor de lokale mogelijkheden voor toepassing van duurzame energie in bestaande en nieuwbouwwoningen in kaart worden gebracht.
- In het kader van particuliere woningverbetering (beleidskeuze e): particuliere woningbezitters stimuleren een Energie Prestatie Advies (EPA) uit te laten voeren, besparingsmaatregelen te nemen en duurzame energiesystemen zoals zonneboilers en zonnepanelen toe te passen.

Aandachtspunt

Zolang bepaalde technische voorzieningen nog niet gestandaardiseerd zijn, maken deze maatregelen de bouwkosten per woning hoger. Per project zal dan de afweging gemaakt worden tussen de haalbaarheid van het plan en de 'duurzaamheidskwaliteit'.

h) Naar meer zeggenschap van bewoners*Beleidskeuze:*

De gemeente geeft bewoners via Wijkgericht Samenwerken de mogelijkheid om meer zeggenschap over hun woonomgeving te verkrijgen.

Toelichting

De woonomgeving vormt een belangrijk aspect van de waardering voor het wonen. Als de woonomgeving aansluit bij de wensen van bewoners wonen zij tevredener en mogelijk langer en meer betrokken in een buurt. Naarmate de betrokkenheid in een buurt groter is zullen bewoners ook meer gebruik maken van mogelijkheden om beheer en inrichting van de woonomgeving te beïnvloeden.

Via Wijkgericht samenwerken worden mogelijkheden geboden voor zeggenschap van bewoners om zo het leefklimaat in positieve zin te beïnvloeden.

Hoe

- Wijkgebonden budgetten voor beheer.
- Contacten vanuit het wijkgericht samenwerken beter benutten voor het beleidsveld wonen.

Aandachtspunten

- Bij wijkgericht samenwerken gaat het niet alleen om huurders, maar ook het betrekken van eigenaar-bewoners.
- De gemeente kiest ervoor om in het kader van herstructurering met zittende bewoners te spreken over veranderingen in hun buurt, ook over de langere termijn.

2.2 Realiseren van woonwensen**Toelichting op dit thema**

Het streven is om zowel de bestaande voorraad als nieuwbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de verschillende woonwensen van de Alkmaarse bevolking.

Of mensen hun woonwensen kunnen realiseren hangt ook af van hun inkomen. Ook voor huishoudens met lagere inkomens, de doelgroep van beleid, moet het mogelijk zijn woonwensen te verwezenlijken. Er moeten daarom voldoende betaalbare huurwoningen in de voorraad blijven. Daarnaast moet er voor gezorgd worden dat huishoudens ook daadwerkelijk kunnen wonen in een woning die bij hun woonwens en inkomen past. Hiervoor is het nodig dat er doorstroom naar de gewenste woning op gang komt.

Hoofdpijnen en keuzes bij dit thema

- Keuzevrijheid voor alle huishoudens in Alkmaar: streven naar betere afstemming van het aanbod op de woonwensen.
- Streven naar het beter laten aansluiten van het systeem voor woonruimteverdeling in de huursector op de huidige marktsituatie (verhouding vraag/aanbod).
- Om een langere verhuisketen op gang te brengen (doorstroming): bouwen in de dure huur- en kooprijksklassen.
- Alkmaar biedt als 'centrum in de regio' stedelijke woonmilieus; geen landelijke woonmilieus zoals in regiogemeenten zijn te vinden.
- Aandacht voor 'bijzondere' doelgroepen: gespreid over de stad realiseren van woningen voor jongeren, ouderen (inclusief woon-zorg combinaties), mensen met fysieke belemmeringen (aanpasbaar bouwen) en blijvend aandacht voor mensen met een lager inkomen.

i) Naar meer keuzevrijheid

Beleidskeuze:

De gemeente streeft naar meer keuzevrijheid voor alle huishoudens in Alkmaar.

Toelichting

Mensen stellen meer en andere eisen aan hun woning en woonomgeving dan voorheen. Het Rijksbeleid is er op gericht om het woningaanbod meer te laten aansluiten bij de woonwensen van woningzoekenden, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Onder andere wordt aangestuurd op particulier opdrachtgeverschap. Alkmaar zal echter vooral nieuw bouwen op binnenstedelijke locaties in hogere dichtheden. Daar liggen andere vormen van 'consument gericht bouwen' meer voor de hand.

De keuzevrijheid van huishoudens met een laag inkomen is beperkt omdat zij aangewezen zijn op de huurmarkt en op bepaalde wijken waar de goedkope voorraad staat. Ook doorstroming is een instrument om door het op gang brengen van verhuisketens zoveel mogelijk huishoudens in staat te stellen hun woonwens te verwezenlijken.

Hoe

- Bij nieuwbouwprojecten inzetten op woningen die doorstroming bevorderen (zie ook volgende beleidskeuze) zodat ook woningen beschikbaar komen voor de lagere inkomens.
- Betaalbare koopwoningen voor de bedoelde doelgroep behouden door bij nieuwbouw anti-speculatiebeding effectief in te zetten.
- Stimuleren van het bouwen van woningtypen waar op basis van woningmarktmonitor en woonwensenonderzoek behoefte aan is: meer variatie in aanbod.
- Met corporaties afspraken maken over de omvang en kwaliteit van de kernvoorraad.
- Huursubsidie als volwaardig instrument inzetten, door het optrekken van de grens van de kernvoorraad in de woonruimteverdeling.
- Met opdrachtgevers afspraken maken over consument gericht bouwen en dit faciliteren met name op binnenstedelijke locaties.
- Overleg met regiogemeenten om de percentages particulier opdrachtgeverschap te behalen die met het Rijk afgesproken worden.

Aandachtspunten

- Woonwensenonderzoek en Woningmarktmonitor. Deze onderzoeken blijven actualiseren.
- Multiculturele woonwensen.

j) Doorstroming bevorderen

Beleidskeuze:

De gemeente wil doorstroming bevorderen om zoveel mogelijk mensen in staat te stellen hun woonwensen te realiseren.

Toelichting

In Alkmaar zal nog op beperkte schaal nieuwbouw plaatsvinden. Gezien de locaties zal dit voor een aanmerkelijk deel in de dure sector worden gerealiseerd. Het grootste deel van de woningzoekenden zal zijn woonwens moeten verwezenlijken in de bestaande voorraad. Dan moet de gewenste woning daar wel beschikbaar komen. Dit gebeurt alleen als er geschikt aanbod is waardoor mensen die nu al ergens wonen gaan verhuizen, naar duurder of beter of beter passend bij hun huishoudenssituatie.

Veel mensen zijn gehecht aan hun eigen wijk. Daarom is het belangrijk om in bestaande wijken nieuwbouw te realiseren die een aanvulling vormt op de aanwezige voorraad (door verhouding prijs/kwaliteit en woonvorm) en aansluit bij de woonwensen zodat dit bewoners verleidt tot doorstroming.

Hoe

- Bij nieuwbouwprojecten, maar ook in bestaande wijken stedelijk bouwen in duurdere prijsklassen (circa € 400.000 – fl 880.000).
- Waar mogelijk bij verkoop voorrangregels hanteren om een zo hoog mogelijk rendement in doorstroming te bereiken (met name bij betaalbare koop en koop tussen de € 135.000 en € 225.000 (ca. fl 300.000 en fl 500.000).
- Met particuliere opdrachtgevers afspraken maken over het bijdragen van woningbouwprojecten aan een gevarieerd woningaanbod in de wijken van Alkmaar.
- Doorstroming mogelijk maken voor huishoudens met hogere inkomens door woningen in het duurdere huursegment aan te blijven bieden (zie aandachtspunt).
- Voorrangregels in de woonruimteverdeling die doorstroming bevorderen.
- Evaluatie van het effect op doorstroming van voorrangregels Vroonermeer.

Aandachtspunten

- Huishoudens met een inkomen boven ca. € 1.270 (fl 2.800) komen in de huursector moeilijk aan bod. Niet iedereen kan of wil kopen. Er zit een gat tussen betaalbare huurwoningen en koopwoningen. De gemeente wil daarom dat ook duurdere huurwoningen beschikbaar blijven (en komen) en dat ook betaalbare koopwoningen worden gebouwd.
- Ook de regels bij de woonruimteverdeling moeten gericht zijn op het bevorderen van doorstroming (zie volgende beleidskeuze).

k) Evaluatie systeem woonruimteverdeling*Beleidskeuze:*

De gemeente wil in samenspraak met betrokken partijen in de regio het systeem van de woonruimteverdeling in Alkmaar evalueren.

Toelichting

Er zijn vier redenen voor deze evaluatie:

- 1) het opheffen van knelpunten zoals verdringing en te geringe slaagkansen
- 2) de huidige woonruimteverdeling bestrijkt maar een klein deel van de beschikbare woningen
- 3) de bijzondere toewijzingen blijven een groot beslag leggen op de te verdelen voorraad
- 4) het bestaande regionale systeem kent bijzondere bepalingen die tot onduidelijkheden leiden.

De ontevredenheid over het huidige systeem, en de roep om meer keuzevrijheid voor de consument, leidt ertoe dat een discussie gestart is om over te stappen naar een systeem voor woonruimteverdeling met minder regels. De gemeente Alkmaar staat open voor alle alternatieven mits werkbaar en leidend tot verbetering van de huidige situatie en eenduidigheid in de regio.

Hoe

De gemeente gaat in 2002 met betrokken partijen het bestaande systeem voor woonruimteverdeling evalueren en voorstellen maken voor verbetering.

Aandachtspunten

- Keuzevrijheid woningzoekende.
- Geen voorrang meer voor woningzoekenden uit eigen gemeente.
- Positie diverse groepen.
- Ervaring met andere systemen elders in het land.
- Discussie over wenselijkheid wijkgebonden voorrang in relatie tot herstructurering.

d) Herijking en beoordeling urgentieaanvragen

Beleidskeuze:

Alkmaar wil de huidige urgentiecriteria evalueren en actualiseren.

Toelichting

In 2000 zijn de urgentiecriteria aangescherpt. Dit heeft echter niet geleid tot minder urgentie-aanvragen en verstrekkingen.

Hoe

- Met corporaties en hulpverlenende instanties evalueren van de huidige criteria en het aanpassen vanuit ervaringen uit de praktijk.
- Overleg hulpverlenende instanties over urgentieaanvragen van woningzoekenden uit opvangsituaties.

m) Regionale urgentiecommissie

Beleidskeuze:

De gemeente maakt zich sterk voor een uniforme behandeling van urgentie-aanvragen in de regio .

Toelichting

In alle SNK-gemeenten gelden dezelfde criteria voor urgentieverlening uit de regionale Huisvestingsverordening. In de praktijk blijkt er echter geen uniforme behandeling van de aanvragen voor urgenties zijn. Dit geeft verwarring en ongelijkheid, zowel voor woningzoekenden als voor de woningcorporaties.

Hoe

- Starten met een regionale urgentiecommissie zodra er tenminste 2 andere gemeenten meedoen, waaronder ook een grote gemeente ('zwaan-kleef-aan-model').
- In 2002 actief de regiogemeenten benaderen.

Aandachtspunt

In de huidige situatie worden urgentieaanvragen in Alkmaar snel afgehandeld. Het instellen van een regionale urgentiecommissie mag er niet toe leiden dat de aanvrager langer op uitslag moet wachten.

n) Naar een centraal overzicht van het aanbod

Beleidskeuze:

De gemeente wil in samenspraak met betrokken partijen naar één centraal overzicht van het woningaanbod in Alkmaar.

Toelichting

In de Woningkrant staan uitsluitend betaalbare vrijkomende sociale huurwoningen. Koopwoningen staan in de Makelaarskranten. Particuliere huurwoningen worden via verschillende beheerders verhuurd. Voor aanleunwoningen is een aparte wachtlijst.

Daar waar keuzevrijheid hoog in het vaandel staat en de mogelijkheden op de sociale huurmarkt beperkt zijn, is de woonconsument erbij gebaat om goed inzicht te hebben in het totale aanbod. In het kader van het bevorderen van doorstroming is het van belang om mensen in aanraking te brengen met mogelijkheden die er op de markt zijn.

Hoe

- Toewerken naar één centraal overzicht van het aanbod.
- Beter inzicht in het aanbod van woningen door ook in de woningkrant op te nemen:
 - duurdere huurwoningen
 - het aanbod van koopwoningen
 - aanleunwoningen

Aandachtspunten

- Rubriek woningruil opnemen in Woningkrant.
- Ook het verkennen van de mogelijkheden van een systeem van het totale aanbod op het internet is hierbij van belang. Dit kan door het koppelen van bestanden. Het biedt kansen maar kan niet op korte termijn de 'traditionele' media vervangen.
- Verkennen van mogelijkheden bij de wijk-informatiepunten en de publieksbalie in het stadskantoor.

2.3 Wonen en zorg**Toelichting op dit thema**

Het overheidsbeleid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning te laten wonen, ook met fysieke belemmeringen ('extramuralisering'). Dit stelt specifieke eisen aan de woning en aan aanvullende zorg en vormen van dienstverlening als boodschappendienst en maaltijdvoorziening. De organisatie daarvan vormt nog een knelpunt.

Het aantal ouderen neemt toe. Bij de gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen komen meer vragen naar passende woonruimte, zorg en dienstverlening. Daarnaast leidt extramuralisering tot een toenemende vraag vanuit instellingen van lichamelijk of verstandelijke gehandicapten naar woonruimte (in kleinschalige projecten) voor hun cliënten buiten de instelling.

Voor verschillende bijzondere groepen zijn reeds een groot aantal woningen op verschillende locaties in Alkmaar beschikbaar gesteld.

Het is wenselijk om met elkaar te bepalen hoe met de vragen naar woon-zorg combinaties en naar bijzondere woonvormen om te gaan.

Hoofdpijnen en keuzes bij dit thema

- Stimuleren van initiatieven voor het realiseren van woon-zorg combinaties en bijzondere woonvormen.
- Streven naar een evenwichtige spreiding over Alkmaar.
- Het maken van afspraken hierover met woningbouwcorporaties en zorgaanbieders in Alkmaar; ook afstemming over het aanbod in regiogemeenten.

o) Woon-zorg combinaties

Beleidskeuze:

De gemeente stimuleert initiatieven voor het realiseren van woon-zorg combinaties.

Toelichting

Woon-zorg combinaties zijn vooral bestemd voor ouderen en personen met een handicap. Het gemeentelijk beleid is gericht op het realiseren van woonzorg zones (zie 'wonen zorg en begeleiding', blz. 40). Op termijn in meerdere wijken van Alkmaar. In 2002 start in Huiswaard een experiment waarbij ook een 1-loket functie wordt opgezet.

Hoe

- Intensiveren van overleg met betrokken partijen in Alkmaar en in de regio.
- Realiseren van één-loket-functies waar ouderen en gehandicapten voor alles terecht kunnen, van de intake en indicering tot en met de feitelijke dienstverlening.
- Prestatieafspraken maken met de woningbouwcorporaties en met zorgaanbieders over woon-zorg combinaties.
- Een bijdrage leveren aan een voorstel voor een projectmatige aanpak van 'wonen en zorg'.

Aandachtspunten

- Mogelijkheden onderzoeken om gebiedsgericht voorzieningen voor ouderen en gehandicapten te ontwikkelen zoals zorgcirkels- of zones, in relatie tot wijksteunpunten. Nadeel van een dergelijk model is dat er in bepaalde buurten concentraties van ouderen ontstaan. Bij goede menging naar diverse woningtypes en doelgroepen is een goed leefklimaat gewaarborgd.
- Opgave vanuit hulpverleningsoptiek is praktisch niet eenvoudig door de schotten tussen wonen en zorg; kleinschaligheid versus financiële en organisatorische randvoorwaarden.

p) Bijzondere woonvormen

Beleidskeuze:

De gemeente Alkmaar zet zich in voor het realiseren van bijzondere woonvormen en een evenwichtiger spreiding hiervan; ook in de regio.

Toelichting

Er is een toenemende vraag naar bijzondere woonvormen en zelfstandige woonvormen met aanvullende zorg of begeleiding, waar aan tegemoet gekomen moet worden. Dit geldt ook voor groepen die maatschappelijk minder geaccepteerd zijn zoals ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten.

De spreiding van projecten moet evenwichtig plaatsvinden, en niet alleen binnen Alkmaar; het is een regionale opgave. Kleinschalige projecten zullen ook plek moeten vinden binnen de bestaande woningvoorraad.

Hoe

- Het instellen van een centraal meldpunt bijzondere woonvormen.
- Overleg met de regiogemeenten over hun aandeel bijzondere woonvormen.
- Vanuit het lokaal gezondheidsbeleid brengt de gemeente in kaart hoe de ontwikkeling in de vraag naar deze voorzieningen zal zijn in de periode 2002-2006. Daarmee wordt het mogelijk prioriteiten te stellen met het oog op de te verwachten tekorten die moeten worden ingelopen.
- Checklist ontwikkelen om een aanvraag te kunnen beoordelen op de geschiktheid voor betreffende locatie.
- Prestatieafspraken maken met woningcorporaties en met hulpverlenende instellingen.

Aandachtspunten

- Het is belangrijk om bijzondere woonvormen te verspreiden over Alkmaar.
- Vanuit het belang van omwonenden en de betreffende bewoners zelf gaat de voorkeur uit naar kleinschalige voorzieningen. Er is echter ook een zekere mate van concentratie nodig om efficiënte begeleiding te kunnen bieden.
- Bijzondere woonvormen moeten ook in de bestaande voorraad gerealiseerd blijven worden. Ook vrijkomende (publieke) gebouwen bieden kansen.

2.4 Differentiatie woningvoorraad

Toelichting op dit thema

Het streven is dat het aanbod van woningen aansluit bij de vraag. Binnen Alkmaar is vraag naar verschillende woningtypen in de huur en de koop met verschillen in huurprijs en koopprijs. De huisvesting van jongeren vraagt aandacht. Een variëteit in aanbod is nodig om tot een optimale afstemming met de vraag te komen.

Bouwprogramma's voor nieuwbouw, verbouw en herstructurering moeten gebruikt worden om een meer gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren.

Hoofdpijnen en keuzes bij dit thema

- Het bevorderen van variatie in eigendom door de verkoop van huurwoningen, zonder dat dit ten koste gaat van de benodigde kernvoorraad.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan het evenwicht in vraag- en aanbod, zowel in eigendomsverhouding (huur/koop), verschillende prijsklassen en woningtypen.
- Streven naar het vergroten van het aanbod van woonruimten voor (startende) jongeren.
- Hierover afspraken maken met corporaties en regiogemeenten.

q) Variatie in eigendom*Beleidskeuze:*

Het bevorderen van variatie in eigendom door verkoop van huurwoningen.

Toelichting

Verkoop van huurwoningen draagt bij aan het vergroten van de variatie in eigendom in wijken waar nu vooral huurwoningen staan en vergroot het aantal betaalbare koopwoningen. Vormen tussen koop en huur en flexibel eigendom maken een koopwoning voor verschillende groepen meer bereikbaar.

Verkoop moet zorgvuldig gebeuren, in samenhang met wenselijke ontwikkelingen in de hele voorraad. Problemen in de toekomst moeten voorkomen worden.

Hoe

- In kaart brengen van totale verkoopprogramma's van beleggers en corporaties.
- Met woningcorporaties afspraken maken over aantallen te verkopen woningen in het betaalbare en dure segment.
- Afspraken maken over blijvende betrokkenheid van de corporaties bij het beheer van de woningen (bijvoorbeeld als lid van vereniging van eigenaren).
- Aandacht vragen voor mogelijkheden van tussenvormen in huur en koop.

Aandachtspunten

- Er moeten voldoende betaalbare huurwoningen overblijven.
- Verkochte huurwoningen moeten niet binnen korte tijd met forse winst kunnen worden doorverkocht. Om dit te voorkomen kunnen 'anti-speculatiebedingen' of terugkooprecht van de corporaties worden opgenomen in de verkoopakte.
- Veel eigen woningbezit maakt een structurele aanpak van een buurt moeilijk. Bij verkoop dient rekening te worden gehouden met toekomstplannen.

r) Evenwicht in vraag en aanbod*Beleidskeuze:*

De programma's van woningbouwprojecten moeten bijdragen aan het evenwicht in vraag en aanbod, zowel van huur- als koopwoningen.

