gemeente ALKMAAR



Woonvisie Alkmaar 2040

November 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Inleiding 4
1.1 Hoe kwam de Woonvisie Alkmaar 2040 tot stand? 5
1.2 Opbouw 6

2. Ambities en opgaven 7
2.1 Meer betaalbare en toegankelijke woningen 8
2.1.1 Groei van stad en land: inwoners en woningen 8
2.1.2 Uitgangspunten voor het woningbouwprogramma 11
2.1.3 Sociale huur, sociale koop en middeldure huur 12
2.1.4 Dorps wonen in Alkmaar: stadse gemakken om de hoek 14
2.1.5 Bestaande voorraad beter benutten 15
2.1.6 Woonkwaliteit 16
2.1.7 Aandachtsgroepen 17
2.1.8 Duurzaam, gezond, veilig en klimaatbestendig 19
2.2 Vitale en leefbare wijken 21
2.2.1 Wonen en zorg: nieuwe kaders en voortbouwen op wat er al ligt 21
2.2.2 Sociale aandachtsgroepen 22
2.2.3 Spreiding 24
2.2.4 Skaeve Huse 24

3. Uitvoering 25

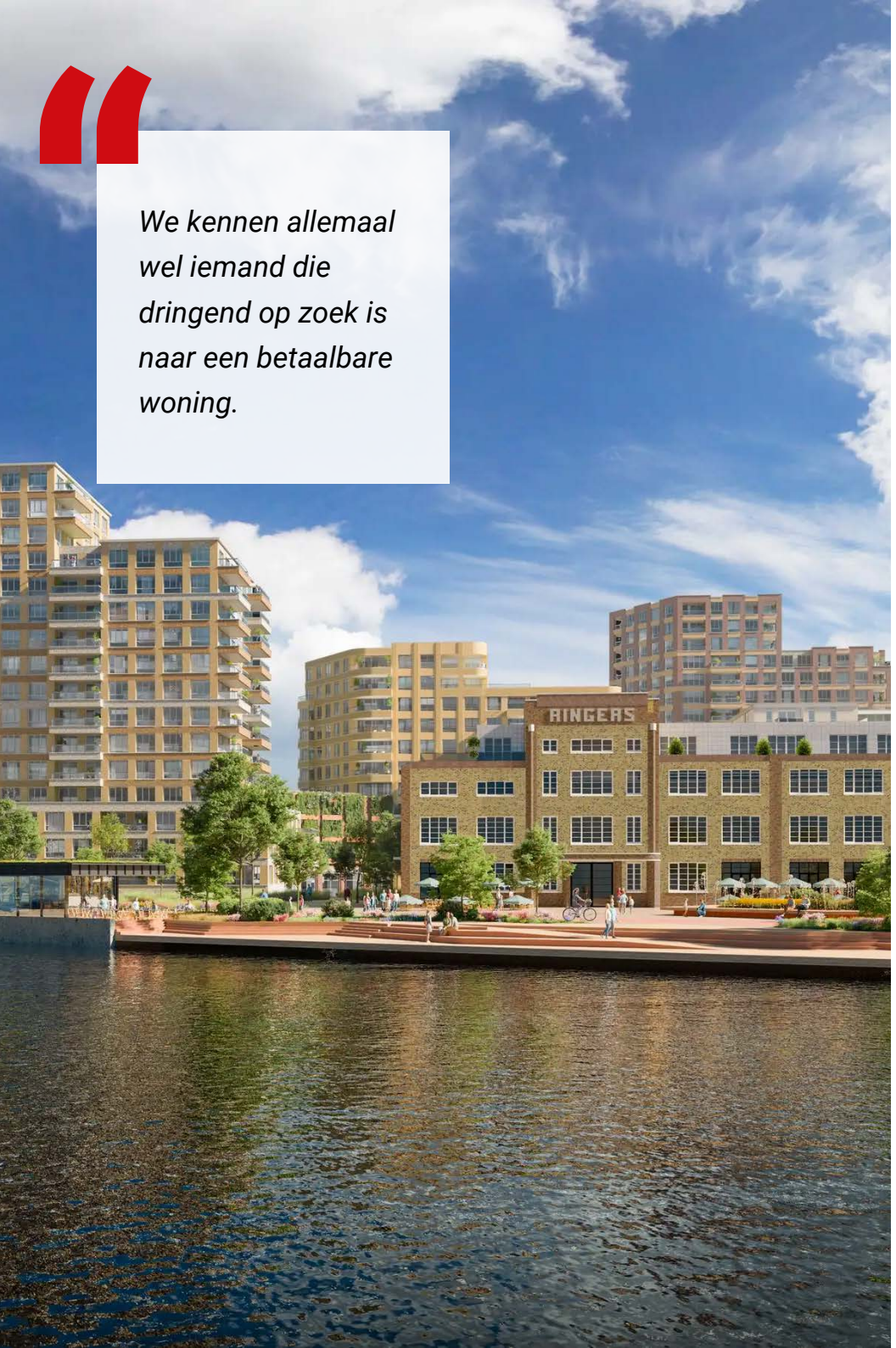
Bijlage 1 Begrippen 28

Bijlage 2 Instrumenten 32

Bijlage 3 Minimale woninggrootte 34

Bijlage 4 ABF Woningbehoefteonderzoek (los document)

Bijlage 5 Marketresponse BSR analyse leefstijlen (los document)



We kennen allemaal wel iemand die dringend op zoek is naar een betaalbare woning.

Voorwoord

Wie naar Alkmaar komt, ziet het al van verre: op verschillende plaatsen staan bouwkranen. Er wordt hard gewerkt aan nieuwe woningen, omdat de vraag groter is dan ooit. We kennen allemaal wel iemand die dringend op zoek is naar een betaalbare woning, of een geschikte huurwoning, iemand die liever kleiner wil wonen of juist groter. De urgentie is hoog – en dat voelen we in de stad én onze dorpen.

De aanwijzing van Alkmaar als grootschalige woningbouwlocatie geeft ons extra mogelijkheden om stappen te zetten. Langs het Alkmaars Kanaal ontstaan inmiddels mooie nieuwe wijken met elk hun eigen karakter. Van het industriële Oudorp tot aan het nieuwe PEN-dorp waar het gedachtegoed van architect Abe Bonnema blijft voortleven.

In deze projecten houden we rekening met de starters uit onze eigen gemeente door het bouwen van sociale koop- en huurwoningen. We benutten waar mogelijk de kansen om woningen toe te voegen in de dorpen zoals door een ‘straatje erbij’.

Dat vraagt inzet van iedereen: handen uit de mouwen, schouders eronder. Maar bouwen is meer dan stenen stapelen. We werken aan vitale en leefbare wijken met voldoende groen, voorzieningen en een mix van woningtypen. Zo creëren we gezonde, gemengde buurten waar mensen zich thuis voelen.

In deze Woonvisie laten we zien wat onze ambities zijn en welke richting we kiezen: hoe we de groei van Alkmaar vormgeven, welke keuzes we maken en waaraan het woningprogramma moet voldoen.

Samen bouwen we aan een toekomst waarin iedereen een plek kan vinden in Alkmaar.

Lars Ruiter
wethouder Wonen

1. Inleiding

De woningnood is ontzettend hoog en wonen is volop in beweging. Vooral op nationaal niveau hebben zich de afgelopen tijd verschillende ontwikkelingen voorgedaan waar wij ons beleid op moeten inrichten.

Denk hierbij aan:

- nieuwe programma's en ambities vanuit het Rijk, die hebben geleid tot de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord;
- het vooruitzicht op een actualisatie van de Woondeal 2.0;
- de aanwijzing van Alkmaar als grootschalige woningbouwlocatie met extra regie door het Rijk;
- de ontwikkeling van landelijke wet- en regelgeving die de regierol van de nationale, provinciale en lokale overheid op de woningbouw versterkt;
- De versterking van de relatie van het sociaal domein met de huisvesting van diverse aandachtsgroepen.

1



De gemeente verandert ook onafhankelijk van deze ontwikkelingen. Alkmaar krijgt te maken met trends als vergrijzing en verdunning van huishoudens. Tegelijk heeft de gemeente een grote woningbouwopgave en -ambitie. De ambitie is om als stad en land te groeien naar 140.000 inwoners in 2040, onder andere door gebieden te ontwikkelen aan het Alkmaars Kanaal en in Stompetoren-West. We willen jonge huishoudens, talent en meer draagkracht aantrekken en vasthouden voor de vitaliteit van Alkmaar.

Doel van de Woonvisie

Met deze Woonvisie geven wij richting aan de ontwikkeling van de woningmarkt in Alkmaar. Zowel op het gebied van nieuwbouw als in de bestaande wijken. De Woonvisie biedt geen pasklare oplossingen, maar geeft richting aan het beleid en aan de manier waarop de opgaven worden opgepakt. De gemeente kan dat niet alleen. Om de ambitie te realiseren, is inspanning nodig van markt-partijen, woningcorporaties en andere maatschappelijke organisaties. De Woonvisie is dan ook een uitnodiging aan onze partners om actief bij te dragen aan het realiseren van de gewenste woonkwaliteiten. De Woonvisie is van toepassing op nieuwe ontwikkelingen.

Beleidscontext

Via de Nationale Woon- en Bouwagenda pakt de rijksoverheid verschillende woonvraagstukken in samenhang aan. De rijksoverheid wil zo verschillende kerndoelen realiseren: voldoende woningen voor iedereen, betaalbaarheid, voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting die voor iedereen bereikbaar is. Met de (aankomende) Wet versterking regie volkshuisvesting (nog in behandeling; hierna ‘de Wet regie’) wordt de regierol van de verschillende overheidslagen wettelijk vastgelegd. Een van de maatregelen uit het wetsvoorstel is de verplich-ting om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Met deze Woonvisie bereiden wij ons voor op de overgang naar een volkshuisvestingsprogramma.

De Woonvisie is lokaal en regionaal verbonden met onder meer de Omgevingsvisie, de (grootschalige) gebiedsontwikkelingen, de Dorpsagenda’s, de Transitievisie warmte, het gebiedsgericht samenwerken, de Mobiliteitsvisie en de Agenda Duurzaam Alkmaar (ADA). Verder heeft de gemeente te maken met beleidsontwikkelingen in de Regio Alkmaar en in Noord-Holland Noord. Zo hebben de gemeenten in Noord-Holland Noord met de provincie en het Rijk de Woondeal 2.0 afgesloten (maart 2023). Ook is er een Ontwikkelperspectief Noord-Holland Noord in ontwikkeling. Bovendien raakt wonen als beleidsthema steeds meer vervlochten met het Sociaal domein.

De Woonvisie gaat voor een deel (ambities, opgaven, rolneming) op in de Omgevingsvisie. De uitwerking krijgt een plek in de omgevingsplannen en in het genoemde volkshuisvestingsprogramma. Bij het vaststellen van deze Woonvisie zijn deze processen nog gaande, waardoor nog niet vaststaat hoe dit precies verloopt.

De Woonvisie is de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en wellicht ook zorgorganisaties. Daarnaast geeft de Woonvisie richting aan afspraken die wij met marktpartijen maken.

1.1 Hoe kwam de Woonvisie Alkmaar 2040 tot stand?

De laatste Woonvisie van de gemeente Alkmaar was de Nota Wonen 2008-2013. De Woonvisies van de voormalige gemeenten Schermer en Graft-De Rijp dateren van enkele jaren later. Sinds de fusie van deze drie gemeenten in 2015 is er gewerkt met losse beleidsstukken en regionaal beleid.

Het ophalen van informatie voor de Woonvisie is op verschillende manieren en op verschillende momenten gebeurd. Dit geeft bij elkaar een duidelijk beeld van wat er leeft onder inwoners en belanghebbenden en vult elkaar goed aan. Het beeld door de tijd is gelijk gebleven en eigenlijk alleen maar versterkt. Net zoals landelijk de urgentie in de woonvraagstukken is toegenomen.

De aanloop naar deze Woonvisie begon in 2021 met een woningmarktonderzoek. Daarin is een beeld geschetst van de bevolkingsontwikkeling, de woningvoorraad en de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn gebruikt voor een bewonersenquête in 2023 en voor gesprekken met belanghebbenden over de behoeften en opgaven in Alkmaar. Na de bestuurswisseling in 2023 is ook de visie van het huidige college meegenomen om de Woonvisie op te stellen. In 2024 hebben wij cijfermatig onderzoek gedaan naar de bevolkingsprognoses en de woonbehoefte. Dat bevestigde het beeld van het eerder gedane woningmarktonderzoek.

In de tussentijd zijn wonen en de ontwikkeling van stad en land belangrijke gespreksonderwerpen geweest bij verschillende participatietrajecten. Denk aan de Seniorenraad, gesprekken in de dorpen voor de Dorpsagenda's, de ontwikkelkaders voor het Alkmaars Kanaal en de participatie voor de Omgevingsvisie. Over de Woonvisie zelf zijn meerdere overleggen geweest: met de raad, met belanghouders zoals woningcorporaties en Woongangmakers, en er is inbreng opgehaald via een digitale raadpleging onder inwoners.

1.2 Opbouw

In deze inleiding bespraken we de redenen voor deze Woonvisie, en ook het doel en de totstandkoming hiervan. In hoofdstuk 2 vertalen we onze ambities naar woonopgaven met bijbehorende beleidsuitgangspunten. In hoofdstuk 3 staan puntsgewijs de acties voor de uitvoering. In de bijlagen bij deze Woonvisie leggen we een aantal begrippen uit en geven we een (niet uitputtend) overzicht van instrumenten om de beleidsdoelen te realiseren. Verder vindt u daar een toelichting op het woonoppervlak, het actuele woonbehoefteonderzoek en de analyse van leefstijlen.



2. Ambities en opgaven

Alkmaar, de vijfde grootste gemeente van Noord-Holland, verbindt het beste van stad en land. Als bruisende stad en centrumgemeente wil Alkmaar een divers en optimaal woonklimaat bieden aan inwoners én nieuwkomers.

