

Convenant: Regionale samenwerkings- afspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030

- Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) -



20 oktober 2020

Best M Ingenieursbureau
Gemaakt door: Myra van Munster



PARTIJEN

- 1) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Den Helder, vertegenwoordigd door mevrouw H. Keur, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 10 november 2020, verder te noemen "regiogemeente"
- 2) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hollands Kroon, vertegenwoordigd door de heer T.J.M. Groot, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 10 november 2020, verder te noemen "de regiogemeente"
- 3) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen, vertegenwoordigd door, de heer J.C.J. Beemsterboer, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 10 november 2020, verder te noemen "de regiogemeente"

hierna gezamenlijk te noemen "de regiogemeenten"

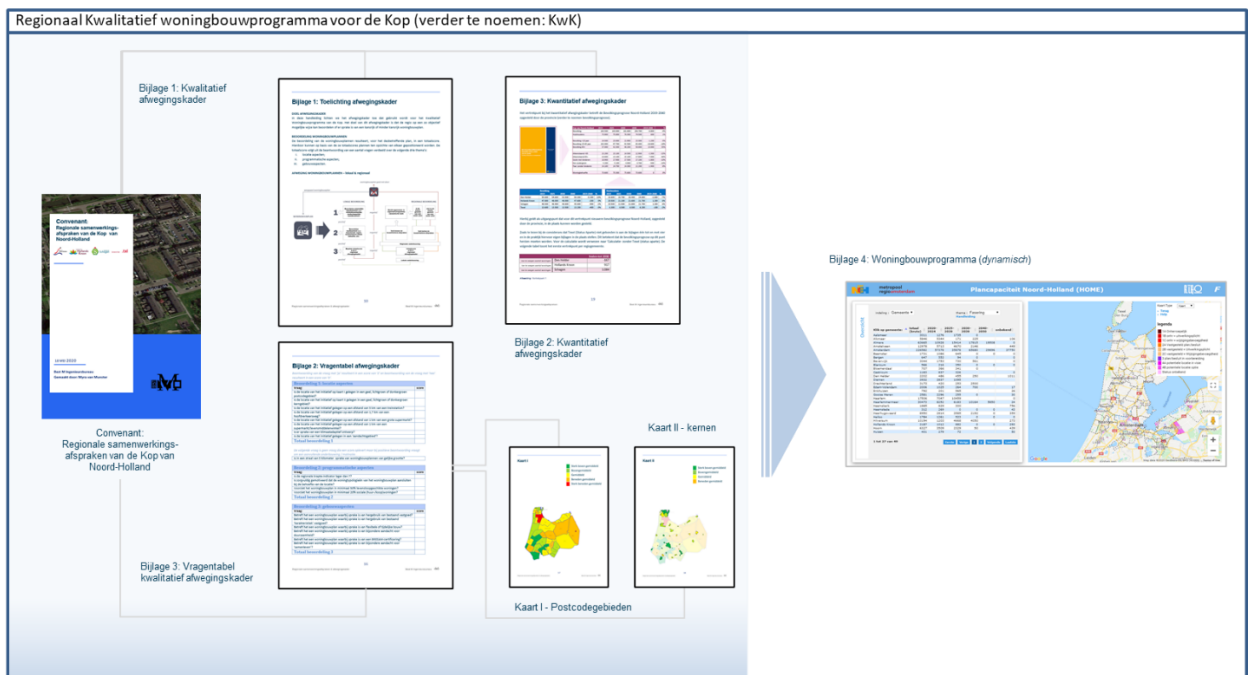
- 4) Burgemeester en Wethouders van de gemeente Texel, vertegenwoordigd door mevrouw H. Huisman-Peelen, wethouder, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 10 november 2020, verder te noemen "Texel (*Status Aparte*)"
- 5) Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland, vertegenwoordigd door gedeputeerde Ruimtelijke ordening (inclusief wonen), de heer C. Loggen, daartoe gemachtigd ingevolge hun besluit van 10 november 2020, verder te noemen "de provincie"

hierna gezamenlijk te noemen "partijen"

komen als volgt overeen:

CONSIDERANS

- Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking woningbouw te continueren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad-/markt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor maken de partijen afspraken over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland (verder te noemen de Kop).
- De partijen halen het totaal van de bijlagen bij dit convenant aan als Regionaal Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop (verder te noemen: KwK/KwT).
 - Bijlage 1: Kwalitatief afwegingskader;
 - Bijlage 2: Vragentabel kwalitatief afwegingskader:
 - Kaart I – Postcodegebieden;
 - Kaart II – kernen;
 - Bijlage 3: Kwantitatief afwegingskader (*concept*¹);
 - Bijlage 4: Woningbouwprogramma regiogemeenten (*uitvoerbaar in reële/actuele tijd en online/dynamisch*);
 - Bijlage 5: Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 (*dynamisch*), betreft een 'losse' bijlage.



¹ Dit wordt nader uitgewerkt en geconcretiseerd in het nog op te stellen woonakkoord.

-
- Partijen erkennen dat Texel (Status Aparte) niet gebonden is aan de bijlagen één tot en met vier en in de praktijk hiervoor bijlage 5 in de plaats stelt, behoudens het gestelde in bijlage 3 ten aanzien van het Regioakkoord en het nog op te stellen Woonakkoord.
 - Partijen halen bijlage 1 tot en met 4 aan als Kwalitatief woningbouwprogramma voor de regiogemeenten (verder te noemen: KwK).
 - Partijen halen bijlage 5 van Texel (Status Aparte) aan als Kwalitatief woningbouwprogramma voor Texel (verder te noemen: KwT).
 - Partijen erkennen dat het KwK/KwT fungeert als het schriftelijke afsprakenkader zoals bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de opvolger hiervan, de Omgevingsverordening NH2020.
 - Partijen hebben kennisgenomen van de uitgangspunten van rijksbeleid en provinciaal beleid rond onder andere de Ladder voor Duurzame verstedelijking, de Omgevingsvisie NH2050, de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025, de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de (ontwerp) Omgevingsverordening NH2020. Dit beleid en deze regelgeving zijn onverkort van toepassing, ongeacht wat in het convenant hierover is afgesproken.
 - Partijen hebben kennisgenomen van de provinciale Woonagenda 2020-2025 (vastgesteld door GS op 31 maart 2020). De Omgevingsvisie NH2050 vormt het kader, de Woonagenda 2020-2025 is een uitwerking daarvan en vormt de provinciale uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar. Tevens is het een bouwsteen voor de uitwerking van het werkprogramma duurzame verstedelijking en mobiliteit.
 - Partijen hebben kennisgenomen van de volgende documenten:
 - De Woondeal Noord-Holland Noord;
 - Het Regioakkoord 'De Kop groeit!;
 - De Omgevingsvisie Hollands Kroon;
 - Helders perspectief;
 - Coalitieprogramma's/Coalitieakkoorden van Schagen, van Den Helder en van Hollands Kroon;
 - Actieplan wonen Texel.Tevens betreffen dit bouwstenen voor de afwegingskaders.
 - Partijen erkennen dat een goed functionerende regionale woningmarkt belangrijk is en dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in aantallen, de kwaliteiten van toekomstig te ontwikkelen woningen voor wat betreft locatie en woningtypen maar ook dat samenhang met de bestaande voorraad aan woningen in de regio hierom van groot belang is. Het is daarom belangrijk alleen woningen in de gemeenten toe te voegen die voldoen aan de kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte en aanvullend zijn ten opzichte van de bestaande voorraad.

-
- Partijen erkennen regionale samenwerking als middel om te komen tot optimale afstemming over de vraag naar nieuwbouwwoningen en de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties (aantallen, locaties, woningtypen) en afstemming over de bestaande voorraad van woningen.
 - Partijen erkennen dat het college van Burgemeesters en Wethouders het bevoegd gezag is voor het nemen van de definitieve beslissing over de woningbouwprogrammering voor het KwK/KwT. Gemeenten zullen na vaststelling van het regioconvenant voor iedere locatie de geëigende financiële, juridische en planologische trajecten doorlopen. De gemeenteraden worden met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het vastgestelde KwK/KwT. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeenteraden voor het vaststellen van lokale woonvisies en bestemmingsplannen.
 - De colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Hollands Kroon, Texel, Schagen en Den Helder hebben in deze een besluit genomen op 10 november 2020.
 - Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland hebben in deze een besluit genomen op 10 november 2020.

AFSPRAKEN

1) Relatie Convenant en een regionaal woonakkoord

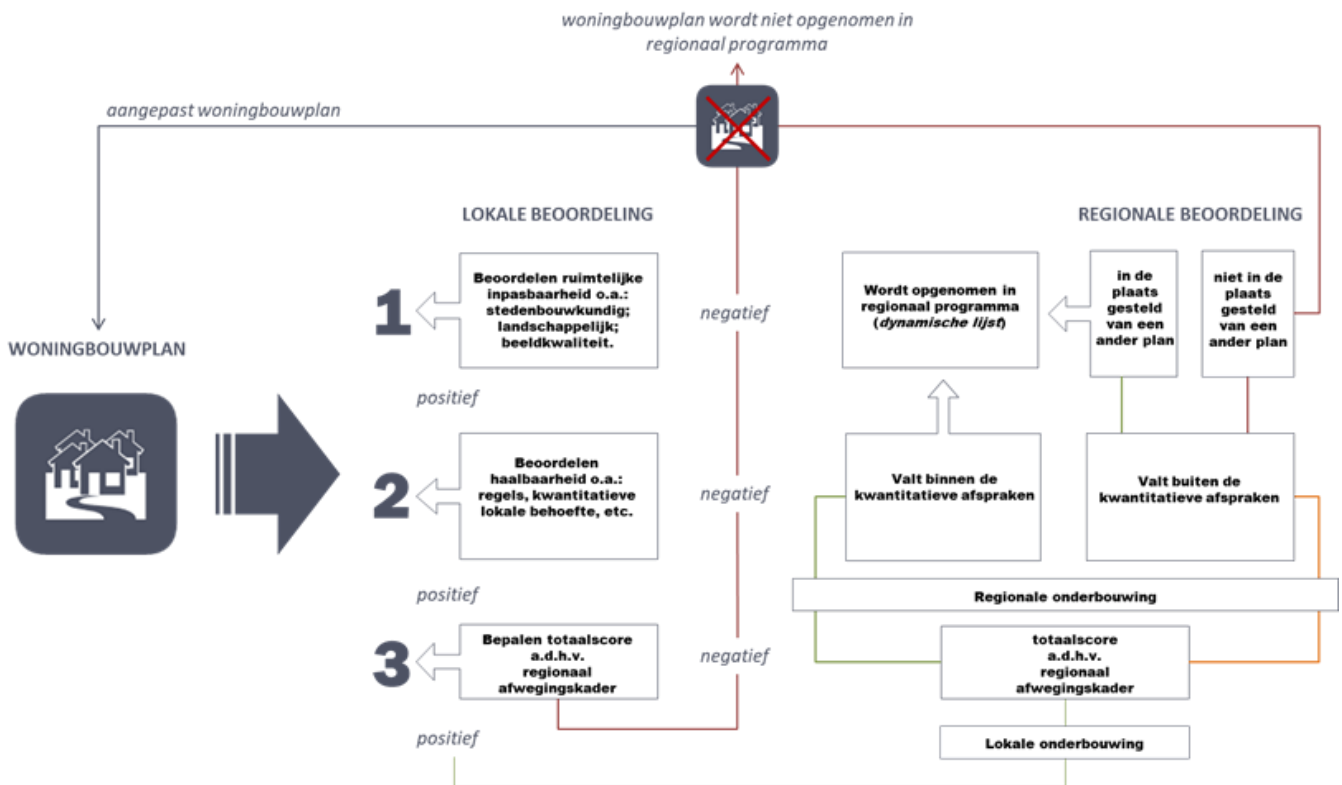
Conform de provinciale Woonagenda 2020-2025 worden maatwerkafspraken op het gebied van wonen in regionale woonakkoorden opgenomen. Deze regionale woonakkoorden worden tussen de gemeenten in de Kop en de provincie (in 2021) gesloten. De gemeenten in de Kop van Noord-Holland gaan een regionaal woonakkoord ontwikkelen. Dit convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 zal deel uitmaken van het regionaal woonakkoord. In dit woonakkoord worden aanvullende afspraken gemaakt, zoals: ambities, (mogelijke) buitenstedelijke locaties en projecten.

2) Nieuwbouwprogrammering tot 2030 | regionaal programma

Regiogemeenten hanteren een dynamische uitwerking van de te ontwikkelen woningplannen (*regionaal programma*). De grondslagen voor deze dynamische uitwerking betreffen:

- Kwalitatief afwegingskader (Bijlage 1);

De dynamische uitwerking gebeurt volgens onderstaand schema.



Schema: dynamische uitwerking

Hierbij geldt:

- Kwalitatief hoger scorende woningbouwplannen komen eerder in aanmerking om opgenomen te worden in het regionale programma dan lager scorende woningbouwplannen;
- Een regiogemeente ('vrije regelruimte') mag aan de hand van een lokale onderbouwing woningbouwplannen:
 - toevoegen aan;
 - verplaatsen (in of na);
 - schrappen uit,
 het regionale programma, en aanbieden voor de regionale afstemming (en -beoordeling);
- Als juist gemotiveerde woningbouwplannen succesvol besproken zijn in de regionale werkgroep en de bestuurlijke instemming (in portefeuillehoudersoverleg ruimte en economie) hebben gekregen, is er sprake van regionale afstemming;

- Regiogemeenten hanteren een kwantitatief afwegingskader en nemen daarbij richtwaarde 3 als vertrekpunt voor de eerste planperiode tot 2024;

	Prognose + 30%+25%
	Periode 2020 tot en met 2023
Den Helder	244/417*
Hollands Kroon	650
Schagen	1008
	1902/2075*

Afbeelding: richtwaarde 3

* betreft aanpassing conform inzichtelijk gemaakt 'in realisatie zijnde niet faseerbare plannen (gestapeld)'.

- Regiogemeenten werken voor het regionaal woonakkoord een werkwijze adaptief programmeren uit om een optimale balans te krijgen tussen vraag- en aanbod van woningen. Dit biedt ruimte voor ambitie en de mogelijkheid om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. Door middel van monitoring kan het programma tijdig worden bijgesteld, zodat er continu gewerkt wordt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen.
- De tabel: 'Afbeelding A: per regiogemeente' (Bijlage 3) geeft aan wanneer bij het bereiken van welke doelwaarde de bijbehorende richtwaarde van toepassing is en bij behalen van de desbetreffende doelwaarde automatisch van toepassing wordt.

Hierbij blijft onverminderd van toepassing dat tussentijds door het uitoefenen van adaptief management deze richtwaarden gemotiveerd aan gepast kunnen worden. Hierbij is het bijvoorbeeld ook mogelijk om voor een desbetreffende regiogemeente specifiek de richtwaarden aan te passen als blijkt dat de praktijk hier om vraagt.

Partijen hanteren voor Texel (Status Aparte) een eigen (dynamisch) woningbouwprogramma: Woningbouwprogramma Texel 2020 -2030, zoals aangegeven in bijlage 5:

- Eventuele (majeure) wijzigingen worden voor regionale afstemming besproken in het portefeuillehoudersoverleg ruimte en economie. Dit kan aanvullend worden geformaliseerd aan de hand van een addendum op bijlage 5;
- Het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 wordt bijgehouden in plancapaciteit (<https://www.plancapaciteit.nl>).

Aanvullend kiezen Regiogemeenten en Texel (Status Aparte) voor het hanteren van het volgende uitgangspunt:

- Woningbouwplannen tot 11 woningen hoeven niet regionaal afgestemd te worden, maar komen wel tot uitdrukking in de waarde van de monitoring van de doelwaarden.