Toelichting

Nieuwbouw-, verbouw- en herstructureringsprojecten kunnen leiden tot meer variatie in eigendomsverhouding, woningtypen en prijsklassen in Alkmaar als geheel en per wijk. Locaties in bestaande gebieden kunnen aanvullend aanbod bieden en op grotere locaties als De Nollen, Vroonermeer-Noord, Kanaaloevers en Overstad liggen kansen om gevarieerde woningbouw te realiseren, gemengd met andere functies.

Hoe

- In Startnotities opnemen dat nieuwbouw een bijdrage moet leiden tot een gevarieerd aanbod, hetzij op de locatie zelf, hetzij in aanvulling op de omgeving.
- Woningbouwprogramma's actief aanleveren aan opdrachtgevers.

- Gemeente hanteert de aanbevelingen bij de woonmilieus uit paragraaf 3.1 als uitgangspunt bij voor het opstellen van door de gemeente gewenste programma's.

Aandachtspunten

- Op basis van uitkomsten uit het woonwensenonderzoek en woningmarktmonitor is er in de koopsector met name vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren en eengezinswoningen van € 135.000 tot € 225.000 (ca. fl 300.000 tot fl 500.000).
- Er is vraag naar huurwoningen voor huishoudens met een inkomen tussen de ca. € 1.300 (fl 2.850) en € 1.800 (ca. fl 4.000). Dit zijn mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen maar niet willen of kunnen kopen. Het gaat ook om senioren-/aanleunwoningen in de buurt van winkel- en zorgcentra voor ouderen met een redelijk inkomen die kleiner willen wonen.

s) Herstructureringsprojecten langere termijn

Beleidskeuze:

In de periode 2002-2006 is de aandacht van de gemeente Alkmaar gericht op de reeds aangewezen herstructureringsgebieden.

Toelichting

De aanpak van Schermereiland, Overdie en De Mare zijn arbeidsintensieve projecten. Alleen al om die reden is opstarten van of deelname aan nieuwe intensieve projecten om buurten of wijken aan te pakken niet haalbaar.

In de visie van het Rijk dienen alle gebieden die gekwalificeerd zijn als 'buiten-centrum woonmilieu' te worden getransformeerd tot aantrekkelijker woonmilieus: dichter of juist groener. Met uitzondering van het centrum vallen alle wijken in Alkmaar in deze categorie. In onze visie zijn transformatie-opgaven op korte termijn niet aan de orde.

Te voorzien is dat op langere termijn in een aantal gebieden een ingreep noodzakelijk is zoals Oud-Rochdale, Staatsliedenbuurt, Oudorperpolder, Kooimeer, delen van De Hoef.

Hoe

- Regionaal overleg met het Rijk over de opgave voor het stadsgewest Alkmaar. De opgave van het Rijk om alle gebieden te transformeren is in Alkmaar (op korte termijn) niet aan de orde.
- Overleg met de woningcorporaties over prioriteitsstelling voor de langere termijn.

Aandachtspunt

In de bijeenkomsten ter voorbereiding van deze nota werd door aanwezige bewoners naar voren gebracht dat bij herstructurering terugkeergarantie in eigen wijk nodig is.

t) Huisvesting voor jongeren

Beleidskeuze:

De gemeente streeft naar het vergroten van het aanbod van (on)zelfstandige woonruimten voor jongeren.

Toelichting

Voor jongeren, zowel jongeren die hier komen studeren als Alkmaarse jongeren, is het nodig om passende huisvesting te bieden op geschikte locaties.

Om zoveel mogelijk jongeren te huisvesten moet van alle mogelijkheden gebruik gemaakt worden en moet de positie in de woonruimteverdeling steeds bewaakt worden. Veel jongeren zijn aangewezen op betaalbare huurwoningen. Omdat de gemeente veel belang hecht aan het realiseren hiervan wordt een bijdrage in de onrendabele top beschikbaar gesteld voor jaarlijks maximaal 25 woningen.

De gemeente voorziet niet in zelfstandige woonruimte voor iedere 18-jarige. In de krappe woningmarkt wordt hun positie afgewogen tegen die van andere groepen.

Hoe

- Inventariseren welke bestaande gebouwen bij hergebruik in aanmerking kunnen komen voor huisvesting van jongeren.
- Inventariseren welke woningen voor (tijdelijke) huisvesting van jongeren in aanmerking kunnen komen.
- Bij nieuwbouwprojecten op geschikte locaties inspannen voor het realiseren van betaalbare woonruimten voor jongeren en het leveren van een bijdrage in de onrendabele top voor maximaal 25 woningen.
- Benutten van het regulier overleg met vertegenwoordigers en instellingen van en voor jongeren zoals de Jongerenraad, JIP, Studentenraden van hoger en middelbaar beroeps- onderwijs (zoals Hogeschool Alkmaar en Horizoncollege) ten behoeve van wonen.
- Bij de evaluatie van het systeem voor woonruimteverdeling wordt expliciet gekeken naar de positie van jongeren.

Aandachtspunten

- Concurrentie tussen (werkende) jongeren en studenten.
- Concurrentie tussen jongeren en andere specifieke doelgroepen (zoals gehandicapten, ouderen).

u) Afspraken met woningcorporaties*Beleidskeuze:*

De gemeente wil afspraken maken met woningcorporaties over:

- de verkoopprogramma's van huurwoningen
- het aanbieden van mengvormen van koop en huur
- blijvende betrokkenheid bij beheer na (gedeeltelijke) verkoop huurwoningen
- mogelijkheden om woningen in betaalbare huur en koop te realiseren
- mogelijkheden om duurdere huurwoningen te realiseren
- aanpassingen in de bestaande voorraad
- aantallen te huisvesten bijzondere doelgroepen
- realiseren woon-zorg combinaties.

Toelichting

Circa 35% van de woningen in Alkmaar is in bezit van de corporaties. De woningcorporaties zijn een belangrijke partner in het veld van wonen en delen de doelstelling van de gemeente om te zorgen voor een evenwichtig woningaanbod. Dat kan echter alleen als zij ook hun financiële positie waarborgen. Omdat het gaat om de samenstelling van de woningvoorraad in heel Alkmaar is afstemming van plannen wenselijk. Het zou bijvoorbeeld zijn doel voorbij schieten als alle corporaties in een buurt of wijk plannen hebben voor upgrading. Corporaties zijn ook verplicht om hun activiteiten af te stemmen op het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Hoe

In 2002 wordt een vervolg gegeven aan het maken van prestatie-afspraken over de onderwerpen zoals verwoord in de beleidskeuze.

v) Regionale afstemming bouwprogramma's*Beleidskeuze:*

De gemeente Alkmaar overlegt met regiogemeenten om te komen tot afstemming van de bouwprogramma's, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Toelichting

In januari 2002 moeten in HAL-verband afspraken gemaakt worden over de verdeling van de 2200 extra te bouwen woningen die door de Provincie zijn toegezegd, vooruitlopend op de herziening van het Streekplan. Gezien de beschikbare locaties zet gemeente Alkmaar in op 1000 van de 2200 te bouwen woningen.

Daarnaast wordt in januari 2002 met het Rijk (staatssecretaris Remkes) in het kader van Verstedelijkingsafspraken een intentieverklaring gesloten met gemeenten in Noord-Holland over te leveren prestaties. In 2003 moet dit uitgewerkt zijn en worden concrete afspraken vastgelegd in een convenant voor onder meer stadsgewest Alkmaar. In de intentieverklaring en het convenant gaat het voor het beleidsterrein wonen over aantal te bouwen woningen, aantal te slopen woningen, aantal te verkopen huurwoningen, verhouding huur/koop en particulier opdracht-geverschap.

Belangrijke insteek voor Alkmaar is dat de te leveren prestaties regionaal in evenwicht zijn en dat alle betrokken gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen. Uitgangspunt is de huidige situatie in de voorraad zoals die in de regionale Woningmarkt Monitor is vastgelegd. Alkmaar zet in op de volgende bijdragen om de na te streven prestaties te leveren:

- nieuwbouwproductie met een verhouding van 30% sociale huur en koop en 70% markt wat er toe leidt dat de verhouding huur/koop in Alkmaar opschuift richting 55% koop. Om in het stadsgewest de gewenste huur/koop-verhouding van 35/65 te bereiken zal met name de kleinere gemeenten een groter deel van de nieuwbouwproductie in de huur gerealiseerd moeten worden;
- consumentgericht bouwen; het echte particulier opdrachtgeverschap zal met name gerealiseerd moeten worden op daartoe geëigende locaties (vrijstaande woningen in lagere dichtheid) die in Alkmaar niet meer ontwikkeld worden.
- een sloop-opgave van circa 1.000 woningen, overeenkomstig de nu reeds tot 2010 ingezette herstructureringsprojecten
- aantal te verkopen huurwoning in 2002 met de corporaties vast te stellen, afgestemd op de lokale wenselijkheid.

Bij de uitwerking van de intenties zal aan de orde komen welke aantallen op de verschillende onderdelen daadwerkelijk te realiseren zijn.

Hoe

- Afspraken met HAL-gemeenten over de verdeling van 2.200 extra te bouwen woningen.
- Afspraken met SNK-gemeenten over de uitwerking van de intenties voor te leveren prestaties die nu in het kader van de Tweede Verstedelijkingsronde de prestaties worden afgesproken met het Rijk.

Aandachtspunten

- De huidige verdeling huur/koop ligt regionaal wel bij de door het Rijk nagestreefde verhouding van 35/65 maar verschilt sterk per gemeente.
- In de huidige situatie heeft Alkmaar het grootste aandeel huurwoningen, waaronder segmenten met een minder sterke toekomstwaarde zoals portiek-etage woningen.

Hoofdstuk 3. Alkmaar in beeld

Dit hoofdstuk beschrijft het wonen in Alkmaar nu en geeft een doorkijk naar de verwachte ontwikkelingen. De huidige situatie is voor de gemeente een startpunt voor het maken van beleidskeuzes om gewenste kwaliteiten te behouden of te versterken en gewenste ontwikkelingen aan te sturen. Daarbij is de blik ook op de toekomst gericht door rekening te houden met te verwachten ontwikkelingen. Ingrepen aan bestaande woningen en nieuwbouw heeft immers doorwerking voor langere termijn. Een voorbeeld hiervan is de woningbehoefte van senioren. Er mag vanuit worden gegaan dat de komende generatie ouderen andere wensen en mogelijkheden heeft.

3.1 Woonmilieus in Alkmaar

Alkmaar is een middelgrote centrumgemeente in landelijke regio. Door de gezellige historische binnenstad, een gevarieerd voorzieningenaanbod op stedelijk niveau en door werkgelegenheid heeft de stad aantrekkingskracht voor huishoudens die stedelijk willen wonen.

De kracht van Alkmaar is dat er gevarieerde woonmilieus zijn, die elkaar onderling versterken en accentueren. Het eigen karakter van enkele wijken of buurten kan worden versterkt.

In Alkmaar kun je niet wonen in een grote villa op een ruime boskavel en ook niet landelijk dorps. De gemeente wil hierin ook niet concurreren met omliggende gemeenten: deze woonmilieus komen in Alkmaar niet voor en daar zet de gemeente niet op in.

Op andere segmenten waarvan in Alkmaar minder aanbod is kunnen, actuele ontwikkelingen wel aanvulling gaan geven. Te denken valt aan stedelijke woonmilieus en duurdere woningen.

De acht wijken van Alkmaar zijn onderverdeeld in buurten. De wijken en buurten onderscheiden zich door de aanwezige woonmilieus: naar woningtypes, ruimtelijke omgeving, bevolkingssamenstelling en voorzieningenniveau. In bijlage A staat een korte beschrijving met kerngegevens per wijk.

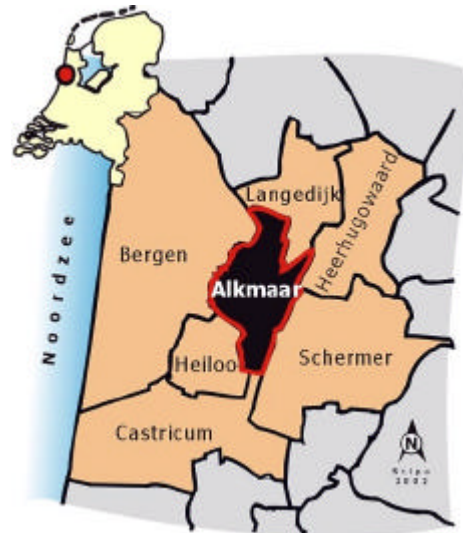
Iedere wijk en buurt heeft een eigen karakteristiek met sterke en zwakke kanten. In wijkplannen wordt systematisch aandacht gegeven aan de knelpunten in de wijken en buurten rekening houdend met de aanwezige woonmilieus. De uitwerking van de beleidskeuzes in deze nota Wonen zal op wijkniveau worden doorvertaald in de wijkplannen.

Acht verschillende woonmilieus in Alkmaar

Het rijk hanteert een indeling in woonmilieus die te abstract is voor lokaal beleid. De rijksindeling onderkent in Alkmaar slechts uit twee woonmilieus; namelijk 'centrum stedelijk' en 'buiten-centrum'. Dit doet geen recht aan de verschillen die lokaal worden beleefd.

Deze nota onderscheidt in Alkmaar acht verschillende woonmilieus. De gekozen indeling komt voort uit de situatie in Alkmaar, maar is van toepassing op vergelijkbare middelgrote steden. De gehanteerde indeling is op structuurniveau en geeft zicht in Alkmaar op hoofdlijnen: uiteraard zijn in iedere wijk meerdere woonmilieus te onderkennen.

Naast de bestaande woongebieden zijn er ontwikkelingslocaties waar nieuwe woonmilieus zullen komen, met name rondom het centrum. Hier zal invulling gegeven worden aan nieuwe vormen van stedelijk wonen als aanvulling op de bestaande woonmilieus in Alkmaar: met intensief ruimtegebruik, stedelijke woonvormen en waar mogelijk ook hoogbouw.



Het gaat om de volgende locaties:

- Ontwikkeling Overstad (waaronder het VEGRO-terrein) tot gebied met gemengde woon-werk functie.
- Ontwikkeling Kanaaloevers en Industrierrein Oudorp met potentie voor aantrekkelijke woonlocaties langs het kanaal.
- Ontwikkelingen op (vrijkomende) locaties langs de historische assen van Alkmaar (zoals de Kennemerstraatweg, Vondelstraat, Bergerweg, e.d.)
- Stationslocaties rondom station Alkmaar Centrum en Alkmaar Noord.
- Omval, als onderdeel van de Kanaaloeverzone, wordt in de structuurvisie gekenmerkt als gebied met in beperkte mate potentie voor landelijk wonen nabij de stad. Dit als aanvulling op de bestaande woonmilieus.

Stedelijk centrumgebied

Ruimtelijke typering

Dit woonmilieu kenmerkt zich door levendigheid door de intensieve mix van functies (stedelijk wonen, winkelen, werken en recreëren), maar ook door de ruimtelijke opzet. De schaal en maat van wegen, openbare ruimte en gebouwen is kenmerkend: hoge dichtheid maar hoge kwaliteit. De variatie in architectuur, de bouwstijlen uit verschillende periodes en de vaak stenige inrichting van de openbare ruimte met verblijfsplekken geven deze woonmilieus een karakteristieke sfeer.

Sociale typering

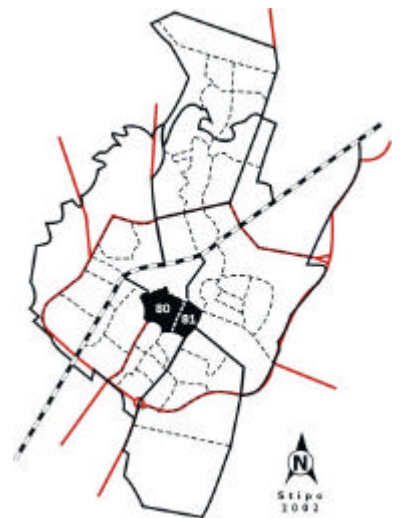
Dit type woonmilieu trekt met name huishoudens zonder kinderen en vooral ook jongeren (zoals bijvoorbeeld studenten): mensen die stedelijke dynamiek, de nabijheid van voorzieningen en de kenmerkende uitstraling van gebouwen en woningen waarderen.

Typering woonmilieu

- Het centrum (met name de historische binnenstad) hoort bij deze typering.
- Deze wijk is in het Woonwensenonderzoek bij alle doelgroepen verreweg het meest populair, maar met name bij huishoudens zonder kinderen, jonge mensen en ouderen voor de nabijheid van voorzieningen.
- Het centrum heeft, voor Alkmaarse begrippen, een hoog percentage gestapelde woningen (meer dan 50%).
- De verhouding huur/koop is in de binnenstad ongeveer 50/50. In de huur gaat het vooral om dure huurwoningen, minder dan 5% van de huurwoningen hoort tot de kernvoorraad.

Ontwikkelingen

- Op diverse locaties worden woonfuncties met intensief ruimtegebruik ontwikkeld of versterkt, zoals locatie SOB (Keetgracht), locatie Houtmarkt (Laat), Hofplein, Doelenveld, Paardenmarkt.



19^e-eeuwse woonbuurt

Ruimtelijke typering

Dit woonmilieu kent net als de historische binnenstad een hoge dichtheid en een stenige openbare ruimte. Het verschil zit in de maat en schaal van wegen en gebouwen die kleiner zijn. De openbare ruimte is niet ingericht om te verblijven en vol door de parkeerdruk.

Woningen zijn vaak in dezelfde periode ontworpen en gebouwd. Het zijn gesloten bouwblokken met rechte straten. Door uit-, aan- en opbouwen, nodig om de woningen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, zijn de binnenterreinen ook vol. Deze buurten liggen in de nabijheid van het stadscentrum. Kenmerk is verder dat de gebieden vooral een woonfunctie hebben met enkele voorzieningen als scholen en verspreid door de buurt winkels op de hoeken.

Sociale typering

Dit type woonmilieu trekt net als het centrum met name jonge stedelingen aan: mensen die graag nabij het centrum wonen en de karakteristieke uitstraling van de buurten waarderen.

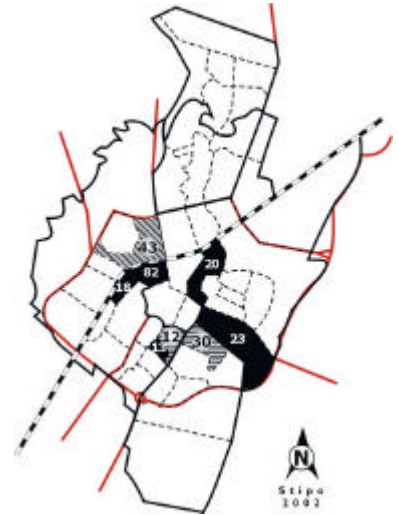
Daarnaast wonen hier mensen die er zijn geboren en getogen. Doordat het kleine minder dure woningen zijn, en door de inkomenseisen bij toewijzing van de huurwoningen, is het gemiddelde inkomensniveau laag.

Typering woonmilieu

- De buurten rondom het centrum (Spoorbuurt, Bloemwijk/Zochebuurt, Landstratenkwartier, Rekerbuurt en Ooievaarsnest) zijn van oudsher buurten met vooral eigen woningbezit.
- Schermereiland en Oud Rochdale uit begin 20^e-eeuw zijn gebouwd met de eerste sociale huurwoningen in Alkmaar (voormalige arbeiderswijken).

Ontwikkelingen

- Kansen: De 19^e-eeuwse woonbuurten liggen nabij het stadscentrum. Er liggen kansen om mee te liften in de ontwikkeling van gebieden in de nabijheid zoals de Kanaaloevers en Stationslocatie.
- Op termijn aanpak woningen Oud Rochdale.
- Vervangende nieuwbouw door herstructurering Schermereiland.