Centraal gelegen in Noord-Holland Noord, vormt Alkmaar het scharnier tussen de Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland Noord. Het is een aantrekkelijke (woon)gemeente met bijzondere kwaliteiten: een historische vestingstad met grachten, hofjes en monumenten. De gemeente ligt relatief dicht bij de kust en beschikt over stedelijke voorzieningen en bedrijvigheid, rustige woonwijken en dorpen, een groen buitengebied en een prettig cultureel klimaat. De stad, dorpen en wijken kenmerken zich door de menselijke maat en bieden mensen de gelegenheid om elkaar te ontmoeten.

2



De gemeente groeit de komende twintig jaar. Dat zien wij als kans: nieuwe generaties kunnen instromen en de gemeente blijft vitaal. Dat is van belang voor het stedelijke voorzieningenniveau. Tegelijk willen we de kwaliteiten van burgerkracht, betrokkenheid, vriendelijkheid, creativiteit en eigenzinnigheid behouden. En zorgen voor een goede aansluiting met de regio, met behoud en versterking van onze centrale positie. De ambities op het terrein van wonen hebben we samengebracht in twee pijlers:

- Meer betaalbare en toegankelijke woningen
- Vitale en leefbare wijken

Deze richtingen zijn hieronder verder beschreven in de paragrafen 2.1 en 2.2.

2.1 Meer betaalbare en toegankelijke woningen

Alkmaar wil en zal een vitale, aantrekkelijke gemeente blijven. Een stad met stedelijke voorzieningen, leefbare dorpen en groene wijken waar mensen goed kunnen wonen, leven en van betekenis kunnen zijn. Voor de draagkracht van de sociale en culturele voorzieningen is een gezonde en duurzame economie belangrijk. Hiervoor moeten wij ook (woon)ruimte bieden aan nieuwe Alkmaarders, die van belang zijn voor de vitaliteit van de stad en de bevolking. Denk hierbij vooral aan starters, jonge/startende gezinnen, studenten en startende ondernemers. De gemeente richt zich op de instroom van jonge huishoudens die de economie en daarmee ook het welzijn van de inwoners versterken.

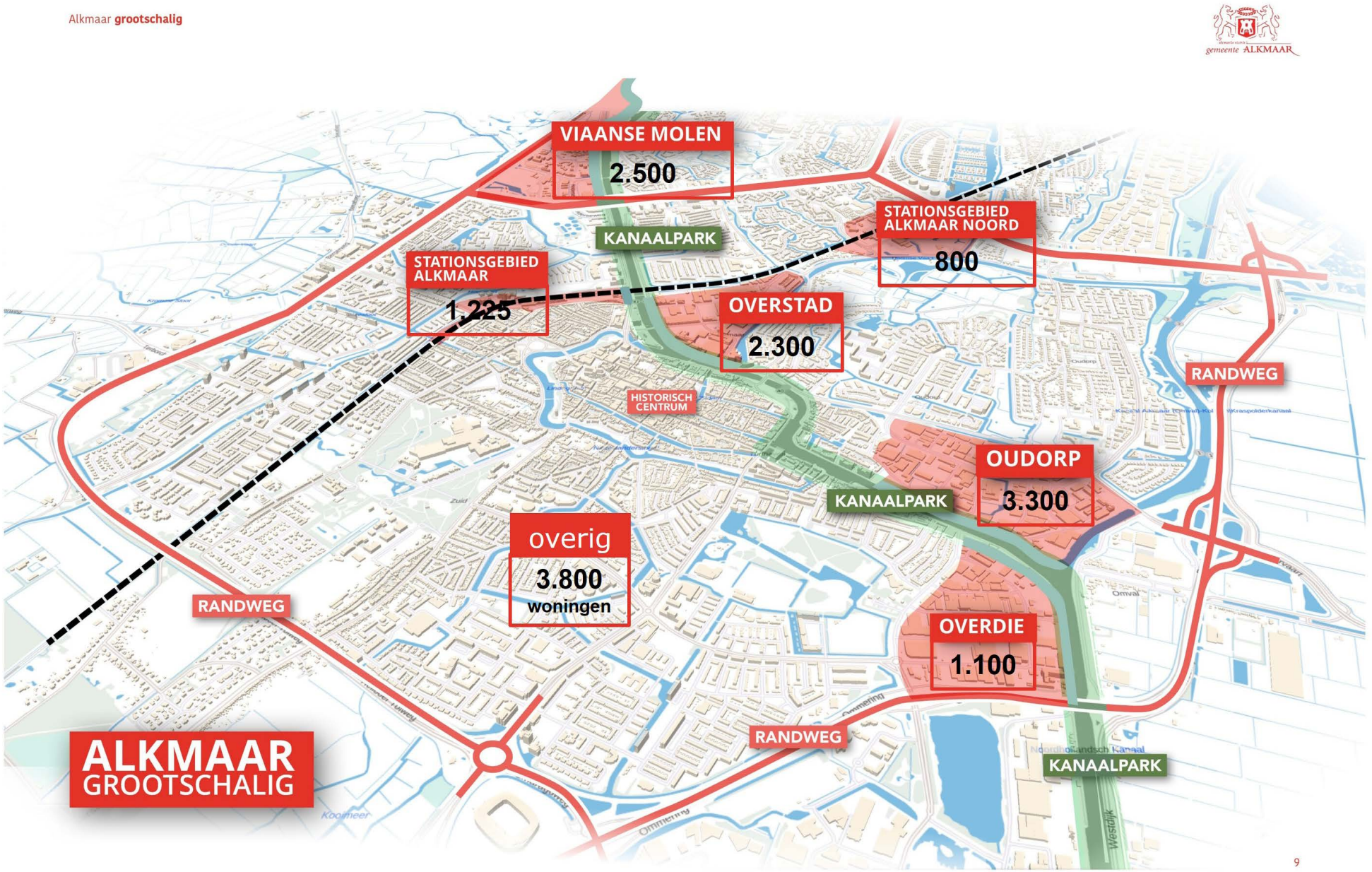
Alkmaar groeit verder tot 140.000 inwoners in 2040. Dit vraagt om nieuwe woningen. Óók om de demografische ontwikkeling van de bevolking op te vangen. Verder krijgt Alkmaar te maken met een dubbele vergrijzing en wil het Rijk dat ouderen met passende ondersteuning zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast moet de bestaande woningvoorraad worden aangepast vanwege de verduurzaming en de verandering in de kwalitatieve woonwensen. Dit betekent een woningvoorraad die geschikt is voor meerdere generaties, diverse doelgroepen en een grote en kleine portemonnee. En die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst.

2.1.1 Groei van stad en land: inwoners en woningen

De gemeente streeft naar een gecontroleerde groei met een evenwichtig en gedifferentieerd woningbouwprogramma. Daarbij willen we de kwaliteiten van Alkmaar behouden. De groei van het aantal inwoners is geen doel op zich, maar wel een belangrijke ambitie. Deze groei dient meerdere doelen. Ze moet leiden tot behoud en versterking van de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de stad en de dorpskernen. En tot het behoud van een diversiteit aan (stedelijke) voorzieningen, zoals theaters/culturele instellingen, sportverenigingen, zwembaden en winkels. Instroom van buiten de gemeente geeft mogelijk ook de bestaande woningvoorraad een waarde-impuls. Dit kan de gewenste doorstroming van inwoners bevorderen. Maar ook moet de groei zorgen dat Alkmaar zijn positie behoudt als centrumgemeente binnen en buiten de regio.

Noord-Holland Noord is een regio met een snel afnemende beroepsbevolking. Jonge mensen trekken weg terwijl de regio hen hard nodig heeft: voor het in stand houden van voorzieningen, voor de arbeidsmarkt en voor een innovatief, inclusief en duurzaam ondernemersklimaat. Daarnaast legt de toenemende vergrijzing steeds meer druk op de zorg- en welzijnssector.

Voor de gemeente Alkmaar is dit niet anders. Werkgevers in alle sectoren hebben moeite met het vinden van personeel. Vooral de techniek, zorg, agrarische sector en groenvoorziening staan onder druk. Het tekort aan technische vakmensen, en meer in het algemeen aan hbo/academisch geschoolde mensen, belemmert de economische groei en innovatie. Dit schaadt vooral de energietransitie. Om het tij te keren heeft de gemeente als doelstelling om talentvolle jongeren en professionals aan te trekken en te behouden. Dit doen we door hen aantrekkelijke onderwijs- en carrièremogelijkheden aan te bieden, en de positie van het hoger onderwijs in Alkmaar te versterken en mogelijk uit te breiden. De focus ligt hierbij op de sectoren Agri&Food, Energie, en Water&Maritiem. Passende woonruimte speelt hier ook een belangrijke rol.



Figuur 1: Overzichtskaart met aantal woningen

140.000 inwoners in 2040
Op basis van (landelijke) trends en prognoses verwachten we de komende decennia een verdere groei van het aantal inwoners en huishoudens. De gemeente is de laatste jaren populairder geworden als vestigingsgemeente, met name voor mensen uit de Metropoolregio Amsterdam. Deze ontwikkeling zet verder door.

De prognoses gaan gepaard met onzekerheden. In het laatste decennium is de nationale bevolkingsprognose bijna jaarlijks omhoog bijgesteld. Wij houden dan ook rekening met het hoge groeiscenario. Volgens dit scenario groeit de bevolking op de middellange termijn van 112.826 inwoners in 2024 naar ruim 143.000 inwoners in 2040. Het aantal huishoudens groeit van 53.312 in 2024 naar 71.650 huishoudens in 2040. Op de lange termijn, na 2050, zien wij Alkmaar doorgroeien naar 150.000 inwoners.



Alkmaar is de laatste jaren populairder geworden als vestigingsgemeente.

Groei van de woningvoorraad
Voor de regio en Alkmaar is het belangrijk om bij de ontwikkeling van de stad en woningvoorraad in te spelen op de voorziene groei van de bevolking en de woningvoorraad. Zonder toevoeging van extra woningen neemt de druk op de woningmarkt alleen maar toe.

In de gemeente zijn er op dit moment voldoende ontwikkellocaties om zo'n 15.000 woningen toe te voegen. In de Woondeal hebben wij ons gecommitteerd aan een totale toevoeging van 17.500 woningen tot 2040.

De gemeente zelf bezit een aantal ontwikkellocaties, maar de meeste locaties voor (her)ontwikkeling zijn in handen van marktpartijen en/of particulieren. Doorgaans wordt rekening gehouden met 30% planuitval. Bijvoorbeeld omdat ontwikkelaars uiteindelijk minder woningen opleveren, omdat zij zich terugtrekken of omdat regelgeving nieuwe ontwikkelingen belemmert. Daarom houden wij richting 2040 een plancapaciteit aan van 19.500 woningen (15.000 plus 30%). Voor deze extra opgave tot 2040 (19.500 minus 15.000 woningen) moet Alkmaar ruimte vinden. Wij nemen de tijd om zorgvuldig te bezien wat binnen en buiten de stad wenselijk en mogelijk is, waarbij wij ons geen belemmeringen opleggen. Het is belangrijk dat de groei van de woningvoorraad in de pas loopt met de groei van de bevolking, zodat er geen tekorten en een nog hogere druk op de woningmarkt ontstaan.

Prognoses bevestigen de populariteit van Alkmaar als woon-/vestigingsgemeente. Bij een ideale situatie op de woningmarkt is er tot 2040 behoefte aan ongeveer 18.700 extra woningen. Een ideale situatie houdt in dat ieder zijn/haar woonwens kan invullen, er rekening wordt gehouden met autonome groei, de instroom van buiten de gemeente gecontroleerd verloopt en het bestaande tekort aan woningen afneemt.

Versnellen, faciliteren en regie
De woningbouwopgave is fors, er is snelheid gewenst en er liggen verschillende ruimteclaims. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen rondom de schaarse ruimte die beschikbaar is. Het oppakken van de woonopgaven vraagt niet alleen om samenwerking met bewoners, stakeholders en andere partijen, maar ook om lef, doorzettingsvermogen en ruimte voor elkaar om tempo te maken.

De gemeente bouwt zelf geen woningen. Overleg en afspraken met marktpartijen en woningcorporaties zijn daarom van belang. Om de doelstellingen te behalen, moet de gemeente zorgen voor optimale voorwaarden voor de bouw en voor duidelijke kaders en randvoorwaarden vooraf. Hiervoor worden de mogelijkheden verkend, zoals: gemeentelijke processen versnellen en standaardiseren, tegenstrijdige en overbodige eisen en regelgeving schrappen (in navolging van het landelijke programma STOER), versnelling in de bouw faciliteren, stimuleringssubsidies van medeoverheden benutten en de pilot 'Welstandsvrij bouwen' voortzetten. Daarnaast hebben we voor de deelgebieden van het Alkmaars Kanaal ontwikkelkaders opgesteld, waarin duidelijk is hoe de gemeente de ontwikkeling van de stad ziet. Het is aan initiatiefnemers om hier invulling aan te geven, al dan niet gestimuleerd door de gemeente.

Voor woningbouw kiezen we in eerste instantie voor locaties binnen de stad en de dorpen, om het buitengebied te ontzien. We ontkomen er echter niet aan om ook na te denken over uitbreiding omdat de vraag naar woningen blijft en dit vraagstuk op termijn niet meer binnenstedelijk opgelost kan worden. Wij hanteren de volgende volgorde in de ontwikkeling van stad en land:
1. Alkmaars Kanaal
2. Inbreiding in de bestaande stad en de dorpen
3. Uitbreiding[1]

De gemeente zet in op een compacte en leefbare stad. Sinds 2017 ontwikkelen wij nieuwe stadsdelen met een (hoog)stedelijk woon-, werk- en leefmilieu: het Alkmaars Kanaal. Hier ontstaan verschillende deelgebieden met ieder een eigen, stedelijke en Alkmaarse identiteit. Het verblijfsklimaat en de kwaliteit van de woonomgeving zijn hierbij belangrijk. Deze nieuwe stadsdelen verbinden wij met de bestaande stad.