Aanvullend kiezen Regiogemeenten voor het hanteren van de volgende uitgangspunten:

- De regiogemeenten zorgen, in eerste instantie binnen de eigen gemeente, samen met betrokken ontwikkelaars en woningbouwcorporaties voor het uitvoeren van de woningbouwplannen die passen in het regionale afwegingskader, onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad;
- Het totale afwegingskader wordt iedere vier jaar door partijen geactualiseerd en indien nodig aangepast, waarbij, in basis, verder gebruik wordt gemaakt van de oorspronkelijke bronnen;
- Het regionale programma wordt bijgehouden in plancapaciteit (<https://www.plancapaciteit.nl>);
- Om met bij het vaststellen van dit KwK voldoende garantie te hebben dat de woningbouw de behoefte kan bijhouden, maken de regiogemeenten alvast een aantal afspraken die in het woonakkoord worden opgenomen:
 - A. Het eerste moment van monitoring en zo nodig bijstelling is 1-1- 2022;
 - B. De monitoring bestaat uit drie bouwstenen die in gelijke mate van invloed zijn op het programma:
 - a) De verandering in de woningbehoefte (nieuwe prognose ten opzichte van prognose 2019);
 - b) Het bouwtempo en de afzetbaarheid van de nieuwbouw ten opzichte van planfase 2020 tot 2024;
 - c) Indicatoren woningmarkt (wachtlijsten sociale huur, prijsontwikkeling koop, verkoopsnelheid, ontwikkeling binnenlandse migratie).

Aanvullend gaan Partijen voor woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied uit van volgende vertrekpunten:

- Voor deze plannen is het van belang dat in een zo vroeg mogelijk stadium kan worden beoordeeld/geadviseerd of deze plannen kunnen gaan voldoen aan alle van toepassing zijnde regels uit de Omgevingsverordening/Omgevingsregeling;
- Hierdoor kan er effectief met de te investeren werkzaamheden / tijd om gegaan worden. Er wordt ingezet op kansrijke plannen en voorkomen dat er te veel geïnvesteerd wordt in kansarme plannen;
- Deze plannen zullen voorzien worden van een nut en noodzaak onderbouwing, waarbij geldt dat als de plannen opgenomen zijn in het KwK/KwT er niet nader ingegaan hoeft te worden op de onderdelen 'kwantitatieve en kwalitatieve behoefte' en 'regionale afstemming';
- Het KwK/KwT levert echter geen sluitende onderbouwing voor plannen en hun relatie tot de binnenstedelijke mogelijkheden;
- Dit onderdeel van de nut en noodzaak onderbouwing wordt wel bij plannen nader toegelicht nadat ze opgenomen worden² in het KwK/KwT. Hierdoor wordt er gebruik gemaakt van de bestaande afstemmingsstructuur zodat op een eenduidige manier zo vroeg mogelijk hierover geadviseerd kan gaan worden. Waardoor er geen onduidelijkheid bestaat of de plannen na een positieve beoordeling in het KwK/KwT passen. Bij een negatieve beoordeling kunnen de plannen weer uit het KwK/KwT gehaald worden;

² Of zijn, dit betreft alleen voor plannen die 'nieuw' toegevoegd zijn ten opzichte van het KwK 2014-2019.

-
- Waarbij bij de beoordeling van mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied in de van tevoren aangegeven invloedssfeer van het plan/woningmarkt enkel realistische alternatieven hoeven te worden beschouwd. Een alternatief is realistisch als het ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar is.

Partijen maken nadere afspraken in het regionaal woonakkoord over woningbouwplannen in het landelijk gebied, inclusief Bijzonder Provinciaal Landschap;

Regiogemeenten spreken af dat bij het vaststellen van het woonakkoord alle plannen in programma voorzien zijn van de kwalitatieve score.

Ter illustratie:

Het totaalprogramma toont (de op dit moment bekende) woningbouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied. Hier kan dus een beoordeling gemaakt worden van kansrijke, kansarme en niet uitvoerbare woningbouwplannen. De laatste categorie komt niet in aanmerking voor een actueel deelprogramma voor een bepaalde planfase. Dit sluit niet uit dat in een latere planfase er door gewijzigde omstandigheden of planinhoud mogelijk wel ruimte is in een dan van toepassing zijnde deelprogramma. Voor nieuwe plannen buiten bestaand stedelijk gebied, wordt eerst het kwalitatief afwegingskader toegepast. Bij positieve uitkomst wordt het kwantitatieve afwegingskader toegepast. Bij wederom een positieve uitkomst wordt het plan toegevoegd aan het totaalprogramma en kan de beoordeling plaatsvinden. Bij de uitkomst kansrijk en tot op zekere hoogte kansarm kan het plan vervolgens worden opgenomen in een deelprogramma voor een bepaald planfase. Hiermee wordt bewerkstelligd dat in een zo vroeg mogelijk stadium de plannen gezamenlijk (lokaal, regionaal en provinciaal) beoordeeld kunnen worden. In het nog op te stellen woonakkoord kan deze illustratie nog nader voorzien worden van concretere werkafspraken.

3) Monitoren van vraag en aanbod

Regiogemeenten en Texel (Status Aparte) zijn op de eerste plaats zelf aan zet om deze monitoring uit te voeren. De provincie helpt onder andere door het aanbieden van een dashboard met recente cijfers over woningbouw en woningbehoefte op gemeenteniveau. Ook stelt de provincie de provinciale prognose en monitor beschikbaar. De regiogemeenten en Texel (Status Aparte) gebruiken hun gezamenlijke kennis en opgedane ervaringen in projecten om tot een steeds betere monitoring te komen. De voortgang van het KwK/KwT en monitoring worden jaarlijks in het bestuurlijk overleg tussen regiogemeenten en de provincie besproken. Als deze gegevens daartoe aanleiding geven, vindt bijstelling van het KWK plaats.

Aanvullend worden o.a. de volgende bronnen gebruikt:

- Bevolkingsprognose Noord-Holland (opgesteld door provincie);
- CBS (<https://opendata.cbs.nl/statline>);
- Gemeentelijke dashboards (zoals: <https://www.waarstaatjegemeente.nl>);
- Funda en wachtlijsten sociale huur.

4) Regionale organisatie

De huidige procesarchitectuur in de regio bestaande uit een stuurgroep van wethouders en een ambtelijke werkgroep wordt gecontinueerd en heeft tot doel om de regionale samenwerkingsafspraken uit te voeren en te monitoren. De werkgroep vergadert ten minste tien keer per jaar en voert hierin de onderwerpen uit het convenant concreet uit. Op deze manier wordt het convenant verankerd in de organisatie.

De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van alle gemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie.

De regionale afstemming vindt plaats in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Economie (POROEZ).

Jaarlijks is er een bestuurlijk overleg tussen de wethouders Wonen van de regiogemeenten en Texel (Status Aparte) en gedeputeerde Wonen van de provincie Noord-Holland over het KwK, het KwT en het nog op te stellen regionale woonakkoord.

5) Bijlagen bij het convenant

De volgende bijlagen maken deel uit van dit convenant:

- Bijlage 1: Kwalitatief afwegingskader;
- Bijlage 2: Vragentabel kwalitatief afwegingskader:
 - Kaart I – Postcodegebieden;
 - Kaart II – kernen;
- Bijlage 3: Kwantitatief afwegingskader (*concept*);
- Bijlage 4: Woningbouwprogramma regiogemeenten (*dynamisch*);
- Bijlage 5: Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 (*dynamisch*), betreft een 'losse' bijlage.

EVALUATIE EN WERKING

- Dit convenant wordt aangegaan tot 1 januari 2030. Om de twee jaar wordt geëvalueerd of de afspraken worden nageleefd en of de werking overeenkomt met het doel en de verwachtingen. Als de evaluatie of andere externe omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het convenant tussentijds worden bijgesteld.
- De bij het convenant betrokken partijen bespreken jaarlijks de voortgang van het convenant.
- Wijzigingen of aanvullingen op het convenant zijn slechts mogelijk met instemming van alle betrokken partijen.
- Dit convenant kan worden aangehaald als 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'.
- Partijen kunnen op tekortkoming in de nakoming van dit convenant of van afspraken die daarmee samenhangen, bij de burgerlijke rechter geen beroep doen.
- Wanneer een partij wil uitstappen of toetreden tot het convenant, wordt in overleg met de partijen besloten wanneer een partij dat kan. De partijen besluiten in onderling overleg of bijstelling van het convenant hiervoor noodzakelijk is.
- Bij onvoorziene omstandigheden komen partijen bijeen om elkaar, maar ook andere belanghebbenden, nader te informeren.
- Dit convenant treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening.

Aldus overeengekomen en ondertekend op xx november 2020:

Naam organisatie	Vertegenwoordiger	Handtekening
College van Burgemeester en Wethouders Den Helder	Wethouder Mevrouw H. Keur	
College van Burgemeester en Wethouders Hollands Kroon	Wethouder De heer T.J.M. Groot	
College van Burgemeester en Wethouders Schagen	Wethouder De heer J.C.J. Beemsterboer	
College van Burgemeester en Wethouders Texel	Wethouder Mevrouw H. Huisman-Peelen	
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland	Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening (Inclusief wonen) De heer C. Loggen	

Bijlage 1: Kwalitatief afwegingskader

DOEL AFWEGINGSKADER

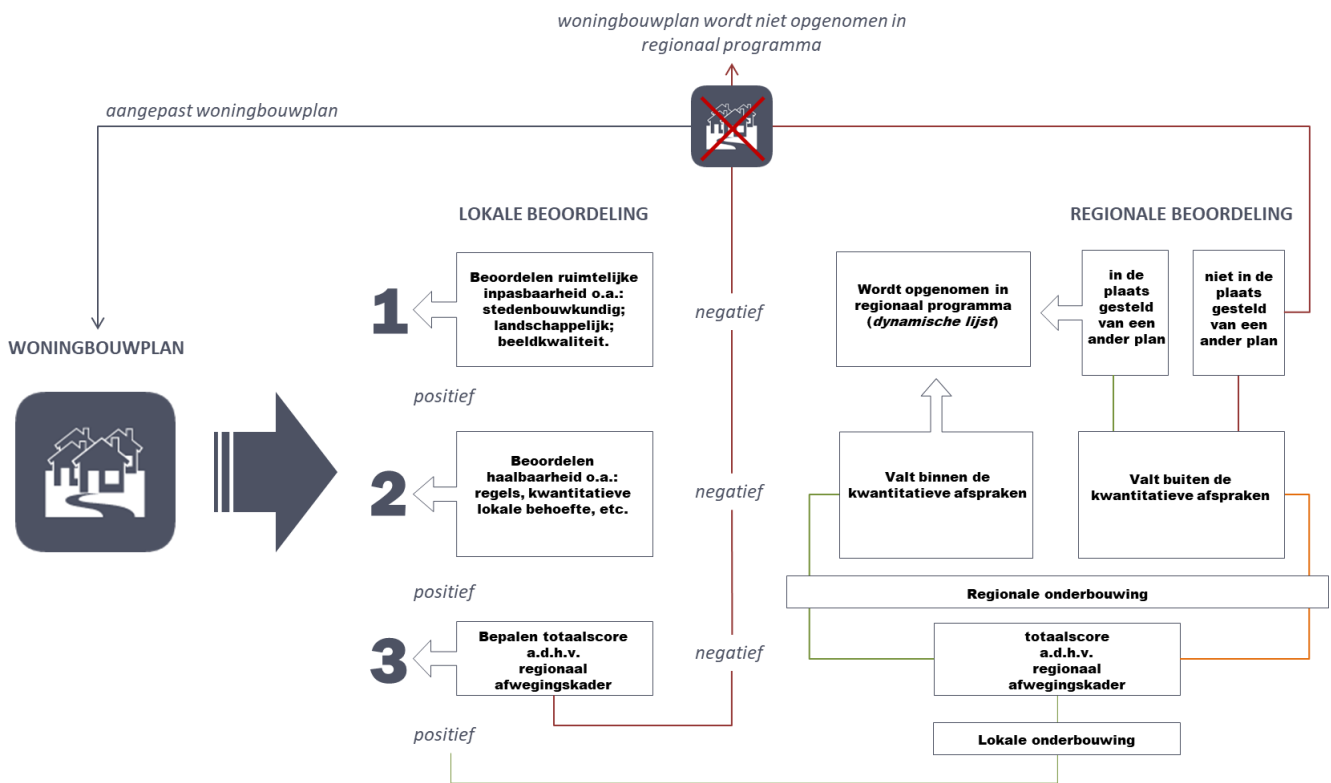
In deze bijlage lichten we het afwegingskader toe dat gebruikt wordt voor het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop. Het doel van dit afwegingskader is dat de regio op een zo objectief mogelijke wijze kan beoordelen of er sprake is van een kansrijk of minder kansrijk woningbouwplan.

BEORDELING WONINGBOUWPLANNEN

De beoordeling van een woningbouwplan resulteert in een totaalscore. Op basis van deze totaalscores kunnen plannen ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden. De totaalscore volgt uit de beantwoording van een aantal vragen verdeeld over de volgende drie thema's:

- I. locatieaspecten;
- II. programmatische aspecten;
- III. gebouwaspecten.

AFWEGING WONINGBOUWPLANNEN – lokaal & regionaal








TOELICHTING VRAGEN

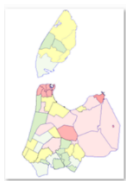
Is de locatie van het initiatief op kaart I gelegen in een geel, lichtgroen of donkergroen postcodegebied?

Kaart I is de verbeelding van de uitkomst van de totaalscores van objectieve indicatoren. Deze indicatoren zijn regionaal afgestemd. De uitkomst is relatief. Dat betekent dat de postcodegebieden ten opzichte van elkaar worden beoordeeld. Waarbij de volgende onderverdeling gehanteerd wordt:

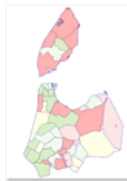
Labels

-  Sterk bovengemiddeld
-  Bovengemiddeld
-  Gemiddeld
-  Beneden gemiddeld
-  Sterk beneden gemiddeld

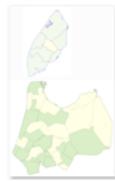
Door deze methode zullen er dus altijd postcodegebieden 'beter' of 'slechter' scoren dan andere. De volgende achttien indicatoren zijn toegepast.



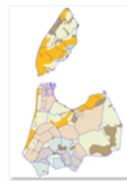
WOZ-waarde



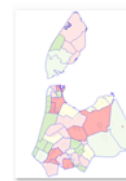
Woningen te koop



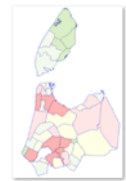
Planvoorraad



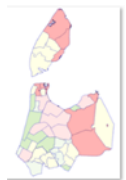
Historische waarden



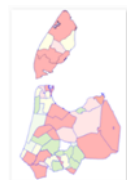
Woonomgeving



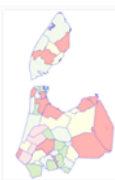
Publieke ruimte



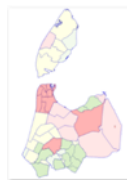
Inkomen



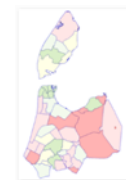
Verwachte Inkomensontwikkeling



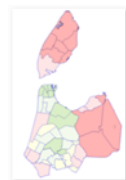
Werkzame beroepsbevolking



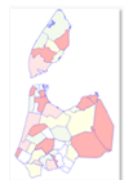
Sociale samenhang



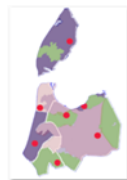
Niveau voorzieningen



Afstand tot treinstation



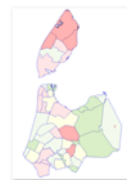
Verwachte werkzame beroepsbevolking



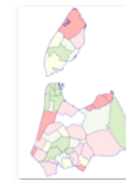
Landschappelijke kwaliteit



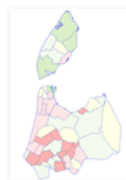
Toegankelijkheid recreatie



Afstand tot hoofdverkeersweg



Afstand tot voortgezet onderwijs







Afstand tot grote supermarkt

De waarden van alle indicatoren worden beoordeeld met een score van -2 tot 2. Deze scores worden opgeteld per postcodegebied en daarna gemiddeld.

Is de locatie van het initiatief gelegen in een geel, lichtgroen of donkergroen kerngebied?

Kaart II is de verbeelding waarop de kernen van een postcodegebied één labelniveau hoger wordt gekleurd dan het postcodegebied zelf. Voor de begrenzing van de kernen is deze overgenomen van de regionale BSG-kaart. Waarbij de volgende onderverdeling gehanteerd wordt:

Labels

-  Sterk bovengemiddeld
-  Bovengemiddeld
-  Gemiddeld
-  Beneden gemiddeld

Benoemde afstanden worden bepaald aan de hand van een hemelsbrede radius. Voor de straal geldt een cirkel met een hemelsbrede radius.

Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 5 km van een treinstation?

Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1,7 km van een hoofdverkeersweg?

Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1 km van een grote supermarkt?