Dorp in de stad

Ruimtelijke typering

Binnen deze woonmilieu is het dorpse karakter belangrijk. Deze dorpen zijn in de tijd door de stad ingehaald en inmiddels omsloten door stedelijk woonwijken. De structuren van de kern van het dorp (kleine schaal) en de lintbebouwing naar het oude centrum zijn nog herkenbaar aanwezig. Voor stedelijke begrippen zijn er veel vrijstaande woningen op ruimere kavels.

Sociale typering

Voor de mensen die hier wonen is de dorpse uitstraling, de sociale samenhang en het verenigingsleven belangrijk. Zij wonen liefst in een eigen woning. In de bij Alkmaar 'ingelijfde dorpen' wonen nog veel oorspronkelijke bewoners.

Typering woonmilieu

- Alhoewel er relatief veel eengezinswoningen zijn binnen de 'dorpen van Alkmaar', is er nog extra vraag, vooral ook in de koopsector.
- Met name Oudorp heeft een gemiddeld hoge WOZ-waarde en is op de koopmarkt geliefd.
- Oudorp-Centrum heeft tevreden bewoners en weinig verhuiscandidate. Er is wel relatief veel vraag naar eengezinswoningen en seniorenwoningen van doorstromers.



- Koedijk is een onderdeel geworden van de wijk Daalmeer/Koedijk. Het oorspronkelijke dorp Koedijk met bebouwing langs het kanaal en rond de oude kern heeft nog een dorps karakter. Er is een rijk verenigingsleven.

Ontwikkelingen

- Belangrijk is om de bestaande herkenbare identiteiten te behouden, ook bij invullingen van eventuele locaties.

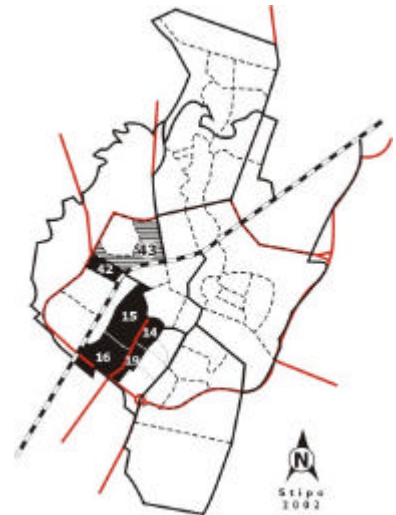
Statig wonen ('1920-1940')

Ruimtelijke typering

Veel statige eengezinswoningen met bijvoorbeeld erkers; plattegronden zijn ruim. De woningen (architectuur) en de inrichting van de openbare ruimte zijn in samenhang ontwikkeld. De openbare ruimte is niet afgestemd op de huidige hoeveelheid auto's waardoor er parkeerproblemen zijn. In straten en lanen staan meestal bomen. Winkels in kleine centra in de wijken en voorheen in specifieke winkelpanden op de hoeken.

Sociale typering

Hier wonen meer welgestelde mensen die gericht zijn op stedelijk wonen zonder de binnenstedelijke hectiek. Ze zijn wel gericht op de voorzieningen in de binnenstad. Ook wonen hier relatief veel mensen op middelbare leeftijd ('empty nesters'). In de duurdere delen zijn de woningen zo ruim dat er mensen met praktijk aan huis wonen en woonhuizen volledig een kantoorfunctie gekregen hebben.



Typering woonmilieu

- 'Statig wonen' kan alleen in het zuidwestelijk deel van Alkmaar: Emma-kwartier, Nassau-kwartier en Burgemeesterskwartier in wijk Zuid en Rembrandtkwartier en delen van het Blaeustraatkwartier in de wijk West.
- Het zijn gewilde buurten met voornamelijk koopwoningen van hoge prijs, nauwelijks bereikbaar voor starters.
- Deze buurten hebben een relatief laag percentage woningen in de kernvoorraad. De woningvoorraad bestaat vooral uit eengezinskoopwoningen. Het zijn gewilde buurten op de koopmarkt.
- Er is sprake van een toenemende vergrijzing. Er zijn voor ouderen nauwelijks geschikte doorstroommogelijkheden in de buurt.

Ontwikkelingen

- Kansen: De gemeente Alkmaar wil deze woonmilieus behouden en waar mogelijk versterken. Door de oorspronkelijke opzet liggen er ook kansen voor woonvriendelijke werkfuncties.
- In en om deze buurten zullen een aantal locaties worden ontwikkeld die aanvullende mogelijkheden kunnen bieden, zoals het AZ-stadion, en het Petrus Canisius College.

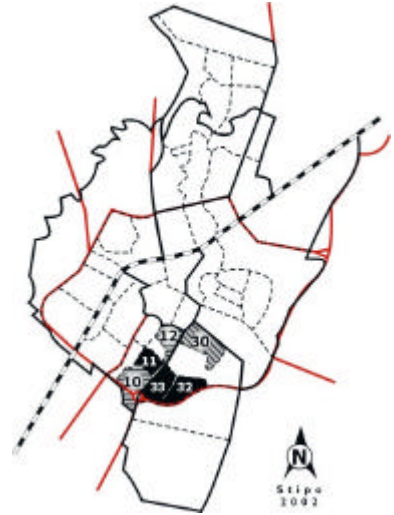
Vroeg na-oorlogse woningbouw

Ruimtelijke typering

Net na de oorlog zijn in Alkmaar op een aantal locaties etagewoningen of kleine rijtjeswoningen gebouwd. De flats zijn vooral portiek-etagewoningen in 3 of 4 bouwlagen. De woningen waren bedoeld voor startende jonge gezinnen en de plattegrond en de bouwtechnische kwaliteit sluiten niet aan bij de hedendaagse eisen. Opvallend is de rechte verkaveling van deze buurten en de 'recht-toe-recht-aan' bouwstijl.

Sociale typering

Er is sprake van vergrijzing, met name in de eengezinswoningen zijn de oorspronkelijke bewoners lang blijven wonen. In een deel van deze buurten is sprake van sociale problemen en achteruitgang doordat de woningen aan de onderkant van de woningmarkt terechtgekomen zijn. Niet alleen zijn het de goedkoopste woningen maar door woonvorm en woonomgeving ook minder geliefd. In deze buurten wonen grote aantallen mensen van buitenlandse afkomst. Bij de huidige bewoners is nauwelijks belangstelling voor een koopwoning, blijkt uit het woonwensenonderzoek van oktober 2000. Dit heeft te maken met de inkomenssituatie.

**Typering woonmilieu**

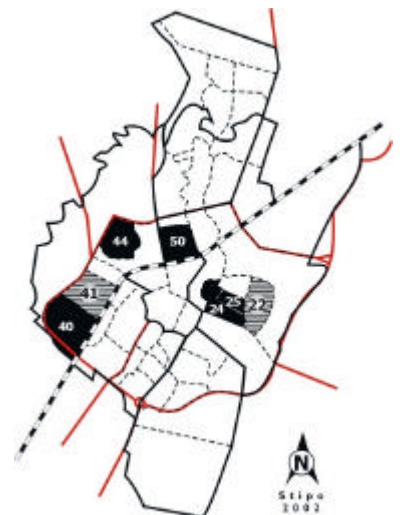
- Diverse woonbuurten horen dit type woonmilieu: de meeste buurten in Overdie (Oud-Overdie, Overdie-Oost & -West) en in de wijk Zuid delen van de Staatsliedenbuurt, Dillenburg/Stadhouderskwartier en Kooimeer.
- Oud-Overdie: negatieve beoordeling van bewoners, lage waardering leefbaarheid, zwakke marktpositie van huurwoningen.
- overig-Overdie: lagere beoordeling leefbaarheid, zwakke positie meergezinswoningen zonder lift, voor kopen nauwelijks belangstelling voor gestapeld.

Ontwikkelingen

- Kansen: door de grootschalige herstructureringsopgave van de komende jaren zal de kwaliteit van de woonomgeving en woningvoorraad van Overdie versterken.
- In Overdie-West: herontwikkeling winkelcentrum Geert Groteplein.
- De woningvoorraad kan na sloop worden aangevuld met andere woningtypen en op nieuwe locaties (zoals westelijk deel van de volkstuinten en het Geert Groteplein).

Laagbouwwijken jaren '70**Ruimtelijke typering**

Rijtjeswoningen voor gezinnen, afgewisseld met lage blokken etagewoningen in een rechte verkavelingstructuur. Hierdoor zijn de buurten overzichtelijk, maar anno 2002 in beleving saai. Ruime opzet, vaak met aanzienlijke voortuin en ruime achtertuin bij de woningen. De openbare ruimten zijn niet functioneel. Het aanzien en de plattegronden van de woningen en de inrichting woonomgeving is vanuit de wederopbouwgedachte functioneel: kwantiteit was kwaliteit. Duidelijk is de gedachte van de scheiding van functies: deze wijken zijn opgezet als echte woonwijken. Winkels zijn geconcentreerd in wijkwinkelcentra.

**Sociale typering**

De mensen waarderen de leefbaarheid in deze buurten: het is overzichtelijk en geschikt voor gezinnen. Door de waardering voor het woonklimaat, en door het gebrek aan geschikte andere mogelijkheden in de eigen buurt, blijven ouderen lang in de ooit betrokken eengezinswoning wonen en is er in dit woonmilieu veelal sprake van vergrijzing. Door het huurniveau wonen er in de sociale huurwoningen relatief veel huishoudens in de lagere inkomensgroepen. De gestapelde woningen behoren tot de minder geliefde delen van de woningvoorraad en komen onder druk te staan als er op de woningmarkt minder druk is.

Typering woonmilieu

- Tot dit type woonmilieu horen de buurten: Oudorperpolder-Midden en -Zuid, De Hoef I, II, III & IV en Bergermeer in de wijk West en Huiswaard I.
- In dit woonmilieu komen relatief veel gestapelde woningen zonder lift voor die een kwetsbaar segment vormen. Als er voldoende keuzemogelijkheden zouden zijn op de woningmarkt dan valt dit woningtype in deze buurten af, zo blijkt uit het woonwensenonderzoek.
- Deze negatieve positie op de woningmarkt leidt op sommige plaatsen al tot een concentratie van problemen. In Hoefplan (De Hoef II en IV) woont in de portieketagewoningen een groot percentage (circa 50%) allochtonen.
- De koopwoningen in buurten van deze typologie zijn geliefd, komen weinig beschikbaar en doen een goede prijs. De duurdere huurwoningen in Bergermeer en Huiswaard I worden grotendeels verkocht. Leegstand is geen reden meer voor verkoop. Hoewel er door de krapte op de markt geen leegstand is, komt verkoop de stabiliteit wel ten goede.

Ontwikkelingen

- Kansen: uit het woonwensenonderzoek komt naar voren dat er in genoemde wijken met name behoefte is aan senioren-huurwoningen en eengezinskooptwoningen en het toevoegen van liften aan gestapelde woningen, zowel in huur als koop.
- Aanpak portiekflats in Oudorperpolder-Zuid.
- In West in de buurt De Hoef I & II wordt de inrichting van het gebied rondom winkelcentrum Hoefplan aangepakt.

Flatwijken ('jaren '70')

Ruimtelijke typering

Deze wijken kenmerken zich door een concentratie van hoogbouw. Deze flats zijn hoger dan de 3 à 4 bouwlagen van net na de oorlog. De hoge flats zijn omgeven door ruime openbare ruimten. De woningen zijn ruim van opzet. Ook dit zijn echte woonwijken vanuit de gedachte van functiescheiding. De ruime openbare ruimten zijn in de loop der jaren gedeeltelijk heringericht om ruimte te bieden aan auto's. Deze buitenruimten zijn in het algemeen laagwaardig ingericht.

Sociale typering

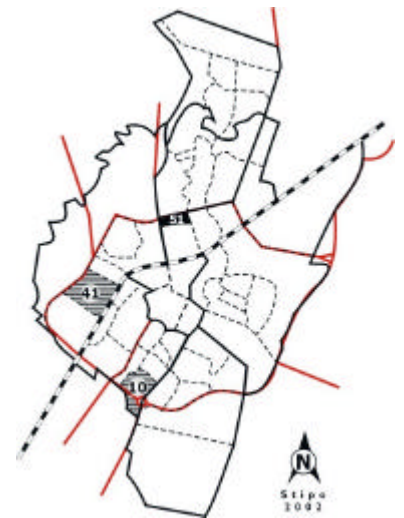
Door het aanbod wonen hier veel huishoudens met lage inkomens. De mensen waarderen niet zozeer de woonbuurt, maar de betaalbare ruime woningen maken veel goed. Er wonen veel allochtonen.

Voor eengezinswoningen worden nauwelijks urgenties afgegeven; zij komen voor een deel ook terecht in deze flats. Een deel van hen neemt een eigen problematiek mee die niet bijdraagt aan een goed woonklimaat.

De flats zijn, doordat al een lift aanwezig is en de woningen redelijke afmetingen hebben, geschikt te maken voor mensen met fysieke belemmeringen. Een aantal flatgebouwen is hierdoor al specifiek bestemd voor senioren.

Typering woonmilieu

- Er zijn een aantal buurten in Alkmaar die in dit woonmilieu vallen: Oudorperpolder-Zuid, Overdie-Oost, omgeving Melis Stokelaan, Honthorstlaan in De Hoef en Muiderwaard. Het betreft steeds delen van buurten, alleen in Oudorperpolder is echt sprake van een concentratie van hoogbouw niet gemengd met andere woonvormen.
- Vrijwel alle hoogbouwbuurten bestaan uit huurwoningen met uitzondering van de Honthorstlaan die ooit uitgepand is. Een hoog percentage van de woningen behoort tot de kernvoorraad.



- Het zijn weinig geliefde buurten, met een zwakke marktpositie van de huurwoningen. De koopflats behoren tot de goedkoopste delen van de woningmarkt.
- Muiderwaard kent een hoge waardering van leefbaarheid.
- Oudorpolder-Midden heeft een geringe vraag naar meergezinshuurwoningen, de marktpositie van deze woningen staat onder druk. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er is vooral belangstelling is van senioren en mensen van buiten Alkmaar.

Ontwikkelingen

- Kansen: bij de herstructurering van Nieuw-Overdie wordt gekeken naar de mogelijkheid de flats aan de Melis Stokelaan meer specifiek te bestemmen voor een bepaalde doelgroep.
- In De Hoef I & II wordt het gebied rond het winkelcentrum aangepakt en in de nabijheid van de Honthorstlaan (Geestmolen e.o.) nieuwbouw ontwikkeld. Dit waardeert de directe omgeving van deze flats op.
- In Oudorpolder wordt in een flat actief geprobeerd woningen te verkopen met als doel de uitstraling van de buurt te verbeteren.
- Muiderwaard: Nieuw wijksteunpunt naast het gezondheidscentrum en winkelcentrum; voor senioren ontstaat daardoor een geschikt woonmilieu, zowel huur als koop.

Laat 20^e-eeuwse gezinsbuurten

Ruimtelijke typering

Vooraf eengezinswoningen in groen en ruim opgezette buurten. De 'organische' verkaveling geeft een herkenbare sfeer, maar is niet altijd overzichtelijk. De woningen zijn compacter gebouwd, maar ruim genoeg voor de kleinere gezinnen (één à twee kinderen). Naast eengezinswoningen zijn er gestapelde woningen met ingewikkelde ontsluitingen wat leidt tot anonimiteit en sociale onveiligheid.

De buurten zijn vaak opgebouwd uit woonerven die aansluiten op ruime wijkontsluitingswegen. Langs deze wegen en rondom de winkelvoorzieningen is ook gestapeld gebouwd. Parkeren op eigen erf is veelal het uitgangspunt. De openbare ruimte is onderhoudsintensief.

Sociale typering

Veel (kleinere) gezinnen met modale inkomens. Door de kindvriendelijke opzet van de buurten zijn hier veel jonge gezinnen. Er is wel sprake van vergrijzing in buurten die 20-25 jaar geleden zijn gebouwd en waar de bewoners in leeftijd zijn meegegroeid.

Typering woonmilieu

- Eigenlijk betreft dit de hele uitbreiding van Alkmaar boven het Kanaal, met uitzondering van de oude kern van Koedijk, de eerste uitleg in Huiswaard I en het gebied direct rondom het winkelcentrum De Mare waar alleen gestapelde woningen staan.
- Het gaat om 't Rak-Zuid en Noord, De Mare-Centrum, De Horn Noord en Zuid in wijk De Mare, Huiswaard II (Oost en West) in Huiswaard en Daalmeer-Noord (West en Oost) en Koedijk De Weijdt.
- Dit woonmilieu heeft een relatief groot percentage woningen in de huursector, met een wisselende populariteit en marktpositie.
- Daalmeer-Noord is een geliefde buurt, maar kent een zwakke positie van de gestapelde huurwoningen zonder lift (zoals overal in Alkmaar).
- Huiswaard II is erg geliefd, terwijl De Mare, 't Rak en De Horn minder geliefd zijn binnen Alkmaar. Dit blijkt ook uit de voorkeur van verhuysgeniegnen in het Woonwensenonderzoek.



- Ook Vroonermeer, Alkmaars nieuwste wijk, valt grotendeels onder de noemer laat '20^e-eeuwse wijken'. Nieuw zijn de terugkeer naar een heldere verkaveling, veel dure koopwoningen en aandacht voor milieu-aspecten.

Ontwikkelingen

- Kansen: er is behoefte aan seniorenwoningen in de huursector of gestapeld met lift, en vraag naar eengezinswoningen en appartementen in de koopsector.
- Uitvoering geven aan Wijkperspectief De Mare 2001 (1^e Fase 2001-2003).
- Aanpassingen in de bestaande voorraad van De Mare. Dit zal geen grootschalige herstructurering zijn.
- De positie van Daalmeer/Koedijk dreigt te verslechteren ten opzichte van nieuwbouw Vroonermeer, Heerhugowaard en Langedijk.
- Toename percentage koopwoningen door verkoop huurwoningen, ook in de gestapelde bouw (Vlietwaard, galerijflats Muiderwaard)
- Aanpassen van de ingewikkelde verhoogde voetgangersniveaus en loopbruggen door de woningeigenaar (Vlietwaard en mogelijk op termijn Winkelwaard).
- De omgeving van station Noord wordt bekeken op ontwikkelingspotenties voor woningbouw of anderszins.

Voorstel versterking woonmilieus

In bijgaande tabel is samengevat hoe Alkmaar in bovengenoemde woonmilieus kan worden ingedeeld.

Op basis van de woonmilieus en de gegevens uit het woningbehoefte-onderzoek is aan te geven welke woningtypen de woonmilieus zullen versterken. Het voorstel is om de onderstaande type woningen aan de woonmilieus toe te voegen bij nieuwbouw of ingrepen aan de bestaande voorraad:

• Stedelijk centrumgebied:	5,6,7,8,11
• 19 ^e -eeuwse woonbuurt:	5,6,7,8,10
• Dorp in de stad:	3,11
• Statig wonen ('1920-1940'):	5,8,9,10
• Vroeg na-oorlogse woningbouw:	1,2,5,7
• Laagbouw wijken jaren '70:	3,4,7,8,9
• Flatwijken ('jaren '70'):	5,8,9,10
• Laat 20 ^e -eeuwse gezinsbuurten:	5,8,9,10

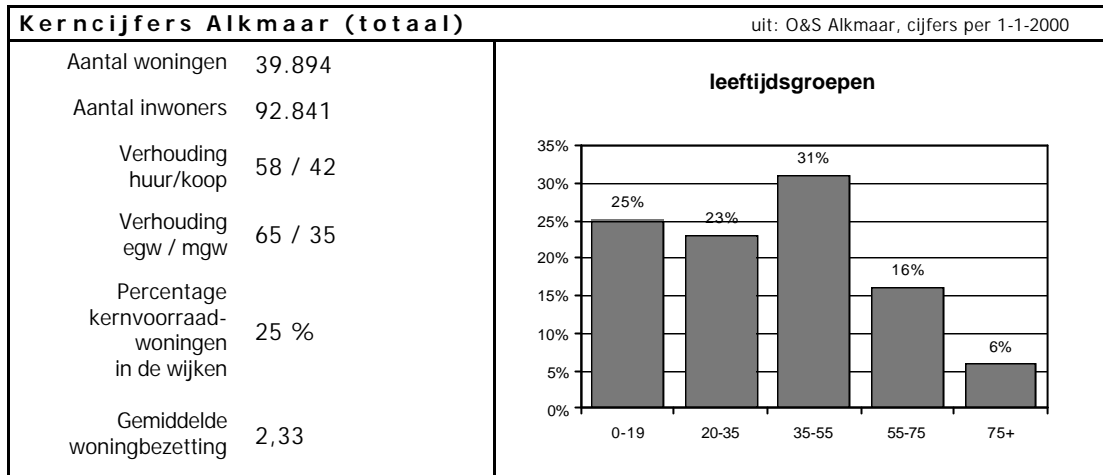
Verklaring van de cijfers

- 1) eengezinswoningen in koopsector < € 140.500 (ca. fl 310.000)
- 2) eengezinswoningen in koopsector € 140.500 - € 225.000
- 3) eengezinswoningen in koopsector > € 225.000 (ca. fl 500.000)
- 4) eengezinswoningen in huursector (boven huursubsidielgrens)
- 5) appartementen in koopsector (met name ook geschikt voor ouderen)
- 6) appartementen in huursector onder huursubsidielgrens (met name ook geschikt voor jongeren)
- 7) appartementen in huursector onder huursubsidielgrens (met name ook geschikt voor ouderen)
- 8) appartementen in huursector boven huursubsidielgrens (met name ook geschikt voor ouderen)
- 9) bijzondere woonvormen
- 10) woon-zorg combinaties
- 11) particulier opdrachtgeverschap / consumentgericht bouwen

ad 5,7 en 8) Er is met name behoefte aan appartementen van tenminste 80 m².