Binnenstedelijk bouwen biedt kansen om aantrekkelijke woningtypen toe te voegen voor meerdere doelgroepen. Zowel in het Alkmaars Kanaal als bij inbreiding in de bestaande stad. Denk bijvoorbeeld aan senioren die willen verhuizen naar een woning die bij hun levensfase past. Maar ook doorstromers die in de eigen wijk of buurt willen blijven vanwege gebondenheid of sociale netwerken. Dit laatste vraagt ook om transformatie van de bestaande voorraad in de wijken, die vaak bestaat uit het bezit van woningcorporaties en/of vrijkomende locaties die nu geen woonfunctie hebben (onderwijs, maatschappelijk, bedrijf, etc.). Voor verdichting van de bestaande wijken is het wellicht ook nodig om eerst nieuwbouw te realiseren in een ander deel van de stad. Hiermee kan schuifruimte en ruimte voor doorstroming worden gecreëerd in de bestaande stad.

Voor de behoefte aan dorps wonen zijn er vooral mogelijkheden in het landelijk gebied van Alkmaar. Daar vind je dorpse kwaliteiten: kleinschaligheid en een gerichtheid op de eigen inwoners en het gezamenlijke. Ook hier is de ruimte schaars, maar dan vooral vanwege de beschermde status van het landelijk gebied. Dit vraagt om goed afgewogen keuzes in samenspraak met inwoners en andere belanghebbenden en overheden; zowel bij de toevoeging van woningen, zoals bij Stompetoren-West, als bij de transformatie van agrarische bedrijven. Hetzelfde geldt voor uitbreiding van de stad of het dorp.

- We realiseren voldoende woningen voor de autonome groei, de vitaliteit van de samenleving en een afname van het woningtekort dat al enkele jaren bestaat.
- We bouwen primair binnen de stad en het dorp, maar verkennen voor de opgave op langere termijn ook de mogelijkheden buiten de stads- en dorpsgrenzen.

2.1.2 Uitgangspunten voor het woningbouwprogramma

In de Regio Alkmaar is een groot tekort aan alle type woningen, maar hoofdzakelijk in het goedkope prijssegment. Het tekort geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Ook is er meer dan in de regio behoefte aan duurdere woningen, wat de doorstroming op de woningmarkt kan bevorderen.

De grote nieuwbouwopgave biedt enerzijds de kans om via het woningbouwprogramma in te spelen op de behoefte van de eigen inwoners en om de doorstroming in de woningvoorraad te bevorderen. Denk hierbij aan verschillende maatschappelijke en demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, de toename van kleinere huishoudens en het langer zelfstandig thuis wonen.

1 Uitgezonderd de ontwikkeling van Stompetoren West en in de dorpen.

De interesse van woningzoekenden voor de stedelijke kwaliteiten van Alkmaar biedt daarnaast de mogelijkheid om meer nadruk te leggen op andere prijssegmenten en inkomensklassen. Dit bevordert de differentiatie op de woningmarkt en diversiteit onder inwoners, met al eerder genoemde positieve effecten (zoals de economische versterking van Alkmaar). Ook biedt dit kansen voor woningzoekenden die nu niet de gewenste stap in de wooncarrière binnen de gemeente kunnen maken. Wanneer zij kunnen verhuizen, komen hun woningen vrij in een goedkoper segment of voor nieuwe jonge gezinnen (door- en instroming).

De gemeente Alkmaar telde in 2024 53.936 woningen. De gemeente heeft door de groeikern-status uit het verleden relatief veel laagbouw/eengezinswoningen (63%). Woningen in de stad Alkmaar zijn (nog) wel betaalbaar in vergelijking met de woningmarkt in de MRA. 41% van de woningvoorraad valt in het goedkope, 25% in het middeldure en 34% in het dure prijssegment. In vergelijking met andere gemeenten in de regio heeft Alkmaar het hoogste aandeel sociale huur (27% corporatiebezit in Alkmaar tegenover gemiddeld 19% in de Regio Alkmaar).

We willen tegemoetkomen aan de woonbehoefte van de huidige inwoners en invulling geven aan onze ambities. Daarom gaan we bij nieuwbouw gemeentebreed uit van de volgende verhoudingen naar prijssegment: 30% sociaal (15% sociale huur en 15% sociale koop), 40% middelduur en 30% duur. Hierbij zijn de prijsgrenzen uit de aankomende Wet regie leidend en onderschrijven wij de Woondeal NHN 2.0. In de tabel hieronder staat wat als sociaal, middelduur en duur wordt gezien. Het uitgangspunt is dat ten minste twee derde van het bouwprogramma betaalbaar is. Dit betekent dat er enige speling is tussen de segmenten sociaal, middelduur en duur. Van de 30% sociaal is de helft sociale huur en de helft sociale koop. Bij locaties van de gemeente kan een hoger aandeel in het segment sociaal/sociale-huur worden gerealiseerd.

Bij kleinere projecten tot en met 20 woningen geldt een uitzondering op het bouwprogramma wat betreft het aandeel sociaal: bij projecten met minder dan 10 woningen stellen wij geen voorwaarden aan het aandeel sociaal in het woonprogramma, bij projecten tussen 10 en 20 woningen alleen 15% sociale koop. Bij transformatie van bestaande woningen of panden tot en met 10 woningen stellen wij geen eisen aan het woonprogramma. Woningen die specifiek bedoeld zijn voor kwetsbare doelgroepen (grotendeels de sociale aandachtsgroep, zie 2.2.2) en niet voor regulier woningzoekenden zijn geen onderdeel van het bovengenoemde woonprogramma.

- Een evenwichtig woningbouwprogramma met voldoende betaalbare woningen, ruimte en stimulans om door te stromen, en aantrekkelijke woningen voor vestigers.
- Gemeentebreed woningbouwprogramma met 30% sociaal (15% sociale huur en 15% sociale koop), 40% middelduur en 30% duur.

Tabel 1: Prijsgrenzen voor sociaal, middelduur en duur (bedragen geldend in 2025)

	Huur	Koop
Sociaal	Tot € 900,07	Tot € 302.000,-
Middelduur	€ 900,07 tot € 1.157,95	€ 302.000,- tot € 405.000,-
Duur	Vanaf € 1.157,95	Vanaf € 405.000,-

Sociaal en middelduur samen worden gezien als betaalbaar.

2.1.3 Sociale huur, sociale koop en middeldure huur

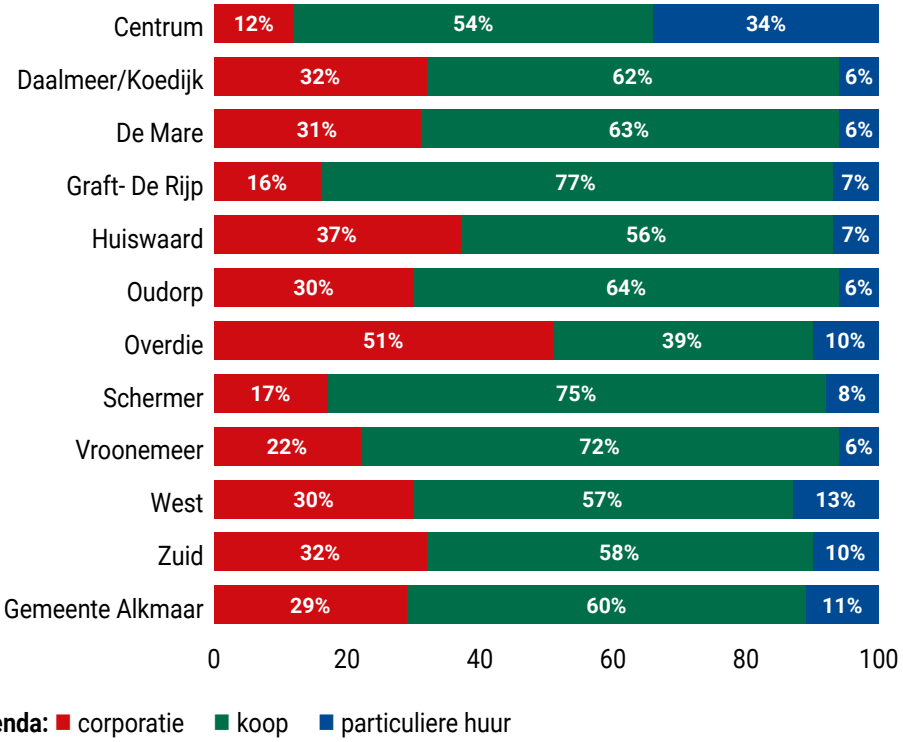
Samen met de woningcorporaties en marktpartijen zorgen we voor goede, betaalbare en toegankelijke huur- en koopwoningen. Deze zijn bestemd voor de huishoudens met lagere inkomens en koopstarters. Een deel van onze huishoudens is aangewezen op de sociale huurvoorraad en goedkope koopvoorraad. Iets meer dan een derde van de woningvoorraad in Alkmaar is een sociale huurwoning (corporatie en particulier). Hiermee is het aandeel sociale huurwoningen hoger dan het landelijk gemiddelde (27% corporatiebezit in 2025) en het hoogste in de Regio Alkmaar.

De behoefte aan betaalbare woningen is groot. Daarom bouwen we deels in het sociale/goedkope segment maar ook in het (middel)dure segment om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Zo komen er ook bestaande betaalbare woningen vrij voor woningzoekenden. Hierbij gaan wij uit van een evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio.

De gemeentebrede doelstelling is dat 30% van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Periodiek monitoren wij de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. Hiermee geven wij invulling aan de Woondeal NHN 2.0, waarbij lokaal, regionaal en provinciaal wordt gestreefd naar dit percentage.

Differentiatie in de wijken

We streven naar gedifferentieerde wijken en kernen, zowel in de nieuwe wijken van het Alkmaars Kanaal als in bestaande wijken en kernen. Wijken mogen van elkaar verschillen, maar in elke wijk moeten er woningen in verschillende prijsklassen te vinden zijn.



Figuur 2: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom per wijk/dorp

De sociale huurvoorraad is nu niet evenredig over de wijken verdeeld. Dit kan zijn weerslag hebben op de leefbaarheid, zoals in Overdie, delen van Alkmaar-Noord of Oudorperpolder. De leefbaarheid kan worden vergroot door bij nieuwbouw 'tegendraads' te bouwen. Dit betekent dat bij ontwikkellocaties er niet wordt ingezet op de al overheersende aanwezige woning/-prijscategorie in de wijk. Dit kan ook bij transformatie van bestaand bezit van bijvoorbeeld de woningcorporaties (wijkaanpak). Daarbij worden bestaande sociale huurwoningen vervangen door huurwoningen in een duurdere prijscategorie of koopwoningen en vindt er op een andere locatie in de stad compensatie plaats van deze sociale huurwoningen. Dit biedt ook kans voor verdichting in de wijk. Met de vernieuwing van Oud-Overdie zijn met deze aanpak al goede ervaringen geweest. Deze aanpak is van toepassing bij nieuwe ontwikkelingen.

Goedkope voorraad en samenwerking woningcorporaties

Wij vinden het belangrijk dat sociale huurwoningen en woningen voor specifieke doelgroepen langdurig voor hen beschikbaar blijven. Zowel in de huur- als in de koopsector. Om dit te borgen maken we gebruik van publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Denk hierbij aan prestatieafspraken, richtlijnen in de omgevingsplannen, en bij sociale koopwoningen zelfbewoningsplicht en zo mogelijk speculatiemaatregelen. Deze laatste maatregelen gaan het opkopen van starterswoningen door investeerders tegen en geven starters meer perspectief. De zelfbewoningsplicht willen we zo inzetten dat deze de natuurlijke doorstroming van starters op de woningmarkt (wooncarrière) niet belemmert.

Wij passen ook de instandhoudingstermijnen toe voor de diverse segmenten: voor sociale huur betekent dat minimaal 25 jaar, voor middeldure huur minimaal 15 jaar. Hiermee volgen wij de aankomende Wet regie. Voor sociale koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van 5 jaar. Tevens vinden wij het bij sociale koopwoningen belangrijk dat starters uit Alkmaar voldoende kans maken. Dit regelt de gemeente via een voorrangsregeling bij eerste toewijzing.

Daarnaast zijn de woningcorporaties onze natuurlijke huisvestingspartner in de sociale huursector. Zij staan garant voor langjarige betaalbaarheid en toewijzing aan de sociale en kwetsbare doelgroep. Daarom heeft het onze sterke voorkeur dat sociale huurwoningen door de woningcorporaties worden geëxploiteerd. Ook bij woningbouwontwikkelingen op gronden van derden. In geval dat sociale huurwoningen door derden worden geëxploiteerd, moeten deze voldoen aan de voorwaarden die aan sociale huurwoningen worden gesteld in de Wet regie. Dit betekent 1) een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens (in 2025 is dat € 900,07), 2) verhuur aan huurders met een inkomen onder de geldende inkomensgrens en 3) instandhouding van minimaal 25 jaar. Daarnaast spelen deze sociale huurwoningen ook een rol bij de huisvesting van (kwetsbare) doelgroepen. De Huisvestingsverordening is hierbij van toepassing.

Voor de sociale huurwoningen verwachten wij goede kwaliteit, met gevarieerde huurprijzen die aansluiten bij de inkomens en woonbehoeften van onze inwoners en van de (sociale) aandachtsgroepen zoals benoemd in de Wet regie. Dit laatste is een diverse groep woningzoekenden die is aangewezen op sociale huurwoningen in het laagste prijssegment.

Middeldure huur
Zowel de vraag als het aanbod in het middeldure huursegment (2024: grofweg tussen 900 en 1.200 euro) is in Alkmaar beperkt. Tegelijk versterken maatschappelijke trends als flexibilisering van de arbeidsmarkt, vergrijzing en individualisering de vraag naar woningen in dit segment.