Onder hoofdverkeersweg wordt verstaan een rijksweg of provinciale weg. De gemiddelde afstand in de provincie Noord-Holland is 1,7 kilometer (*gelijk aan het landelijk gemiddelde*).

Onder grote supermarkt wordt een van de volgende supermarkten verstaan:

Albert Heijn	Deen	Lekker Makkelijk	Pakgro
Aldi	DekaMarkt	Lidl	Plus
Boni	Dirk	Makro	Poiesz
Boon's markt	EkoPlaza	Marqt	Pryma
Budget Food	Hoogvliet	MCD	Sligro
Coop	Jumbo	Nettorama	Spar
Dagwinkel	Landmarkt	Odin	Vomar

De oorspronkelijke afstand betrof een gemiddeld of hogere score als de afstand gelegen is tussen 0 en 1 kilometer.

Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1 km van een supermarkt/levensmiddelenwinkel?

De voorgaande vraag ziet op o.a. andere supermarkten. De regio kenmerkt zich ook juist door veel kleine kernen en dorpen in een landelijke omgeving waar ook in het bijzonder lokale supermarkten/supermarktconcepten aanwezig zijn.

Is er sprake van een klimaatadaptief ontwerp?

Zijn er bij het woningbouwplan ontwerpprincipes voor klimaatadaptief bouwen toegepast, die leiden tot minder wateroverlast en hittestress, minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling, en meer biodiversiteit.

De volgende vraag nodigt de initiatiefnemer uit om met een gemotiveerd plan te komen, hierom betreft dit ook geen limitatieve opsomming van de mogelijke situaties.

Is de locatie van het initiatief gelegen in een 'aandachtsgebied'?

Hierbij kan gedacht worden aan de volgende situaties:

- Locatie waar sprake is van langdurige leegstand met de negatieve gevolgen voor de woonomgeving als gevolg;
- Langdurig braakliggend terrein;
- Locatie waar door economische ontwikkelingen werkgelegenheid ontstaat, die een autonome vraag naar woongelegenheden met zich meebrengt;
- Et cetera.

De volgende vraag is geen vraag die een score oplevert maar bij positieve beantwoording vraagt om een aanvullende onderbouwing/motivatie.

Is in een straal van 2,5 kilometer sprake van woningbouwplannen van gelijke grootte?

In de onderbouwing wordt o.a. aandacht geschonken aan:

- Welke woningbouwplannen betreffen dit;
- Wat is de planfase waarin deze woningbouwplannen zich bevinden;
- Als er sprake is van relatief 'stilstaande' (en/of geen sprake van realisatie) woningbouwplannen wat is de motivatie dat het woningbouwplan wel tot uitvoering komt;
- Et cetera.

Is de regionale krapte-indicator lager dan 7?

De krapte-indicator wordt berekend op basis van de verhouding tussen het aanbod in een bepaald segment en de gerealiseerde vraag in dat segment, dus het aantal verkochte woningen. Deze indicator is terug te vinden op:

<https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>

Is zorgvuldig gemotiveerd dat de woningtypologieën van het woningbouwplan aansluiten bij de behoefte van de locatie?

De verantwoordelijkheid ligt primair bij de initiatiefnemer en deze is dan ook vrij om het op eigenwijze te motiveren, bijvoorbeeld door middel van een marktonderzoek of onderbouwing via demografische gegevens.

Voorziet het woningbouwplan in minimaal 50% levensloopgeschikte woningen?

Onder levensloopgeschikte woningen wordt verstaan dat ze zo zijn gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap.

Voorziet het woningbouwplan in minimaal 20% sociale (huur-/koop) woningen?

Sociale koopwoning: koopprijs onder het wettelijk maximum van € 200.000

Sociale huurwoning: huurprijs per maand lager dan € 737,14

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van hergebruik van bestaand vastgoed?

Onder bestaand vastgoed wordt verstaan o.a. scholen, kantoren, maatschappelijke gebouwen, winkels en bedrijfspanden.

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van hergebruik van bestaand 'karakteristiek' vastgoed?

Onder bestaand vastgoed wordt verstaan o.a. monumentale panden en lokaal specifieke waardevolle gebouwen.

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van flexibele of tijdelijke bouw?

Onder flexibele of tijdelijke bouw wordt verstaan de gebouwen zonder veel kosten getransformeerd of verwijderd kunnen worden.

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van bijzondere aandacht voor duurzaamheid?

Hiervan is sprake als er meer dan gebruikelijk geïnvesteerd is in duurzaamheidsmaatregelen (zoals: hoger dan gesteld door het bouwbesluit/besluit bouwwerken leefomgeving)

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van een BREEAM-certificering?

Dit betreft een duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen. Informatie is te vinden op: <https://www.breeam>

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van bijzondere aandacht voor 'samenleven'?

Het initiatief en creativiteit ligt primair bij de initiatiefnemer en deze is dan ook vrij om het op eigenwijze te motiveren. Een voorbeeld is: Gemeenschappelijke ruimtes voor bewoners maar ook niet bewoners.

De totaalscore van een woningbouwplan wordt bepaald door:

Totaal beoordeling 1: locatie aspecten	xx	
Totaal beoordeling 2: programmatische aspecten	xx	
Totaal beoordeling 3: gebouwaspecten	xx	+
Totaalscore woningbouwplan	xx	

Bijlage 2: Vragentabel kwalitatief afwegingskader

Beantwoording van de vraag met 'ja' resulteert in een score van '2' en beantwoording van de vraag met 'nee' resulteert in een score van '0'.

Beoordeling 1: locatie aspecten	
Vraag:	score
Is de locatie van het initiatief op kaart I gelegen in een geel, lichtgroen of donkergroen postcodegebied?	
Is de locatie van het initiatief op kaart II gelegen in een geel, lichtgroen of donkergroen kerngebied?	
Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 5 km van een treinstation?	
Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1,7 km van een hoofdverkeersweg?	
Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1 km van een grote supermarkt?	
Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1 km van een supermarkt/levensmiddelenwinkel?	
Is er sprake van een klimaatadaptief ontwerp?	
Is de locatie van het initiatief gelegen in een 'aandachtsgebied'?	
Totaal beoordeling 1	

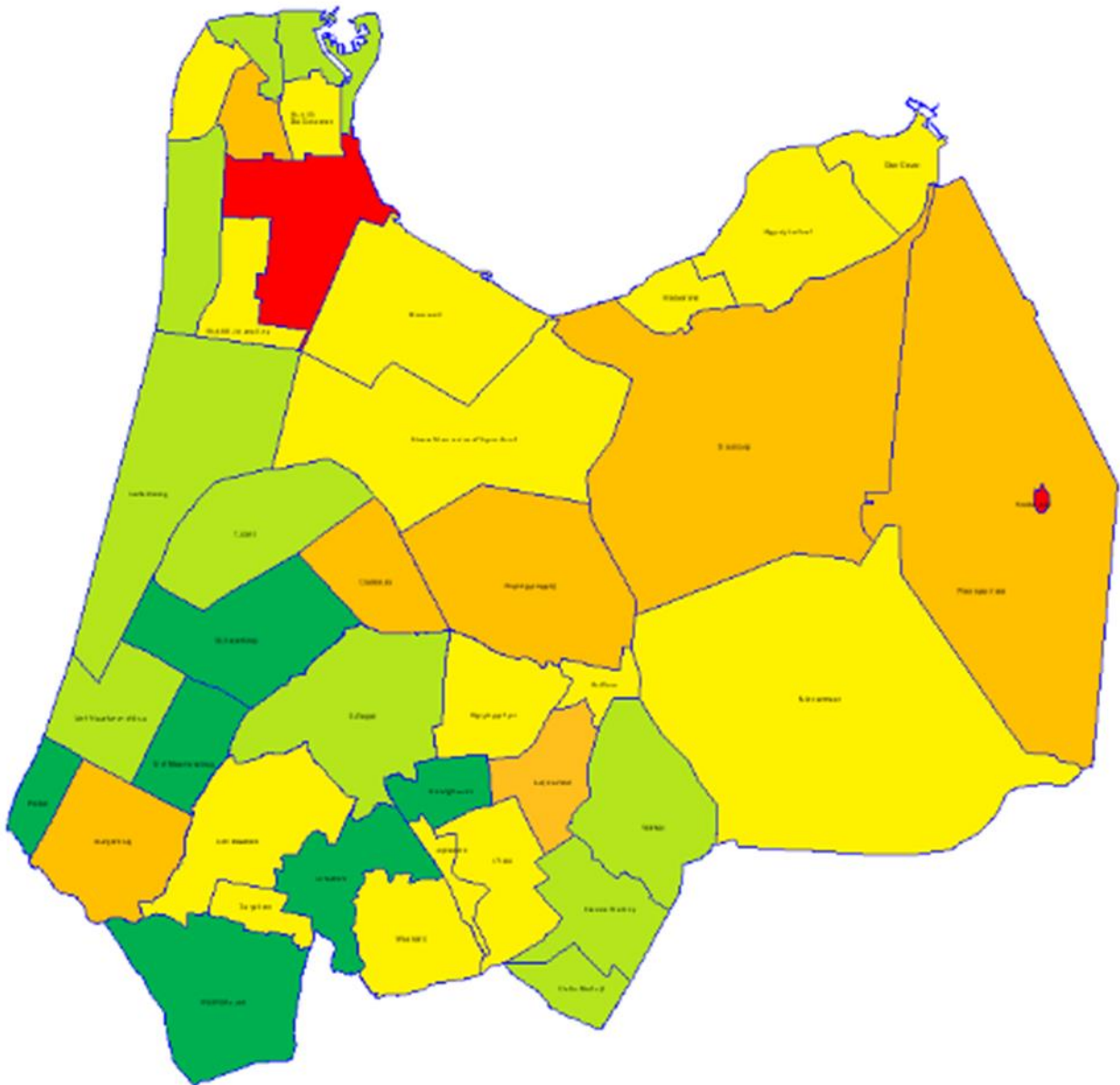
De volgende vraag is geen vraag die een score oplevert maar bij positieve beantwoording vraagt om een aanvullende onderbouwing/motivatie.

Is in een straal van 5 kilometer sprake van woningbouwplannen van gelijke grootte?
--

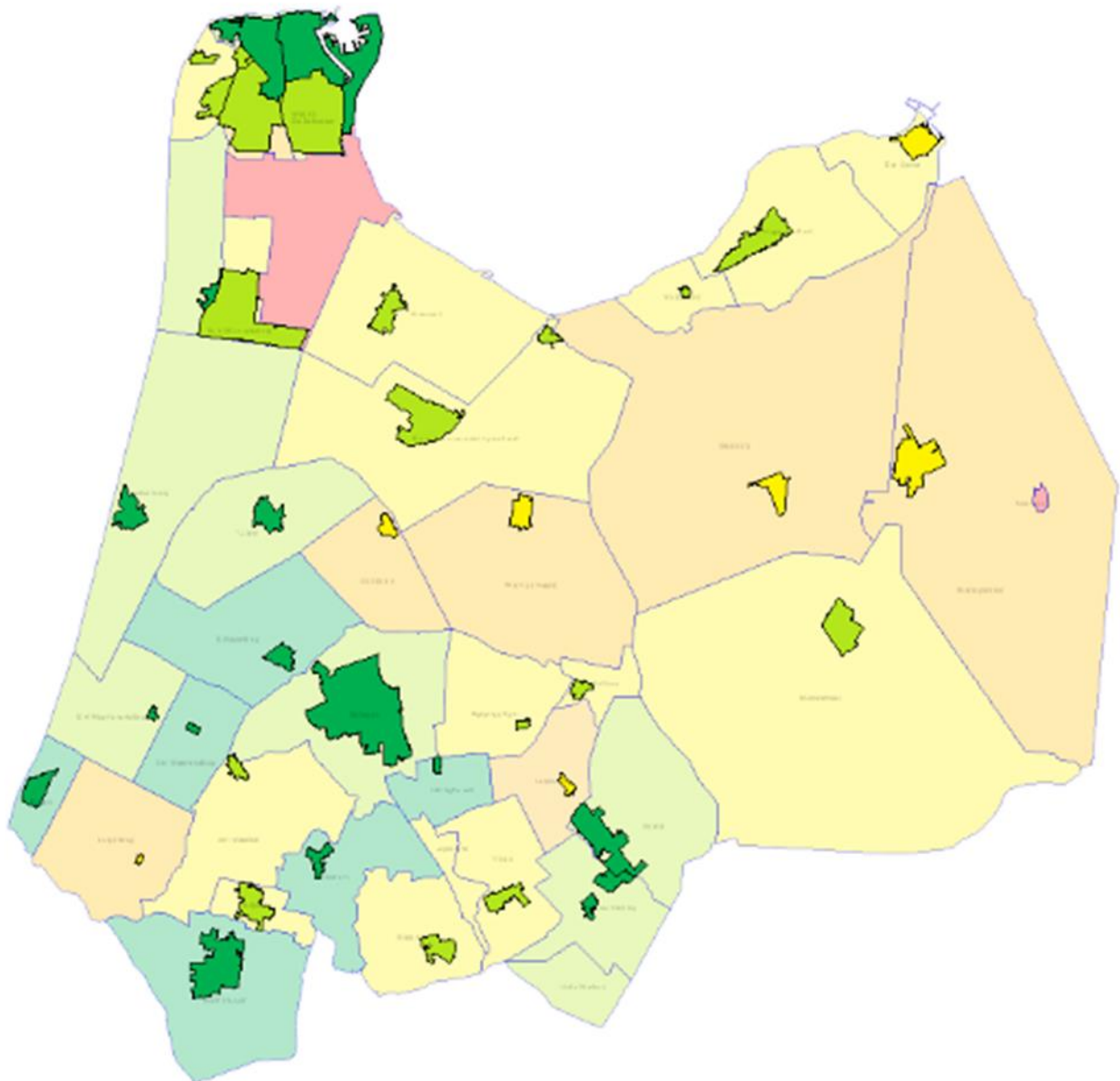
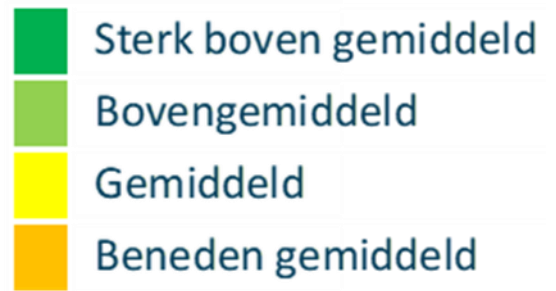
Beoordeling 2: programmatische aspecten	
Vraag:	score
Is de regionale krapte-indicator lager dan 7?	
Is zorgvuldig gemotiveerd dat de woningtypologieën van het woningbouwplan aansluiten bij de behoefte van de locatie?	
Voorziet het woningbouwplan in minimaal 50% levensloopgeschikte woningen?	
Voorziet het woningbouwplan in minimaal 20% sociale (huur-/koop) woningen?	
Totaal beoordeling 2	

Beoordeling 3: gebouwaspecten	
Vraag:	score
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van hergebruik van bestaand vastgoed?	
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van hergebruik van bestaand 'karakteristiek' vastgoed?	
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van flexibele of tijdelijke bouw?	
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van bijzondere aandacht voor duurzaamheid?	
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van een BREEAM-certificering?	
Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van bijzondere aandacht voor 'samenleven'?	
Totaal beoordeling 3	

Kaart I - Postcodegebieden



Kaart II – Kernen



Bijlage 3: Kwantitatief afwegingskader ³

De regiogemeenten kiezen voor een nieuwe manier van sturen op de toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad, namelijk adaptieve/dynamisch programmeren.

Adaptief/dynamisch programmeren is een planningsinstrument dat programmamangers helpt om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen, maar zonder de lange termijn ambities van het programma uit het oog te verliezen. (Bron: *website van Twynstra Gudde*)

Deze van programmeren is niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk, want niet de regiogemeenten zelf maar juist de coöperaties en ontwikkelaars en ook particulieren zijn uiteindelijk degene die daadwerkelijk de woningen gaan realiseren. En naast deze aanbodzijde is natuurlijk ook de vraagkant die niet altijd juist te voorspellen is. Dus het programma moet zich kunnen voegen naar deze dynamische omgeving.