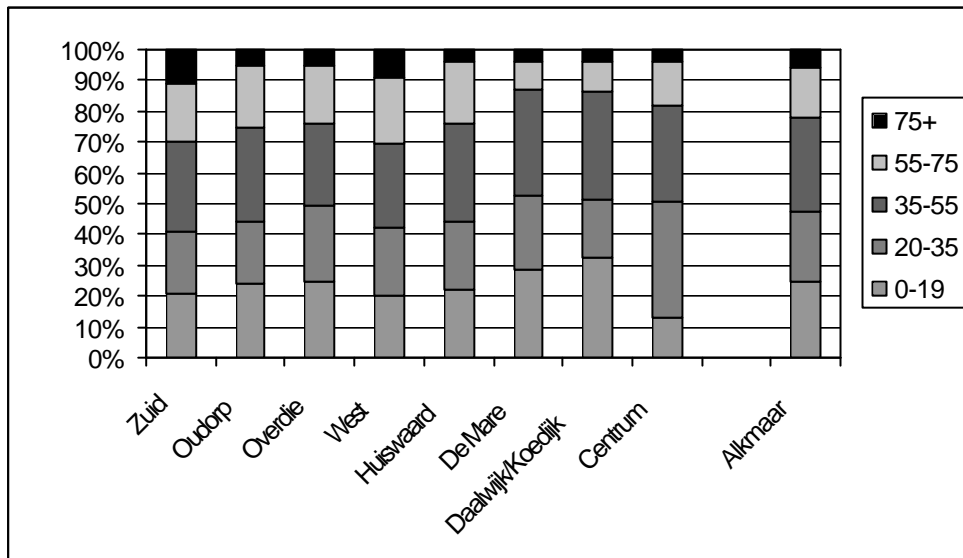
Samenvattende tabel: bestaande buurten, woonmilieus en opgaven

	Stedelijk centrum-gebied	19 ^e -eeuwse woonbuurt	Dorp in de stad	Stadig wonen ('20-'40)	Vroeg na-oorlogse woningen	Laagbouw-wijken jaren '70	Flatwijken (jaren '70)	Laat 20 ^e -eeuwse gezins-buurten
Centrum								
Binnenstad-west	■							
Binnenstad-oost	■							
Spoorbuurt		■						
Zuid								
Kooimeer					■		■	
Dillenburg/ Stadhouderskwartier					■			
Staatslieden/ Landstratenkwartier		■			■			
Oud Rochdale		■						
Emmakwartier				■				
Nassaukwartier en Hout				■				
Oranjepark				■				
Bloemwijk/Zocherkwartier		■						
Burgemeesterskwartier				■				
Oudorp								
Rekerbuurt en Ooievaarsnest		■						
Oudorp-Centrum			■			■		
Schermereiland		■						
Oudorperpolder-Zuid						■		
Oudorperpolder-Midden						■		
Oudorperpolder-Noord								■
Overdie								
Oud-Overdie		■						
Overdie-Oost					■			
Overdie-West					■			
West								
De Hoef I en II						■	■	
De Hoef III en IV						■		
Rembrandtkwartier				■				
Bergerhof en Blaeustraatkwartier		■		■				
Bergermeer						■		
Huiswaard								
Huiswaard-1-Zuid						■		
Muiderwaard							■	
Huiswaard-2-West								■
Huiswaard-2-Oost								■
De Mare								
Het Rak-Zuid								■
Het Rak-Noord								■
De Horn-Noord								■
De Horn-Zuid								■
De Mare-Centrum								■
Daalmeer/Koedijk								
Daalmeer-Zuid-Oost								■
Daalmeer-Zuid-West								■
Koedijk/De Weijdt			■					
Daalmeer-Noord-West								■
Daalmeer-Noord-Oost								■



egw staat voor eengezinswoningen en mgw voor meergezinswoningen

Leeftijdsofbouw van inwoners in Alkmaar per wijk



Kerngegevens Alkmaar (okt. 2000):

- De leeftijdsopbouw wijkt nauwelijks af van de regio.
- Tot 2010 neemt het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in aantal fors toe met 13%, met name een sterke toename van het aantal alleenstaanden. Het aandeel ouderen neemt in deze periode toe met 1% (van 13% naar 14%).
- Alkmaar had de laatste jaren een vertrekoverschot: met name 0-14 en 25-49 jarigen (gezinnen met kinderen).
- Alkmaar heeft met name aan de grotere gemeenten in de omgeving inwoners verloren: Heerhugowaard, Langedijk en Amsterdam en ontving inwoners uit de kleinere gemeenten in de regio.
- Circa 80% van de verhuiscandidate wil in Alkmaar blijven wonen. Met name in Centrum, Daalmeer/Koedijk en Huiswaard is de binding aan de wijk groot.
- De koopsector is met 42% relatief klein vergeleken met regionaal 62% en landelijk 52%.
- De sociale huurvoorraad is relatief goedkoop. 15% van het corporatiebezit bestaat uit kleine woningen (1 a 2 kamers).

3.2 De Alkmaarse woningmarkt

3.2.1 Huurwoningen

Betaalbaarheid huurwoningen

Jarenlang is de woonlastenproblematiek in Alkmaar een bijzonder aandachtspunt geweest. Het 'Plan van aanpak woonlasten', gericht op de periode 1995 tot 2000, met als een van de instrumenten de 'doorstroombemiddelaar', trok zelfs landelijk aandacht.

Bij de start van het Plan van Aanpak woonde 14% van de huishoudens in een te dure huurwoning. Dit op basis van een enquête uit 1991. Om enig inzicht te krijgen in de huidige woonlastensituatie is hiernaar gevraagd in de gemeentelijke omnibusenquête van 2000. Uit de voorlopige rapportage komt een cijfer van circa 13% te duur wonende huishoudens (iemand woont te duur als de huur hoger is dan de huur die volgens de inkomenstabel uit de Woonruimteverdeling passend is bij het inkomen).

Hoewel het percentage huishoudens dat een te hoge huur betaalt nauwelijks anders is dan voorheen blijkt in de huidige situatie niet meer dat te hoge woonlasten in Alkmaar een algemeen probleem is (dit laat onverlet dat er huishoudens zijn waar wel sprake is van een problematische situatie).

Van de regeling 'verhuiskosten voor te duur wonende minima' is jarenlang goed gebruik gemaakt maar afgelopen 2 jaar deden slechts drie huishoudens hier een beroep op. Bij de woonruimteverdeling is de voorrang voor te duur wonende minima per 1 januari 2000 afgeschaft omdat hiervan geen gebruik werd gemaakt. Ook van de corporaties komen geen signalen over grote problemen.

Deze ontwikkeling is waarschijnlijk grotendeels toe te schrijven aan de voor lage inkomens gunstige aanpassingen van de huursubsidiewetgeving. Overigens blijkt uit de Omnibus-enquête dat te duur wonende huishoudens nauwelijks geneigd zijn om naar een goedkopere woning te verhuizen.

Omvang kernvoorraad

Voor het maken van prestatieafspraken is in 2000 een onderzoek gedaan naar de benodigde omvang van de kernvoorraad. Hierin is aangegeven:

- wat in Alkmaar wordt verstaan onder 'kernvoorraad',
- hoeveel woningen in de kernvoorraad er zijn,
- wat in Alkmaar wordt verstaan onder 'doelgroep' en
- hoeveel van deze huishoudens een woning uit de kernvoorraad nodig hebben.

Op basis van dit onderzoek zijn corporaties, huurdersorganisatie AHO en de gemeente in 2001 overeengekomen om alle goedkope en betaalbare woningen te rekenen tot de kernvoorraad. Dit is een omslag ten opzichte van de tot nu toe gehanteerde grens in Alkmaar die gesteld is op € 376,64 (fl 830,=, prijspeil 1 juli 2001). 'Betaalbaar' zijn dus alle woningen in Alkmaar die met huursubsidie bereikbaar zijn voor de doelgroep van beleid.

Voor de bepaling van de omvang van de doelgroep is ook de inkomensgrens uit de Huursubsidiewet gehanteerd. Circa 35% van de huishoudens in Alkmaar behoort tot de doelgroep en er is berekend dat 60% van de huishoudens uit de doelgroep maakt op de kernvoorraad.

Geconstateerd is dat bij een gematigde economische ontwikkeling de kernvoorraad groot genoeg is om de doelgroep te kunnen blijven huisvesten. Er is een berekend overschot van ca. 1.500 woningen. Daarbij zijn de reeds bekende herstructureringsingrepen ingecalculleerd.

Het onderzoek naar de kernvoorraad is kwantitatief geweest. Een nader onderzoek naar de kwaliteit en geografische spreiding is nog nodig. Bekend is bijvoorbeeld dat vooral veel betaalbare kleine etagewoningen in Alkmaar Zuid staan.

Daarnaast moet bedacht worden dat de kernvoorraad voldoende is in aantal, maar dat dit nog niet betekent dat deze woningen ook steeds beschikbaar zijn voor huishoudens die ernaar op zoek zijn. Doorstroming is in dit verband van wezenlijk belang.

In verband met hiervoor beschreven aanpak van de woonlasten is het beleid erop gericht geweest om elke betaalbare huurwoning te behouden. In de huisvestingsverordening is toestemming voor onttrekken van woningen of splitsen van eigendom hierdoor beperkt. Deze regelgeving zal geactualiseerd worden.

Woonruimteverdeling

Vrijkomende sociale huurwoningen in Alkmaar worden in principe verdeeld volgens het aanbodmodel en aangeboden in de Woningkrant. Woningzoekenden moeten voldoen aan eisen ten aanzien van inkomen en gezinssamenstelling om voor woningen van bepaalde grootte en huurprijs in aanmerking te komen. Een aantal criteria is in afgelopen jaren op basis van de ervaringen gewijzigd of toegevoegd;

- voor starters is inschrijfduur vervangen door leeftijd,
- doorstromers gaan voor op starters,
- er is een apart label voor 23- en sinds kort ook nog voor 30-.

Uit de 'Jaarrapportage woonruimteverdeling 2000' en de rapportages over de eerste kwartalen van 2001 blijkt dat het aantal aangeboden woningen in Alkmaar per Woningkrant laag ligt en het gemiddelde aantal bonnen per woning is toegenomen. De mogelijkheden voor woningzoekenden op de sociale huurmarkt zijn beperkt doordat:

- slechts een beperkt deel (ruim 20%) van totaal gemiddeld 6.500 mutaties in Alkmaar betreft een sociale huurwoning.
- ongeveer 15% van alle vrijkomende woningen in Alkmaar wordt toegewezen aan urgenten, al of niet via de Woningkrant.
- een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen woningen niet in de Woningkrant wordt aangeboden. De afgelopen jaren is dit in Alkmaar gemiddeld 25%. Dit zijn woningen die via directe bemiddeling aan urgenten toegewezen worden, bij bijzondere doelgroepen of gevallen van woningruil.
- Alkmaar heeft gekozen voor een ingrijpende aanpak van delen van de stad. De consequentie daarvan is dat dit een extra druk legt op de woningmarkt omdat stadsvernieuwingsurgenten absolute voorrang krijgen. In 2001/2002 verhuizen 150 huishoudens van Schermereiland en de komende jaren worden honderden huishoudens uit Overdie stadsvernieuwingsurgent.

Over de huidige woonruimteverdeling bestaat ontevredenheid. Kort samengevat is de algemene klacht 'dat je als gewoon mens niet meer aan bod komt'. Mogelijk komt dit vooral doordat het aanbod beperkt is en minder door de gehanteerde criteria. Er is geen reden om te twijfelen of het aanbodmodel wel voldoende bekend is bij alle groepen woningzoekenden.

Er is geen inzicht in de vraag of woningzoekenden 'vroeger' eerder aan de beurt kwamen. Met name is het de vraag of jongeren ooit snel woonruimte konden vinden. De behoefte aan jongerenhuisvesting is heel actueel maar de situatie waarschijnlijk niet erger dan voorheen.

De positie van de verschillende groepen

Hoe is nu de feitelijke positie van de onderscheiden groepen bij de verdeling van de schaarste:

- Starters vormen de grootste groep van de woningzoekenden die woonbonnen insturen (gemiddeld ongeveer tweederde). Zij krijgen ook het grootste deel van de woningen toegewezen (ongeveer 55%). Door invoering van het 23- label is de positie van jongeren versterkt, zij het dat degenen die een woning krijgen toegewezen meestal ook echt ruim 22 jaar zijn. Consequentie is dat de leeftijdsgroep net boven de grens kansloos is. Hetzelfde geldt voor het 30- label. Er is getracht de groepen die significant slechte kansen hadden op de woningmarkt een betere positie te geven, maar het gevolg is dus dat de kansen van anderen onder druk komen te staan.
- Doorstromers vormen ongeveer 20% van de woningzoekenden en zij kregen in 2000 ruim 45% van het aantal beschikbare woningen uit de woningkrant toegewezen. De slaagkans van doorstromers is het grootst van alle groepen.

- Voor woningzoekenden met een netto inkomen in de 'tussenklasse' (zie onderstaande passendheidstabel) is er nauwelijks aanbod. Zij mogen nu alleen reageren op een woning met een huur tussen € 376,64 (fl 830,=) en € 427,46 (fl 942,=). In deze prijsklasse is weinig aanbod.
- Woningzoekenden met een inkomen net boven de grens uit de inkomensstabel tot € 1.588,23 (fl 3.500,=, zie onderstaande tabel) komen binnen de huidige regelgeving niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.
De gemeente krijgt signalen dat deze mensen wel willen doorstromen, bijvoorbeeld uit hun betaalbare eengezinswoning. Met name ouderen geven aan dat zij geen passend aanbod kunnen vinden. Een woning kopen is voor hen, gezien inkomen en levensfase, geen alternatief. Overigens geldt de bereikbaarheid van een koopwoning ook als probleem voor jongere woningzoekenden in deze inkomensklasse.

Passendheidstabel bij Huisvestingsverordening Alkmaar - geldend per 1 juli 2001:		
	netto inkomen per maand	
rekenhuur	<i>alleenstaanden</i>	<i>meerpersoonshuishoudens</i>
tot € 376,64 (fl 830,=)	tot € 1.066,38 (fl 2.350,=)	tot € 1.293,27 (fl 2.850,=)
van € 376,64 (fl 830,=)	van € 1.066,38 (fl 2.350,=)	van € 1.293,27 (fl 2.850,=)
tot € 427,46 (fl 942,=)	tot € 1.361,34 (fl 3.000,=)	tot € 1.588,23 (fl 3.500,=)
vanaf € 427,46 (fl 942,=)	minimaal 3x de maandhuur	minimaal 3,5x de maandhuur

Als het nieuwe begrip 'kernvoorraad' uitgangspunt wordt voor de woonruimteverdeling kunnen ook huishoudens met een inkomen tot € 1.066,38 (fl 2.350,=) reageren op woningen tot € 427,46 (fl 942,=). Huishoudens met een hoger inkomen kunnen ook reageren op woningen onder de huidige grens van € 376,64 (fl 830,=). De keuzemogelijkheden worden dus wel vergroot, en ook de toegankelijkheid van bepaalde delen van Alkmaar, maar de slaagkans wordt niet groter. Immers, het aantal woningen dat wordt aangeboden neemt niet toe en het aantal woningzoekenden neemt niet af.

Systeem voor woonruimteverdeling

Het Rijksbeleid is gericht op meer keuzevrijheid voor de consument en eigen verantwoordelijkheid voor de burger, maar in de woonruimteverdeling bestaan allerlei regels. Je moet tenminste met twee personen zijn om een 4-kamerwoning te betrekken. En voor de lage inkomens is er een maximum aan woonlasten gesteld. Uitgegaan wordt van het inkomen op het moment van toewijzing en als een woningzoekende zelf weet dat hij volgende jaar in een andere situatie komt telt dat niet mee. Het mag dan ook niet verbazen dat de calculerende burger daar op allerlei manieren een mouw aan tracht te passen.

De vraag rijst of het in de huidige tijd nog passend is om bij de toewijzing van sociale huurwoningen allerlei criteria te stellen.

De huidige regels zijn ingegeven vanuit schaarste. Landelijk wordt echter gediscussieerd over de effectiviteit en rechtvaardigheid hiervan. Er zijn al voorbeelden van woonruimteverdeling waar alle regels zijn losgelaten; dan geldt wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Of van heel gerichte inschrijving voor een complex waarbij vooraf de wachttijd bekend is. In Noord-Kennemerland zal in 2002 het bestaande systeem en mogelijke alternatieven worden bediscussieerd. Uitgangspunt voor de gemeente Alkmaar is dat aanpassingen moeten leiden tot verbeteringen ten opzichte van de huidige situatie.

Overigens is het moeilijk om het huidige systeem op zijn waarde te beoordelen omdat het nog niet optimaal ingezet is:

- teveel woningen zijn buiten beeld gebleven (zoals de duurdere woningen van de corporaties, de woningen van Vitalis en de woningen die via bijzondere toewijzing worden toegewezen) en

- teveel is afgeweken van de overeengekomen criteria (woningen die aangeboden werden met leeftijdsgrenzen op 40- of 45+ etc.) Afgelopen periode is hierin overigens verbetering gekomen.

Daarnaast is er steeds discussie geweest over de wijze van presenteren van het aanbod. In vergelijking tot bijvoorbeeld de magazines van de makelaars steekt de Woningkrant mager af.

3.2.2 Koopwoningen

Aandeel koopwoningen in Alkmaar

Per 1-1-2001 is de verhouding huur/koop in Alkmaar 56/44. Dat is al een lichte verschuiving ten opzichte van 2000 (58/42). De verhouding 35/65 die het Rijk nastreeft is voor de gemeente geen doel op zich. Belangrijk is dat zoveel mogelijk mensen in Alkmaar hun woonwens kunnen verwezenlijken. Bovendien is dit een cijfer dat regionaal in evenwicht moet zijn. Vooralsnog is de verhouding in de regio 39/61. Een toename van het aantal koopwoningen in Alkmaar zou in dat licht alleen verantwoord zijn als de omringende kleine gemeenten actief inzetten op het vergroten van hun aandeel huurwoningen.

Het is overigens gebruikelijk dat steden een groter aandeel huurwoningen nodig hebben. In de steden wonen de meeste huishoudens uit de doelgroep en wordt een groot beroep gedaan op de voorraad huurwoningen voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Betaalbaarheid koopwoningen

Het prijsniveau van een koopwoning in Alkmaar ligt gemiddeld; Alkmaar valt volgens de indeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) steeds in de middelste van 5 categorieën. Net als in heel Nederland zijn de prijzen van koopwoningen in de regio Alkmaar afgelopen jaren steeds gestegen (regio Alkmaar komt overeen met het SNK-gebied). Uit de rapportages van de NVM blijkt dat deze stijging echter minder is dan landelijk; circa 17% in de afgelopen 2 jaar ten opzichte van 23% landelijk. Tussenwoningen en appartementen zijn ook in onze regio eind 2001 ongeveer een kwart duurder dan 2 jaar eerder.