Middeldure huur is ook interessant voor de volgende groepen:

- mensen die tijdelijk aan Alkmaar gebonden zijn
- starters
- jong talent op de arbeidsmarkt
- woningzoekenden die nog meerdere woonplaatsen overwegen
- woningzoekenden die te veel verdienen voor sociale huur en te weinig om te kopen
- ouderen

Om deze redenen is dit een belangrijk prijssegment. We willen daarom via het bouwprogramma voorzien in het aanbod aan middeldure huur. Via periodiek woningmarktonderzoek monitoren wij de vraag en het aanbod.

- Samen met de woningcorporaties houden we het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad op peil, waarbij we inzetten op een goede spreiding over de gemeente en een mix van huurprijzen.
- De gemeentebrede doelstelling is dat 30% van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen.
- De woningcorporaties zijn de primaire partij voor het beheren en verhuren van sociale huurwoningen.
- Met de woningcorporaties onderzoeken wij ingrepen in de bestaande voorraad met als doel vernieuwing en verdichting van de woningvoorraad.
- In wijken met leefbaarheidsvraagstukken en/of aandeel sociale huur bouwen wij ‘tegendraads’.

2.1.4 Dorps wonen in Alkmaar: stadse gemakken om de hoek
Het wonen en leven in de dorpen is wezenlijk anders dan in de stad. Door de kleinschaligheid van de dorpen zijn er daar niet evenveel woonvormen en voorzieningen als in de stad. Omdat de stad dichtbij is, zijn diverse voorzieningen echter wel binnen handbereik. In de dorpen komt de woonvraag vooral van de dorpseigen senioren en jongeren. Er is beperkt ruimte en het gebied buiten de dorpen heeft een beschermde status. Daarom is het belangrijk dat de resterende ontwikkelruimte goed wordt benut en dat de invulling hiervan aansluit bij de woonvraag. We willen kijken naar wat er wél kan.

Binnen de dorpen gaat het in de regel om kleinschalige projecten, zoals ‘straatje erbij’, transformatie van agrarisch vastgoed, splitsing van stolpboerderijen of uitbreiding van woonruimte bij bestaande woningen (bijvoorbeeld woonunits voor mantelzorg of eigen kinderen). Meer grootschalige ontwikkeling/uitbreiding is op dit moment nog niet overal mogelijk vanwege wet- en regelgeving vanuit andere overheden. Als dat in de toekomst wel het geval is, maken wij gebruik van de vrijgekomen ruimte. Dit komt de leefbaarheid van de (afzonderlijke) dorpen nog meer ten goede.

Op termijn zien we dus kansen om meer ruimte te bieden voor woningbouw in de dorpen. Daarbij kijken we integraal naar het buitengebied. We houden rekening met de kwaliteit van het landschap en met wat nodig is om de vitaliteit en leefbaarheid te bevorderen, overeenkomstig het beleidskader van de provincie Noord-Holland voor bouwen in landelijk gebied en/of Beschermd Landschap. De omvang en de aanwezige voorzieningen in een dorp en het bredere verzorgingsgebied betrekken we bij onze ruimtelijke keuzes.

Buiten de dorpen kan er ook sprake zijn van transformatie van (solitair gelegen) agrarisch vastgoed naar een woonfunctie. Hiervoor heeft Alkmaar een zogenaamd ervenhandboek.

- In en rond de dorpen zien wij kansen voor kleinschalige ontwikkelingen in lijn met het beleidskader van de provincie Noord-Holland voor bouwen in landelijk gebied en/of Beschermd Landschap.
- Wij verkennen ook de (grootschalige) mogelijkheden buiten de (stads- en) dorpsgrenzen voor de opgave op langere termijn.

2.1.5 Bestaande voorraad beter benutten

Het woningtekort kan ook worden ingelopen door bestaande bebouwing beter te benutten. Het toevoegen van woningen aan bestaande bebouwing levert niet alleen extra woonruimte op. Het biedt ook kansen om de leefomgeving van huidige bewoners te verbeteren, eenzaamheid te verminderen, mensen in hun eigen wijk te laten wonen, bestaande woningen duurzaam en toekomstbestendig te maken, en om mensen voor elkaar te laten zorgen. Denk hierbij aan het splitsen van woningen, optoppen, kamerverhuur, hospitaverhuur of het plaatsen van een woonunit in de tuin. Deze aanpak is wel gebonden aan de voorwaarde dat de leefbaarheid van de wijk of buurt niet achteruit gaat.



We houden rekening met de kwaliteit van het landschap en met wat nodig is om de vitaliteit en leefbaarheid te bevorderen.

Flexwonen
Met flexwonen kan er tijdelijk in een woonvraag worden voorzien. Onder flexwonen verstaan we flexibele, modulaire, kleine woningen die bedoeld zijn voor mensen die snel en tijdelijk huisvesting nodig hebben. Voor flexwoningen zijn vooral de locaties of panden interessant die snel, maar (eventueel) tijdelijk beschikbaar zijn voor de duur van 10 tot 15 jaar. We hanteren hierbij het uitgangspunt: permanent als het kan, flex als het moet.

Een permanente faciliteit waar bewoners tijdelijk kunnen wonen, geeft ook invulling aan een tijdelijke woonvraag (bijvoorbeeld spoedzoekers). Hierbij zijn de woningen langdurig, maar geldt dit niet voor de woonduur/het contract.

- Vanwege de grote druk op de woningmarkt zoeken we ook naar andersoortige oplossingen en verruiming van de bestaande voorraad.

2.1.6 Woonkwaliteit
De ambitie is om een gedifferentieerde stedelijke mix van wonen, werken en bewoners te realiseren. De toegevoegde woningen en de woon- en leefomgeving moeten nu en in de toekomst kwaliteit bieden. Voldoende woonoppervlak is daarbij een belangrijk aspect.

Woonkwaliteit omvat ook architectonische kwaliteit en een zorgvuldige vormgeving die aansluit bij het karakter van Alkmaar. Daarnaast is er aandacht voor actieve plinten met maatschappelijke, sociale en kleinschalig economische functies, waar dit de levendigheid en samenhang in de wijk versterkt. Op deze manier draagt de woonontwikkeling bij aan de kwaliteit van wonen in een gezellige en herkenbare stad.

Om de woon- en leefkwaliteit in de toekomst te borgen is voor de verschillende deelgebieden van het Alkmaars Kanaal een uitwerking gemaakt van leefstijlen en bijbehorende woonmilieus. Op die manier werken wij aan passende woningen en woonmilieus voor de juiste doelgroep, op de juiste locaties (Brand Strategy Research; bijlage).

Woonoppervlak
Voor een gedifferentieerd woningaanbod hanteren wij een gemiddelde oppervlakte in woningbouwprogramma's en een ondergrens voor afzonderlijke woningen als uitgangspunt. Initiatiefnemers worden uitgedaagd ambitie te tonen en invulling te geven aan dit uitgangspunt (inspanningsverplichting).

In het overzicht hieronder is samengevat welke gebruiksoppervlaktes per project als uitgangspunt gelden voor verschillende gebieden. In bijlage 3 is een uitgebreide toelichting opgenomen

Tabel 2: Ring Alkmaar: N245-N508-N242-N9

Gebied	Gemiddeld GBO per project
Binnen de ring Alkmaar	Appartementen: 50 m^2 Grondgebonden: 85 m^2 Beneden- en bovenwoning: 85 m^2 Minimum oppervlak: 40 m^2
Buiten de ring Alkmaar	Appartementen: 60 m^2 Grondgebonden: 90 m^2 Beneden- en bovenwoning: 90 m^2 Minimum oppervlak: 45 m^2

Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om onder voorwaarden een afwijking toe te staan voor de gemiddelde oppervlakte. Dit maatwerk is mogelijk in deze gevallen:

1. Bij bijzondere woonconcepten zoals tiny houses, collectief/individueel opdrachtgeverschap, zorgwoningen of een woonconcept gericht op sociale aandachtsgroepen.
2. Voor locaties binnen de ring Alkmaar waar woningen voor starters of studenten worden gerealiseerd (bijvoorbeeld met sociale-koop of sociale-huurwoningen) waarbij er een extra collectieve functie wordt toegevoegd aan het plan, of een extra kwaliteit aan de gekozen collectieve functie wordt toegevoegd (zoals extra flexplekken, logeerkamers en ruimte voor sociale activiteiten).

3. Bij transformatie van bestaande woningen of panden. Hierbij zal het namelijk niet altijd mogelijk zijn om het gemiddeld oppervlak te realiseren vanwege de bestaande situatie.

Het uitgangspunt voor het gemiddelde oppervlak is ook van toepassing bij transformatie van bestaande woningen of panden. Hierbij wordt maatwerk toegepast, omdat het vanwege de bestaande situatie niet altijd mogelijk zal zijn om het gemiddeld oppervlak te realiseren.

De gebruiksoppervlaktes zijn niet van toepassing op woningen van woningcorporaties. Zij staan garant voor langjarige betaalbaarheid, toewijzing aan de sociale en kwetsbare doelgroep en langjarig bezit van de woningen. Woningcorporaties voelen zich vanuit hun maatschappelijke rol ook betrokken en investeren in de leefbaarheid/veerkracht van wijken en buurten.

- Wij hanteren een gemiddeld gebruiksoppervlak per project met een minimale afmeting van de afzonderlijke woningen als uitgangspunt voor een gedifferentieerde en toekomstbestendige woningvoorraad.

2.1.7 Aandachtsgroepen

De aankomende Wet regie beschrijft hoe de rijksoverheid, provincies en gemeenten de regie op de huisvesting van verschillende aandachtsgroepen moeten uitoefenen. Met aandachtsgroepen worden mensen bedoeld met een specifieke woonvraag of die zich in een kwetsbare positie bevinden waardoor zij begeleiding en ondersteuning nodig hebben. Deze mensen hebben vaak minder kans op het vinden van een passend thuis. Van gemeenten wordt verwacht dat zij meer sturen op de huisvesting van deze groepen via een aantal verplichte urgentiecategorieën en (regionale) afspraken. Daarnaast zijn ook ouderen benoemd als aandachtsgroep. We maken in deze Woonvisie onderscheid tussen reguliere aandachtsgroepen (hieronder) en sociale aandachtsgroepen (2.2.2).

Ouderen

Het aantal 65+ huishoudens in Alkmaar groeit de komende jaren naar verwachting van 16.000 (2023) naar ruim 25.000 in 2040. Het aantal ouderen op de woningmarkt neemt voor langere tijd toe omdat mensen ouder worden en langer gezond blijven. Deze groep moet conform Rijksbeleid zo lang mogelijk thuis blijven wonen, al dan niet met mantelzorg.

Met de groei van het aantal 65+ huishoudens verandert ook de behoefte aan woonruimte. Er zijn woningen nodig die aansluiten bij de wensen en behoeften van ouderen: in de buurt van voorzieningen en met comfort, gebruiksgemak, voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten, en een leefomgeving die uitnodigt om te bewegen.

Een deel van de ouderen wil graag verhuizen naar een voor hen geschikte woning. De opgave voor de bestaande woningvoorraad is om de doorstroming van ouderen naar deze woningen te faciliteren en stimuleren. In de nieuwbouw biedt het toevoegen van levensloopbestendige woningen kansen om doorstroming op gang te brengen en de juiste, benodigde zorg beschikbaar te stellen. Ook in de bestaande wijken. Hierbij valt te denken aan:

- geclusterde woonvormen zoals hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats; de inrichting is gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel.
- een woonzorgcentrum (PG of SOM) bestaat uit wooneenheden in een verpleeghuis of een woonzorgcentrum, bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege psychogeriatrische (PG) of somatische (SOM) problematiek.

Voor een vitale woningmarkt is het belangrijk om voldoende woningen te hebben voor ouderen. Dit zorgt voor doorstroming, waardoor ruime woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Uit een eerste behoefteraming voor 2040 blijkt dat er 550 nultredenwoningen en 950 geclusterde woningen bij moeten komen. Bij elkaar zo'n 10% van de totale woningbouwopgave. De vraag naar wooneenheden in een woonzorgcentrum stijgt met 490 eenheden. We willen dat een derde van de te realiseren woningen geschikt is voor ouderen (nultreden, geclusterd en/of woonzorg).

Naast voldoende woningen is het ook belangrijk dat deze op de juiste plek komen en voor doorstroming zorgen. Toewijzing met voorrang van geschikte woningen (seniorenlabel), informatie, ontzorgen en prijsprikkels helpen hierbij. Langer zelfstandig wonen gaat ook over het faciliteren van ouderen: omkijken naar elkaar, het behoud van de eigen regie op het leven en mee kunnen blijven doen in de samenleving (zingeving). Toegang tot basisvoorzieningen op loopafstand is van belang.

Mantelzorgers
Een ontwikkeling waar wij ruimte aan geven is de realisatie van de zogenaamde (pre)mantelzorg- of familiewoning. Denk hierbij aan een tijdelijke unit in de tuin, een verbouwde garage of schuur of nieuw permanent gebouw dat eerst als mantelzorgwoning en daarna als schuur of garage dient. Een mantelzorgwoning kan uitkomst bieden als naasten intensieve zorg nodig hebben. Inwonen bij ouders of kinderen is vaak niet ideaal, te meer daar er vaak allerlei aanpassingen nodig zijn aan de desbetreffende woning voor de benodigde zorg. Een mantelzorgwoning is onder voorwaarden (al) zonder vergunning te realiseren.



Vanuit economisch en arbeidsmarktbeleid willen we talent voor de regio behouden en de beroepsbevolking verjongen.

Studenten, starters en jongwerkenden
In Noord-Holland worden in Amsterdam, Haarlem en Alkmaar hbo-opleidingen aangeboden. Alkmaar heeft bij de beoogde groei van de bevolking ook de potentie om zich verder te ontwikkelen als een ‘studentenstad’ voor toegepaste wetenschap. We willen dat studenten zich tijdens en na hun studie in Alkmaar kunnen vestigen om hier te werken of een eigen bedrijf te starten. Vanuit economisch en arbeidsmarktbeleid willen we talent voor de regio behouden en de beroepsbevolking verjongen.