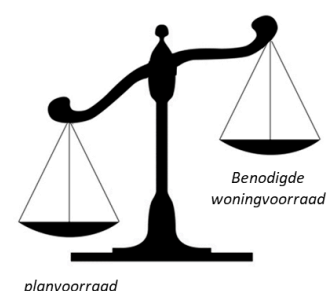
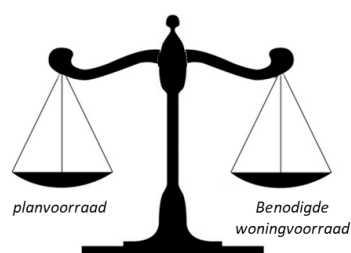
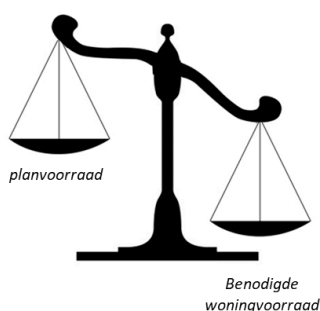
Traditionele planning	Adaptieve planning		Adaptief management
A toewerken naar vooraf gekozen doel	B conditioneren van veranderingen	C leren omgaan met veranderingen	D voorbereiden op het onbekende

→
←

Beleid is leidend Beleid is volgend

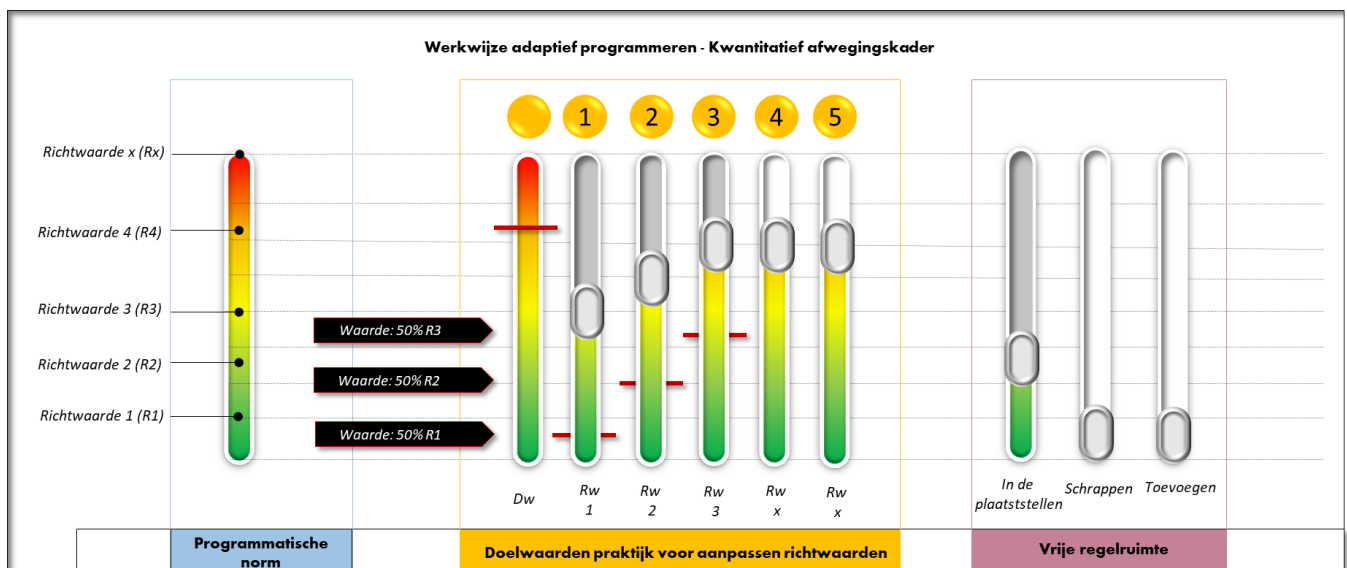
STAP 0 – ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Regionale sturing van de dynamische kwantitatieve afspraak gebeurt altijd met oog voor een optimale balans.



³ Nadere uitwerking volgt bij het woonakkoord

Dit gebeurt realistisch, dus onderbouwd en adaptief. Hiervoor introduceren we het regionale mengpaneel.



Op basis van de combinatie van bepaalde richtwaarden (programmatische norm) en monitoring wordt in fases toegewerkt naar het doel. Stap 1 laat de nu al bepaalde richtwaarden zien, dit is niet limitatief want gedurende de looptijd kunnen er nieuwe richtwaarden worden toegevoegd.

DOEL: Een gezonde woningvoorraad voor de Kop.

STRATEGIE: Adaptief programmeren. Door monitoring het programma tijdig bijstellen zodat er continu gewerkt wordt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen.

WERKWIJZE:

Er wordt in Bijlage 4 een “nul” weergave van het totaalprogramma getoond. Dit maakt het mogelijk om het totaal integraal te blijven beoordelen op zowel kwaliteit als kwantiteit. Door monitoring wordt bij het bereiken van 50% van een richtwaarde stapsgewijs delen uit het totaalprogramma op actief gezet. Dit wordt beschouwd per planfase. Als vertrekpunt worden de volgende planfasen gehanteerd voor de totale planperiode:



De monitoring vindt idealiter ‘real time’ plaats maar in ieder geval wordt er jaarlijks een regionale monitoringsrapportage opgesteld. Deze rapportage geeft inzicht in enerzijds het programma, anderzijds de toegevoegde woningen en inzichten die zijn verkregen o.a. over parameters die de het bouwvolume of de snelheid beïnvloeden. Deze rapportage is het vertrekpunt voor het bepalen of/hoe de richtwaarden aangepast worden.

Deze manier van adaptief programmeren bewerkstelligd dat op basis van de nieuwste cijfers het woningbouwprogramma, naast kwalitatief ook kwantitatief kan worden bijgesteld. De regiogemeenten borgen met hun regionale afstemming continue/dynamische bijsturing van de kwantitatieve afspraken/vertrekpunten en bijhorende woningbouwprogramma om tot een optimale balans te komen.

Op in het totaalprogramma inzichtelijk te maken welke plannen onderdeel van welke richtwaarde maken wordt de staande praktijk gecontinueerd en in plancapaciteit aangegeven welke woningen gerealiseerd zijn in welke periode. Hierbij is het vanzelfsprekend dat kwalitatief betere plannen voor gaan. De labels hard, medium en zacht zijn minder relevant in de volgordelijkheid van programmeren. Immers er kunnen harde plannen zijn die op redenen van de ontwikkelaar in een andere planfase pas gerealiseerd gaan worden. En er kunnen zacht plannen zijn die van een betere kwaliteit zijn en om die reden juist in een desbetreffende planfase worden opgenomen.

Het mengpaneel laat zien dat het programmatische startpunt voor de eerste planfase, richtwaarde 3 en als 50% van richtwaarde 1 is bereikt kan deze richtwaarde aangepast worden.

WERKWIJZEN IN COMPACTE STAPPEN:

Basis

0-totaalprogramma voor regiogemeenten als vertrekpunt (*excel bestand*);

1-richtwaarden, volgens stap 2, als vertrekpunt;

Praktijk - Cyclisch

2-in plancapaciteit de plannen of gedeelte daarvan opnemen horende bij planfase 1.

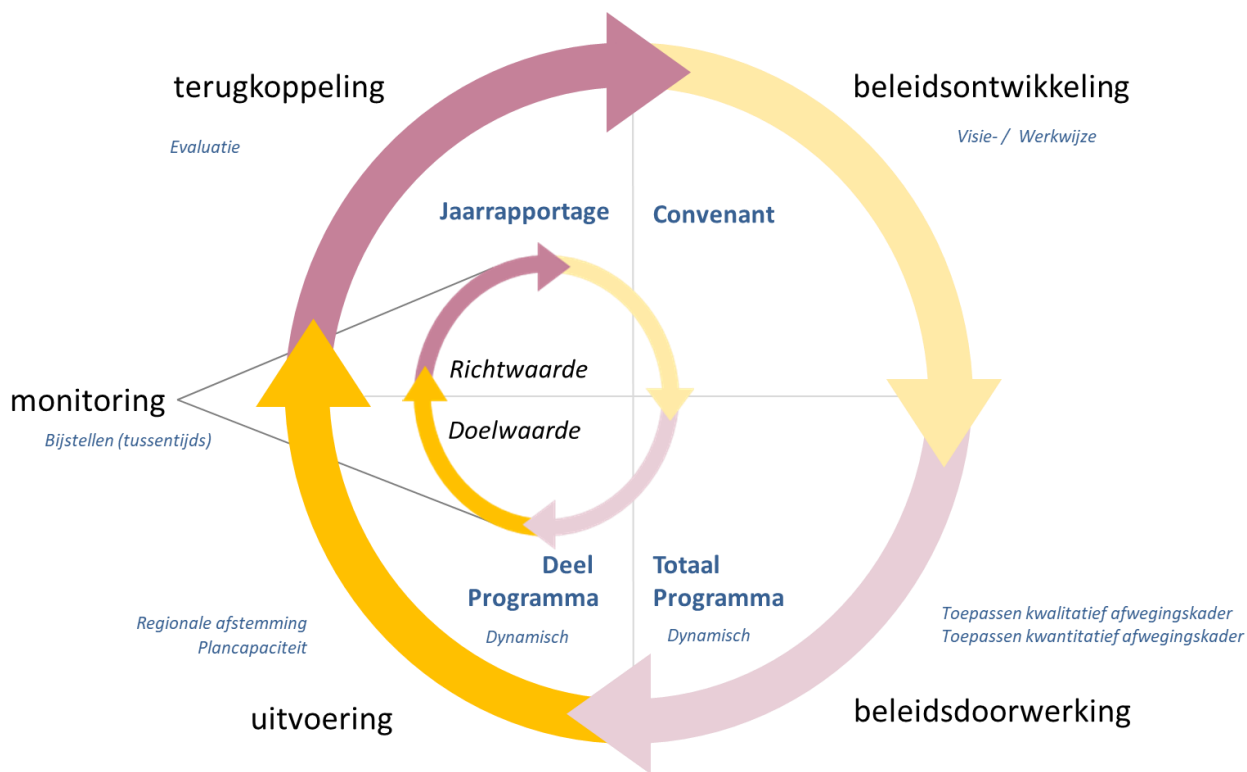
3-monitoring (*continu proces*);

4-als blijkt dat de richtwaarden of de planfase aangepast moet worden, wordt dit aangepast;

5-in plancapaciteit muteren. (*continu proces*).

DOELWAARDE: Vertegenwoordigd wat in de praktijk nodig is om een gezonde woningvoorraad te borgen. Waarbij de doelwaarde beïnvloed wordt door de praktijk, zoals effecten van trends en ontwikkelingen. En ontwikkelingen in het bijzonder gevisualiseerd kunnen worden door scenario's. Monitoring is het middel om deze beïnvloeding inzichtelijk te maken.

RICHTWAARDE: Vertegenwoordigd de benodigde planvoorraad om de doelwaarde te realiseren. Waarbij richtwaarden op zichzelf staand niet de doelwaarde beïnvloeden maar slechts een middel zijn.



STAP 1 – BEPALEN VERTREKRICHTWAARDE

- 1) Het basisvertrekpunt bij het bepalen van de richtwaarden betreft de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 opgesteld door de provincie (verder te noemen bevolkingsprognose). [Richtwaarde 1]



Kop van Noord-Holland	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	163.500	163.000	161.600	156.700	-6.800	-4%
Huishoudens	73.900	75.800	76.300	74.500	600	1%
Bevolking <15 jaar	24.500	23.000	22.900	23.300	-1.200	-5%
Bevolking 15-65 jaar	102.000	97.700	92.500	83.400	-18.600	-18%
Bevolking 65+	37.000	42.300	46.200	50.000	13.000	35%
Alleenstaand <65	15.200	15.100	14.500	12.900	-2.300	-15%
Alleenstaand 65+	10.600	13.100	15.100	17.600	7.000	66%
Gezin met kinderen	18.900	17.900	17.500	17.100	-1.800	-10%
Een oudergezin	5.200	5.100	4.900	4.700	-500	-10%
Paar zonder kinderen	24.100	24.700	24.300	22.200	-1.900	-8%
Woningbehoefte	73.600	75.300	75.600	73.600	0	0%

	Bevolking						Huishoudens					
	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Den Helder	55.600	54.600	53.500	50.300	-5.300	-10%	26.600	26.700	26.400	24.800	-1.800	-7%
Hollands Kroon	47.800	48.000	48.000	47.600	-200	0%	20.500	21.100	21.600	21.700	1.200	6%
Schagen	46.500	46.900	46.600	45.600	-900	-2%	20.500	21.500	21.800	21.700	1.200	6%
Texel	13.600	13.500	13.500	13.200	-400	-3%	6.300	6.500	6.500	6.200	-100	-2%

Hierbij geldt als uitgangspunt dat voor dit basisvertrekpunt nieuwere bevolkingsprognose Noord-Holland, opgesteld door de provincie, in de plaats kunnen worden gesteld.

	Woningbehoefte - Prognose PNH 2019-2040 (provincie noordholland) - Gemeenten (2018) van Provincie Noord-Holland											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
Den Helder	40	30	50	30	-10	-20	-60	-50	-60	-90	-100	-240
Hollands Kroon	100	70	90	140	100	100	160	90	80	80	20	1.030
Schagen	200	160	150	110	110	100	80	90	70	0	20	1.090
	340	260	290	280	200	180	180	130	90	-10	-60	1.880

Afbeelding: Doelwaarde 1

2) Als volgende vertrekpunt wordt rekening gehouden met planuitval (30%). Dit betreft plannen in programma die door externe redenen toch geen doorgang vinden. [Richtwaarde 2]. Dit is een voortzetting van de bestendige beleidslijn uit het voorgaande convenant.

	Woningbehoefte - Prognose PNH 2019-2040 (provincie noordholland) - Gemeenten (2018) van Provincie Noord-Holland incl. 30%											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
Den Helder	52	39	65	39	-7	-14	-42	-35	-42	-63	-70	-78
Hollands Kroon	130	91	117	182	130	130	208	117	104	104	26	1.339
Schagen	260	208	195	143	143	130	104	117	91	0	26	1.417
												2.678

Afbeelding: Richtwaarde 2

Dit resulteert in het volgende beeld van de richtwaarden per regiogemeente:

	Periode 2020 tot en met 2030
	Richtwaarde: 2
Den Helder	-78
Hollands Kroon	1339
Schagen	1417
	2678

Afbeelding: Richtwaarden 2 per regiogemeente

3) Bij de derde richtwaarde wordt de anticipatie schil gehanteerd. Deze schil betreft +25%. [Richtwaarde 3]

Op basis van een analyse van inzichten wordt een adaptieve-/anticipatie schil toegevoegd.

De regiogemeenten zijn ervan doordrongen dat in de tijd van een maakbare samenleving achter ons ligt. De realisatie van woningbouw betreft de uitkomst van een richtinggevende overheid, marktbepalende – (vraag) en markt uitvoerende partijen (aanbod). Dit wordt samengevat onder de noemer adaptief vraag gestuurd bouwen. Richting geven is complexer in ongewone en onzekere tijden. Hiermee hebben we ervaring opgedaan bij de inwerkingtreding van het vorige convenant, de huizenmarktcrisis, heipalen te kort en stikstofproblematiek.

Dit heeft ons wel inzichten gegeven, hier worden er enkele benoemd:

- Disbalans tussen doorlooptijd ruimtelijke procedures en aanbod;
- Vertraagde constateringmogelijkheid dat plannen in programma niet uitvoerbaar blijken door disbalans met vraag;
- Onevenredige ‘boekhoudkundige’ blokkering door deze plannen van wel direct uitvoerbare plannen (geven gehoor aan de vraag);

- Ook de goede plannen liggen langer stil doordat men een afwachtende houding inneemt of doordat men bij herstel voor meer geldt gaat en dus andere locaties in portefeuille eerst gaat ontwikkelen.

Deze inzichten resulteren in een gewenste bijsturing, namelijk het toevoegen van een adaptieve-/anticipatieschil. Dit geeft net die aanvullende boekhoudkundige lucht om de juiste plannen vlot te trekken. Hierbij wordt geen negatief effect verwacht want zoals gebleken worden de minder goed scorende plannen niet alsnog gerealiseerd. De markt doet hier gewoon zijn werk. Er ontstaat dus niet een te grote toevoeging aan de bestaande woningvoorraad, maar hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat in de beoogde periode de benodigde woningen daadwerkelijk worden toegevoegd en niet alleen op papier.