Een tussenwoning kost eind 2001 gemiddeld ca. € 160.000 (fl 352.000) en een appartement ca. € 128.500 (fl 283.000). De prijzen van hoekwoningen (ook 2-onder-1-kap) zijn minder gestegen, in regio Alkmaar de laatste twee jaar met ruim 15%. In onze regio kost een vrijstaande woning gemiddeld ca. € 345.500 (fl 760.000) maar dit is inclusief dure gebieden als Bergen en Heiloo. In Alkmaar is slechts 3,9% van de woningen vrijstaand.

De gemiddelde tijd die een woning te koop staat is met ruim de helft toegenomen; van 30 naar 46 dagen. Dit is minder dan de gemiddelde looptijd in Nederland die 57 dagen bedraagt.

Gezien de prijsontwikkelingen in de nieuwbouw in de afgelopen jaren is het niet reëel om ervan uit te gaan dat er nog betaalbare nieuwbouw-koopwoningen gebouwd kunnen worden. De reële stichtingskosten voor een goede goedkope eengezinswoning liggen per 1-1-2002 rond € 113.000 (fl 270.000) en voor een appartement rond € 125.000 (fl 280.000).

Met name voor starters en alleenstaanden is een nieuwbouwwoning nauwelijks haalbaar.

Nieuwbouw kan alleen nog betaalbaar aangeboden worden als een deel van de stichtingskosten wordt gesubsidieerd. Er is van gemeentezijde geen subsidie meer. In de herstructurering zullen de corporaties in vervangende nieuwbouw betaalbare koopwoningen bouwen. Op andere locaties in Alkmaar zijn nog geen initiatieven bekend om betaalbare koopwoningen te bouwen.

Belangstellenden voor een betaalbare koopwoning kunnen in de huidige markt terecht in de bestaande voorraad. Met name de verkoop van eengezins-huurwoningen door corporaties komt enigszins aan deze vraag tegemoet. Deze kosten per 1-1-2002 tussen circa € 113.000 (fl 270.000) en € 145.000 (fl 320.000).

De afweging die gemaakt moet worden is of middelen ingezet worden om met pijn en moeite een betaalbare koopwoningen nieuw te bouwen zodat ook starters kunnen kopen, of dat nieuwbouw zoveel mogelijk moet bijdragen aan het bevorderen van de doorstroming waardoor in de bestaande voorraad woningen in huur en koop beschikbaar komen. De gemeente kan dan middelen op een andere manier inzetten, bijvoorbeeld voor het realiseren

van betaalbare huur en koopwoningen in de herstructurering of voor het bouwen van woningen voor specifieke groepen (gehandicapten, jongeren).

De gemeente zal beleidskeuzes in dit verband mede baseren op de ervaringen uit de opleveringen in Vroonermeer.

Daar waar betaalbare nieuwbouw tot stand komt is een anti-speculatiebeding een voorwaarde om te zorgen dat betreffende woning ook komende jaren nog bereikbaar blijft voor de doelgroep waarvoor de woning bedoeld was.

De bereikbaarheid van woningen in de bestaande voorraad kan worden vergroot door middel van specifieke financiële constructies als bijvoorbeeld Maatschappelijk Gebonden Eigendom.

Verkoop huurwoningen

Afgelopen jaren zijn in Alkmaar door corporaties en beleggers aanzienlijke aantallen huurwoningen verkocht. Dit heeft in delen van Alkmaar tot aanmerkelijke verschuivingen geleid. In wijk De Mare bijvoorbeeld is het aandeel 'koop' met ruim 10% toegenomen.

De verkoop aan zittende huurders stagneert. Wie kon of wilde heeft reeds gekocht. De verkoop van vrijkomende woningen loopt echter vlot, ook in complexen die niet als erg aantrekkelijk bekend staan. De verkoopprijzen van deze woningen zitten aan de onderkant van de verkoopmarkt van eengezinswoningen en voorzien daarmee in een behoefte.

Tot voor kort hebben de corporaties vooral dure eengezinswoningen verkocht die niet tot de kernvoorraad behoorden. Een recente ontwikkeling is dat zij ook etagewoningen en betaalbare eengezins-huurwoningen willen verkopen.

Het verkopen van huurwoningen is oorspronkelijk bedoeld om leegstand te bestrijden en als instrument om de leefbaarheid in buurten te vergroten. Nu is een belangrijke overweging dat met verkoop financiële middelen gegenereerd worden die nodig zijn voor herstructureringsprojecten en andere investeringen in de woningvoorraad van de corporaties.

Om de verkoopdoelstelling te halen moeten de corporaties veel woningen aan kunnen bieden (momenteel koopt minder dan 20% van de zittende huurders en door daling van het aantal mutaties komen minder woningen vrij voor verkoop). Het verkopen van huurwoningen wordt door het Rijk sterk aangemoedigd. Enerzijds om zoveel mogelijk mensen aan de gewenste koopwoning te helpen en het streefcijfer van de rijksoverheid van 65% koop en 35% huur te bereiken en anderzijds om genoemde financiële doelstelling.

Voor de verkoop van huurwoningen hebben woningcorporaties toestemming nodig van het Rijk. De gemeente heeft een adviserende rol en heeft over het merendeel van de voorgenomen verkoopplannen positief geadviseerd.

Gezien de omvang van de verkoopprogramma's, de verschuiving in segment en de huidige vraag op de markt, ook naar duurdere huurwoningen is het noodzakelijk om dit beter op elkaar af te stemmen en afspraken over te maken voor komende jaren. De verkoop van huurwoningen moet eigenlijk passen in een gewenste ontwikkeling in de woningvoorraad, op stedelijk niveau maar ook op wijkniveau. Een dilemma is dat verkopen van huurwoningen kan leiden tot verschraling van de huursector.

Het zou jammer zijn als van de betaalbare woningen alleen de 'krenten uit de pap' verkocht worden. Verder is het goed als er ook duurder huuraanbod is om stigmatisering van huren te voorkomen. De totale verkoopprogramma's in Alkmaar worden daarom in beeld gebracht.

Bij de verkoop van etagewoningen is het belangrijk dat het onderhoud goed is geregeld zodat nieuwe ingrijpende stadsvernieuingsoperaties in de toekomst worden voorkomen.

Beleggers in Alkmaar zijn in de '90-er jaren vooral gaan verkopen in verband met leegstand. Daarnaast staan delen van dit bezit 25 jaar en is het gebruikelijk dat er verkocht wordt voor groot onderhoud noodzakelijk is.

Zowel complexen eengezinswoningen als etagewoningen worden vooral individueel uitgepand. Overname door partijen die louter uit zijn op handel in onroerend goed is minder aan de orde. Op de verkoopprogramma's van beleggers heeft de gemeente geen directe

invloed. Bekend is echter dat beleggers ook graag weer willen investeren in nieuwbouw, ook in Alkmaar.

Gat tussen betaalbare huur en koop

Te constateren is dat door de verkoop van duurdere huurwoningen een gat ontstaat tussen betaalbare huur en koop. Afgelopen periode zijn de prijzen van koopwoningen ook in Alkmaar sterk gestegen. Voor starters en alleenstaanden is het financieel moeilijk haalbaar om een woning te kopen. Met een netto maandinkomen boven € 1.588,23 (fl 3.500) komt een woningzoekende ook niet meer in aanmerking voor een huurwoning in de betaalbare sector. Juist deze groep, bijvoorbeeld ouderen die geen koopwoning meer willen, konden terecht in de duurdere huurwoningen. De keuzemogelijkheden voor deze groep nemen af.

3.2.3 Vraagkant

Woonwensenonderzoek

Door bureau Companen is in opdracht van de gezamenlijke woningcorporaties en de gemeente Alkmaar onderzoek gedaan naar de woonwensen in Alkmaar en in de regio (beide in oktober 2000). In het blok onder aan deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek weergegeven. In dit onderzoek is aan mensen die binnen twee jaar willen verhuizen gevraagd om aan te geven wat voor woning ze zoeken en wat ze achterlaten. Hierdoor ontstaat inzicht in de tekorten en overschotten die zouden ontstaan als alle mensen hun woonwens zouden kunnen verwezenlijken. Het onderzoek moet niet vertaald worden als een harde leidraad voor wat er gebouwd moet worden (immers, niet alle woonwensen hoeven in nieuwbouw te worden gerealiseerd) geeft het wel een beeld van welke woningen en wijken meer of minder geliefd zijn.

Wonen, zorg en begeleiding

De vraag naar zelfstandige huisvesting met daaraan gekoppelde zorg of begeleiding neemt toe, ook in Alkmaar. Het betreft doelgroepen als ouderen; gehandicapten; jongeren met hulpvraag; mensen die getroffen zijn door geweld in de privé-sfeer; mensen die om verschillende redenen de regie over hun leven kwijt zijn.

In 2001 is geïnventariseerd dat in Alkmaar al circa 10% van de huurwoningen verhuurd wordt voor allerlei bijzondere doelgroepen, al dan niet wonend met een vorm van begeleiding. Er zijn vooral grotere woningen nodig. In de jaren dat er in de duurdere voorraad verhuurproblemen waren zijn veel van deze woningen in Alkmaar Noord voor deze doelgroepen verhuurd.

In sommige buurten is sprake van een grote concentratie van bijzondere woonvormen waardoor draagvlak bij omwonenden onder druk komt te staan.

Veel groepen hebben onderdak gevonden in bestaande huur-eengezinswoningen. Nieuwe aanvragen voor vormen van groepswonen richten zich vooral ook op nieuwbouw. Bezien moet worden welke mogelijkheden er zijn.

Nu de vraag toeneemt, er in sommige buurten uit sociaal oogpunt geen voorzieningen meer bij moeten komen en het aantal geschikte huurwoningen door verkoop kleiner wordt is het belangrijk om de aanvragen goed te coördineren. Veel organisaties doen zelf hun uiterste best om mogelijke huisvesting te vinden en kloppen bij verschillende adressen aan. Voorkomen moet worden dat verschillende doelgroepen concurrenten van elkaar worden.

In Zuid, De Mare en Daalmeer zijn al woonvormen met combinaties van wonen en zorg voor ouderen gerealiseerd. Gezien het toenemend aantal ouderen is het wenselijk ook in de andere wijken van Alkmaar deze woonvormen te realiseren. Het beleid is gericht op het creëren van 'woonzorg-zones'. De mensen die het meeste zorg nodig hebben wonen het dichtst bij de primaire functies (winkels, huisartsen en paramedici en dergelijke) en de minst zorgbehoevende in de zone daarbuiten. Het gaat niet alleen om het aanbieden van geschikte woonruimte. Daarnaast wordt ook het zorgloket geïntroduceerd (het één-loket).

Er vindt een *pilot* plaats aan de Muiderwaard in Huiswaard. Dit project zal moeten aantonen of het een- loket inderdaad in een functie kan voorzien.

Voor de oudere of gehandicapte is een goed loketfunctie van groot belang: het verhelderen van de behoefte, het zonodig organiseren van de indicatie of urgentie, en het vertalen ervan in de gewenste voorziening(en) waarna de hulp verleend kan worden. De aanvrager heeft aan één adres genoeg: het zorgloket dat bemiddelt tussen vraag en aanbod.

Door onvoldoende onderlinge afstemming blijven er op het gebied van het aanbieden van woon-zorg combinaties kansen liggen.

Er zijn verschillende partijen die ieder voor zich vormen van vraaggericht werken hebben geïntroduceerd. Onvoldoende zicht is er in de wijze waarop de gevraagde zorg het best naar de zorgbehoevenden kan worden gebracht en de kwantiteit en kwaliteit van de vraag en het aanbod.

Jongeren

Alkmaar wil voor jongeren wervend en aantrekkelijk zijn. Ook vraagt het imago 'Kennisstad' om passende huisvesting voor studenten.

De meeste jongeren gaan vanuit het een ouderlijk huis op zoek naar eigen woonruimte en zijn aangewezen op betaalbare huisvesting. Onder de 23 jaar krijgen jongeren alleen huursubsidie bij een huur onder € 308,57 (fl 680,=). Een trend is echter ook dat (werkende) jongeren langer thuis blijven wonen en bij het betrekken van eigen woonruimte een hoger kwaliteitsniveau zoeken dan tot nu toe voor starters gebruikelijk was (bijvoorbeeld een koop-eengezinswoning).

Het aanbod van kamers door particulieren is de laatste jaren afgenomen omdat de financiële noodzaak voor kamerverhuur is afgenomen. Ook worden minder (dure) eengezinswoningen verhuurd aan groepjes jongeren; in de praktijk leidde dit op verschillende plaatsen tot 'levensstijlconflicten', de leegstandsproblematiek die de aanleiding vormde is over en veel dure koopwoningen zijn of worden verkocht.

De woningvoorraad in Alkmaar bestaat voor ruim 10% uit 1 en 2-kamerwoningen, voornamelijk van woningcorporaties. Specifiek voor jongeren zijn in het verleden HAT-eenheden (onzelfstandige eenheden met gezamenlijke keuken voor één/tweepersoonshuishouders) gebouwd, met name in Alkmaar Noord. Niet alle voor jongeren geschikte woningen komen ook voor hen beschikbaar. Oudere jongeren stromen te weinig door en bij toewijzing op leeftijd gaan de jongerenwoningen soms ook naar 'ouderen'. Het bestaande systeem voor woonruimteverdeling kent het 23- label en het 30-label. Door het hanteren van deze labels voor kleine woningen hebben startende woningzoekenden onder de 23 jaar en de 30 jaar meer mogelijkheden gekregen om aan de beurt te komen.

Specifieke complexen studentenwoningen zijn Tesselschadestraat (38 woningen) en de Willem Kalfstraat (68 woningen). Hogeschool Alkmaar ontwikkelt plannen voor studenten-huisvesting (80 wooneenheden) op haar eigen terrein.

De gemeente wil zoveel mogelijk kansen benutten om jongeren te huisvesten. Tijdelijke verhuur van woningen in herstructureringsprojecten zal komende jaren een substantieel aanbod vormen.

Asielzoekers en statushouders

Gemeenten hebben van het rijk een taakstelling voor de huisvesting van asielzoekers met een voorlopige verblijfsvergunning. Deze 'statushouders' hebben een tijdelijk asiel, wat eventueel na verloop van tijd omgezet wordt en in een verblijfsvergunning. In Alkmaar worden met de woningcorporaties afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders.

De afgelopen jaren gaat het om 80 tot en 110 personen per jaar. Het aantal is afhankelijk van het aantal personen dat op basis van de Vreemdelingenwet 2000 een status voor Verblijf Tijdelijk Asiel krijgt. Tot op heden wordt de taakstelling steeds gehaald. In de eerste helft van 2002 moeten 24 personen gehuisvest worden plus nog 10 die resteren uit 2001.

Een groep waar niets voor geregeld is, zijn de uitgeprocedeerde asielzoekers die terug moeten keren naar land herkomst en dat (nog) niet kunnen. De gemeente ontwikkelt samen met corporaties, de vreemdelingendienst en Vluchtelingenwerk een protocol over hoe om te gaan met deze groep.

Een uitgeprocedeerde asielzoeker krijgt geen toelage meer en kan de huur niet meer betalen. Het is niet fair om de verantwoording voor huisuitzetting in deze situaties op de schouders van de corporaties af te wentelen.

Daarnaast is te voorzien dat we in Alkmaar te maken krijgen met uitgeprocedeerde asielzoekers die terug moeten maar dat niet willen.

Urgenties

Per 1 januari 2000 zijn de urgentiecriteria aangescherpt. Dit heeft echter niet geleid tot een afname van het aantal urgentie-aanvragen en het aantal verleende urgenties. Voor huishoudens in situaties die nu geen standaardgrond meer zijn voor urgentie wordt via de Sociale Indicatie Commissie alsnog een urgentie verleend als het gaat om schrijnende gevallen.

Omdat bij echtscheiding co-ouderschap steeds meer standaard wordt, neemt het aantal urgenties voor echtscheidingssituaties toe.

Vanuit opvangsituaties worden in Alkmaar veel urgenties aangevraagd voor mensen die er aan toe zijn om weer zelfstandig te gaan wonen. Als startende woningzoekenden komen zij via de reguliere toewijzing niet aan bod en houden te lang een plek in een woonvorm bezet houden. Gebrek aan doorstroming leidt tot verstopping in de opvang. Lang niet iedereen die in Alkmaar opgevangen is, woonde daarvoor ook in Alkmaar. Om het aantal urgenten te beperken worden dergelijke aanvragen verwezen naar de oorspronkelijke woonplaats.

Verder worden ook urgenties aangevraagd voor mensen die eigenlijk in een woonvorm met begeleiding terecht moeten maar waarvoor geen plaats beschikbaar is.

Bij veel urgentie-aanvragen is sprake van een complexe problematiek. Hulpverlenende instanties vragen veelvuldig urgenties aan voor cliënten voor wie een andere woning slechts een deel van de oplossing van de problemen zou zijn.

Op dit moment wordt 15% van de sociale huurwoningen toegewezen aan urgenten. Om dit niet op te laten lopen, en ruimte te laten voor reguliere woningzoekenden, is overleg nodig tussen gemeente, corporaties en hulpverlenende instanties.

Daarnaast moeten de urgentiecriteria herzien worden omdat sommige criteria niet aan blijken te sluiten bij de praktijk.

Hoewel de urgentiecriteria regionaal gelden blijken gelijke situaties in de praktijk per gemeente verschillend beoordeeld te worden.

Woonwagens en woonwagenstandplaatsen

De gemeente voert overleg met de corporaties om in 2002 de 47 woonwagens en woonwagenstandplaatsen die nu nog in beheer zijn bij de gemeente, over te dragen. Voor de uitvoering van de overdracht wordt een extern bureau ingeschakeld.

Vanuit woonwagenbewoners bestaat de wens om woonwagenstandplaatsen te kopen om daarop een eigen wagen te plaatsen. De gemeente stemt in met verkoop van een deel van de standplaatsen. Een deel moet echter ook in verhuur blijven zodat, net als op de woningmarkt, een gedifferentieerd aanbod bestaat waar ook woonwagenbewoners met een laag inkomen terecht kunnen, eventueel met huursubsidie.

In Vroonermeer-Zuid komt een nieuwbouwlocatie voor 14 woonwagens. Met de realisatie van deze locatie voldoet de gemeente aan de in het verleden opgelegde taakstelling uit het Regionaal Woonwagenplan (1994-1997). De inrichting (waaronder de situatie huur/koop) zal in overleg met potentiële bewoners worden ingevuld.

De gemeente heeft niet de intentie om opnieuw onderzoek te (laten) doen naar de mogelijke behoefte aan standplaatsen maar sluit aan bij het Rijksbeleid dat woonwagenbewoners geen aparte status meer geeft.

Samenvatting van de uitkomsten uit het Woonwensenonderzoek

Het gaat hier om de situatie die ontstaat als we invulling willen geven aan de woonwensen van mensen in Alkmaar die binnen twee jaar willen verhuizen.