Voor de bijbehorende woonvraag gaat het wellicht niet zozeer over grote aantallen specifieke studentenwoningen, maar vooral om geschikte woningen voor starters en jonge werkenden. Dat wil zeggen: passende, met het openbaar vervoer goed bereikbare en betaalbare woonruimte in de buurt van stedelijke voorzieningen. We stimuleren aantrekkelijke woningen en woon-werkconcepten op inspirerende plekken in de stad. Denk aan nieuwbouw maar zeker ook aan transformatieprojecten. Investering in huisvesting voor deze doelgroep draagt ook bij aan de versterking van het onderwijs in algemene zin en de stap van hbo naar universitair onderwijs in Alkmaar.

Woonwagenbewoners
De gemeente heeft een zorgplicht voor de huisvesting van woonwagenbewoners en de taak om te bevorderen dat zij hun culturele identiteit kunnen behouden en volwaardig kunnen deelnemen aan de Alkmaarse samenleving. Hiervoor heeft de gemeente een woonwagenbeleid en een toewijzingsverordening. Daarnaast is de gemeente bezig met het realiseren van standplaatsen. Hierbij werken wij samen met de woningcorporaties. Het behoefteonderzoek uit 2019 laat een behoefte zien van 31 standplaatsen binnen vijf jaar (vanaf 2023) en 59 standplaatsen op de langere termijn.

Arbeidsmigranten
Nog te veel arbeidsmigranten in Nederland wonen en werken in slechte omstandigheden, terwijl zij het recht hebben op menswaardige huisvesting. We zien hierin deels een rol voor de landelijke overheid. Aan de ene kant door het vaststellen van specifieke wet- en regelgeving rond de inzet van arbeidsmigranten. Aan de andere kant door handhaving op deze en reeds bestaande wet- en regelgeving door de Nationale Arbeidsinspectie. Feit blijft dat er in de regio en onze gemeente een toenemend aantal arbeidsmigranten woont en werkt. Wij staan open voor initiatieven om legale (*shortstay*) huisvesting te realiseren, waarbij we de reguliere woningmarkt 'beschermen' en mogelijk omliggende bedrijven niet beperken in hun huidige bedrijfsvoering. Via de Wet goed verhuurderschap zetten wij als gemeente in op handhaving en controle bij misstanden.

Statushouders
Gemeenten hebben vooralsnog een wettelijke taak om vluchtelingen met een verblijfsvergunning (statushouders) te huisvesten. Het Rijk bepaalt hoeveel statushouders gemeenten elk half jaar moeten huisvesten; de taakstelling. Als gemeente werken wij samen met woningcorporaties en andere partijen om woningen te vinden en de integratie van statushouders te bevorderen.

Volgens de aankomende Wet regie behoudt de gemeente een zorgplicht voor de huisvesting van statushouders. Tegelijkertijd heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een wetsvoorstel in behandeling dat de positie van statushouders op de woningmarkt normaliseert. Voorrang voor een sociale huurwoning is dan niet meer toegestaan, wat inhoudt dat huisvesting in eerste instantie de verantwoordelijkheid wordt van de statushouder. Hoe dit zich verhoudt tot de genoemde taakstelling is nog niet bekend. Wij volgen hier te zijner tijd de wet.

- We zorgen voor voldoende woningen voor senioren in de vorm van geclusterde, zorggeschikte en nultredenwoningen. Voor de doorstroming zetten we hierbij in op toewijzing met voorrang (seniorenlabel), informatie, ontzorgen en prijsprikkels.
- Voor studenten, starters en jongwerkenden in Alkmaar werken we aan voldoende huisvestingsmogelijkheden. Wij roepen initiatiefnemers op om gebruik te maken van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen
- We willen goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.
- Inwoners met een tijdelijke woonvraag (spoedzoekers) helpen wij waar mogelijk aan tijdelijk onderdak.
- Bij nieuwbouw van betaalbare huur- en/of koopwoningen maken wij tot 40% gebruik van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische of maatschappelijke binding met Alkmaar. Zo zorgen we ervoor dat Alkmaarders niet naast een woning grijpen in eigen stad of dorp. We passen de huisvestingsverordening hierop aan.

2.1.8 Duurzaam, gezond, veilig en klimaatbestendig

We willen in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig zijn en de natuurwaarden versterken en beschermen. De grootste uitdaging is om een energie neutrale en fossielvrije (bestaande) woningvoorraad te realiseren, waarbij de woonlasten betaalbaar blijven. Deze opgave mag niet ten koste gaan van de betaalbaarheid, het volume en de snelheid van de woningbouwopgave.

Energie- en warmte/koudetransitie
Alle woningen in Alkmaar moeten in 2050 aardgasvrij zijn. Het realiseren van deze doelstelling gebeurt in nauwe samenwerking met HVC, de netbeheerder, aanbieders van all-electric-oplossingen, woningcorporaties en woningeigenaren. Dit proces vraagt specifiek aandacht voor de financiën die gepaard gaan met de transitie, zodat deze voor de bewoners betaalbaar blijft. In de Transitievisie Warmte van de gemeente zijn de buurten genoemd die het meest kansrijk zijn om als eerste aardgasvrij te maken.

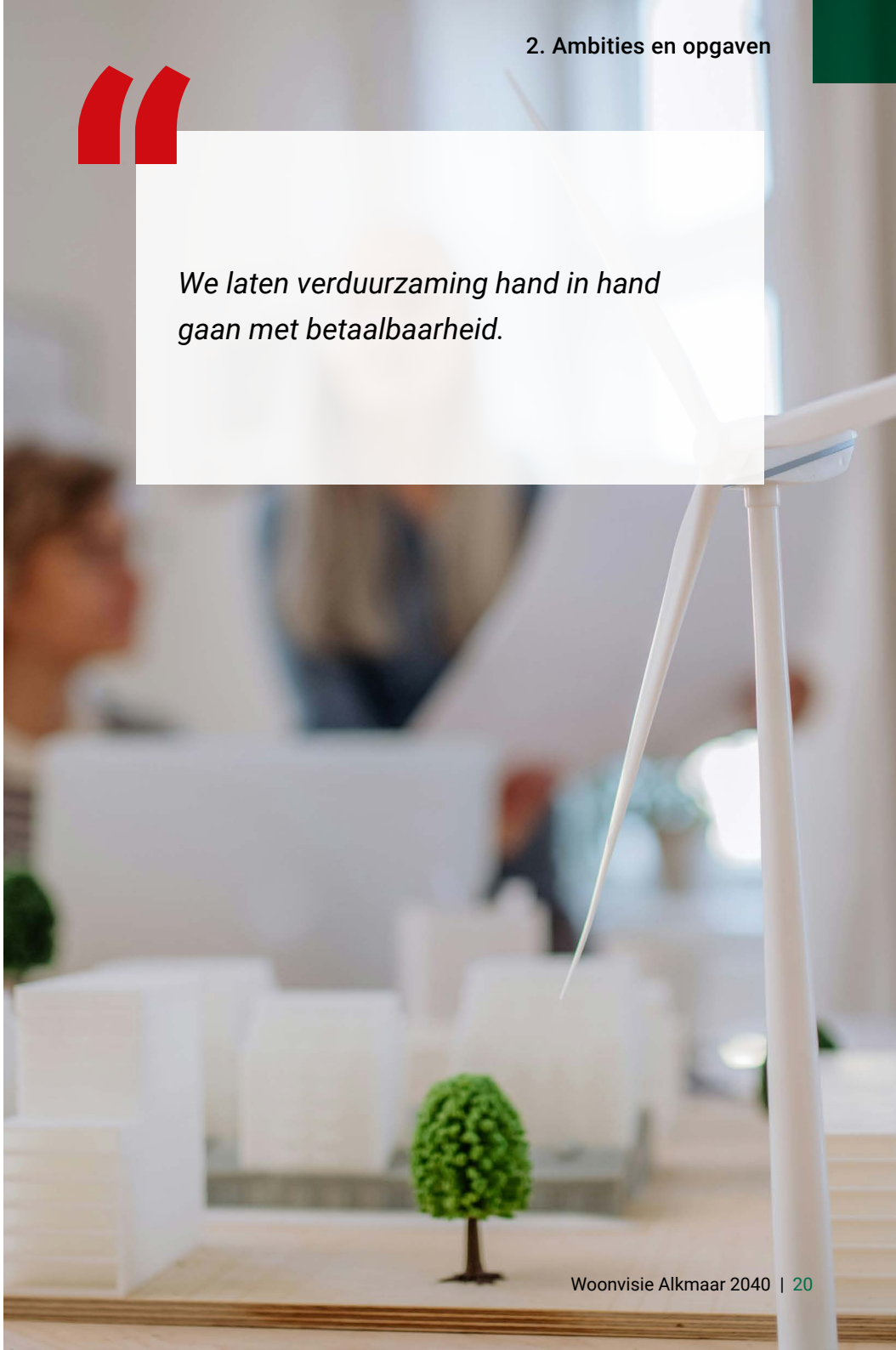
- We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande voorraad door uitwerking en uitvoering van de energievisie en Transitievisie Warmte. We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid, bewustwording en leefbaarheid, en streven er daarbij naar om met één ingreep meerdere doelen tegelijkertijd te behalen.
- We werken met de woningcorporaties en andere partners toe naar een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.

Circulair bouwen
De ambitie is dat in 2050 alle activiteiten op het grondgebied van de gemeente Alkmaar volledig circulair zijn. Nieuwe gebiedsontwikkelingen worden toekomstbestendig opgezet, zodat in een later stadium geen grote aanpassingen meer nodig zijn.

- We hanteren gemeentelijke doelstellingen voor klimaatadaptatie en circulariteit zodat de landelijke doelen voor 2050 kunnen worden behaald.

Klimaatadaptatie & Biodiversiteit
Alkmaar moet weerbaar worden tegen hittestress, droogte, hevige buien en overstromingen. Dat doel moet uiterlijk in 2050 zijn bereikt. Het Klimaatadaptatiebeleidsplan beschrijft hoe de gemeente het openbaar en particulier gebied waterrobuust wil inrichten. Alle gebiedstransformaties worden klimaatadaptief uitgevoerd, met behoud en versterking van de biodiversiteit. Tevens wordt er natuurinclusief gebouwd: er wordt bewust ruimte gemaakt voor natuur, zodat er meer diverse planten- en diersoorten in de stad kunnen leven.

- We hanteren natuurinclusief bouwen bij ontwikkelingen en ingrepen: we maken bewust ruimte voor natuur, zodat er meer diverse planten- en diersoorten in de stad kunnen leven.
- Woningbouw en duurzaamheid benaderen wij integraal.



We laten verduurzaming hand in hand gaan met betaalbaarheid.

2.2 Vitale en leefbare wijken

In Alkmaar woont een mix van mensen met verschillende achtergronden, van dichtbij en veraf. De gemeente streeft naar ongedeelde, inclusieve wijken, buurten en dorpen waar iedereen zich thuis kan voelen. Een divers aanbod van woningen in type en prijs draagt hieraan bij.

De groep bewoners die ondersteuning nodig heeft op het gebied van zorg en welzijn, neemt de komende periode toe. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarbij een belangrijke opgave. Het realiseren van vitale en leefbare wijken, buurten en dorpen is een gezamenlijke opgave van gemeente, woningcorporaties, marktpartijen, zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, vrijwilligers, mantelzorgers en zorgkantoor.



2.2.1 Wonen en zorg: nieuwe kaders en voortbouwen op wat er al ligt

Het rijksbeleid is erop gericht dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Zelfredzaamheid is het uitgangspunt. Hier komt bij dat ook andere kwetsbare doelgroepen een geschikte plek moeten vinden in de huidige woningmarkt. Dit alles heeft grote impact op de samenleving en ‘wonen’ als beleidsveld. Gemeenten moeten – samen met onder andere zorgorganisaties en woningcorporaties – aan de slag met een (wettelijk verplichte) woonzorgvisie. Deze visie beschrijft de woon(zorg)behoefte, de lokale vraag naar zorg en ondersteuning, de woonomgeving, de doelgroepen en specifieke aandachtsgroepen.

Feitelijk ondersteunden we ouderen al om een geschikte plek te vinden. Onze visie op wonen en zorg bouwt dan ook voort op het bestaande beleid. Het enige verschil is dat het rijksbeleid (de aankomende Wet regie) de gemeenten en regio’s dwingt een concrete aanpak te realiseren en regionaal af te stemmen. Deze aanpak is bedoeld om aandachtsgroepen nu en in de toekomst een passend en betaalbaar thuis te bieden. Alkmaar streeft naar ‘een sterke, gezonde en vitale samenleving waarmee we de zorg op termijn effectief en betaalbaar houden voor iedereen’. Dit gebeurt aan de hand van drie routes:

- een sterke sociale basis in een vitale samenleving
- passende ondersteuning dicht bij de inwoners
- kwalitatieve en beheersbare hulp en ondersteuning

Onze lang termijn doelstelling is: ‘samen bouwen we aan toekomstbestendige, toegankelijke en veilige buurten, wijken en dorpen’. We werken aan een leefomgeving die veilig is voor iedereen, uitnodigt tot bewegen en ontmoeting, en waarin bewoners elkaar makkelijk ondersteunen. Op die manier telt iedereen mee en kan iedereen meedoen. Een buurt waarin bewoners omzien naar elkaar ontstaat niet vanzelf. Het vraagt om betrokkenheid en gemeenschapsgevoel van de bewoners. Een goede spreiding en toegankelijkheid van ontmoetingsplekken over buurten en wijken is daarbij van belang.