Dit resulteert in het volgende beeld van de richtwaarde:

	Periode 2020 tot en met 2030
	Richtwaarde: 3
Den Helder	39
Hollands Kroon	1674
Schagen	1771
	3484

Afbeelding: Richtwaarde 3 per regiogemeente

STAP 2 – RICHTWAARDEN BIJ SCENARIO'S

De scenario-aanpak biedt houvast op de grote mate van onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen. Scenario's kunnen worden beschouwd als mogelijke en consistente toekomstbeelden. Door te denken in termen van verschillende consistente toekomstbeelden, kan beter worden ingespeeld op de verschillende situaties die zich kunnen voordoen. Het doel van scenario's is dus niet om de toekomst te voorspellen (zoals in het geval van prognoses), maar om een beeld te krijgen van mogelijke toekomst.

Zoals gesteld is de prognose, opgesteld door de Provincie Noord-Holland, vertrekpunt. Demografische ontwikkelingen worden beïnvloed door economische en sociaal-culturele ontwikkelingen. Op hun beurt worden laatstgenoemde ontwikkelingen beïnvloed door demografische ontwikkelingen. Mede door deze wisselwerking is het bijzonder moeilijk om voor de lange termijn een accurate prognose te maken van zowel demografische, economische als sociaal-culturele ontwikkelingen. Naast de toegepaste scenario's door de provincie bij het opstellen van de prognose, worden hier regionale scenario's naast gesteld. Door het monitoren van de praktijk kan zo bekeken worden in welke 'mogelijke toekomst' we ons op elk meetmoment bevinden.

Een scenario is niet gebaseerd op ambitie alleen maar ook door daadwerkelijk ontwikkelingen te bewerkstelligen. Voor partijen is hiervoor een belangrijk vertrekpunt de samenwerking De Kop werkt!. In de [Position Paper](#) blijkt dat: "Met het programma De Kop Werkt! wordt ingezet op ontwikkeling om de trend (dalende beroepsbevolking) te doorbreken.

Met De Kop Werkt! hebben de vier Koggemeenten en de provincie Noord-Holland vier jaar geleden ingezet op het versterken van de regio. Het doel is om het wonen, werken en recreëren in de Kop aantrekkelijker te maken. Daarnaast is het streven om een gunstig vestigingsklimaat te realiseren voor bedrijven. Het accent van het programma ligt vooral op het gebied van economie, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid en leefbaarheid. De vier gemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie Noord-Holland hebben hiervoor samen 30 miljoen euro beschikbaar gesteld. Er is al heel veel geïnvesteerd en dat krijgt een vervolg met De Kop groeit!.

Hieruit blijkt het commitment van de partijen en het volste vertrouwen dat de ingeslagen weg vruchten afwerpt en dat zal blijven doen.

Het eerste basis scenario betreft het te verwachte effect van de het vergroten van werkgelegenheid voor de onderbouwing wordt verwezen naar documenten horende bij De Kop werkt/groeit! En de diverse scenario studies zoals het Helders perspectief bevat en North Amsterdam Data Center Campus.

Dit basis scenario wordt als basis als volgt vertaald in drie scenario's, waarbij in het eerste scenario uitgegaan wordt dat slechts 10% van de mensen die komen werken in de Kop ook daadwerkelijk in de Kop (willen) gaan wonen. De volgende twee scenario's gaan vervolgens uit van 15% en 20%.

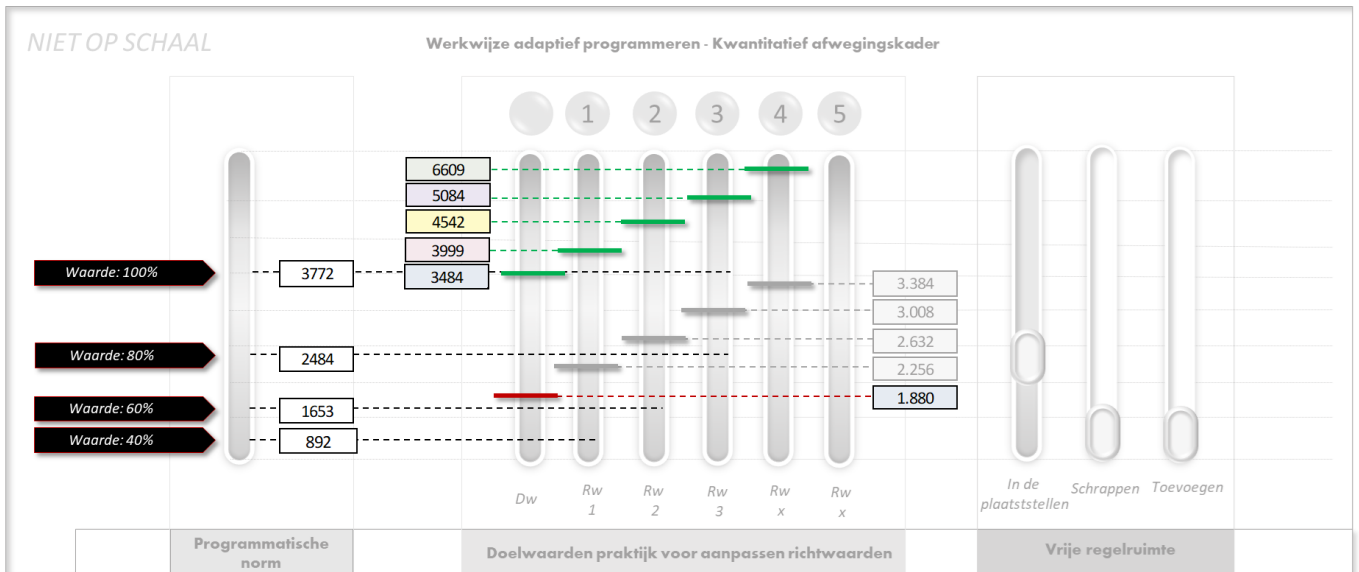
		1	2	3
Scenario's WERKGELEGENHEID		10%	15%	20%
werkgelegenheid	marine	2000		
	energieovergang	1000		
	data	1000		
	overig	3000		
<i>Saldo werkgelegenheid</i>		7000		
Aanvullende behoefte woningen		700	1050	1400

Het tweede basis scenario focust op de totale ambitie en dus de hieruit volgende effecten van het stimuleringsprogramma de Kop werkt/groet! De provincie Noord-Holland heeft in de Investeringsstrategie bepaald dat de bereikbaarheid mededragers is voor het behoud en ontwikkeling van economische centra en dat een uitstekend netwerk centraal staat. Mede door een passende bereikbaarheid moet de aantrekkelijkheid van de Kop als vestigingsplaats voor bedrijven, leefomgeving en ook als toeristische trekpleister verbeteren. Deze vergroting van een aantrekkelijke leefomgeving sluit heel goed aan bij de trend van stad naar land. De kosten van levensonderhoud liggen een stuk lager dan in de grote stad, wat in deze tijd van besparen een belangrijk gegeven is. Ook de kosten van bedrijfsruimtes zijn een stuk lager op het platteland. Die zijn in de grote stad vaak nauwelijks nog op te brengen voor startende ondernemers, terwijl er op het platteland juist veel ruimte vrijkomt – denk aan boerschuren die leeg komen te staan. De trek naar het platteland al een echte trend, die rurbanisatie wordt genoemd.

Basis scenario twee:

		4	5
Scenario's TREND van STAD naar LAND			
Woonkwaliteit		420	259
Rust & Ruimte		284	284
Mobiliteit		280	309
Aanvullende behoefte woningen		984	852

Stap 1 en 2 resulteert in de volgende cijfermatige weergave van het mengpaneel:



— - Doelwaarde (in lijn met praktijk-monitoring)

— - Richtwaarde

Stap 1 en 2 in tabelvorm voor regiogemeenten voor de gehele planperiode:

		prognoses	scenario 1	scenario 2	scenario 3	sceanrio 4	sceanrio 5
Behaald	Doelwaarden	1.880	2.580	2.930	3.280	4.264	5.117
	A=20%	376	516	586	656	853	1.023
	B=40%	752	1.032	1.172	1.312	1.706	2.047
	C=60%	1.128	1.548	1.758	1.968	2.558	3.070
	D=80%	1.504	2.064	2.344	2.624	3.411	4.093
	E=100%	1.880	2.580	2.930	3.280	4.264	5.117
Adaptatie	Richtwaarden	1	2	3	4	5	
	B=40%	3484					
	C=60%		3999				
	D=80%			4542			
	E=100%				5084		6609

n.t.b.

gerealiseerde
woningen

richtwaarde
plancapaciteit

n.t.b.	3484
892	3999
n.t.b.	n.t.b.
1653	4542
n.t.b.	n.t.b.
2484	5084
n.t.b.	n.t.b.
3772	6609
n.t.b.	n.t.b.

Den Helder Schagen Hollands Kroon

39	1771	1674	3484
n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
384	1853	1762	3999
n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
748	1946	1848	4542
n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
1111	2038	1935	5084
n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
2133	2297	2179	6609
n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

Afbeelding A: per regiogemeente

Voldoende woningen van goede kwaliteit



Woonakkoord: minimaal 5000 woningen in de Kop tot 2030

Behoefte is gebaseerd op:

- Autonome groei (eigen jeugd en ouderen, sociale huur, lokale behoefte)
- Economische gebonden inwoners (groei werknemers uit clusters faciliteren)
- Huisvesting arbeidsmigranten
- Overloop MRA
- aanbod nieuwe en bijzondere woonvormen

- Wij vinden het belangrijk om in deze behoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen.
- Wij hanteren: Sterke kernen, goede voorzieningen
- Wij bieden ruimte voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern. Wij leveren lokaal maatwerk.

Uitgaande van de hierboven genoemde behoefte is er geen sprake van concurrentie, sterker: de regio heeft er belang bij dat er in alle gemeenten snel gebouwd gaat worden. In 2022/2023 herijken we de behoefte.

Woonakkoord: 5000 woningen in de Kop tot 2030

Dit bereiken we door als regio Kop van Noord-Holland een woonakkoord te sluiten met provincie, marktpartijen, corporaties en grote werkgevers zowel vanuit economie als vanuit de agri (i.v.m. arbeidsmigranten) waarin de urgentie en het versnellen door iedereen gevoeld wordt. Hiervoor is als eerste het opstellen van duidelijke randvoorwaarden nodig. Randvoorwaarden als mobiliteit, kwaliteit van de woningen, goede locaties, hoe te versnellen en goede monitoring. We weten niet wat er in de toekomst gebeurt dus bewegen we mee met de ontwikkelingen (adaptief programmeren). Ook leggen wij relaties met energietransitie en toerisme. Hierbij bieden we ook ruimte voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern. Wij leveren lokaal maatwerk, voor de lokale behoefte.

Ook de kwalitatieve opgave, inclusief bestaande bouw, blijft prioriteit (bijzondere woonmilieus, woning typologieën, voor welke doelgroepen, energieneutraal, klimaatbestendig).

Wij willen het woonakkoord goed borgen in de bovenregionale schaal Holland boven Amsterdam. We willen graag optrekken met andere partners, zoals de MRA en het Rijk om te komen tot een woondeal. Ook in deze woondeal zijn de dwarsverbanden met de hierboven genoemde thema's zeer belangrijk.

Het woonakkoord maakt deel uit van het op te stellen Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van NH 2020- 2030. Dit betreft een voorzetting van een lopend programma en gaat gedetailleerd en dynamisch in op woningbouwprogrammering t.b.v. van ladderonderbouwingen en kwaliteitstoetsen. Wij gaan het KWK zo snel mogelijk en eenvoudig mogelijk opstellen tegelijkertijd met het starten van het uitwerken van het woonakkoord.

Het KWK en het Woonakkoord zien wij als integraal geheel en verwijzen naar elkaar.

'Sterke kernen, goede voorzieningen' is de basis die wij hanteren. Wat dit concreet betekent voor het voorzieningen niveau, bepalen we mede aan de hand van het KWK en het Woonakkoord.

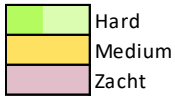
Er zijn behoorlijke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen in de Kop van NH, zoals de technische revolutie, zorghulp irt wonen, vergrijzing en langer thuiswonen. Dat vergt een innovatieve kwalitatieve aanpak op basis van bijvoorbeeld doorstroming, bijzondere woonvormen etc.


Wij onderzoeken de mogelijkheid voor een gezamenlijk versnellingsprogramma, bijvoorbeeld vanuit een regionaal integraal team om alle projecten aan te jagen/ problemen op te lossen en monitoren wat de markt in zijn geheel doet. Binnenstedelijk gaan we ook door met ontwikkelen. Met name binnen de gemeente Den Helder zijn daar nog volop mogelijkheden..

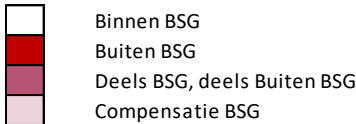
Bijlage 4 – totaalprogramma (excel): vertrekpunt regiogemeenten


Voor Bijlage 4 is de volgende legenda van toepassing:

LEGENDA:



 Vertrouwelijke plannen



 'in realisatie zijnde niet faseerbare plannen (gestapeld)'

Ter illustratie:

De getoonde lijsten betreffen een 'vertreklijst', hiermee wordt voldaan aan de provinciale regels. Gedurende de looptijd van het convenant zal er adaptief geprogrammeerd worden. Dit zal gaan resulteren in mutaties van de getoonde vertreklijst. De actuele lijst/ overzicht is, gedurende de looptijd, te raadplegen in www.plancapaciteit.nl.

Aanvullend is het ook van belang om te adresseren dat het totaalprogramma als doel heeft inzicht te geven in de aan de bestaande woningvoorraad 'toe te voegen' woningen. Dit betekent dat er sprake is van een saldering: nieuw te bouwen woningen – te slopen woningen betreft totaalprogramma.

HOLLANDS KROON

postcode gebied	Plan naam	bi St (BSG)	bu St	Vertrouwelijk	Aantal te realiseren woningen	Aantal te slopen woningen	Saldo 2020 tot 2024 KwK	Saldo 2020 tot met 2030 KwK	Planstatus
Anna Paulowna	Elshof Zuid	ja	Nee		161	0	82	231	1A Onherroepelijk
Breezand	Groenhof Zuid	ja	Nee		45	0	15	45	1A Onherroepelijk
Breezand	Wallerstaete	ja	Nee		24	0	12	24	1A Onherroepelijk
Den Oever	Breehornstraat/Kapellehof	ja	Nee		19	0	19	19	1A Onherroepelijk
Hippolytushoef	Noorderlicht	Ja	Nee		64	66	-2	-2	1A Onherroepelijk
Kolhorn	Ansjoiskade	Ja	Nee		26		26	26	1A Onherroepelijk
t Veld	Plan 't veld Noord fase 1	Ja	Nee		60		60	60	1A Onherroepelijk
Wieringerwaard	De Hoop Fase 3	ja	nee		19		19	19	1A Onherroepelijk
Wieringerwaard	Sportlaan	Ja	nee		16	16	0	0	1A Onherroepelijk
Winkel	Winkelmadepark	ja	nee		92	116	-24	-24	1A Onherroepelijk
Subtotaal Hard I							207	398	
t Veld	plan 't Veld	ja	nee		305		60	225	2A Vastgesteld plan/besluit
Wieringerwaard	De Hoop Fase 4	ja	nee		24		12	12	2A Vastgesteld plan/besluit
Subtotaal Hard II							72	249	
Totaal Hard							279	647	
Den Oever	Camping de Gest	ja	Nee		29		14	14	3 plan/besluit in voorbereiding
Wieringerwerf	Patrijsstraat	ja	Nee		42	40	2	2	3 plan/besluit in voorbereiding
Wieringerwerf	Sternstraat	ja	Nee		14	12	2	2	3 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Sportlaan	ja	Nee		30		30	30	3 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	G.C. van Balen Blankenstraat	ja	Nee		24		24	24	3 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Smidsweg 55	ja	Nee		12		12	12	3 plan/besluit in voorbereiding
Hippolytushoef	Elft	ja	Nee		19		0	0	3 plan/besluit in voorbereiding
Middenmeer	Brugstraat/havenkade	ja	Nee		24	12	6	6	4 plan/besluit in voorbereiding
Nieuwe Niedorp	Oosterweg	nee	nee		15		7	7	5 plan/besluit in voorbereiding
Middenmeer	Brugstraat 1-5	ja	nee		50		0	0	6 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Molenvaart 12 en 14	ja	nee		24		24	24	7 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Seniorencomplex Molenvaart-Kruiszwijn	ja	nee		47		0	47	8 plan/besluit in voorbereiding
Winkel	OBS De Zwerm	ja	nee		20		20	20	9 plan/besluit in voorbereiding
Anna Paulowna	Cornelis Keijzerlaan/postkantoor	ja	nee		12		12	12	12 plan/besluit in voorbereiding
Barsingerhorn	Heerenweg 128	ja	nee		12		0	0	13 plan/besluit in voorbereiding
Totaal Medium							153	310	
Wieringerwerf	Verbindingsweg 2-4	ja	nee		30		0	30	4A potentiële locatie in visie
Wieringerwerf	Vertrouwelijk 1	ja	ja		15		15	0	4A potentiële locatie in visie
Winkel	Vertrouwelijk 1	ja	ja		200		0	100	4A potentiële locatie in visie
Anna Paulowna	Vertrouwelijk 4	nee	ja		300		0	75	4A potentiële locatie in visie
Breezand	Vertrouwelijk 1	Nee	ja		30		0	30	4A potentiële locatie in visie
Middenmeer	Kerkring 1	ja	nee		18		0	18	4A potentiële locatie in visie
Wieringerwerf	Vertrouwelijk 5	nee	ja		180		0	90	4A potentiële locatie in visie
Wieringerwerf	Terpweg	nee	nee		85		0	30	4A potentiële locatie in visie
Winkel	Vertrouwelijk 2	nee	ja		400		0	0	4A potentiële locatie in visie
Wieringerwerf	Vertrouwelijk 6	ja	nee		110	32	30	48	4A potentiële locatie in visie
Wieringerwerf	Knarrenhof (sternstraat/prinses marijke straat)	ja	nee		28		8	20	4A potentiële locatie in visie
Wieringerwerf	De Maaier	ja	nee		15		15	0	4A potentiële locatie in visie
Totaal Zacht							68	509	
Totaal niet regionaal af te stemmen plannen <11							177		