Het beeld is gebaseerd op historische gegevens (statistieken), gecombineerd met de ontwikkelingen in de voorraad tot 2006 en de uitkomsten van de gehouden enquête onder inwoners (de trendvariant).

huurwoningen

- tekort van 205 woningen, maar aan de andere kant een overschot van 245 op jaarbasis. Dit wordt veroorzaakt door tekorten aan woningen die ook geschikt zijn voor ouderen (laagbouw en appartementen met lift)
- overschot dreigt aan duurdere eengezinswoningen en meergezinswoningen zonder lift
- in vergelijking met de regio zijn de tekorten vaak in het goedkopere segment (tot € 400 / ca. fl 875) en waar regionaal een tekort is aan meergezinswoningen met lift, lijkt hier in Alkmaar geen tekort te bestaan

koopwoningen

- per saldo is het tekort aan woningen volledig geconcentreerd in de koopsector, in alle segmenten
- gezien het toenemend aantal ouderenuishouders is de bouw van gestapelde woningen zonder lift niet raadzaam
- het grootste tekort doet zich voor in de eengezinswoningen tot € 225.000 (ca. fl 500.000)
- in de huursector vragen senioren naar zowel laagbouw als gestapelde woningen; in de koopsector wil men vooral appartementen
- regionaal gezien is er een vrij fors tekort aan goedkope koopeengezinswoningen; in Alkmaar is met name een tekort aan eengezinswoningen van € 135.000 - € 225.000 (ca. fl 300.000 – fl 500.000).

woonomgeving

- de woonomgeving wordt over het algemeen positiever beoordeeld dan de woning zelf. Aandachtpunten zijn: geluidsisolatie huurwoningen, prijs-kwaliteitverhouding, speelgelegenheid en onderhoudsstaat van de woning
- Binnen de leefbaarheid en populariteit van de voorraad van de 12 wijken zijn de volgende aandachtpunten:
 - in de wijken West, Oud-Overdie, Nieuw-Overdie (in huur en koop) Huiswaard en het Rak uit zich de zwakke positie van de meergezinswoningen zonder lift in de huursector
 - in West, Oud-Overdie, Huiswaard en het Rak is een beperkte vraag naar eengezinshuurwoningen
 - toevoeging in de huursector is vrijwel uitsluitend gewenst in segment 'geschikt voor senioren'. In alle wijken is laagbouw voor senioren gewenst, behalve in oud-Overdie en Daalmeer/Koedijk en beperkt in Oudorpolder. Vooral het Centrum is geliefd bij senioren.
 - wijken Centrum, West en Huiswaard scoren hoog qua leefbaarheid
 - Oud-Overdie scoort laag en verdient duidelijk de aandacht de komende jaren

3.2.4 Ontwikkelingen in vraag en aanbod

Keuzevrijheid

De eisen die mensen stellen aan hun woning en woonomgeving zijn in soort en hoeveelheid toegenomen. Steeds meer mensen kunnen door financiële mogelijkheden deze eisen ook stellen. Het Rijksbeleid is er op gericht om het woningaanbod meer te laten aansluiten bij de woonwensen van woningzoekenden, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad.

Nu zijn sommige wijken sterk eenzijdig samengesteld. In Overdie kun je alleen een huurwoning krijgen als je een laag inkomen hebt. Het is niet mogelijk in de wijk een woning te vinden als je meer te besteden hebt of krijgt. In Alkmaar Noord zijn nauwelijks gelijkvloerse woningen. Voor elke inwoner van Alkmaar, ook voor de doelgroep van beleid, zouden er meer mogelijkheden moeten zijn te kunnen wonen naar zijn wens, naar type woning en wijk. Dit betekent streven naar aanbod dat voldoet aan de vraag naar meer kwaliteit.

Bovendien zal aanbod dat aansluit bij individuele woonwensen nieuwe bewoners aantrekken of bewoners in staat te stellen in hun wijk 'wooncarrière' te maken. Dit versterkt het sociaal-economisch draagvlak.

De keuzevrijheid van huishoudens met een laag inkomen is beperkt omdat zij alleen terecht kunnen op de huurmarkt en dan alleen in bepaalde wijken waar de goedkope voorraad staat. Daarbij moet dan ook nog voldaan worden aan eisen ten aanzien van de verhouding woninggrootte / huishoudensgrootte. Ook de doelgroep van beleid is uit op een voor hen gepaste wooncarrière.

In Alkmaar is besloten om het instrument huursubsidie volledig te gaan benutten door het aanbod voor de laagste inkomensgroepen te verruimen tot de betaalbare voorraad.

Het is niet mogelijk en ook niet nodig om alle woonwensen te vervullen in nieuwbouw. Voor veel mensen zijn woningen in de bestaande voorraad geschikt, maar deze komen niet vrij. Als een nieuwbouwwoning aan een starter wordt toegewezen kan slechts één woningzoekende zijn woonwens vervullen. Een dure nieuwe koopwoning kan een langere verhuisketen op gang brengen waardoor meerdere huishoudens doorschuiven naar de woning van hun voorkeur.

Vanuit het Rijk wordt nadrukkelijk aangestuurd op meer vrijheid voor kopers van nieuwbouwwoningen, onder meer door een deel van de productie uit te geven als vrije kavels waar particulieren hun droomhuis op (laten) ontwikkelen.

De gemeente denkt niet direct aan vrije kavels omdat die veelal leiden tot een lage dichtheid. Bij nieuwbouw op binnenstedelijke locaties, waar een stedelijk woonmilieu met hogere dichtheden wordt gerealiseerd, ligt het voor Alkmaar meer voor de hand om te zoeken naar andere vormen van 'consument gericht bouwen'. Het realiseren van particulier opdrachtgeverschap in de enge definitie past beter bij andere gemeenten in de regio.

Nieuwbouw-ontwikkelingen

Op veel locaties binnen bestaande bebouwing, met name in en rondom het centrum, ontwikkelen diverse partijen plannen voor woningbouw. Voor de eerstkomende drie jaar is een redelijke inschatting te geven van de aantallen woningen die de nu in uitvoering of ontwikkeling zijnde plannen zullen opleveren.

In 2001 worden ruim 300 woningen verwacht, in 2002 ruim 750 en in 2003 ruim 900 woningen. Het grootste aandeel bestaat uiteraard uit woningen in de Vroonermeer.

Uit een 'ruwe' schatting blijkt dat daarna tot 2010 op diverse locaties nog ongeveer 2000 woningen kunnen worden gebouwd. Dit betreft grotendeels locaties in de bestaande stad maar ook is rekening gehouden met een start van Vroonermeer-Noord. Na 2010 is er nog capaciteit voor circa 1.000 woningen.

Of er daadwerkelijk gebouwd wordt, hangt af van diverse ontwikkelingen zoals samenvoeging en verplaatsing van scholen, bedrijfsverplaatsingen, al dan niet slagen van aankopen, het verloop van juridisch planologische procedures, eventuele bodemverontreiniging en de ontwikkelingen op de markt.

Daardoor is het niet zeker welke locaties er daadwerkelijk beschikbaar komen voor woningen en wanneer, en welke aantallen woningen zullen worden gerealiseerd.

Tabel overzicht te verwachten oplevering woningen
(exclusief sloop-nieuwbouw herstructurering)

periode	totaal aantal opleveringen	waarvan opleveringen binnenstedelijk	waarvan opleveringen in stadsuitleg
2001	339	239	100 Vroonermeer Zuid
2002	795	295	500 Vroonermeer Zuid
2003	970	620	350 Vroonermeer Zuid
2004	465	215	250 Vroonermeer Zuid
2005	645	420	100 Vroonermeer Zuid 125 De Nollen
<i>Na 2005 zijn aantallen op te leveren woningen meer gebaseerd op capaciteit van mogelijke locaties dan op concrete plannen.</i>			
2006 - 2009	circa 2.000	1.450	250 De Nollen 300 Vroonermeer Noord
> 2010	circa 1.000	700	300 Vroonermeer Noord

In de Stadsvisie is opgenomen dat bij nieuwbouw gestreefd wordt naar een verhouding tussen markt / 'sociale koop én huur' van 70/30.

In Vroonermeer komt de verdeling goed uit op dit streefgetal, zij het dat het ene jaar meer markt en het andere jaar meer koop zal opleveren.

Voor wat betreft de binnenstedelijke locaties wordt in 2001 en 2002 30% sociaal ruim gehaald. De plannen die voor 2003 te voorzien zijn geven een dip; de gemeente zal nog de nodige inspanning moeten verrichten om 10% sociaal te laten realiseren.

Voor de periode daarna zijn de plannen nog te weinig concreet om uitspraken te kunnen doen. Omdat veel door particuliere partijen ontwikkeld wordt of op dure locaties is het belangrijk dat de gemeente vroegtijdig duidelijk maakt wat zij belangrijk vindt.

Naarmate er meer gebouwd wordt in stedelijk gebied krijgen we vaker te maken met omwonenden die tegen nieuwbouwplannen bezwaar maken. De meeste inwoners van Alkmaar vinden dat er voldoende woonruimten moeten zijn voor ouderen, jongeren en bijzondere doelgroepen, maar hebben problemen met dergelijke stedelijke ontwikkelingen in hun eigen woonbuurt.

Dit hoeft niet te leiden tot afstel maar afgelopen periode zijn plannen bijgesteld om ze acceptabel te maken. Het gevolg is dat er minder woningen worden gerealiseerd dan gewenst en mogelijk is op deze locaties.

In de wijken Schermereiland, Overdie en De Mare zijn projecten voor de aanpak van de wijken gestart. In samenwerking met de wijkraden zijn wijkontwikkelingsperspectieven opgesteld. Op middellange termijn zullen ook in andere wijken opgaven komen te liggen voor structurele verbetering.

Binnen deze projecten liggen kansen voor het realiseren van een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Tevens kan de woningvoorraad meer gedifferentieerd worden naar huur, koop, woningtype en (huur)prijsklasse. Het is van belang rekening te houden met de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken naar woonwensen en woningmarkt. Specifieke randvoorwaarde is hierbij het behouden van voldoende woningen in de kernvoorraad naar woningtype, huurprijsklasse en wijken, en het op peil houden van de kwaliteit.

Uit het woonwensen-onderzoek blijkt vooral vraag naar koopwoningen in de prijsklasse tussen € 135.000 - € 225.000 (ca. fl 300.000 – fl 500.000, zie ook vorige paragraaf). Een deel hiervan zal komende jaren in de nieuwbouwproductie worden gerealiseerd. Daarnaast echter zal het prijsniveau ook hoger liggen. Naast de Vroonermeer en De Nollen wordt vooral gebouwd op dure binnenstedelijke locaties gebouwd door particulieren. Een deel van

de woonwens zal dus in de bestaande voorraad gerealiseerd moeten worden. Duurdere nieuwbouw kan hierbij voor de gewenste doorstroming zorgen.

Kanaaloevers en Overstad zijn twee omvangrijke ontwikkelingslocaties in de stad. Een groot deel van de nog te realiseren woningaantallen liggen in deze gebieden. Deze locaties zullen voornamelijk door particuliere partijen worden ontwikkeld. De gemeente zal hierbij een regierol vervullen in de planontwikkeling van deze locaties. Daartoe wordt een visie op het totale gebied opgesteld en wordt getracht positie te verwerven. Te voorzien is dat op deze locaties vooral tegemoet gekomen zal worden aan de vraag naar stedelijke woonvormen in het duurdere segment. Hiermee wordt een aanbod gerealiseerd dat aanvullend is op hetgeen in Alkmaar reeds aanwezig is.

Ontwikkelingen in vraag en aanbod

De discussie over woonruimteverdeling gaat slechts over een klein deel van de vraag en het aanbod op de woningmarkt. In Alkmaar vinden jaarlijks ruim 6.500 verhuizingen plaats terwijl er jaarlijks zo'n 1.100 woningen via de Woningkrant een nieuwe bewoner krijgen. Van belang is dus ook te kijken naar vraag en aanbod op de totale markt.

Aandachtspunt is dat de onderkant van de woningmarkt zal verdwijnen. In de stadsvernieuwing zijn al veel oude woongebieden aangepakt en ook de herstructurering is vooral gericht op de goedkoopste huurwoningvoorraad. Er blijft op termijn geen plek over voor huishoudens die wat anders wonen dan de gemiddeld standaard, niet te hoge kwaliteitseisen aan hun woning stellen en niet van huursubsidie kunnen of willen gebruikmaken.

In de huidige markt is er in de huursector in Alkmaar geen (dreigende) leegstand. Er worden ook veel woonbonnen ingestuurd voor woningen die minder geliefd zijn als er meer keuze is. Waar voorgaande jaren jongeren nog wel snel aan de beurt konden komen in bijvoorbeeld De Mare of Daalmeer loopt ook daar de wachttijd op. Als de huurwoningmarkt weer ruimer is, worden deze segmenten woningen weer moeilijker te verhuren. Dit blijkt ook uit de resultaten van het Woonwensen onderzoek.

Ontwikkelingen die in de Alkmaarse woningmarkt te voorzien zijn:

- komende 3 jaar worden nog 1.100 woningen in Vroonermeer-Zuid opgeleverd. Deze woningen worden vooral betrokken door doorstromers die een woning achter laten. Bij de toewijzing van woningen met een koopprijs tot € 140.000 (ca. fl 310.000) zijn voorrangregels gehanteerd. Huishoudens die een betaalbare huur of koopwoning achterlaten in de SNK-regio gaan voor. Naar verwachting zal dit op de woningmarkt in Alkmaar merkbaar zijn.
- Vroonermeer trekt voor een deel huurders van dure huurwoningen in Daalmeer en Huiswaard aan. Dit zijn woningen die door de corporaties en beleggers veelal verkocht worden.
- Het aanbod koopwoningen (bestaande koopwoningen en voormalige huurwoningen) tussen de € 135.000 en € 225.000 (ca. fl 300.000 en fl 500.000) zal toenemen door bovenstaande ontwikkelingen. Dit aanbod bevindt zich vooral in de laat 20^e-eeuwse wijken in Noord.
- De oplevering van Vroonermeer brengt een verhuisketen op gang. Aan het einde van de verhuisketen komen ook betaalbare huurwoningen beschikbaar waardoor de druk op de huurwoningmarkt mogelijk iets afneemt ten opzichte van afgelopen jaren.
- De vraag naar huisvesting van bijzondere doelgroepen, ook in kleinere zelfstandige eenheden met begeleiding neemt toe ('extramuralisering').
- Er is een toenemende vraag naar urgenties voor mensen die om medische of sociale redenen (andere) woonruimte nodig hebben. Als de urgentiecriteria gehandhaafd blijven neemt het beslag op het aanbod toe.
- In de dure huursector zal minder aanbod zijn aangezien corporaties en beleggers veel vrijkomende woningen verkopen.

Hoofdstuk 4. Beleidskaders

De haalbaarheid van beleidskeuzes worden mede bepaald door bestaande wet- en regelgeving en vastgelegde afspraken op politiek, bestuurlijk en maatschappelijk niveau. Hieronder staat beschreven met welke bestaande beleidskaders rekening gehouden moet worden bij de ontwikkeling van een beleid op het gebied van Wonen. Er is onderscheid gemaakt in lokaal, rijks, provinciaal en regionaal niveau.

4.1 Lokaal beleid

Stadsvisie

In 1999 heeft de gemeente Alkmaar in het kader van ISV en het Grote Steden Beleid de Stadsvisie opgesteld. De visie is uitgewerkt in drie prioritaire programma's: een sterk centrum, vitale wijken, een moderne economie en drie ondersteunende programma's: gevarieerd wonen, een goede bereikbaarheid en omgevingskwaliteit en duurzaamheid. In de stadsvisie staan tien algemene, stedelijke punten ten aanzien van wonen geformuleerd waarnaar Alkmaar streeft:

1. Er zijn voldoende woningen voor de lager betaalden en kwetsbare bevolkingsgroepen voor Alkmaar totaal en per wijk.
2. Alkmaar biedt wervende woonmilieus voor alle Alkmaarders, dus ook voor de hogere inkomensgroepen.
3. Voor een deel van de nieuw te bouwen woningen geldt particulier opdrachtgeverschap.
4. Bij nieuwbouw en woningverbetering is expliciet aandacht voor kwaliteitseisen.
5. Voor alle wijken wordt met de betrokken partijen een wijkperspectief en geïntegreerde aanpak ontwikkeld.
6. In alle woonwijken stimuleren functiemenging wonen en werken.
7. Wensen en behoeften van bewoners vormen de invalshoek bij de aanpak van leefbaarheidsproblemen.
8. Bij woningbouwplannen is de verhouding 30% sociaal en 70% markt.
9. Financiële compensatie vindt plaats binnen en tussen plannen; geen compensatie uit gemeentelijke bijdragen.
10. Nieuwbouwplannen voldoen aan de norm aanpasbaar bouwen.
11. Bij nieuwbouwplannen en woningverbetering wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke uitgangspunten duurzaam bouwen.

De Stadsvisie 'Alkmaar, sterke stad in een grote regio' stelt drie doelen voor gevarieerd wonen in Alkmaar:

- 1) kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwlocaties ontwikkelen,
- 2) ruimte binnen de bestaande stad benutten voor herstructurering en woningbouw,
- 3) realiseren van wervende woonmilieus en behoud van een kwantitatief en kwalitatief voldoende kernvoorraad.

De centrale gedachte is het bieden van wervende woonmilieus voor alle inwoners. Dat betekent naast het behouden en versterken van de voorraad voor de lagere inkomens, allochtonen en kwetsbare bevolkingsgroepen, ook bouwen voor de hogere inkomens. Hiervoor liggen kansen op de centrumlocaties.

De uitgangspunten geformuleerd in de Stadsvisie sluiten aan bij de speerpunten uit het Collegeprogramma van de periode 1998 - 2002.

Alkmaarse afspraken over wijkontwikkeling en herstructurering

In februari 1999 heeft Alkmaar de status gekregen van 'partieel-Grote Steden Beleid-gemeente'. Gedeeltelijk, omdat deelname aan het GSB vooralsnog beperkt blijft tot een financiële bijdrage gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in het gebied Overdie/

Schermereiland. Deze wijken van Alkmaar hadden de slechtste scores wat betreft het inkomen en arbeidsparticipatie van de inwoners en kenmerken van de woningvoorraad.

In juni 1999 heeft Alkmaar eveneens de status van rechtstreekse ISV-gemeente gekregen. In dit kader heeft zoals gesteld de gemeente op 1 november 1999 de Stadsvisie ingediend; per wijk zijn projecten ingediend ter verbetering van de leefbaarheid in het kader van ISV. Door de sociale problematiek heeft Alkmaar prioriteit gegeven aan de wijk Overdie/Schermereiland.

Een wijkperspectief voor de aanpak van de wijk De Mare is inmiddels vastgesteld en begin 2001 worden de wijkontwikkelingsplannen voor Overdie vastgesteld.

Nota Lokaal Gezondheidsbeleid (concept)

De gemeente Alkmaar heeft zich samen met SKWO Ouderenwerk, de Seniorenraad, het Gehandicapten Overleg Alkmaar, stichting Westerhout en woningcorporatie Woonwaard de wens geuit om: *'zorgbehoevenden in Alkmaar zo lang en zo zelfstandig mogelijk in staat te stellen in de door hen gekozen omgeving te kunnen blijven wonen.'*

Het gaat hierbij niet alleen om ouderen en gehandicapten, maar om alle groepen die door de vermaatschappelijking van de zorg (onder begeleiding) zelfstandig wonen.

In dit kader wordt concreet gewerkt aan het bewerkstelligen van afstemming tussen onder meer de gemeente, het Zorgkantoor, Regiobureau Zorgindicatie Noord-Kennemerland, SKWO Ouderenwerk en de woningbouwcorporaties.

Het streven van de gemeente is een vraaggestuurd en samenhangend beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Daarnaast bevordert de gemeente Alkmaar de aanwezigheid van voldoende geschikte woonvormen. Belangrijk is dat er voldoende keuzevrijheid is voor zorgbehoevenden, qua prijs, huur/koop, grootte, combinatiemogelijkheden en ligging.