Leefbare wijken en dorpen
De woning, de buurt, de wijk en de stad of het dorp vormen samen het thuis van alle inwoners. Hierin is de woning het privédomein en is de stad - of het dorp - van iedereen. Daartussen vormen de straat, de buurt en de wijk de omgeving waarin mensen samenleven. Samen geven de bewoners kleur aan die omgeving. Dat leidt tot een divers beeld, waarin binnen de stad of het dorp veel kleuren naast elkaar bestaan.

In de meeste buurten en wijken leven mensen prettig samen op een manier die hen past. Maar er zijn ook gebieden waar die positieve basis er niet (meer) is. Daarbij kan er sprake zijn van armoede, gezondheidsproblemen en belemmeringen op het gebied van taal of cultuur – meestal in combinatie. Voor zowel de stad als de dorpen maken we samen met de woningcorporaties en andere betrokken partijen een analyse van de veerkracht. Op basis van deze analyse wordt bepaald wie, wat en waar een taak en/of rol heeft in het leefbaar houden van de buurten en wijken. Uit dergelijke onderzoeken elders in het land ontstaat het beeld dat er een verband is tussen de voorraad sociale huurwoningen in een buurt/wijk en de veerkracht.

Voor de dorpen in het landelijk gebied werken we ook met dorpsagenda's. Hierbij onderzoeken we samen met de inwoners hoe de dorpen leefbaar te houden.

- We hanteren het principe van de ongedeelde samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling, gevarieerd woningaanbod op wijk- en buurtniveau en spreiding van sociale aandachtsgroepen. Daarbij hebben we aandacht voor een goede verdeling van de draagkracht en -last in de wijken en dorpen.
- We willen dat onze oudere inwoners zoveel mogelijk met eigen regie langer zelfstandig kunnen wonen. Daarvoor organiseren we zorg en begeleiding in de buurt van deze inwoners. Ook zetten we in op bewustwording over en verleiding tot doorstroming naar passende, levensloopbestendige woningen en woonomgevingen.

2.2.2 Sociale aandachtsgroepen
In paragraaf 2.1.7 is aandacht besteed aan de reguliere aandachtsgroepen uit de aankomende Wet regie. De Wet beschrijft ook aandachtsgroepen die behoefte hebben aan zorg of ondersteuning. Een aantal daarvan is benoemd als verplichte urgentiecategorie bij toewijzing van woningen.

Tabel 3: Aandachtsgroepen

Alle aandachtsgroepen	Urgentiecategorieën (smalle definities obv nadere criteria in regeling)
Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel, (forensisch) Beschermd Wonen, GGZ, Jeugdzorg)	Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel, (forensisch) Beschermd Wonen, GGZ, Jeugdzorg)
Uitstroom uit detentie en forensische zorg	Uitstroom uit detentie (langer dan 3 maanden)
Stoppende sekswerkers	Stoppende sekswerkers
Mantelzorgverleners en - ontvangers	Mantelzorgverleners en -ontvangers
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid	Medisch urgenten / ernstig chronisch zieken
(Dreigend) dakloze mensen	n.v.t.
Arbeidsmigranten	n.v.t.
Studenten	n.v.t.
Woonwagenbewoners	n.v.t.
Statushouders	n.v.t.

De sociale aandachtsgroepen zijn aangewezen op sociale huurwoningen in het laagste prijssegment, zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw. Om goed in beeld te krijgen hoeveel en welke typen woningen hiervoor nodig zijn, voeren wij een regionaal behoefteonderzoek uit. Op basis daarvan maken we onder andere prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Voor een goed werkend sociaal vangnet is het belangrijk dat er ook voldoende mogelijkheden zijn voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties werken samen aan deze uitstroom van kwetsbare inwoners naar een plek in de wijk. Dat kan via inzet van instrumenten zoals Housing First, Onder de Pannen of Kamers met Aandacht. De beschikbaarheid van geschikte woningen is hierbij cruciaal. Een opgave is om de beschikbaarheid van deze voorraad woningen te vergroten.



Vanuit het Rijk zien we een beweging naar een evenwichtigere verdeling van de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen over de verschillende (regio) gemeenten: het fair share-principe. Voor de groepen die vallen onder het Woonzorg Pact Wonen met ondersteuning, is hiertoe een eerste aanzet gedaan. Het rijksbeleid stuurt erop aan dat regiogemeenten afspraken maken over de verdeling van alle in de wet genoemde aandachtsgroepen, ongeacht de vestigingsplaats van de instelling. Hierbij volgen wij de aankomende wet. Belangrijk hierbij is dat er in de regio voldoende geschikte sociale huurwoningen zijn.

Beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Alkmaar is als centrumgemeente verantwoordelijk voor het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang in de regio. De gemeente heeft hierin een regierol.

In de Regio Alkmaar bieden circa tien organisaties Beschermd Wonen-plekken aan voor kwetsbare inwoners die door complexe psychiatrische problemen niet zelfstandig kunnen wonen. Zij hebben vaak een specifieke ondersteuningsvraag, waarbij gespecialiseerde begeleiding nodig is. Daarnaast heeft de gemeente een opvangvoorziening voor dak- en thuisloze inwoners indien zij niet zelfredzaam zijn. Zij worden door middel van begeleiding, opvang en woonondersteuning weer richting zelfstandigheid begeleid.

Verschillende zorg- en welzijnsorganisaties zijn betrokken bij de inrichting van de voorzieningen. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol bij de uitstroom vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Het knelpunt rondom deze voorzieningen zit niet in het aanbod van de zorg, maar in de uitstroom naar zelfstandige woonruimte. Inwoners die voorzieningen gebruiken, hebben na afloop geen woning, een beperkte inschrijftijd en vaak weinig financiële middelen. Ook voor deze mensen is het dus van belang dat er perspectief komt op huisvesting. Dit is onderwerp in de hierboven genoemde aanpak en regionale afspraken die de aankomende Wet regie voorschrijft.

2.2.3 Spreiding

Bij de huisvesting van de sociale aandachtsgroepen is hun integratie in de bestaande wijken, dorpen en buurten een belangrijk uitgangspunt. Een goede mix voorkomt dat zij zich concentreren in enkele buurten waar veel (goedkope) sociale huurwoningen staan. Dit kan de leefbaarheid onder druk zetten. Bij de beoordeling van initiatieven om woningen voor aandachtsgroepen toe te voegen, zal de samenstelling van de bestaande voorraad dan ook een rol spelen. De samenstelling van wijken en buurten is niet eenvoudig te veranderen. Vastgoed is immers statisch. Kleinschalige wijkvernieuwing, inbreiding en transformatie van de bestaande woningen of van ander vastgoed zien we als middelen om een gedifferentieerder aanbod te creëren (wijkaanpak).

2.2.4 Skaeve Huse

Ook voor mensen met onbegrepen gedrag is er behoefte aan woningen, veelal Skaeve Huse genoemd. Deze mensen kunnen of willen zich niet aanpassen, waardoor zij niet goed gedijen in een reguliere woonomgeving. Dit gaat gepaard met aanzienlijke maatschappelijke kosten en overlast voor omwonenden. Vaak is er sprake van multiproblematiek en middelengebruik.

Deze doelgroep is zorgmoe en moeilijk te begeleiden naar passende hulpverlening of interventies. We werken aan een plek waar mensen onvoorwaardelijk mogen wonen, als ze ondanks ondersteuning en hulpverlening niet passen in de wijk. Door hen buiten de woonwijk de ruimte te geven, ontstaat rust bij de andere bewoners in de dorpen en wijken. Ook bij de doelgroep die gebruik maakt van deze voorziening ontstaat zo de rust om te leven als gewenst.

- We zorgen ervoor dat het mogelijk is uit te stromen uit een beschermde woonvorm zodra deze stap vanuit het perspectief van de bewoner mogelijk is. We brengen de zorg naar de inwoners toe en maken afspraken met partijen om dit mogelijk te maken. Ook faciliteren we zorg vanuit de eigen woning.
- Voor mensen met onbegrepen gedrag willen we met de woningcorporaties zogenaamde Skaeve Huse realiseren. Hierdoor geven we deze mensen ruimte buiten de wijken en dorpen waardoor andere bewoners meer rust ervaren.



3. Uitvoering

Meer betaalbare en toegankelijke woningen

- Wij schrappen waar mogelijk en nodig tegenstrijdige en overbodige eisen en regelgeving (in navolging van het landelijke programma STOER) om de woningbouw te versnellen en procedures te vereenvoudigen. Dit is ook van toepassing op nieuw beleid.
- Er wordt periodiek overleg gevoerd met betrokken partijen over de voortgang en realisatie van de nieuwbouw en transformatieplannen (voortzetten lokale versnellingstafel). Zo nodig betrekken wij hier ook partijen bij die niet in Alkmaar actief zijn, maar wel kunnen bijdragen aan onze doelstellingen. Bijvoorbeeld beleggers voor de middeldure huur.
- Er vindt periodieke monitoring plaats van de woonbehoefte, woonwensen en ontwikkeling van de woningvoorraad. Hierbij monitoren wij onder andere de uitwerking van het beleid op de verschillende prijssegmenten, met name sociaal/goedkoop en middelduur.



- We werken aan een voldoende gevulde planvoorraad van 130% van de woningbouwopgave.
- Zowel binnen- als buitenstedelijk zoeken we naar ruimte voor de ontbrekende plancapaciteit.
- De inzet is een continue stroom aan nieuwe en vastgestelde (omgevings) plannen voor het benodigde bouwtempo.
- We stemmen vroegtijdig af over de doelstelling bij planontwikkelingen, zodat er aan de voorkant duidelijkheid is over het woonprogramma.
- We overleggen met het bedrijfsleven en met onderwijsinstellingen over de huisvestingsvraag van talentvolle jongeren en professionals (bijvoorbeeld in het kader van de Regiodeal).
- We stellen woningcorporaties in de gelegenheid om sociale huurwoningen toe te voegen.
- Met de woningcorporaties maken wij prestatieafspraken over onder andere de netto groei van de sociale huurwoningvoorraad en de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Samen met de woningcorporaties werken wij plannen uit voor de aanpak van de bestaande wijken en het bestaande bezit van de woningcorporaties. Hiervoor doen wij onder andere een beknopte veerkrachtanalyse van de wijken in Alkmaar.
- Met de provincie Noord-Holland maken wij afspraken over het bouwen van woningen in het landelijk gebied, waarbij wij de provinciale beleidskaders maximaal benutten (‘straatje erbij’, maatwerk)
- We actualiseren de huisvestingsverordening op basis van vernieuwde wet- en regelgeving.
- We onderzoeken samen met de woningcorporaties de mogelijkheden om inwoners met maatschappelijke beroepsgroepen en/of lokale binding meer kans te geven op sociale huur- en koopwoningen.
- We stimuleren doorstroming van ouderen op de woningmarkt.
- We doen onderzoek naar de omvang van de verschillende aandachtsgroepen uit de aankomende Wet regie en de bijbehorende huisvestingsvraag.
- Over de invulling van de huisvestingsvraag van verschillende aandachts-groepen uit de aankomende Wet regie maken wij afspraken met woning-corporaties (prestatieafspraken), woon-zorg-organisaties en marktpartijen.
- Leefstijl en woonmilieus worden bij aanvang van een initiatief onderwerp van gesprek met de initiatiefnemers en meegenomen in de beoordeling van het initiatief.
- Wij roepen initiatiefnemers op om gebruik te maken van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Bij alle nieuwbouwprojecten is sprake van energie-neutraal, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Hiervoor houden wij vast aan de wettelijke, minimale vereisten.
- De komende periode tot 2050 worden gemiddeld 1.600 woningen per jaar van het gas gehaald. Dit proces vraagt specifiek aandacht voor de financiën die gepaard gaan met de transitie, zodat deze voor de bewoners betaalbaar blijft.
- Samen met bewoners en betrokken organisaties worden wijkuitvoerings-plannen opgesteld voor de meest kansrijke wijken binnen de energietransitie.
- In de periode van 2019-2027 realiseren we ten minste 50.000 m² extra groen, en 80.000 m² extra groen voor natuurvriendelijk en insectvriendelijk beheer.
- In de periode van 2023-2026 worden circa 5.000 extra bomen geplant om de leefbaarheid in Alkmaar te bevorderen.

Vitale en leefbare wijken

- We doen onderzoek naar de omvang van de verschillende aandachtsgroepen uit de aankomende Wet regie en de bijbehorende huisvestingsvraag.
- De bouwopgave aan woonruimte voor sociale aandachtsgroepen wordt meegenomen bij de bouwproductie van woningen.
- Samen met de betrokken partijen werken wij aan leefbare wijken en buurten; nieuwe voorzieningen worden getoetst aan de veerkracht van de wijk.
- Met de woningcorporaties maken wij prestatieafspraken over de huisvesting van sociale aandachtsgroepen.
- We doen onderzoek naar de haalbaarheid van Skaeve Huse in Alkmaar.
- We stemmen de opgave huisvesting aandachtsgroepen af in regioverband volgens het fair share-principe, zodat Alkmaar samen met de buurgemeenten verantwoordelijk is.
- Periodiek overleg met betrokken partijen over de voortgang en realisatie van de nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen.
- Periodiek overleg met DnoDoen, woningcorporaties, woon/zorgorganisaties en marktpartijen over het beschikbaar maken en houden van woonruimte voor de verschillende vormen van begeleid wonen.



Bijlagen

Bijlage 1 Begrippen

Aandachtsgroepen
Mensen met een specifieke woonvraag of die zich in een kwetsbare positie bevinden en daardoor begeleiding en ondersteuning nodig hebben. Deze mensen hebben vaak minder kans op het vinden van een passend thuis.

Beschermd wonen
Een vorm van wonen onder 24 uurs begeleiding, gericht op mensen die door psychische of psychosociale problemen (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen.

Betaalbare koopwoning
Een koopwoning met een koopsom tot € 405.000 euro (prijspeil betaalbaarheids-grens 2025)

Betaalbare woningen
Sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Circulair bouwen
Een vorm van bouwen waarbij het doel is om materialen zo lang mogelijk in gebruik te houden, te hergebruiken, te recyclen en te verwerken, waardoor afval en de uitputting van natuurlijke hulpbronnen worden verminderd.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
Een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn.