SCHAGEN

postcode gebied	Plan naam	bi St (BSG)	bu St	Vertrouwelijk	Aantal te realiseren woningen	Aantal te slopen woningen	Saldo 2020 tot 2024 KwK	Saldo 2020 tot met 2030 KwK	Planstatus
Callantsoog	Voorweg (Boskerpark)	ja	-	-	14	0	7	14	1A Onherroepelijk
Dirkshoorn	Oosterdijk, Dirkshorn-Zuid	ja	-	-	21	0	21	21	1A Onherroepelijk
Petten	Plein 1945 - Petten Plaza	ja	-	-	12	0	6	12	1A Onherroepelijk
Schagen	Nes Noord (fase 1t/m2)	ja	-	-	73	0	73	73	1A Onherroepelijk
Schagen	Laan 17	ja	-	-	25	0	25	25	1A Onherroepelijk
Schagen	Sportlaan/Regioplein	ja	-	-	46	0	46	46	1A Onherroepelijk
Schagen	Nieuwstraat, plan uitbreiding Makado	ja	-	-	14	0	0	0	1A Onherroepelijk
Schagen	de Veldwachter (Zuiderweg)	ja	-	-	124	0	55	124	1A Onherroepelijk
Sint Maarten	Rode Kool	ja	-	-	32	0	16	32	1A Onherroepelijk
t Zand	t Zand - Noord	ja	-	-	278	0	50	100	1A Onherroepelijk
Warmenhuizen	Centrumgebied	ja	-	-	11	0	11	11	1A Onherroepelijk
	Plan A	ja	-	ja	60	0	2	2	1A Onherroepelijk
	Subtotaal Hard						312	460	
Callantsoog	Denneweg/Duinroosweg	ja	-	-	17	0	17	17	3 plan/besluit in voorbereiding
Callantsoog	Abbestederweg 6	ja	-	-	20	0	20	20	3 plan/besluit in voorbereiding
Callantsoog	Helmweg 9 Brekers	ja	-	-	20	0	0	20	3 plan/besluit in voorbereiding
Oudsluis	Oude handbalvelden	ja	-	-	12	0	12	12	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagen	Centrumontwikkeling Waldervaart	ja	-	-	120	0	0	60	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagen	Nijverheidsstraat 3	ja	-	-	12	0	12	12	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagen	Westerpark - plan huurwoningen	ja	-	-	35	0	35	35	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagen	Nes Noord (fase 3)	ja	-	-	83	0	0	41	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagen	Piet Ottstraat	ja	-	-	32	0	0	32	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagen	Westerweg vd Voort Gorter en partners	ja	-	-	25	0	0	25	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagerbrug	Schagerbrug - Grote Sloop (USP Gronden)	-	ja	-	40	0	40	40	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagerbrug	B velden	ja	-	-	44	0	0	44	3 plan/besluit in voorbereiding
Sint Maartensbrug	Zoekgebied oude schoollocatie	ja	-	-	25	0	10	25	3 plan/besluit in voorbereiding
Tuitjenhorn	Delftweg 15 (Hazera locatie) 'Nieuwe Glas'	ja	-	-	60	0	60	60	3 plan/besluit in voorbereiding
Tuitjenhorn	Sint Jozefstraat	ja	-	-	12	0	12	12	3 plan/besluit in voorbereiding
Tuitjenhorn	Bogtmanweg	-	ja	-	80	0	20	40	3 plan/besluit in voorbereiding
Waarland	Veluweweg 44 loonbedrijf Bruin	ja	ja	-	35	0	25	35	3 plan/besluit in voorbereiding
Waarland	Ruimte voor Ruimte Beemsterboerweg	ja	-	-	15	0	0	15	3 plan/besluit in voorbereiding
Waarland	Bernadettehof	ja	-	-	12	0	12	12	3 plan/besluit in voorbereiding
Warmenhuizen	Dergmeerweg 46	ja	ja	-	60	0	0	30	3 plan/besluit in voorbereiding
Warmenhuizen	Remmerdel	-	ja	-	150	0	150	150	3 plan/besluit in voorbereiding
Warmenhuizen	Torenven	ja	-	-	21	0	21	21	3 plan/besluit in voorbereiding
	Plan B	ja	ja	ja	240	0	30	90	3 plan/besluit in voorbereiding
	Plan C	ja	ja	ja	400	0	30	110	3 plan/besluit in voorbereiding
	Totaal Medium						506	958	
	Plan D	ja	-	ja	40	0	0	0	4A potentiële locatie in visie
	Plan E	ja	-	ja	20	0	0	0	4A potentiële locatie in visie
	Plan F	ja	-	ja	50	0	0	25	4A potentiële locatie in visie
	Plan G	ja	-	ja	150	0	0	0	4A potentiële locatie in visie
	Plan H	ja	-	ja	250	0	0	0	4A potentiële locatie in visie
	Plan I	ja	-	ja	40	0	0	40	4B potentiële locatie optie
	Plan J	ja	-	ja	100	0	0	20	4A potentiële locatie in visie
	Plan K	-	ja	ja	23	0	0	23	4A potentiële locatie in visie
	Totaal Zacht						0	108	
	Totaal kleine plannen	ja	-				177	187	4A potentiële locatie in visie

DEN HELDER

postcode gebied	Plan naam	bi St (BSG)	bu St	Vertrouwelijk	Aantal te realiseren woningen	Aantal te slopen woningen	Saldo 2020 tot 2024 KwK	Saldo 2020 tot met 2030 KwK	Planstatus
Stad binnen de Linie Oost	Spoorstraat-Koningstraat	ja			120	50	30	120	1A Onherroepelijk
Stad binnen de Linie Oost	Molenplein fase 2	ja			20		10	20	1A Onherroepelijk
Stad binnen de Linie Oost	Halter Bellevue fase 2/3	ja			30		30	30	1A Onherroepelijk
Stad binnen de Linie Oost	Postkantoor	ja			10		10	10	1A Onherroepelijk
Stad binnen de Linie Oost	Spuistraat	ja			12		12	12	1A Onherroepelijk
Stad binnen de Linie Oost	V&D	ja			18		18	18	1A Onherroepelijk
Nieuw Den Helder west	Vechtstraat	ja			16	48	16	16	1A Onherroepelijk
Nieuw Den Helder west	Kasteel in Kreekpark	ja			39		39	39	1A Onherroepelijk
Nieuw Den Helder west	Tiny Houses	ja			25		25	25	1A Onherroepelijk
Julianadorp	Willem Alexanderhof	ja			350		180	350	1A Onherroepelijk
Julianadorp	Noorderhaven	ja			100		100	100	1A Onherroepelijk
	Subtotaal Hard I						470	740	
	Correctie sloop						-98	-98	
	Subtotaal Hard Ia						372	642	
Stad binnen de Linie Oost	Vinkenterrein	ja			32		20	32	2A Vastgesteld plan/besluit
Nieuw Den Helder West	IJsselmeerstraat fase 4	ja			24		10	24	2A Vastgesteld plan/besluit
	Subtotaal Hard II						30	56	
	Totaal Hard						402	698	
De Schooten	De Pijler (H. Treubstraat)	ja			13		13	13	3 plan/besluit in voorbereiding
Stad binnen de Linie West	De Windwijzer	ja			20		0	20	3 plan/besluit in voorbereiding
Nieuw Den Helder West	Meidoornstraat/J Verfaillweg	ja			32	53	10	32	3 plan/besluit in voorbereiding
Nieuw Den Helder West	IJsselmeerstraat fase 2	ja			20		0	20	3 plan/besluit in voorbereiding
De Schooten	Den Helder Zuid (station)	ja			60		30	60	3 plan/besluit in voorbereiding
	Totaal Medium						53	145	
	Correctie sloop						-53	-53	
	Subtotaal Medium						0	92	
Nieuw Den Helder Oost	Bijlweg	ja			200		0	200	4A potentiële locatie in visie
Stad binnen de Linie Oost	Dijkzone	ja			200		0	200	4A potentiële locatie in visie
Stad binnen de Linie Oost	Ruyghweg/Spoorwegkade	ja			120		0	120	4A potentiële locatie in visie
Julianadorp	Julianadorp Langevliet		ja		200		0	200	4A potentiële locatie in visie
	Totaal Zacht						0	720	
	Totaal kleine plannen	ja	-				15	36	4A potentiële locatie in visie

Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030



'Texels hoofdstuk'
Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KWK) /
Regionaal Woonakkoord

Team Beleid
Augustus 2020



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Korte beschrijving van de situatie op de Texelse woningmarkt	7
3.	Wat doet Texel eraan om de woningnood op te lossen?	9
4.	Welk maatschappelijk effect beogen we te bereiken op de Texelse woningmarkt en hoe monitoren we dat?.....	11
5.	Om hoeveel woningen gaat het en waar worden deze woningen gebouwd?	13
6.	Texel bouwt voor de toekomst	15
7.	Gebruik maken van de Provinciale Versnellingsgelden voor woningbouwprojecten	17

1. Inleiding

Texel beoogt mede via het te sluiten regionale Woonakkoord met de provincie en de regionale woningbouwprogrammering (Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland - KWK 2020 - 2030) te komen tot normalisering van de nijpende situatie op de woningmarkt. Dit Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030¹ moet leiden tot:

- Kortere wachttijden voor een sociale huurwoning;
- Terugdringen kwalitatieve mismatch door toevoegen betaalbare koop (starter/gezin/senior).

Texel geeft invulling aan de woningbehoefte² en dat is niet gelijk aan de woningvraag. Dit betekent dat er gekeken wordt naar de bevolkingssamenstelling in relatie tot de woningvoorraad en niet naar individuele vraag naar bijvoorbeeld grote dure (vrijstaande) woningen, vaak met een aparte vleugel voor logies met ontbijt. Er wordt ook niet gebouwd voor '65 plussers van de overkant die hun oude dag op Texel willen doorbrengen'.

Al langere tijd beschikt Texel door haar andersoortige woningmarkt over een '*status aparte*'³, in het regionale woningbouwbeleid⁴.

Texel heeft als eiland een uniek karakter en dat werkt ook door op de woningmarkt. Huizen zijn duurder en er is een tekort aan sociale en middel-dure huurwoningen. Ook de vergrijzing is groter dan in de omliggende gemeenten. Dit betekent dat veel vacatures door mensen van buiten Texel moeten worden ingevuld. Daarnaast is betaalbare woonruimte nodig voor jonge Texelaars en Texelse gezinnen. De Provincie heeft begrip voor de situatie op Texel en steunt dat Texel aan de slag gaat met een eigen woningbouwprogramma, dat meegenomen wordt in de regionale afspraken: Het Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KWK) (september/oktober 2020) en het regionale woonakkoord⁵ (start opstellen 2^e helft 2020). Ondanks dat er geen directe regionale samenhang is tussen de woningmarkt van Texel en de woningmarkten van Den Helder, Hollands Kroon en Schagen, hecht de gemeente Texel in breder verband aan goede regionale samenwerking en ziet het Texelse hoofdstuk daarom als onderdeel van de regionale woningbouwprogrammering (KWK 2020 - 2030) en het regionale woonakkoord met de Provincie.

Gelet op de nijpende woningmarktsituatie, die hieronder geschetst wordt en het gegeven dat er geen directe regionale samenhang is, moet en kan het 'Texelse hoofdstuk' in de eerste helft van 2020 gemaakt worden.

¹ Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 dient mede ter uitvoering en verfijning van de Woonvisie Texel (2016) en het Actieplan Wonen (2019).

² Dit begrip moet ruim worden opgevat: het omvat bijvoorbeeld ook de behoefte van nieuwe inwoners die vanwege hun werk op Texel gaan wonen.

³ Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 - 2020: Texel heeft een lokaal georiënteerde woningmarkt en summiere uitwisseling met de regio. De migratiecijfers tonen aan dat er geen relatie bestaat tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio. De behoefte van de lokale bevolking staat dan ook voorop in de ontwikkeling van productie. Het hoge recreatieve gebruik van tweede woningen maakt des te meer dat de woningmarkt op Texel uitzonderlijk en grotendeels onafhankelijk functioneert van de regio. Texel werkt in regionaal verband samen aan (regionale) duurzaamheidsopgaven en levensloopbestendigheid en het verkennen van optimale huisvesting van tijdelijke werknemers. De regiogemeenten stemmen in met de exceptionele positie van Texel.

⁴ Texel maakt geen gebruik van het kwalitatieve afwegingskader zoals dat in het vorige KWK is ontwikkeld voor de Kop van Noord-Holland. Dit afwegingskader was destijds bedoeld om te komen van een situatie van over-programmering, naar een meer realistische programmering. Zodat er plannen geschrapt konden worden en alleen de beste woningbouwplannen overbleven. Die daardoor ook een grotere kans maakten om daadwerkelijk gerealiseerd te worden. Inmiddels is de situatie veranderd. Zowel op de woningmarkt (geen crisis meer maar juist woningnood) als in de woningbouwprogramma's. Er is geen sprake meer van over-programmering. Op Texel heeft het probleem van de over-programmering waardoor de realisatie stokte, niet gespeeld. De Texelse woningmarkt/woningvoorraad en de problematiek is overzichtelijk en duidelijk. De gemeente zit stevig aan het stuur, doordat nagenoeg alle ontwikkellocaties eigendom van de gemeente zijn. De gemeente kan dus zelf gewoon de gewenste kwaliteit programmeren, en heeft geen behoefte aan een toetsingskader met criteria om te kiezen welke plannen wel of niet door kunnen gaan. De gemeente kent de behoefte, de markt en de wensen en stemt daar zo goed mogelijk het programma op af (na overleg met Woontij, de bewonersvereniging en de dorpscommissies).

⁵ Woonagenda Provincie Noord - Holland 2020 - 2025, p. 24

Het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 is niet in beton gegoten, maar kan gaandeweg aangepast worden als blijkt dat dat nodig is. Bijvoorbeeld als gevolg van overleg met dorpscommissies en omwonenden.