4.2 Rijksbeleid

Mensen Wensen Wonen in de 21^e eeuw

Het rijk heeft nieuw beleid voor wonen neergelegd in de Nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21^e eeuw'. Deze nota heeft een brede discussie in gang gezet over de toekomst van wonen in ons land. 'Mensen, wensen, wonen' zet in op:

<i>Meer keuzevrijheid en zeggenschap</i>	over de eigen woning, woonomgeving en woon-diensten ook voor mensen met een lager inkomen en voor ouderen en gehandicapten	<ul style="list-style-type: none"> ◆ tegemoet komen aan verschillende woonwensen ◆ leefstijl van de 'nieuwe' ouderen en zorg buiten de muren van de zorginstellingen (extramuralisering) ◆ particulier opdrachtgeverschap
<i>Vitaliteit van de woonwijk</i>	een vitale wijk is een levendige wijk met een grote diversiteit aan leefstijlen en typen woningen en andere voorzieningen.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ veiligheid en gezondheid niet in gevaar ◆ functies combineren met wonen in de verschillende woonmilieus en in welke mate ◆ concepten om de kwaliteit van het leefmilieu hoog te houden of te verbeteren (bijv. met hoogwaardige invulling openbare ruimte)
<i>Herstructurering bestaande voorraad</i>	door de komst van het contourenbeleid en het compacte stad beleid zal er meer nadruk komen te liggen op de bestaande woningvoorraad en de aanwezige ruimte binnen de steden	<ul style="list-style-type: none"> ◆ bestaande voorraad kan door een fysieke ingreep aangepast worden aan huidige en toekomstige woonwensen ◆ ook vergroting van de keuzevrijheid en zeggenschap door het combineren van wonen met diensten of andere combinaties (zoals huur-koop combinaties of casco-afgewerkte oplevering)

Speerpunten van het rijk hierbij zijn:

<i>Zeggenschap vergroten over woning en woonomgeving</i>	particulier opdrachtgeverschap, ook in hogere dichtheden. 65% eigen woningbezit in 2010 op grond van (landelijke) behoefte- en prognosecijfers
<i>Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare groepen</i>	vluchtelingen, dak- en thuislozen, psychiatrisch patiënten en drugsverslaafden. Oudere migranten van eerste generatie.
<i>Wonen en zorg op maat bevorderen</i>	flexibele, aanpasbare woningvoorraad en woonomgeving; combinaties van wijkgerichte voorzieningen voor jong en oud (kinderopvang, ouderenvoorzieningen) – zorg in alle levensfasen; regietaak gemeente in integratie van loketten en regelingen.
<i>Stedelijk woonklimaat verbeteren</i>	verminder de 'druk naar buiten'; verdichten, verdunnen, verkopen. Toegankelijkheid van alle woonmilieus voor diverse doelgroepen blijven waarborgen.

Nationaal Akkoord Wonen 2001 – 2005 (juli 2001)

De brede maatschappelijke discussie over de Rijksnota 'Mensen, wensen, wonen' heeft geleid tot het Nationaal Akkoord Wonen (juli 2001). Hierin hebben VROM, Aedes, VNG, de provincies, Nederlandse Woonbond, Vereniging Eigen Huis en diverse vastgoedpartijen afspraken gemaakt over:

- Nieuwbouw: meer variëteit en kwaliteit in het aanbod van woningen in nieuwbouwwijken en in de bestaande stad.
- Stedelijke vernieuwing: deze partijen zijn het erover eens dat transformatie van met name de vroeg naoorlogse wijken en buurten de grootste opgave vormt voor het komende decennium.
- Verkoop huurwoningen: met het oog op een gevarieerde opbouw van wijken en de grote vraag (van huurders) naar koopwoningen, is volgens deze partijen een forse intensivering nodig van de verkoop van huurwoningen.
- Wonen en zorg op maat: het tempo bij het ontwikkelen van combinaties van wonen en zorg (zowel in de koop- als in de huursector) moet omhoog.
- Energiebesparing: vooral bij bestaande woningen zijn extra maatregelen nodig om de doelstellingen op het gebied van energiebesparing te halen.

Hiermee zijn de uitgangspunten vastgelegd waarmee het Rijk het overleg in gaat met de regio's en zoekt naar invulling op basis van de lokale mogelijkheden.

Kerngedachten uit Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening

De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (december 2000) onderschrijft diverse aspecten uit de nota 'Mensen Wensen Wonen' en het Nationaal Akkoord. Een aantal specifieke punten hieruit zijn:

- Blijvende grote vraag naar (duurdere) koop- en eengezinswoningen; er wordt van uitgegaan dat de individualisering voortzet, de economische groei hoog blijft en de bevolking sterk toeneemt. Daardoor zijn minder (goedkopere) huur- en meergezinswoningen nodig. Het Rijk verwacht dat dit vooral in de steden in het westen van het land het geval is. De vraag naar bijzondere woonmilieus blijft toenemen.
- De huidige tekorten op de woningmarkt zijn vooral kwalitatief van aard; de woningvoorraad sluit niet aan op de groeiende verscheidenheid aan woonwensen. Woonvoorkeuren hangen samen met het aantal en de samenstelling van huishoudens. Door de grotere verscheidenheid in leefstijlen en gedragspatronen groeit ook de variatie in de vraag naar woningen en woonmilieus.
- Behoeft aan centrum-stedelijk en groen-stedelijk wonen; er is in Nederland een groeiende behoefte aan echt stedelijk wonen, en ook aan ruim en groen wonen. Voor beide wensen schiet het aanbod nu tekort.

4.3 Provinciaal beleid

Kwaliteitshandvest wonen

De provincie en diverse gemeenten in Noord-Holland -waaronder Alkmaar- hebben gezamenlijk een Kwaliteitshandvest Wonen opgesteld. Dit vormt de basis voor de regionale handvesten en de uitwerking hiervan in decentrale ruimtelijke plannen en ISV-programma's. Hierbij wordt kennis en inzichten van betrokken gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars gebruikt.

Het doel van het kwaliteitshandvest is het bewerkstelligen van een kwaliteitsbesef van alle betrokkenen. Met het handvest moet er druk worden uitgeoefend op de regionale en lokale woningbouwplannen en dit moet doorwerken in concrete afspraken.

Streekplan

Uit het vigerende Streekplan Noord-Holland-Noord komt de taakstelling om van de 16.000 woningen die tot 2005 gebouwd moesten worden, 13.500 in het HAL-gebied te realiseren. Alkmaar had de opdracht tot 3.125 woningen waarvan 1.675 buitenstedelijk en 1.450 binnenstedelijk. De woningbouw buitenstedelijk loopt achter op de planning. Het aantal te bouwen woningen wordt echter gecompenseerd door de binnenstedelijke productie die voor deze periode hoger uitkomt.

Het nieuwe streekplan zal naar verwachting in 2007 worden gemaakt. Daarom is het nu zaak om de ruimtebehoefte tot 2015 inzichtelijk te maken en hiervoor in overleg met de regio ruimte voor te reserveren.

Voor de tussenliggende periode tot 2007 heeft de Provincie aangegeven dat de regio Noord-Kennemerland 2.700 extra woningen mag bouwen boven de reeds geplande locaties. Daarvan zijn 2.200 woningen bestemd voor het HAL-gebied. Begin 2002 vind hierover kwantitatieve en kwalitatieve afstemming plaats.

Het is overigens niet zeker dat er een nieuw streekplan zal komen: momenteel zijn er discussies opgestart over een mogelijke herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Er gaan gedachten over het afschaffen van het streekplan, waarbij gebiedsgerichte regionale plannen de functie van het toetsen van bestemmingsplannen zal overnemen.

4.4 Regionaal beleid

De gemeente Alkmaar heeft een regiofunctie en belang bij samenwerking met andere regiogemeenten. Deze beleidsnota Wonen heeft ook de functie van de Alkmaarse inbreng bij het formuleren van regionaal beleid op het gebied van wonen. Als het streekplan wordt afgeschaft (zie vorige alinea) neemt het belang van regionale plannen toe.

Binnen de regio werken een aantal gemeenten samen in het Samenwerkingsverband Noord-Kennemerland. Begin 2002 wordt besloten of het SNK gehandhaafd blijft. Momenteel vervult het SNK een aantal volkshuisvestingstaken (bijvoorbeeld het opstellen van de regionale woonruimteverdeling) die dan op een andere manier moeten worden geregeld.

In de SNK-regio bestaan grote en kleine gemeenten, met verschillende belangen. Er is een regionaal systeem voor het verdelen van betaalbare woonruimten, maar het is moeizaam om hierover overeenstemming te bereiken en om in de praktijk te komen tot een eenduidige werkwijze. De gemeente Alkmaar is in het belang van de gelijke behandeling van woningzoekenden ook voorstander van een regionale urgentiecommissie.

Als de wijziging van de landelijke Huisvestingswet van kracht wordt, kunnen gemeenten geen voorrangregels meer hanteren voor eigen bewoners en bewoners uit de SNK-regio. Mogelijk neemt het aantal woningzoekenden naar een woning in Alkmaar en de SNK-regio hierdoor toe.

De regionale Huisvestingsverordening moet worden aangepast aan de wijzigingen van de Huisvestingswet.

Verstedelijkingsafspraken

In navolging van de Nota Mensen Wensen Wonen wil het Rijk verstedelijkingsafspraken maken per stadsgewest tot 2010 om de overgang te bewerkstelligen van het vigerende naar een nieuw verstedelijkingsbeleid.

Voor Noord-Holland, exclusief Regio Amsterdam (ROA), heeft het Rijk daartoe een ambitieprogramma opgesteld. In het rapport 'Regionale perspectieven voor transformatie' (ABF-Research 2001) is onderzocht hoe het verschil tussen vraag en aanbod op de woningmarkt tot 2010 zoveel mogelijk kan worden weggenomen. Daarbij gaat het Rijk er van uit dat het woonmilieu dat gekenschetst wordt als 'buiten-centrum' weinig toekomst-waarde heeft omdat het niet geliefd is. Deze woonwijken moeten volgens het Rijk worden getransformeerd naar meer geliefde woonmilieus.

Om het ambitieprogramma tot uitvoering te brengen wil het Rijk met de gemeente Alkmaar en andere regiegemeenten afspraken maken over te behalen prestaties zoals:

- onderzoek naar de mogelijkheid om het aandeel van particulier opdrachtgeverschap te verhogen;
- streven naar vergroting eigen woningbezit;
- onderzoek naar mogelijkheid om een groot aantal huurwoningen te verkopen in de periode 2000-2010, mits het niet ten koste gaat van minder draagkrachtige starters;
- onderzoek naar het verbeteren van de positie van jonge starters op de woningmarkt;
- een percentage van de nieuwbouwwoningen in de periode 2005-2010 moet als sociale woning worden gerealiseerd;
- tegelijkertijd met het woningaanbod zal ook het dienstenaanbod zich moeten aanpassen aan de wensen van de bewoners;
- voor met name intensiverings- en verstedelijkingsprojecten kunnen de gemeenten van de Provincie een bijdrage in de grondkosten krijgen.

In 2002 moeten de globale abstracte afspraken die hierover gemaakt worden per stadsgewest nader uitgewerkt worden. Het Rijk wil definitieve afspraken vastleggen in een in 2003 te sluiten convenant.

Juist die regionale uitwerking, waarbij het SNK-gebied beschouwd wordt als stadsgewest Alkmaar is van cruciaal belang om de na te streven prestaties te verwezenlijken. Met name ten aanzien van het realiseren van 20% particulier opdrachtgeverschap, vergroting eigen woningbezit tot 63% en het verkopen van huurwoningen is het van belang welk aandeel de regiegemeenten voor hun rekening nemen.

Afspraken over Wonen in HAL-verband

Op verzoek van gemeenten heeft de provincie meer duidelijkheid gegeven over de bouwmogelijkheden na 2005. Voor de HAL-gemeenten betekent dat 2.200 extra woningen. De kwantitatieve en kwalitatieve invulling en verdeling wordt begin 2002 vastgesteld door betrokken gemeenten onderling vastgesteld.

Regiovisies Noord-Holland-Noord

De provincie heeft samen met gemeenten regiovisies opgesteld over ouderenzorg en gehandicapten. Daarin komen soortgelijke elementen aan de orde als in deze nota Wonen van de gemeente Alkmaar.

In de Regiovisie Gehandicaptenzorg wordt nadrukkelijk de aanbeveling gedaan om het bestaande bestand aangepaste woningen optimaal te benutten. In de Regiovisie Ouderenzorg Noord-Holland-Noord (april 2001) worden veel acties benoemd die nog nader uitgewerkt dienen te worden. Er wordt ook specifiek aandacht gevraagd voor de inrichting van de woonomgeving.

ter illustratie:

Mogelijkheden voor meer variatie in eigendom en tegemoet kunnen komen aan individuele woonwensen

Door het combineren van huren of kopen met diensten of het aanbieden van meerdere huurcombinaties kan de bestaande voorraad flexibeler worden en beter aansluiten op de (toekomstige) woonwensen. Denk hierbij aan:

- huur-koop combinaties: hierbij koop je een deel van de woning en blijf je een deel huren (om onderhoudsredenen), dit ter bevordering van de verantwoordelijkheid en het meedelen in de waardeestijging.
- Of (uitsluitend) mensen met een lager inkomen kunnen hun woning kopen tegen de marktprijs minus de waardeestijging, die nu ingeschat wordt voor de komende 10 jaar, zodat het ook voor hen mogelijk wordt te kopen (een soort premie-koopwoningen; hier experimenteert de Stichting Experimenten Volkshuisvesting – SEV – reeds mee).
- huur min onderhoud voor lagere huurprijs: het onderhoud van de woning moet door de huurders zelf worden gedaan.
- huur casco-oplevering: de zeggenschap van de verhuurder houdt bij het casco op, zodat de huurders grotere vrijheid hebben om de woning zelf in te delen, andere keuken en badkamer, etc.
- huur plus zorg combinaties: naast de huur van de woning kunnen er ook zorgvoorzieningen worden 'ingekocht'.
- huur plus extra diensten – zoals bijvoorbeeld:
 - een tuinman of een klusjesman,
 - het delen van een auto of zelfs een transportservice (vervoer voor minder-mobiele mensen zoals kinderen en ouderen),
 - maaltijdservice en andere zorgvoorzieningen (boodschappendienst),
 - onderhoudsservice,
 - gezamenlijke squash- of tennisbaan.
- Ook is het leasen van een deel van de 'openbare' ruimte bij de woning een mogelijke vorm. De vereniging van eigenaren krijgt de zeggenschap en verantwoordelijkheid over de openbare ruimte in (een deel van) de buurt. Dit om de binding van mensen met hun woonomgeving te vergroten.

Het bovenstaande is niet iets nieuws. Diverse particuliere partijen bieden (onderdelen van) de bovenstaande combinaties al aan, zoals woningcorporaties en zorginstellingen als Woonzorg Nederland en diverse thuiszorginstellingen in Nederland. Veelal bieden zij de pakketten aan in een samenwerkingsverband, al dan niet in samenwerking met een (lokale) overheid.

Hoofdstuk 5. Rol en positie gemeente

Dit hoofdstuk beschrijft de rol en positie die de gemeente op zich kan en wil nemen binnen de huidige verhoudingen. Om tot gewenste resultaten voor wonen in Alkmaar te komen is het voor alle betrokkenen belangrijk dat hierover duidelijkheid bestaat.

5.1 Rol van de gemeente

De gemeente zal vanuit twee invalshoeken een rol spelen bij het realiseren van gewenste ontwikkelingen. Enerzijds zal zo effectief mogelijk gebruik gemaakt moeten worden van wettelijk instrumentarium. Anderzijds echter zal het accent steeds meer komen te liggen op de invulling van een regierol.

Wettelijke instrumenten

Wettelijk instrumentarium wordt ingezet voor het uitvoeren van bij wet opgedragen taken die de gemeente heeft. Daarnaast kan het gehanteerd worden als sturingsinstrument om het beleid dat de gemeente zelf voorstaat te realiseren. Dit vereist een effectieve inzet.

Een aantal instrumenten die de afgelopen decennia de gemeente een sterke rol verschaften hebben we niet meer. Er zijn geen objectsubsidies meer en woningcorporaties zijn zelfstandige organisaties geworden. Dit betekent echter niet dat de gemeente zonder invloed is. De gemeente is de enige partij die wettelijk instrumentarium in kan zetten. De inzet van wettelijk instrumentarium kan een onderhandelingsinstrument zijn naar andere partijen.

In hoofdlijnen kan de gemeente instrumenten inzetten op het gebied van:

- ruimtelijke ordening; door juridisch-planologische instrumenten wordt er in de stad veel geregeld dat bepalend is voor wonen.
- grond; beleidsuitgangspunten voor wonen kunnen vorm krijgen via grondbeleid. Als de gemeente zelf grond uitgeeft kunnen voorwaarden gesteld worden aan hetgeen daar gebeurt. Strategische aankopen kunnen van belang zijn. De prijs van grond is ook een sturingsmiddel.
- geld; vrijwel alle investeringen in wonen komen uit de ISV-gelden waarin alle afzonderlijke subsidieregelingen zijn opgegaan.
- regelgeving; de Huisvestingswet, Huisvestingsverordening, Woningwet en de Woonwet (in wording).

Bijlage C van deze nota geeft een overzicht van beschikbare instrumenten.

Overigens behoren veel van deze instrumenten niet tot de competentie van de afdeling Wonen. Ook met het oog hierop is het belangrijk dat er een 'gemeentebrede' visie op de gewenste ontwikkelingen voor wonen wordt geformuleerd. Betrokken gemeentelijke afdelingen en sectoren weten dan welke inzet er vanuit dit beleidsaspect wordt verwacht.

Verder is het van belang om terughoudend met regelgeving om te gaan. Waar regels overbodig zijn, of waar geen mogelijkheden ingebouwd worden voor handhaving moeten ook geen regels gesteld worden. Dan kan de gemeente het beter zoeken in het maken van afspraken met betrokken partijen.

Regierol

Op het beleidsterrein Wonen is de gemeente om haar beleidsdoelen te verwezenlijken nadrukkelijk aangewezen op andere partijen. Een belangrijk deel van onze kracht zal in de regie moeten liggen. Wij kunnen een initiërende, coördinerende en stimulerende rol vervullen om de gewenste ontwikkelingen te bevorderen. Naast het inzetten van wettelijk instrumentarium komt de nadruk hier steeds meer op deze actieve rol te liggen.

De gemeente is bij uitstek geschikt om de regierol op zich nemen omdat zij het hele grondgebied van Alkmaar kan overzien en als enige in het veld met alle betrokken partijen relaties onderhoudt. Daardoor is de gemeente in staat de samenhang van ruimtelijke ontwikkelingen te overzien.

Daarnaast beschikt zij als enige over wettelijk instrumentarium. De gemeente heeft andere partijen nodig en zij ons ook. Verder streeft de gemeente geen deelbelang na maar treedt vooral op als hoeder van het algemeen belang.

De gemeente heeft in de stadsvisie de gewenste ontwikkelingen voor de stad geschetst. In deze beleidsnota wordt dit doorvertaald naar Wonen.

Belangrijke onderlegger voor het voeren van de regie is dat de gemeente een visie formuleert over waar zij met de stad naar toe wil. Daarmee maakt de gemeente duidelijk wat haar eigen inzet zal zijn. Deze visie moet herkend en erkend worden door andere partijen.

Voor het invullen van een regierol is het verder nodig om goed inzicht te hebben in de feitelijke situatie en de ontwikkeling (*monitoring*).

Belangrijk instrument voor het voeren van regie is het afsluiten van beleidsovereenkomsten of convenanten. Daarbij leggen partijen zich vooraf vast op te leveren prestaties. De gemeente legt dus niet eenzijdig op en is ook geen controleur. Bij publiek-private samenwerking (PPS) kunnen naast woningcorporaties en projectontwikkelaars ook andere marktpartijen betrokken zijn. Partijen moeten hiervoor vertrouwen in elkaar hebben. In Alkmaar moeten we dit vasthouden en waar nodig opbouwen door regelmatig formeel en informeel contact.

De gemeente en de corporaties

Corporaties zijn voor het verwezenlijken van de beleidskeuzes op het gebied van wonen een natuurlijke partner voor de gemeente, omdat er een gelijke doelstelling is ten aanzien van het huisvesten van bepaalde doelgroepen en de zorg voor een evenwichtig woningaanbod in de stad. Dat blijkt ook wel uit de uitgebreide lijst van (maatschappelijke) opdrachten die de corporaties van het Rijk meekrijgen;

- het verruimen van slaagkansen voor degenen met bescheiden inkomens,
- het beperken van woonlasten voor lagere inkomensgroepen,
- het creëren van huisvestingsmogelijkheden voor dak- en thuislozen, asielzoekers en andere kwetsbare groepen,
- het versterken van de samenhang tussen woon- en zorgdiensten,
- het vergroten van de differentiatie van het woningaanbod,
- het bevorderen van het eigen woningbezit,
- het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving in buurten en wijken,
- het realiseren van duurzame, levensloopbestendige en energiezuinige woningen en woonmilieus,
- het vergroten van de zeggenschap van bewoners over woning en woonmilieu, en tenslotte,
- het verbeteren van het functioneren van de woningmarkt.