Doorstromer
Inwoner die na het verhuizen een zelfstandige woning achterlaten.



Dubbele vergrijzing
De situatie waarin niet alleen het aantal ouderen in een bevolking toeneemt, maar ook de gemiddelde leeftijd binnen die groep stijgt.

Dure koopwoning
Een koopwoning met een koopsom vanaf 405.000 euro (prijspeil 2025).

Extramuralisering
Een proces waarbij de zorg die normaal gesproken in een zorginstelling (intramuraal) wordt geleverd, naar de thuissituatie van de cliënt verschuift.

Flexwonen
Een vorm van (modulaire) huisvesting die zich richt op tijdelijke en verplaatsbare woningen. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.

Geclusterde woning
Een woning die deel uitmaakt van een complex van minimaal twaalf zelfstandige woningen met een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.

Huisvestingsverordening
Een gemeentelijke verordening die, op basis van de Huisvestingswet, regels vaststelt over de verdeling van woonruimte binnen een gemeente. Deze regels zijn bedoeld om te zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woningen, met name in gebieden waar schaarste aan woonruimte voorkomt. Daarnaast kan een huisvestingsverordening regels bevatten over wijziging van de woningvoorraad (splitsen, samenvoegen, etc.).

Klimaatadaptatie
Het proces van het aanpassen aan een veranderend klimaat, met als doel de negatieve gevolgen te minimaliseren en de kansen te benutten die het veranderende klimaat biedt.

Levensloopbestendige woning
Een woning die zo is ontworpen of aangepast dat bewoners er comfortabel in kunnen blijven wonen, ongeacht hun leeftijd of fysieke gesteldheid.

Liberalisatiegrens
De huurgrens die bepaalt of een woning valt onder de sociale huursector of de vrije sector (€ 1.184,82 per maand, prijspeil 2025; maximale huurprijs van woningen met ten hoogste 148 punten in het Woningwaarderingsstelsel.

Middeldure koopwoning
Een koopwoning die tussen de sociale koopwoningen en de dure koopwoningen in zit, met een maximale koopprijs van € 405.000.

Middenhuurwoning
Huurwoning die bedoeld is voor huishoudens met een middeninkomen, die te veel verdienen voor sociale huur maar niet de vrije sector kunnen betalen. De huurprijs ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.157,96) per maand (maximaal 187 punten in het Woningwaarderingsstelsel; prijspeil 2025)

Natuurinclusief bouwen
Een bouwconcept waarbij bewust rekening wordt gehouden met de natuur en biodiversiteit in het ontwerp, de bouw en het beheer van een gebouw of gebied. Het doel is om de natuur op en rondom een gebouw te versterken en te integreren in de gebouwde omgeving, waardoor er meer ruimte voor planten en dieren ontstaat.

Nultredewoning
Een woning die volledig toegankelijk is zonder traplopen, zowel extern (vanuit de straat) als intern (binnen de woning). Dit betekent dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zich allemaal op hetzelfde niveau bevinden, waardoor de woning geschikt is voor mensen met een rollator, rolstoel, of andere mobiliteitsproblemen.

Optoppen
Het toevoegen van één of meerdere verdiepingen bovenop een bestaand gebouw

Plancapaciteit
Het aantal woningen dat in de gemeentelijke bouwplannen is opgenomen.

Prestatieafspraken
Overeenkomsten tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties waarin afspraken worden gemaakt over de volkshuisvestelijke opgave op lokaal niveau. De afspraken zijn gericht op het vastleggen van gezamenlijke inspanningen en verantwoordelijkheden, zoals de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de verduurzaming van bestaande woningen. In de Woningwet is het proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.

Regio Alkmaar
Het samenwerkingsverband van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest.

Sociale huurwoning
Een huurwoning met een kale huur die bij aanvang van de huurovereenkomst niet hoger is dan een wettelijk vastgestelde liberalisatiegrens, in 2025 is dat € 900,07 per maand.

Sociale koopwoning
Een koopwoning met een maximale koopprijs van € 302.000 VON.

STOER
Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving; programma van het Nederlandse ministerie van Volkshuisvesting, bedoeld om de bouw van nieuwe woningen te versnellen door het schrappen van tegenstrijdige en overbodige regels en procedures. Doel is het verminderen van de regeldruk, vereenvoudigen van wet- en regelgeving en het stroomlijnen van procedures.

Skaeve Huse
Kleine, sobere, vrijstaande woningen die bedoeld zijn voor mensen die niet goed in een gewone buurt passen en daar vaak overlast veroorzaken. Skaeve Huse is onder begeleiding wonen, in een rustige omgeving, met weinig prikkels van buitenaf.

Spoedzoeker
Iemand die door bijzondere omstandigheden dringend een woning nodig heeft, maar niet in aanmerking komt voor een urgentieverklaring.

Veerkrachtige wijk
In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende om een verandering in de bewonerssamenstelling (een toenemende concentratie bewoners in een kwetsbare positie) op te vangen. Als die veerkracht ontbreekt, terwijl die wel nodig is, is een wijk kwetsbaar.

Vrije sector huur
ook wel particuliere huur of geliberaliseerde huur genoemd, is een huursector waar de huurprijs vrij door de verhuurder wordt vastgesteld. Dit betekent dat er geen maximale huurprijs of wettelijke beperkingen zijn (woningen met 187 of meer punten in het Woningwaarderingsstelsel).



Wet goed verhuurderschap
Deze wet heeft als doel om de belangen van huurders en verhuurders meer in balans te brengen en ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan. De wet stelt regels vast met betrekking tot het verhuren van woningen, bijvoorbeeld op het gebied van discriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten, en te hoge waarborgsommen.

Woondeal
Een regionale afspraak tussen Rijk, provincie en gemeenten over hoeveel woningen er gebouwd moeten worden, waar en voor wie. In de Woondeals worden ook afspraken gemaakt over zaken als betaalbare woningen, locaties en samenwerking.

Woonzorgvisie
Een integraal beleidsdocument dat de verbinding maakt tussen wonen, zorg, welzijn en ruimtelijke ordening.

Woonzorgcentrum
Een voorziening waar ouderen wonen en zorg ontvangen, met name wanneer ze niet langer thuis kunnen wonen en intensieve zorg nodig hebben. Het biedt een thuisvervangende omgeving voor mensen die 24-uurszorg en ondersteuning nodig hebben.

Zelfbewoningsplicht
Een regel die de koper van een woning verplicht deze woning zelf te bewonen gedurende een bepaalde periode. Deze periode kan variëren, maar wordt vaak vastgelegd in de koopovereenkomst. De zelfbewoningsplicht wordt vaak gebruikt om te voorkomen dat woningen worden opgekocht voor investeringsdoeleinden en vervolgens verhuurd.

Zorggeschikte woning
Een woning die geschikt is voor mensen die zorg nodig hebben en die vaak deel uitmaakt van een geclusterde woonvorm. Deze woningen zijn rolstoelgeschikt en nultreden, met ruime badkamers en gangen. Ze zijn bedoeld voor mensen die een Wlz-indicatie.

Bijlage 2 Instrumenten

Om de beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie te bereiken kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten. Onderstaand een opsomming van instrumenten. Een aantal hiervan worden al toegepast. Inzet van instrumenten is veelal alleen succesvol als er ook handhaving plaatsvindt.

Actief grondbeleid
Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente zelf actief grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en vervolgens verkoopt aan ontwikkelaars of eindgebruikers.

Anti-speculatiebeding
Een bepaling in een koopcontract van een woning of bouwkavel die de koper verplicht om de woning zelf te bewonen en beperkt de mogelijkheid om de woning binnen een bepaalde periode door te verkopen. Dit beding wordt vaak opgenomen in koopcontracten van nieuwbouwwoningen, vooral in gebieden waar de gemeente wil voorkomen dat woningen worden gekocht met als doel ze snel weer met winst te verkopen (speculeren). Het beding is bedoeld om woningen betaalbaar te houden en beschikbaar voor de beoogde doelgroep.

Erfpacht
Een recht waarbij iemand (de erfpachter) de grond van een ander (de erfverpachter) mag gebruiken alsof hij eigenaar is, in ruil voor een periodieke betaling, de canon. De erfpachter is verantwoordelijk voor het onderhoud van de grond en opstallen, terwijl de eigenaar de eigenaar van de grond blijft.

Huisvestingsverordening
Een gemeentelijke verordening die, op basis van de Huisvestingswet, regels vaststelt over de verdeling van woonruimte binnen een gemeente. Deze regels zijn bedoeld om te zorgen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woningen, met name in gebieden waar schaarste aan woonruimte voorkomt. Daarnaast kan een huisvestingsverordening regels bevatten over wijziging van de woningvoorraad (splitsen, samenvoegen, etc.).

Omgevingsplan
Een gemeentelijk plan dat alle regels bevat over de fysieke leefomgeving in een bepaald gebied. Het omgevingsplan vervangt de oude bestemmingsplannen. Het omgevingsplan kan regels bevatten over de verdeling van woningbouw, zoals percentages voor sociale huur- en koopwoningen.

Onteigening
Het proces waarbij de overheid, in het algemeen belang, een eigendom onteigent, wat betekent dat de eigenaar gedwongen wordt zijn eigendom over te dragen, meestal aan de overheid. Dit gebeurt meestal wanneer de overheid grond nodig heeft voor bijvoorbeeld woningbouw, infrastructuur of andere projecten die het algemeen belang dienen. De eigenaar heeft recht op een schadeloosstelling voor het verlies van zijn eigendom.

Opkoopbescherming
Om woningzoekenden meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kunnen gemeenten op basis van de Huisvestingswet een opkoopbescherming invoeren. Dit kan in gebieden of buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen, of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur.

Verhuurvergunning
Een verhuurvergunning is een vergunning die door de gemeente wordt afgegeven en waarmee een verhuurder toestemming krijgt om een woning te verhuren.

Verkoopverbod
Een verkoopverbod op een woning betekent dat de koper van een woning verplicht is om er zelf te gaan wonen en de woning niet mag verhuren of doorverkopen binnen een bepaalde periode. Dit beleid wordt vaak ingevoerd door gemeenten om speculatie met woningen tegen te gaan en te zorgen voor meer betaalbare huurwoningen.

Voorrang
Vanaf 2024 is het op basis van de Huisvestingswet mogelijk om nieuwbouwwoningen onder de betaalbaarheidsgrens (€405.000 in 2025) toe te wijzen. In de huisvestingsverordening kan de gemeente aangeven welke inkomensgroep in aanmerking komt en of kopers met binding aan de gemeente en/of een vitaal beroep voorrang krijgen.

Wet toeristische verhuur
Met deze wet kan de gemeente het toeristisch verhuren van woningen reguleren met als doel om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur, zoals het verdwijnen van woningen voor woningzoekenden en overlast in woonwijken, te beperken.

Wet voorkeursrecht gemeenten
De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gaf gemeenten, provincies en het Rijk het recht om bij verkoop van grond, de eerste te zijn die de grond kon kopen. Dit voorkeursrecht was bedoeld om de overheid een sterkere positie op de grondmarkt te geven en speculatie te voorkomen. De Wvg is per 1 januari 2024 komen te vervallen en is opgegaan in de Omgevingswet.

Zelfbewoning
Zelfbewoningsplicht betekent dat een koper van een woning verplicht is om de woning zelf te bewonen, en deze niet direct mag verhuren of verkopen aan iemand die de woning wil verhuren. Dit wordt vaak toegepast om speculatie met woningen tegen te gaan.



Bijlage 3 Minimale woninggrootte

Inleiding

Wat doen we

In de Woonvisie zijn bepalingen opgenomen voor een minimale woninggrootte. De bepalingen vormen een inspanningsverplichting/streven. Om excessen te voorkomen, woningbouwprojecten met soms wel tot 70% kleine woningen, definiëren we een ondergrens ten aanzien van het oppervlak van (zelfstandige) woningen. Initiatiefnemers worden uitgedaagd ambitie te tonen en woningen boven deze groottes te realiseren. In deze bijlage is de keuze voor de bepalingen onderbouwd.

Wat is een kleine woning?

In Nederland worden woningen van 50 m^2 gebruiksoppervlak (GBO) en kleiner beschouwd als relatief klein (PBL). Momenteel maken deze woningen 5,9% van de totale woningvoorraad uit. In 2012 was dat 4,5%. Ter vergelijking: de gemiddelde woninggrootte bedraagt 120 vierkante meter (CBS Statline 2024). Het is gezien de omvang van de woning en de relatief jonge leeftijd van de bewoners niet verwonderlijk dat een groot aandeel van de huishoudens in kleine woningen alleenstaand is (83%).

Wat zien we

Er zijn de laatste tijd steeds meer woningbouwinitiatieven waarin een aanzienlijk deel (zeer) kleine woningen is opgenomen. Dit is onwenselijk. Alkmaar streeft naar een gedifferentieerd woningaanbod dat voorziet in de woningbehoefte van alle Alkmaarders. Een eenzijdig aanbod van kleine woningen kan niet worden gemotiveerd vanuit woningbehoefteonderzoeken. Uit een woonleefstijlen-onderzoek (bijgevoegd bij de Woonvisie) blijkt dat als we willen bouwen naar de woningbehoefte in Alkmaar circa 7,5% van de woningen kleiner mag zijn dan 55 m^2 GBO.

Recent heeft het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) het onderzoek ‘Woningen voor kleine huishoudens’ gepubliceerd (oktober 2024). Geconcludeerd wordt dat de vraag van een- en tweepersoonshuishoudens naar betaalbare woningen de komende jaren nog zal toenemen en waarschijnlijk niet snel zal verdwijnen. Het is dus verstandig om woningen bij te bouwen die voor deze doelgroep betaalbaar zijn en voldoen aan hun woonwensen. Dat kunnen kleine woningen zijn, maar een aanbod dat voornamelijk bestaat uit (zeer) kleine woningen, is geen duurzame oplossing. De analyse van het PBL laat zien dat kleine huishoudens niet perse behoefte hebben aan een kleine woning. Integendeel, ook zij wonen het liefst in een woning van zo’n 51 tot 100 vierkante meter. De bewoners van kleine woningen zijn bovendien doorgaans minder tevreden met hun woning dan de bewoners van grotere woningen. Zij verhuizen gemiddeld sneller.