2. Korte beschrijving van de situatie op de Texelse woningmarkt

1. Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen⁶. Dit merken we aan het feit dat er een gemiddelde wachttijd bij Woontij is van 5,5 jaar, oplopend tot 8 jaar. 1.700 woningzoekenden bij Woontij, waarvan 500 actief woningzoekenden.⁷ Gezien de eilandsituatie is dat absoluut onacceptabel. Er is voor de Texelse inwoners geen uitwijkmogelijkheid naar een andere gemeente.
2. Er is een tekort aan middel-dure huur⁸.
3. Er is onvoldoende aanbod van betaalbare koopwoningen voor jonge Texelaars en Texelse gezinnen (lage- en middeninkomens)⁹. De markt zit op slot en de prijzen blijven boven-proportioneel stijgen. Ook kleine slecht onderhouden huizen gaan weg voor de hoofdprijs¹⁰.
4. Er is sprake van een kwalitatieve mismatch in het totale woningaanbod: er zijn ruim 1.000 betaalbare woningen tekort ten opzichte van het inkomen van de huishoudens op Texel¹¹;
5. Het tekort is verder versterkt door het succesvolle rijksbeleid om 65 plussers langer zelfstandig thuis te laten wonen, hetgeen als gevolg heeft dat er nog minder woningen vrijkomen.
6. Om op de Texelse woningmarkt een situatie te bereiken waarbij sprake is van meer evenwicht en redelijke wachttijden zijn tot 2030 naar verwachting 500-1000 extra woningen nodig¹²

Kwalitatieve Mismatch: Notitie STEC: Belang huisvestingsverordening d.d. 4 juni 2019

	Vraag	Aanbod
Lage inkomens	3.095	2.060
Midden inkomens	755	710
Hoge inkomens	2.465	3.525
Totaal	6.315	6.295

De Texelse woningmarkt heeft dus een groot tekort aan sociale huurwoningen. Daarnaast is er ten opzichte van de Noordkop op Texel sprake van dure koopwoningen van matige kwaliteit. De hoge prijzen maken onderhoud en verduurzaming lastig, 'het geld gaat op aan de hypotheek'. Dit wordt ernstig versterkt door de eilandpositie. Er is geen uitwijkmogelijkheid naar woningen elders.

Effect

Dit merken we aan het niet kunnen invullen van vacatures. In branches waar dit hoognodig is voor maatschappelijk functioneren: zorg, onderwijs, overheid, politie, toerisme¹³. De behoefte aan woningen overstijgt daarmee de geprognoseerde stijging van de huishoudens in de periode 2020 - 2030.¹⁴

⁶ Woontij 'Een huis voor iedereen' concept d.d. 16 januari 2020

⁷ Hierbij speelt ook de huisvesting van vergunninghouders (voorheen statushouders). Vanuit de Provincie krijgt de gemeente jaarlijks een wettelijke taakstelling die extra druk legt op het zeer schaarse aanbod van sociale huurwoningen.

⁸ Rapport STEC: Middel-dure huur op Texel in beeld d.d. 17-02-2016

⁹ Notitie STEC: Notitie belang huisvestingsverordening d.d. 4 juni 2019

¹⁰ Makelaarsoverleg d.d. 18 december 2019

¹¹ Dat wil niet zeggen dat deze 'dure woningen' leeg staan. In de praktijk worden ze vaak bewoond door mensen die deze woning gelet op hun inkomensniveau per heden niet zouden kunnen aankopen.

¹² Woontij 'Een huis voor iedereen' concept d.d. 16 januari 2020

¹³ Als voorbeeld kunnen hier OSG De Hogeberg (VO) en Omring (zorginstelling) genomen worden. Deze instellingen hebben grote moeite hun vacatures te vervullen, mede als gevolg van het huisvestingsprobleem. Inmiddels heeft Woontij (wooncorporatie) maatwerkafspraken gemaakt met deze instellingen voor het gebruik van zgn. 'economiewoningen'. Dit moet als noodoplossing worden beschouwd, omdat hierdoor extra druk komt op het zeer schaarse aanbod van sociale huurwoningen. Ook in de toerismesector speelt dit probleem, er zijn ondernemers die hierdoor bijvoorbeeld een dag in de week hun zaak niet opendoen of een deel van hun terras sluiten. Overigens is het aantal 'toeristische bedden' gemaximeerd, juist om Texel ook mooi en leefbaar te houden.

¹⁴ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 - 2040 d.d. 21 augustus 2019.

3. Wat doet Texel eraan om de woningnood op te lossen?

A. Effectief inzetten bestaande woningvoorraad

- Huisvestingsverordening (oktober 2019)¹⁵;
- Recreatieve verhuur van permanente woningen is niet toegestaan (bestemmingsplan);
- Strakke handhaving op recreatieve verhuur van permanente woningen;
- Woontij stimuleert 'doorstroming' met huurbevrozing en huiskostenvergoeding. Teneinde senioren te stimuleren hun eengezinswoning in te ruilen voor een meer passende kleinere woning;
- Economiewoningen: Woontij maakt het mogelijk dat werkgevers een 'huurrecht' kopen. Dit helpt om medewerkers aan te kunnen trekken, maar deze moeten wel binnen redelijke termijn (maximaal drie jaar) door kunnen stromen naar de reguliere woningvoorraad¹⁶;
- Tubantia: Woontij heeft een voormalig hotel omgebouwd naar appartementen voor spoedzoekers als tussenoplossing;
- Ondersteunen van initiatieven voor de huisvesting van (seizoens)personeel zodat hiervoor geen 'reguliere woningen' worden ingezet;
- Blijverslening¹⁷ (SVn);
- Stimuleringslening Energie-neutrale woningen (SVn)¹⁸;
- Renteloze lening voor zonnepanelen (SVn) (in voorbereiding).

Verder is het - hoewel eigenlijk niet gewenst - inmiddels toegestaan om met ontheffing tijdelijk 'permanent gebruik' te maken van een recreatief opstal, mits dat niet is gelegen op een recreatiepark. Dit beschouwt de gemeente als 'flex-woningen' die kunnen voorzien in acute nood (spoedzoekers).

B. Versnelling nieuwbouw

Het effectief inzetten van de bestaande woningvoorraad is niet voldoende, er dienen snel woningen te worden gebouwd.

Hoofdcategorieën:

1. sociale en middel-dure huur;
2. goedkope en middel-dure koop.

Vertrekpunten bij deze woningbouw:

- Goede stedenbouwkundige inpassing, géén aantasting landschappelijke waarden;
- Streefverhouding: ca. 70% sociaal / 30% vrije sector (waar mogelijk via CPO en middel-dure huur)¹⁹;

¹⁵ Alle woningen onder de € 600.000 kunnen alleen bewoond worden door mensen met een economische of maatschappelijke binding aan Texel, ook de sociale huur valt hieronder. Er is meer concurrentie op de markt nodig, toevoegen van kwalitatief aanbod gaat zorgen voor beweging in de markt. Het 'ingrijpen in de markt' via een huisvestingsverordening is een instrument dat overheden terughoudend moeten toepassen en geldt altijd slechts voor 4 jaar. Het mag enkel worden toegepast als er sprake is van een aantoonbare schaarste op de woningmarkt, die leidt tot een onevenredig nadeel voor bepaalde groepen woningzoekenden. De wet geeft aan dat tegelijkertijd met het invoeren van een huisvestingsvergunningstelsel, de gemeente aan moet geven wat er gedaan wordt om deze schaarste op te heffen, zodat de woningmarkt naar een meer evenwichtige situatie toe kan groeien. Met als oogmerk dat daarna de huisvestingsvergunning niet langer nodig is.

¹⁶ 4 van deze economiewoningen zijn tijdelijke 'off the grid' modulaire flex-woningen. In het project Waaldereind worden op korte termijn nog 13 economiewoningen gerealiseerd.

¹⁷ De blijverslening kan worden aangevraagd om een woning te verbouwen, te verbeteren of te verduurzamen en is bedoeld voor bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist en voor bewoners die hun woning levensloopbestendig willen maken zodat ze op comfortabele wijze zelfstandig kunnen blijven wonen.

¹⁸ De Stimuleringslening Energie-neutrale woningen kan worden aangevraagd voor het geheel energieneutraal maken van de eigen woning. Op dit moment wordt onderzocht de regeling te verbreden zodat deze ook voor één of enkele duurzaamheidsmaatregelen kan worden aangevraagd.

¹⁹ Deze streefverhouding wordt toegepast op het totale woningbouwprogramma, voor specifieke bouwlocaties kan er sprake zijn van een andere verhouding (maatwerk). Hierbij speelt ook de financiële haalbaarheid van de betreffende grondexploitatie. Middel-dure huur zal verder betrokken worden in de prestatieafspraken met Woontij voor 2021 en verder.

- Bij programmering mede inzet op:
 - levensloopbestendige woonconcepten voor 65 plussers met zorgvoorzieningen en in de nabijheid van andere voorzieningen (mede met oog op doorstroming);
 - geschikte woningen voor kleine/eenpersoonshuishoudens;
 - Innovatief: Duurzaam en circulair²⁰ en deels flexibel/verplaatsbaar (met het oog op mogelijke toekomstige huishoudingsdaling, ambitie voor de sociale huurwoningen is minimaal 25% flexibel/verplaatsbaar);
 - Bijdrage woning en omgeving aan positieve gezondheid;
 - De wens van jongeren en senioren om ‘in hun eigen dorp’ te kunnen blijven wonen hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid van de dorpen (robuuste kernen²¹ en een gezonde mix van jong en oud.

Bij de vrije sector koopwoningen op de woningbouwlocaties in eigendom van de gemeente zal via de koopovereenkomst/uitgifteovereenkomst een zelfbewoningsplicht worden opgelegd. Op welke wijze dit zal gebeuren is in uitwerking.



²⁰ Hierbij dient een goede balans te worden gevonden tussen de financiële haalbaarheid van de betreffende grondexploitatie/de betaalbaarheid van woningen en circulariteit/duurzaamheid.

²¹ Woonvisie Texel (2016).

4. Welk maatschappelijk effect beogen we te bereiken op de Texelse woningmarkt en hoe monitoren we dat?

Beoogd maatschappelijk effect:

1. Wachtlijsten voor een sociale huurwoning van gemiddeld maximaal 2 jaar;
2. Afname kwalitatieve mismatch;
3. De Texelse woningmarkt vormt geen belemmering voor het accepteren van een (vaste) baan;
4. Jongeren en senioren kunnen 'in hun eigen dorp' blijven wonen;
5. Terugdringen wonen in de illegaliteit (boerenschuren, bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen).

Op bovenstaand maatschappelijk effect gaan we sturen. Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan het beoogd maatschappelijk effect. Hiervoor monitoren we de woningmarkt.

Tweejaarlijks wordt er gemonitord op het gewenst maatschappelijk effect aan de hand de navolgende indicatoren:

- Kortere wachttijden voor een sociale huurwoning;
- Afname kwalitatieve mismatch;
- Afname marktdynamiek;
- Toename woningen (realisatie Woningbouwprogramma Texel (2020 - 2030)).

Monitoring²² door:

- Wachtlijstgegevens van Woontij;
- Woningmarkt- en voorraadgegevens;
- Enquêtes grote werkgevers (OSG De Hogeberg, Omring, De Krim, NIOZ en de gemeente).
- Enquêtes dorpscommissies;
- Gegevens Team Handhaving.

Bijlage 1: Factsheet Monitoring Texels Woningbouwprogramma 2020 - 2030.

Zoals boven aangegeven dient nieuwbouw bij te dragen aan het 'beoogd maatschappelijk effect'. De aanzienlijke gemeentelijke grondpositie stelt de gemeente in staat om (bij) te sturen op het moment dat de situatie op de woningmarkt aanzienlijk verandert.²³

²² Gelet op de 'op zichzelf staande/anders-soortige woningmarkt' van Texel is hiermee op relatief eenvoudige wijze een goed beeld beschikbaar.

²³ De gemeente heeft dit eerder gedaan. De locatie waar nu de Tuunen wordt gerealiseerd was van oudsher een uitbreidingslocatie, die op een gegeven moment door de gemeente is afgewaardeerd naar 'agrarische grond'. Pas toen de woningmarkt daar echt om vroeg is de grond weer in exploitatie genomen.

5. Om hoeveel woningen gaat het en waar worden deze woningen gebouwd?

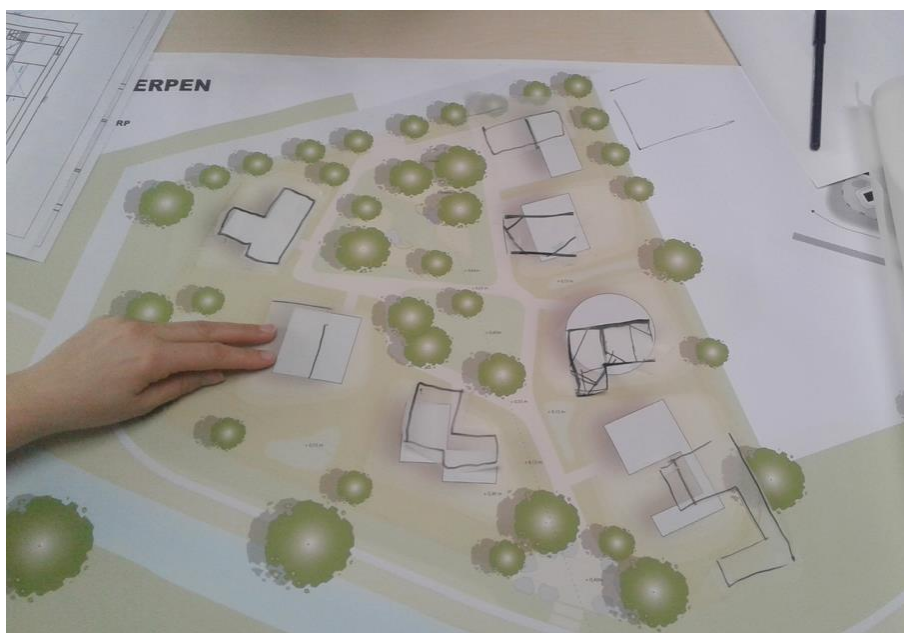
In het 'Overzicht Woningbouw Texel' (bijlage 2) is op basis van een globale programmering volgens de gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd, waar en hoeveel woningen er in de periode 2020 - 2030 worden gebouwd. Het overzicht bevat de woningbouwplannen bovenop de huidige KWK woningbouwplannen (allen in uitvoering).

A. Hoeveel woningen?

Het Overzicht Woningbouw Texel biedt ruimte voor de bouw van ca. 440 woningen (waarvan ca. 300 sociale huurwoningen²⁴) voor het grootste deel binnen 'bestaand stedelijk gebied' (BSG). Op de meeste locaties is de gemeente grondeigenaar en is de planologie al passend. De gemeente zit daarmee stevig aan het stuur bij fasering en de invulling van de woningbehoefte (soort en kwaliteit). Dit wordt versterkt door de goede samenwerking tussen Woontij en de gemeente via de prestatieafspraken en periodiek overleg (ook met de bewonersvereniging). Daarnaast is er 2 keer per jaar overleg met de lokale makelaars.

B. Waar?

Drie kleinschalige locaties bij de dorpen: De Cocksdorp, Oosterend en Oudeschild. In deze dorpen zijn er geruime tijd nagenoeg geen woningen gebouwd. Voor de leefbaarheid en om te voorzien in de autonome behoefte is dit wel wenselijk. De dorpscommissies is toegezegd dat deze locaties bestuurlijke prioriteit hebben. Daarnaast vooral inbreilocaties in Den Burg en Den Hoorn. Verder een potentiële locatie bij De Koog.



²⁴ Woontij: Een huis voor iedereen, concept d.d. 16 januari 2020. Woontij heeft een streefaantal van ca. 1.750 huurwoningen in 2030 (een toename van ca. 340 t.o.v. 1 januari 2020), gebaseerd op kennis en ervaring met de lokale woningmarkt en te verwachten ontwikkelingen.

6. Texel bouwt voor de toekomst

De aantrekkelijke eilandsituatie zal altijd zorgen voor vraag naar woningen bij een bepaalde groep mensen (gezonde lucht, natuur, rust, ruimte). Daarnaast is toekomstige prijsdruk - gelet op de noodzaak tot woningverbetering en verduurzaming - wenselijk. Verder zal een deel van de te bouwen woningen van Stichting Woontij verplaatsbaar zijn (modulaire bouw). Op termijn kan Stichting Woontij woningen op andere locaties die einde levensduur zijn vervangen door deze verplaatsbare woningen.



7. Gebruik maken van de Provinciale Versnellingsgelden voor woningbouwprojecten

Voor Texel als kleine gemeente is het een opgave om meerdere bouwplannen/projecten tegelijk in uitvoering te nemen. Doel is om het grootste deel van het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 in de periode 2020 - 2025 gerealiseerd te hebben. Daarom wil de gemeente een beroep doen op de versnellingsgelden van de Provincie, om extra uren projectleiding aan te trekken om de woningbouwprojecten te begeleiden. Dit woningbouwprogramma geeft mede onderbouwing voor het gebruikmaken van de versnellingsgelden.