Over verschillende te leveren prestaties in de gemeente Alkmaar worden afspraken tussen gemeente en corporaties vastgelegd in Prestatieafspraken. Over de omvang van de kernvoorraad is al een Prestatieafpraak gemaakt. De inzet van de gemeente wordt ingekaderd door de ISV-plannen.

In de Prestatieafspraken zal ook worden opgenomen welke positie de woningcorporaties krijgen bij gronduitgifte. Hierover vindt met de corporaties nog discussie plaats. In herstructureringsgebieden is het voor de hand liggend dat de partij die actief is in het gebied ook ontwikkeld op nieuwe woningbouwlocaties om binnen het plangebied compensatie te vinden en plannen haalbaar te maken. In andere delen van de stad is de gemeente er voorsnog vanuit gegaan dat de corporaties concurreren met andere partijen op de markt. Vanuit de corporaties wordt aangegeven dat zij ontwikkelingsmogelijkheden nodig hebben om de opgaven die zij hebben te kunnen realiseren. Naast verkoop van woningen uit het bestaande bezit willen zij ook nieuwbouw in de marktsector verkopen.

De gemeente als medespeler

De gemeente is bij veel (woningbouw)projecten naast regisseur ook medespeler en participant. Ook in situaties waar de gemeente een partij is in het veld zal de inzet zijn om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te verwezenlijken.

Door overleg, samenwerken, en dealen van de grond te krijgen wat de gemeente in Alkmaar nodig vindt.

5.2 Rol van de gemeente in de regio

Alkmaar is een centrumgemeente. We hebben in de regio een aparte positie. De woningvoorraad is in Alkmaar anders dan in de omliggende gemeenten. Net als alle steden hebben wij een groter aandeel huurwoningen en een groot deel betaalbare woningen. Door deze samenstelling van de woningvoorraad zijn wij nu ook de enige gemeente in de regio die voor omvangrijke herstructureringsopgaven staat. Door de aanwezigheid van de Hogeschool en een aantrekkelijk stadscentrum met uitgaansgelegenheden wonen veel jongeren graag in Alkmaar. In de regionale woonruimteverdeling is zichtbaar dat er altijd een overschot is van mensen van buiten Alkmaar die hier komen wonen. Verder zijn hier meer instellingen op het gebied van medische zorg en sociaal maatschappelijke dienstverlening.

Alkmaar is bereid om haar rol als centrumgemeente te vervullen. Het kan echter niet zo zijn dat de omliggende gemeenten niet voorzien in een evenredig deel van de huisvesting van jongeren, van bijzondere doelgroepen, urgenten en huishoudens met lagere inkomens. De druk op de Alkmaarse woningmarkt is te groot om alle vraag te kunnen blijven opvangen. Ook in het licht van de prestaties die het Rijk eist (verkoop huurwoningen, verdeling huur/koop, etc) kijkt Alkmaar hoe de verhoudingen in de regio zijn. Daar waar Alkmaar een hoger aandeel eigen woningbezit zou moeten realiseren geldt juist voor omringde gemeenten dat het aandeel huur omhoog moet.

Nu wordt in Alkmaar al circa 10% van de huurwoningvoorraad van corporaties bezet door bijzondere woonvormen. Omdat er krapte is op de huurwoningmarkt en sommige woonbuurten teveel worden belast, wijst de gemeente Alkmaar nadrukkelijk op de verantwoordelijkheid van gemeenten in de regio om ook een deel van de opvangtaak voor hun rekening te nemen.

Deze opstelling van de gemeente Alkmaar, vanuit haar positie als centrumgemeente zal terug te vinden zijn in het overleg dat Alkmaar zal voeren met de regiogemeenten over de invulling van een regionale visie op wonen. In het convenant waarmee staatssecretaris Remkes nu het nationale beleid probeert te vertalen naar de regio's staan afspraken over prestaties die in Alkmaar en omstreken geleverd moeten worden. Hier in de regio moeten de prestaties nog verdeeld worden over de gemeenten.

Alkmaar is voorstander van een uniforme regionale woonruimteverdeling. Daarbij hoort een gelijkvormige beoordeling van urgentieaanvragen. Gelijke situaties moeten in de verschillende gemeenten gelijk worden beoordeeld.

5.3 De gemeente en het Rijk

Het Rijk benadrukt in haar nota 'Mensen Wensen Wonen' de regierol voor de gemeente op lokaal niveau. Volgens het rijk moet de gemeente meer 'organiseren, mobiliseren en verbinden en investeren in regie en samenwerking'.

Het rijk verplicht gemeenten een Woonvisie op te stellen. Daarin moet aandacht zijn voor andere beleidsterreinen die een relatie hebben met het woonbeleid (zoals zorg, ruimtelijke ordening, architectuur).

De gemeentelijke woonvisie wordt door het Rijk niet gezien als doorvertaling van het Rijksbeleid maar moet inspelen op de lokale problematiek. Belangrijk punt is dat de visie opgesteld moet worden vanuit regionaal perspectief. In de regio Alkmaar is dat een nieuwe invalshoek.

Hoofdstuk 6. Actieprogramma

In dit hoofdstuk zijn de beleidskeuzes uit hoofdstuk 2 vertaald naar acties. In de tabellen op de volgende bladzijden zijn de verschillende acties per beleidsthema weergegeven.

In deze tabellen is tevens opgenomen wanneer deze acties naar verwachting zullen worden uitgevoerd. Het is duidelijk dat het programma zeer ambitieus is. De genoemde planning is gebaseerd op een optimale bezetting van de afdeling Wonen. Bij onvoldoende personele bezetting zal met het bestuur, het management en betrokken (externe) partijen naar de actiepunten gekeken worden en moeten nadere prioriteiten worden gesteld.

Uitbreiding van taken, bijvoorbeeld op het gebied van Wonen en zorg, door overdracht van taken van het SNK naar de gemeente of door het instellen van een regionale urgentiecommissie kunnen niet binnen de huidige formatie opgepakt worden.

In de tabel is ook aangegeven met wie de afdeling Wonen de acties wil realiseren. Hierin zijn de interne en externe partijen aangegeven die in ieder geval betrokken moeten zijn.

Tenslotte is in de tabellen aangegeven welke budgetten voor de diverse acties nodig zijn. Voor een aantal onderwerpen zijn lopende budgetten beschikbaar. Voor acties die nog niet gedekt zijn wordt voorgesteld om ze te betrekken bij de besluitvorming over de meerjarenbegroting 2003-2006.

De genoemde bedragen zijn indicatief. De globale bedragen in guldens zijn omgerekend in Euro's en wekken daardoor de indruk gebaseerd te zijn op exacte berekeningen.

Uitgangspunt bij de gehanteerde bedragen zijn de ervaringen tot nu toe en kennis van globale stichtingskosten. Voor wat betreft stimuleringsbijdragen gaat het nadrukkelijk om een bijdrage in de werkelijke investeringen waarvan de gemeente verwacht dat het een stimulans is waarmee zij voldoende duidelijk maakt dat het haar wat waard is dat de gestelde doelen gerealiseerd worden en dat zij andere partijen daar niet alleen voor op wil laten draaien.

Algemene acties

<i>acties bij beleidskeuzes</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
1) In startnotities opnemen van algemene beleidsuitgangspunten t.a.v. aanpasbaarheid, functionaliteit en uitgangspunten t.a.v. versterken en aanvullen van woonmilieus.	2002-2006	ROM		
2) Doorvertaling en (uitwerking van) beleidskeuzes in wijkplannen	2002-2006	wijkcoördinatoren wijkraden		
3) Regionaal uitwerken Intentie-overeenkomst met het Rijk (Remkes) tot Convenant Verstedelijkingsafspraken.	2002	rijk, provincie en regiogemeenten		
4) Regulier actualiseren woningmarktmonitor en woonwensenonderzoek	2002-2006		€ 25.000/jaar	Betrekken bij besluitvorming mjb 2003-2006
5) Prestatieafspraken met woningcorporaties over positie bij gronduitgifte	2002	corporaties		

Behouden en versterken van woonkwaliteit**a) Bestaande woonmilieus in Alkmaar versterken**

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
a1. Met opdrachtgevers afspraken maken over variatie in aanbod	2002-2006	ROM opdrachtgevers		
a2. Bouwplannen checken op variatie in aanbod (versterken door toevoegen woningtypes aan bestaande woonmilieus)	2002-2006	ROM opdrachtgevers		
a3. Afspraken maken over vergroten variatie in bestaande voorraad	2003	corporaties en particuliere eigenaren		

b) Maximaal benutten stedelijke woonmilieus

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
b1. Vertalen van uitgangspunten t.a.v. creëren stedelijk woonmilieus en verdichten bestaand stedelijk milieu in PvE voor concrete bouwplannen	2002-2006	ROM opdrachtgevers		

c) **Stimuleren wonen boven winkels**

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
c1. Tijdelijk stimuleringsregeling particulier initiatief 25 won. /1 jaar, € 4.538/won	2002	opdrachtgevers	€ 113.445	€ 90.756/jaar uit ISV tot 2004 € 22.689 uit reserve sv
c2. Structurele aanpak Wonen boven Winkels (organisatieopzet)	2003	corporaties en marktpartijen	PM (afhankelijk van opzet die gekozen wordt)	PM
c3. Realiseren 50 woningen /jaar Bijdrage onrendabele top € 4.538/won	2003 - 2006	corporaties en marktpartijen	€ 226.890/jaar	€ 90.756 uit ISV voor 2002 € 136.134 per jaar betrekken bij besluit- vorming over mjb 2003-2006

d) **Woningen voor mensen met fysieke belemmeringen**

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
d1. Uitvoering 'opplus-regeling' en adviseren verhuurders 50 won/jaar , € 2.269/won	2002-2006	corporaties	€ 113.445/jaar	Voor 2002, 2003, 2004 beschikbaar uit lopend budget voor aanpasbaar bouwen en collectief opplussen. Voor 2005 betrekken bij besluitvorming mjb 2003 - 2006
d2. Stimuleren aanpasbaar bouwen in sociale nieuwbouw 75% van de sociale nb/jaar 75% x 30% x 400 won/jaar (gemiddeld) 90 won/jaar, € 1.361/won	2003- 2006	ontwikkelaars en corporaties	€ 122.520/jaar	Voor 2004 en 2005 beschikbaar uit lopend budget voor aanpasbaar bouwen en collectief opplussen. Voor 2004 en 2005 betrekken bij besluitvorming mjb 2003 - 2006

e) **Particuliere woningverbetering: thematisch en gebiedsgericht**

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
e1. Opstellen beleid voor thema en gebiedsgerichte particuliere woningverbetering met stimuleringsbijdrage afhankelijk van investeringsniveau 40 won/jaar, gem. € 4.538/won	2002-2006	Particuliere eigenaren	€ 181.512/jaar	€ 249.579 voor 2002 en deel 2003 uit lopend budget voor 'gebiedsgerichte en thematische aanpak particuliere woningvoorraad' uit 2001 en 2002 Deel 2003 en 2004 betrekken bij besluitvorming mjb 2003 - 2006

e2. Stimuleren Verenigingen van Eigenaren (VvE) 2 complexen /jaar, € 2.269/complex	2002-2006	Verenigingen van Eigenaren	€ 4.538/jaar	€ 9.076 voor 2002 en 2003 uit lopend budget voor 'gebiedsgerichte en thematische aanpak particuliere woningvoorraad uit 2001 en 2002 € 4.538 2004 en 2005 betrekken bij besluitvorming mjb 2003 - 2006
---	-----------	----------------------------	--------------	--

f) Bewaken functionele kwaliteit van woningbouwprojecten

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
f1. Functionele kwaliteit opnemen als uitgangspunt in startnotities	2002- 2006	ROM		
f2. VAC laten adviseren over bouwplannen waarvoor bouwvergunning wordt aangevraagd.	2002-2006	Bouwen		
f3. Ondersteunen werkzaamheden VAC/WAC	2002-2006	VAC		

g) Duurzaam bouwen bij nieuwbouw en bestaande voorraad

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
g1. Voorbereiden convenant Duurzaam Bouwen	2002	ROM, opdrachtgevers		
g2. Uitvoeren van een DE-scan (duurzame energie)	2003	ROM		
g3. Particuliere woningbezitters bij particuliere woningverbetering stimuleren een EPA te laten uitvoeren en maatregelen te nemen	2003-2004	particuliere eigenaren		

h) Naar meer zeggenschap van bewoners

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
h1. Contacten wijkgericht Samenwerken benutten voor beleidsveld Wonen	2002- 2006	wijkraden		

Realiseren van woonwensen

i) Naar meer keuzevrijheid

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
i1. Bij nieuwbouwprojecten inzetten op woningen die doorstroming bevorderen	2002-2006	opdrachtgevers		
i2. Stimuleren bouwen op basis van vraag (woningmarktmonitor en woonwensenonderzoek)	2002-2006	opdrachtgevers		
i3. Met corporaties afspraken maken over omvang en kwaliteit van de kernvoorraad	2002	corporaties		
i4. Huursubsidie inzetten als volwaardig instrument door aanpassen Huisvestingsverordening	2002	Regiogemeenten, corporaties, huurdersorganisaties		
i5. Verbeteren anti-speculatiebeding in koopcontract om betaalbare koopwoning te behouden	2002	opdrachtgevers		
i6. Met ontwikkelaars afspraken maken over consument gericht bouwen	2003-2004	ROM opdrachtgevers		
i7. Afspraken maken met regiogemeenten over percentage particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw	2002	regiogemeenten		

j) Doorstroming bevorderen

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
j1. Stedelijk bouwen in duurdere prijsklassen opnemen als uitgangspunt in startnotities	2002-2006	ROM, opdrachtgevers		
j2. Bij verkoop in betaalbaar en middensegment voorrangregels hanteren die doorstroming bevorderen	2002-2006	makelaars en corporaties		
ij. Met particulieren afspraken maken over het bijdragen aan een gevarieerd woningaanbod in Alkmaar	2003-2005	ontwikkelaars en particuliere eigenaren		
j4. Met corporaties afspraken maken over omvang voorraad duurdere huurwoningen (bestaande voorraad en nieuwbouw)	2003	corporaties		
j5. Het systeem voor woonruimteverdeling op het bevorderen van doorstroming inrichten	2002	Corporaties, regiogemeenten, huurderorganisatie		
J6. Evaluatie effect voorrangregels Vroonermeer	2002			

k) Evaluatie systeem woonruimteverdeling

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
k1. Het bestaande systeem met betrokken partijen evalueren en verbeteren. Rekening houden met invoering nieuw systeem.	2002-2003	Corporaties, regiogemeenten, huurders-organisaties	€ 22.689	Betrekken bij besluitvorming mjb 2003-2006

l) Herijking en beoordeling urgentieaanvragen

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
l1. Met hulpverlenende instanties overleg over urgentieaanvragen cliënten.	2002	Hulpverlenende instanties, corporaties		
l2. Met betrokken partijen de huidige criteria evalueren en aanpassen vanuit ervaringen uit de praktijk	2002-2003	corporaties en huurders-organisaties		

m) Regionale urgentiecommissie

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
m1. Bepaleiten politieke besluitvorming in de regiogemeenten	2002	regiogemeenten		
m2. Starten met zwaan-kleef-aan-model	2003	regiogemeenten		

n) Naar een centraal overzicht van het aanbod

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
n1. Werken aan één centraal overzicht. Rekening houden met investering.	2003	corporaties en makelaars en part. verhuurders	€ 22.689 in 2003	Betrekken bij besluitvorming mjb 2003-2006
n2. Opnemen mogelijkheid woningruil in Woningkrant	2002	SVNK		
n3. Systeem van totale aanbod ook op internet	2004	corporaties en makelaars		

Wonen en zorg

o) Woon-zorg combinaties

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
o1. Bijdrage aan intensiveren overleg met betrokken partijen (in Alkmaar en in de regio)	2002	MO, zorgaanbieders en seniorenraad		
o2. Bijdrage aan realiseren 1-loketfunctie voor ouderen en gehandicapten	2002-2004	MO en zorgaanbieders		
o3. Bijdrage aan een voorstel voor een projectmatige aanpak 'wonen en zorg'.	2002	MO, zorgaanbieders en corporaties		
o4. Prestatieafspraken over woon-zorg combinaties	2003	MO, zorgaanbieders en corporaties		

p) Bijzondere woonvormen

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
p1. Centraal meldpunt bijzondere woonvormen bij Wonen	2002-2006	hulpverlenende instellingen		
p2. Ontwikkelingen van de vraag in kaart brengen	2002	MO en hulp- verlenende instellingen		
p3. Opstellen checklist voor beoordelen geschiktheid locatie	2003	wijkcoördinatoren		
p4. Maken prestatieafspraken over woon-zorg combinaties	2004	corporaties en hulpverlenende instellingen		

Differentiatie woningvoorraad

q) Variatie in eigendom

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
q1. Met woningbouwcorporaties afspraken maken over het verkopen van huurwoningen	2002	corporaties		
q2. Aandacht voor mogelijkheden van tussenvormen van huur – koop (bijvoorbeeld met terugkooprecht)	2002-2006	corporaties en huurders- organisaties		

q3. In kaart brengen verkoopprogramma's	2002	Corporaties en part. eigenaren		
---	------	--------------------------------	--	--

r) **Evenwicht in vraag en aanbod**

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
r1. Opnemen in startnotities dat projecten moet bijdragen aan gevarieerd aanbod	2002-2006	opdrachtgevers		
r2. Gewenste woningbouwprogramma's actief aanleveren aan opdrachtgevers.	2002-2006	ROM, opdrachtgevers		
r3. Aanbevelingen over gewenste woningtypen in verschillende woonmilieus uit §3.1 hanteren als uitgangspunt bij opstellen woningbouwprogramma's	2002-2006	ontwikkelaars en corporaties		

s) **Herstructureringsprojecten langere termijn**

<i>actie bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
s1. Regionaal overleg met het Rijk over de opgave van stadsgewest Alkmaar	2002	Rijk en regiogemeenten		

t) **Huisvesting voor jongeren**

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
t1. Inventariseren hergebruik bestaande gebouwen voor huisvesting van jongeren	2003	EGG		
t2. Inventariseren woningen voor eventuele tijdelijke huisvesting van jongeren	2002-2003	corporaties		
t3. Stimuleren realiseren betaalbare woonruimten voor jongeren in nieuwbouw of verbouw door bijdrage onrendabele top € 4.538/won, 25 won/jaar	2003-2006	opdrachtgevers	€ 113.445/jaar	Betrekken bij besluitvorming meerjarenbegroting 2003-2006
t4. Overleg met jongerenorganisaties benutten voor beleidsveld Wonen	2003	MO en Jongerenraad, JIP, studentenraden e.d.		
t5. De positie van jongeren meenemen in de evaluatie van het systeem voor woonruimteverdeling	2002-2003	corporaties en huurders-organisaties		

u) **Afspraken met woningcorporaties over:**

	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
u1. Omvang voorraad duurdere huurwoningen (bestaand en nieuwbouw)	2002	corporaties		
u2. Het aanbieden van mengvormen van huur – koop				
u3. Blijvende betrokkenheid bij beheer van woningen na (gedeeltelijke) verkoop huurwoningen				
u4. Realiseren woningen in betaalbare huur en koop				
u5. Huisvestingsmogelijkheden bijzondere doelgroepen				
u6. Realiseren jongerenhuisvesting in nieuwbouw of verbouw				
u7. Realiseren woon-zorg combinaties				
u8. Woningaanpassingen in de bestaande voorraad en opplus-programma's				

v) **Regionale afstemming bouwprogramma's**

<i>acties bij beleidskeuze</i>	<i>periode</i>	<i>met wie</i>	<i>benodigd budget</i>	<i>voorstel voor dekking</i>
v1. Afspraken met HAL-gemeenten over de verdeling van 2200 extra te bouwen woningen.	2002	ROM en HAL-gemeenten		
v2. Afspraken met SNK-gemeenten over uitwerking van de intenties voor te leveren prestaties die nu in het kader van de tweede Verstedelijkingsronde de prestaties worden afgesproken met het Rijk.	2002	regiogemeenten / provincie Noord-Holland		