Vanuit het oogpunt leefbaarheid is het daarom ook onwenselijk om te veel kleine woningen toe te voegen. De mutatiegraad van de woningen is hoog waardoor mensen minder binding hebben met hun omgeving. Ook kan het toevoegen van veel kleine woningen zorgen voor een verhoogde druk op de openbare ruimte.

Het PBL vergelijkt de kleine woningen die op dit moment gebouwd worden met de compacte, betaalbare en efficiënt ingerichte HAT-woningen uit de jaren '80. Deze woningen werden destijds met subsidie gebouwd voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in het kader van de Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens (HAT). Deze projecten hadden wisselend succes, stelt het PBL. Verschillende grote complexen op afgelegen plekken zijn intussen gesloopt. De HAT-woningen die er nog staan zijn tamelijk gewild. Ze zijn vaak wat ruimer en staan dicht bij voorzieningen. Het PBL stelt dat we voor het bouwen van de huidige kleine woningen de evaluaties uit de HAT-tijd moeten meenemen. ‘Bouw niet té klein, niet te grootschalig op onpopulaire locaties, en zorg ervoor dat er gemeenschappen kunnen ontstaan waar buren naar elkaar omzien. Dat komt de leefbaarheid ten goede.’ Het is aan beleidsmakers de taak om te zorgen voor voldoende betaalbare en passende (niet te kleine) woningen voor kleine huishoudens.

Bepalingen

Definitie ondergrens gebruiksoppervlak met variatie naar woonmilieu en woningtype

De woning moet voldoende groot zijn om het dagelijks gebruik van de bewoner(s) te faciliteren. Naast voldoende ruimte voor de primaire functies zoals woonkamer, keuken en slaapkamer, dient er ook voldoende ruimte te zijn voor het opbergen van alle spullen die een huishouden gebruikt.

Bij de definitie van een ondergrens voor het gebruiksoppervlak (GBO) is onderscheid gemaakt tussen woonmilieus. Elk woonmilieu heeft een eigen karakteristieke mix van fysieke en sociale componenten en wordt gevormd door het unieke samenspel tussen bewoners, woning en woonomgeving. Binnen de woonmilieus zijn er locaties met specifieke kenmerken die zich lenen voor verdichting. Dit betreft het gebied binnen de ring van Alkmaar (N245-N508-N242-N9). Deze locaties bieden mogelijkheden voor andere doelgroepen en woonproducten. Op deze locaties kan een kleinere woning er bijvoorbeeld voor zorgen dat bewoners vaker op straat te vinden zijn of in gemeenschappelijke ruimtes, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de levendigheid van een locatie.

De woninggrootte verschilt tevens per woningtype. Naast appartementen en grondgebonden woningen zijn BeBo's toegevoegd. BeBo staat voor benedenbovenwoning. Dit is een stedelijke woontypologie, waarbij twee woningen boven elkaar gelegen zijn, maar iedere woning wel zijn eigen voordeur aan de straatzijde heeft. De gestelde minimaal gemiddelde oppervlakte geldt voor de benedenwoning en de bovenwoning samen. Meestal is de bovenwoning namelijk kleiner doordat deze meer verkeersruimte bevat.

In de normen is een onderscheid gemaakt tussen een minimale woninggrootte en een minimaal gemiddelde oppervlaktemaat. Er wordt een minimaal gemiddelde woninggrootte gehanteerd om het mogelijk te maken woningen van verschillend formaat te realiseren. Ook kan het voorkomen dat door bijvoorbeeld de vorm van de kavel enkele woningen kleiner of juist groter ontworpen worden. Om de bandbreedte niet te groot te maken is ook een minimale woninggrootte aangegeven. Afwijkingen zijn in overleg mogelijk (zie verderop).

In het volgende overzicht is aangegeven wat de minimaal (gemiddelde) gebruiksoppervlakte is voor de verschillende locaties.

Tabel 4: Minimale woninggrootte Alkmaar

Gebied	Gemiddeld GBO per project
Binnen de ring Alkmaar N245-N508-N242-N9	Appartementen: 50 m^2 Grondgebonden: 85 m^2 Benedenbovenwoning: 85 m^2 Uitgangspunt minimum oppervlak: 40 m^2
Buiten de ring Alkmaar	Appartementen: 60 m^2 Grondgebonden: 90 m^2 Benedenbovenwoning: 90 m^2 Uitgangspunt minimum oppervlak: 45 m^2

Afwijkend gebruiksoppervlak

De bepalingen vormen een inspanningsverplichting/streven. In overleg met de gemeente is het mogelijk af te wijken van de richtlijnen. We zien graag kwalitatieve en toekomstbestendige woningen in de stad verrijzen, maar willen ontwikkelingen niet onnodig complex maken. In de volgende situaties is een afwijkende gebruiksoppervlakte denkbaar:

- De bepalingen zijn niet van toepassing op woningen van woningcorporaties. Zij staan garant voor langjarige betaalbaarheid en toewijzing aan de sociale en kwetsbare doelgroep, langjarig bezit van de woningen en zijn vanuit hun maatschappelijke rol ook betrokken bij en investeren in de leefbaarheid/veerkracht van wijken en buurten.
- Woningen binnen de ring van Alkmaar voor de doelgroep starters of studenten (met een campuscontract) waarbij er een extra collectieve functie wordt toegevoegd aan het plan, of een extra kwaliteit aan de gekozen collectieve functie wordt toegevoegd. Te denken valt aan extra flexplekken, logeerkamers en ruimte voor sociale activiteiten. Maximaal 20% van het totaal aantal woningen in een project komt in aanmerking voor deze uitzonderingsregel.

- Er sprake is van een innovatief woonconcept. Gezien de grote verscheidenheid aan mogelijke woonconcepten kunnen er aanvullende uitgangspunten worden gesteld. Voorbeelden van innovatieve woonconcepten zijn tiny houses, coöperatieve woonvormen en woonconcepten waarbij toekomstige bewoners worden betrokken in het ontwerpproces (mede-opdrachtgeverschap en (collectief) particulier opdrachtgeverschap).
- Het gaat om zelfstandige zorgwoningen. De woningen worden beheerd door een woningcorporatie of zorgaanbieder.
- Er wordt gebouwd voor aandachtsgroepen[2]. De woningen worden beheerd door een woningcorporatie of zorgaanbieder.
- Er worden jongerenwoningen gerealiseerd als bedoeld in de gemeentelijke Huisvestingsverordening (2024) met een huurprijs onder de jongerengrens als bedoeld in de Wet op de Huurtoeslag. De woningen worden beheerd door een woningcorporatie. Maximaal 5% van het totaal aantal woningen in een project komt in aanmerking voor deze uitzonderingsregel.

Welke projecten komen in aanmerking

Voor diverse woningbouwprojecten zijn de afgelopen tijd al afspraken gemaakt. De gestelde normen voor het gebruiksoppervlak gelden niet voor de volgende projecten:

- Projecten waarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten of een concept anterieure overeenkomst aan de ontwikkelaar is voorgelegd. Er dient een bepaling te zijn opgenomen ten aanzien van de beoogde woningen en het woonoppervlak.
- Projecten waarvoor een afsprakenbrief is vastgesteld of een concept-afsprakenbrief aan de ontwikkelaar is voorgelegd. Er dient een bepaling te zijn opgenomen ten aanzien van de beoogde woningen en het woonoppervlak.

De normen zijn wel van toepassing op nieuwe projecten en projecten waarvoor nog geen anterieure overeenkomst of afsprakenbrief is voorgelegd aan de ontwikkelaar.

De normen zijn van toepassing op zelfstandige nieuwbouwwoningen en bij transformaties waarbij een functiewijziging naar wonen plaatsvindt. De normen zijn echter niet van toepassing op woningsplitsing indien het bestaande pand een WOZ-waarde kent tot €381.000 (of zoals geïndexeerd in de huisvestingsverordening). Voor woningen met een WOZ-waarde tot €381.000 blijven de beleidsregels voor woningsplitsing van toepassing zoals opgenomen in de huisvestingsverordening. Voor woningen die gesplitst worden en niet vallen onder de regels van de huisvestingsverordening, aangezien deze een WOZ-waarde kennen boven de €381.000, gelden wel de richtlijnen zoals opgenomen in dit voorstel. In een later stadium kan besloten worden om de bepalingen zoals opgenomen van toepassing te verklaren voor alle soorten woningvorming, inclusief woningsplitsing in bestaande panden met een WOZ-waarde tot €381.000. Hiervoor dient afstemming plaats te vinden met andere units en daarna een raadsbesluit tot het wijzigen van de huisvestingsverordening. Indien hier ambtelijk en/of bestuurlijk niet voor wordt gekozen, dan gelden er dus twee soorten regels (de richtlijnen in deze memo en de bepalingen in de huisvestingsverordening).

Betaalbaarheid koopsegment

De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter gebruiksoppervlak bedraagt in Alkmaar per Q2 2024 € 4.340 (Dynamis). Voor nieuwbouw zien we dat € 6.000 per vierkante meter gebruiksoppervlak realistisch is, afhankelijk van het woonsegment. Binnen de ring van Alkmaar is het voorstel om op te nemen dat woningen nooit kleiner mogen zijn dan 40 m^2 GBO. In de overige delen van de gemeente gaat het om 45 m^2 GBO. Daarmee zou een nieuwbouw koopwoning binnen de ring in de toekomst een verkoopprijs kennen vanaf circa € 240.000. In de overige delen van de gemeente zou een nieuwbouw koopwoning een verkoopprijs kennen vanaf circa € 270.000. De prijsgrens voor een sociale koopwoning bedraagt in 2025 € 302.000. Het blijft daarmee mogelijk om sociale koopwoningen aan te bieden.

2 Met aandachtsgroepen wordt in dit besluit de volgende groepen mensen bedoeld: *mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ 'vrouwenopvang', opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdhulp), woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners.* Hiermee wordt aangesloten bij de definitie van aandachtsgroepen zoals opgenomen in het Ontwerpbesluit Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Studenten zijn uitgesloten aangezien de bepalingen uitsluitend gelden voor zelfstandige woningen.

Voor de beantwoording van een motie is eerder onderzoek gedaan naar de bereikbaarheid van koopwoningen in Alkmaar (zie hier). Geconcludeerd is dat binnen de doelgroep middeninkomens eenpersoonshuishoudens met 1,5X modaal jaarinkomen en tweepersoonshuishoudens met 2,0X modaal jaarinkomen goed over een passende (koop)woning kunnen beschikken in Alkmaar. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de sociale huurwoninggrens (€47.699) en 1,5X modaal jaarinkomen (€66.000) moeten meer moeite doen voor het bemachtigen van een koopwoning in Alkmaar. Navolgend wordt daarom alleen op deze doelgroep ingegaan.

Het budget van een eenpersoonshuishouden met een jaarinkomen van €47.699 (sociale huurwoninggrens) bedraagt € 277.500[3] (uitgaande van een loan-to-value (LTV) van 90% (eigen inbreng van 10%), energielabel A++++ en een hypotheekrente van 3,9% tegen 30 jaar). Uitgaande van een gemiddelde verkoopprijs van €6.000 per vierkante gebruiksoppervlak kan worden geconcludeerd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen vanaf de sociale huurwoninggrens over een nieuwbouw koopwoning kunnen beschikken, ook bij invoering van het voorstel voor minimale woninggrootten. Daarbij komt dat recent het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is ingevoerd. Hiermee kunnen ontwikkelaars kopersondersteuning aanbieden tot € 70.000. Door een kopersondersteuning aan te bieden vallen mogelijk nog meer woningen binnen het bereik van de doelgroep.

Door een minimum woninggrootte te hanteren van 40 m^2 GBO binnen de ring van Alkmaar en 45 m^2 GBO buiten de ring van Alkmaar wordt invulling gegeven aan de oproep van het PBL om te zorgen voor voldoende betaalbare en passende (niet te kleine) woningen voor kleine huishoudens.

Conclusie

Er zijn de laatste tijd steeds meer woningbouwinitiatieven waarin een aanzienlijk deel (zeer) kleine woningen is opgenomen. Dit is onwenselijk. Het PBL stelt dat het aan beleidsmakers de taak is om te zorgen voor voldoende betaalbare en passende (niet te kleine) woningen voor kleine huishoudens.

Daarom zijn in deze memo als richtlijn bepalingen geformuleerd voor een minimaal gemiddelde woninggrootte. Hierdoor is het mogelijk om woningen van verschillend formaat te realiseren. Om de bandbreedte niet te groot te maken is ook een minimale woninggrootte aangegeven. Met het oog op de betaalbaarheid van woningen is ervoor gekozen om voor Alkmaar de bepaling op te nemen dat woningen nooit kleiner zijn dan 40 m^2 GBO binnen de ring van Alkmaar. In de overige delen van de gemeente is ervoor gekozen dat woningen tenminste 45 m^2 GBO groot moeten zijn. In deze memo is aangetoond dat een woning vanaf circa 40 m^2 dan wel 45 m^2 wordt beschouwd als passend, waarbij de betaalbaarheid niet onder druk staat. In enkele gevallen worden woningen kleiner dan de minimale woninggrootte toegestaan, om ook woonruimte voor de allerlaagste inkomensgroepen en aandachtsgroepen te kunnen realiseren.

3 Bron: NHG Sneltoets (2024)

Begrenzing ring Alkmaar

Op navolgende kaart is de begrenzing van de ring van Alkmaar weergegeven.



Figuur 3: Begrenzing van de ring van Alkmaar