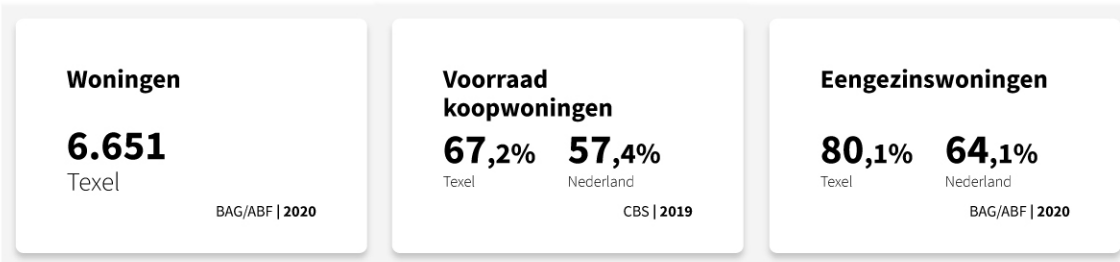
Binnen bovenstaande 'algehele versnelling' geeft Texel eerste prioriteit aan:

- De Cocksdorp - ca. 43 woningen (verlengde van Schipper Boonstraat);
- Oudeschild - ca. 40 woningen (locatie voormalige voetbalveld);
- Oosterend - ca. 25 woningen (achter dorps huis De Bijenkorf).



Bijlage 1: Factsheets

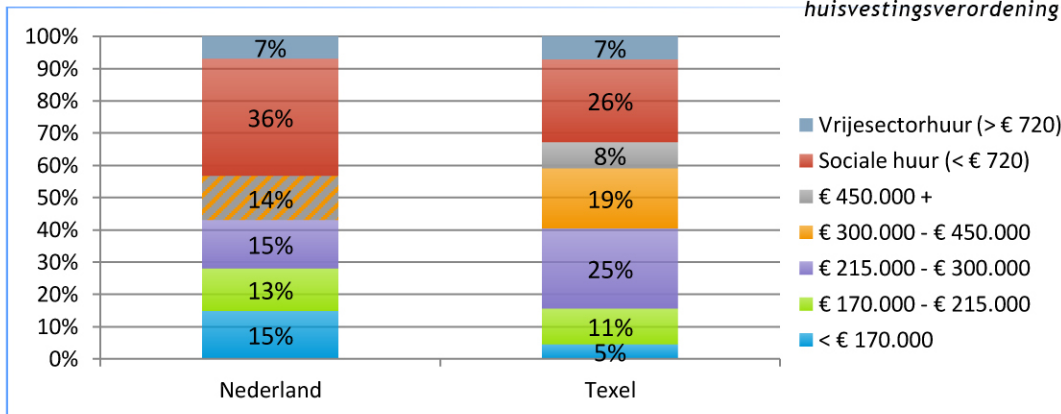
Monitoring Texels Woningbouwprogramma 2020 - 2030



Bron: Texelincijfers.nl

Figuur 3: opbouw woningvoorraad Texel en Nederland totaal*

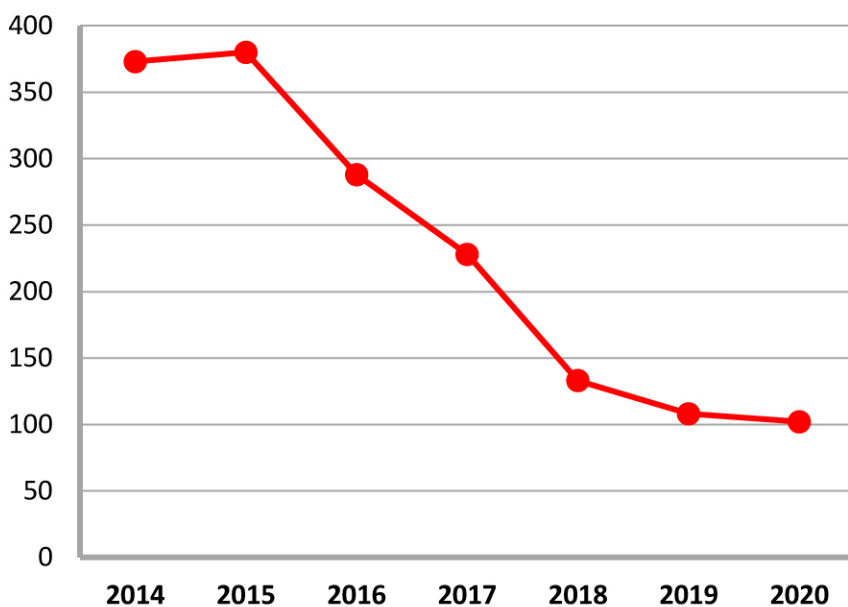
Bron: Stecgroep - Notitie belang huisvestingsverordening (2019)



Bron: Waarstaatjegemeente 2017 (gegevens uit 2016), WOZ-gegevens gemeente Texel (2018) bewerking Stec Groep (2018).
*prijsgrenzen op basis van beschikbare informatie voor Texel en Nederland totaal, deze wijken daardoor licht af van betaalbaarheidsgrenzen lage- en middeninkomens maar figuur geeft wel relatief beeld betaalbaarheid woningvoorraad Texel.

Aanbod koopwoningen

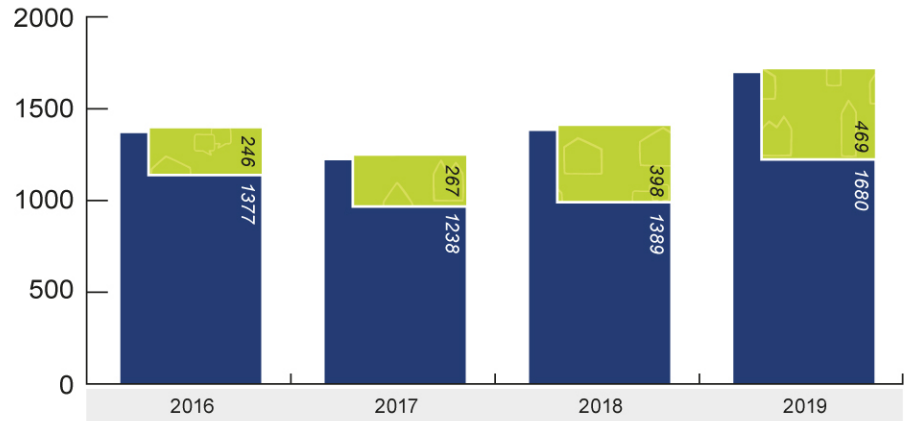
● Texel



Bron: Waarstaatjegemeente.nl
obv gegevens Huizenzoeker.nl

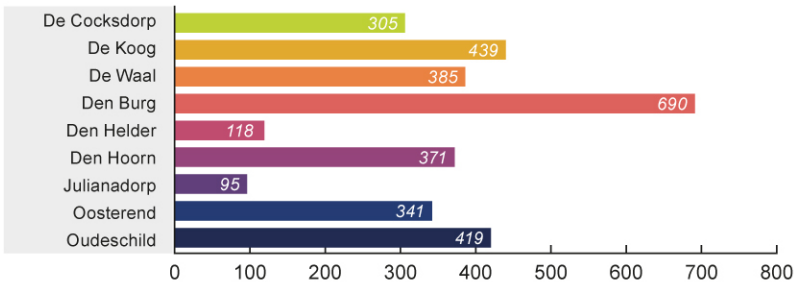
Huurwoningen

Verloop ingeschreven en actief woningzoekenden met woonplaats Texel

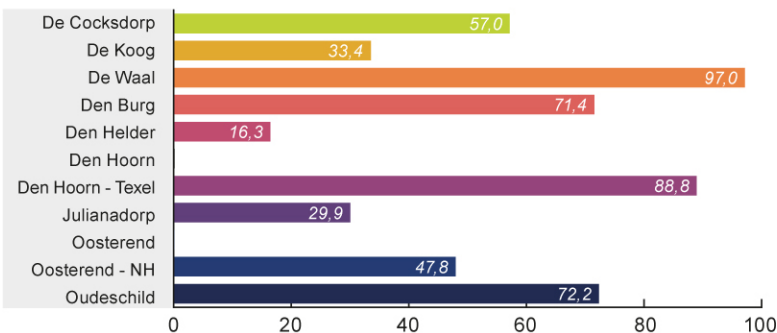


Bron: Woontij - Huis in zicht (2019)

Woonwens naar dorp

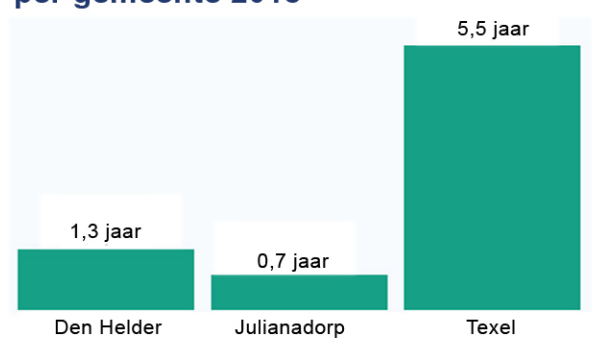


Gemiddelde inschrijfduur 2018



Inschrijfduur is de tijdsduur in maanden tussen inschrijving als woningzoekende en ondertekening huurcontract.

Woontij gemiddelde wachttijd per gemeente 2018



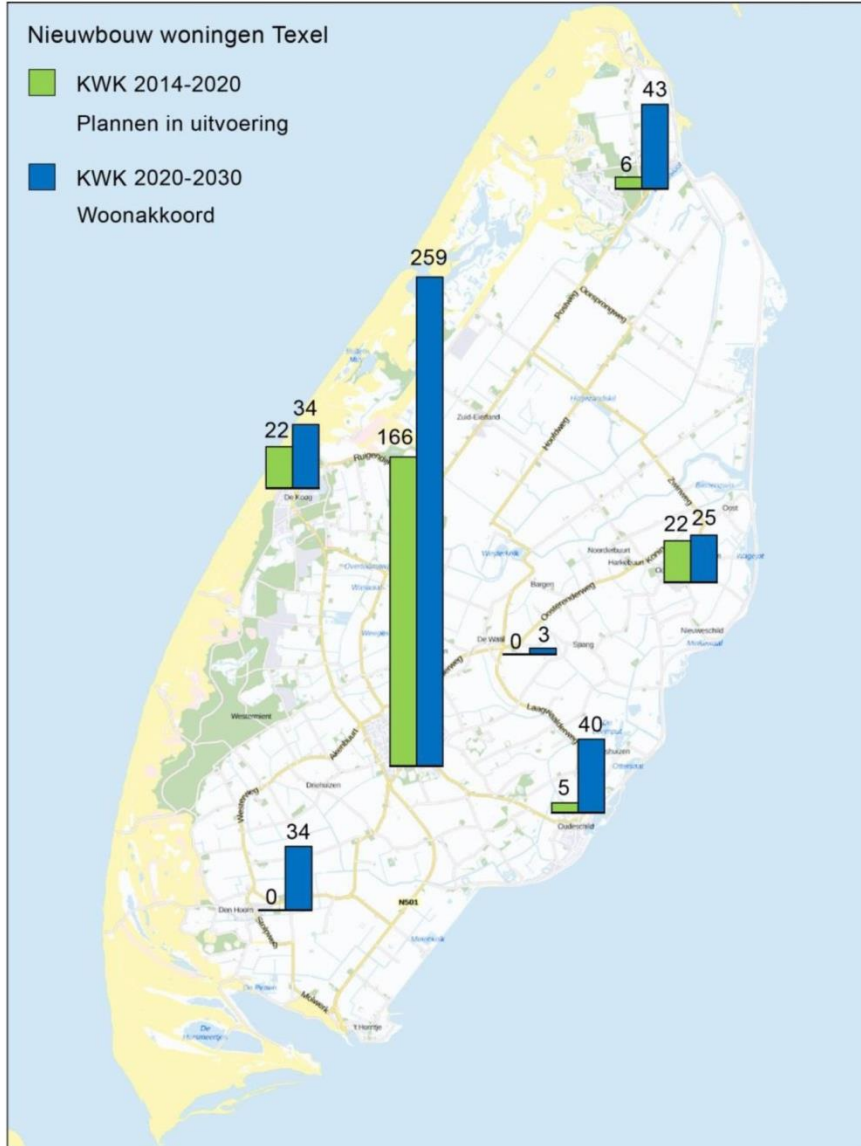
Bron: Woontij (2019)

Bron: Woontij - Huis in zicht (2019)

Aantal huurwoningen Woontij

- Per 31-12-2019 1.409
- Streefaantal 2020 1.500
- Streefaantal 2025 1.650
- Streefaantal 2030 1.750

Bron: Woontij - Een huis voor iedereen (concept 2020)

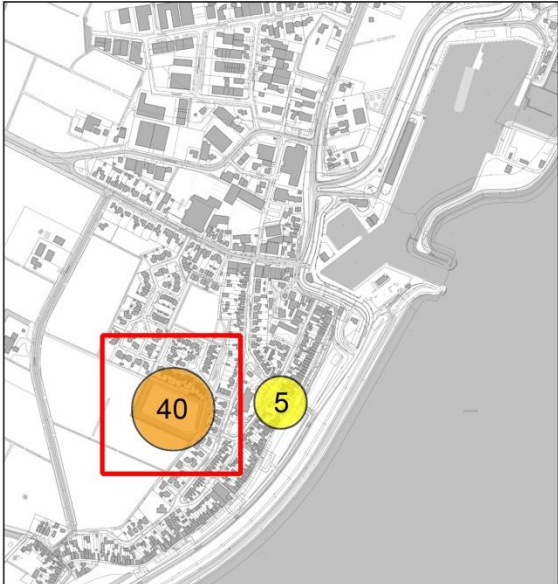


	KWK 2014-2020 Plannen in uitvoering	KWK 2020-2030 WOONAKK	Totaal
Den Burg	166	259	425
De Kooij	22	34	56
Oudeschild	5	40	45
De Waal	0	3	3
Den Hoorn	0	34	34
Oosterend	22	25	47
De Cocksdorp	6	43	49
Aantal woningen	221	438	659

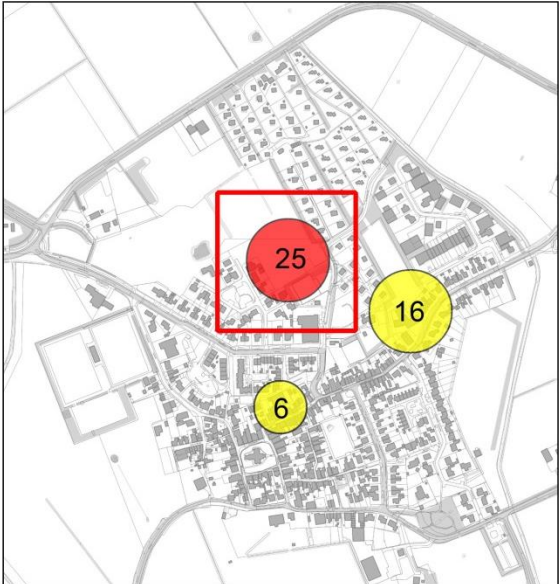
86%
14%

Totaal	659
Gemeente en <u>Woontij</u>	564
Particulier	95

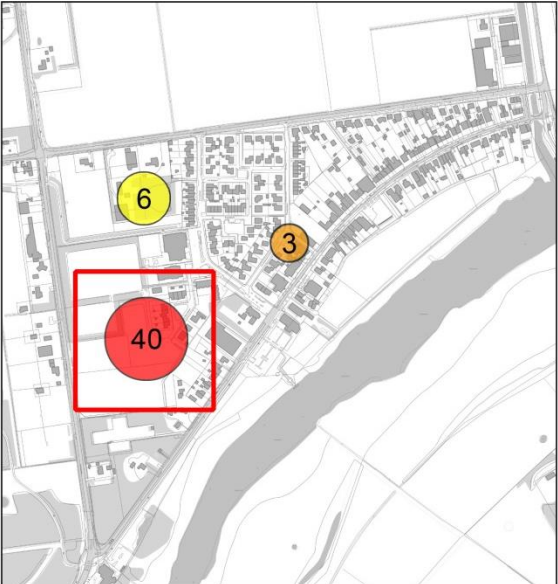
Oudeschild



Oosterend



De Cocksdorp



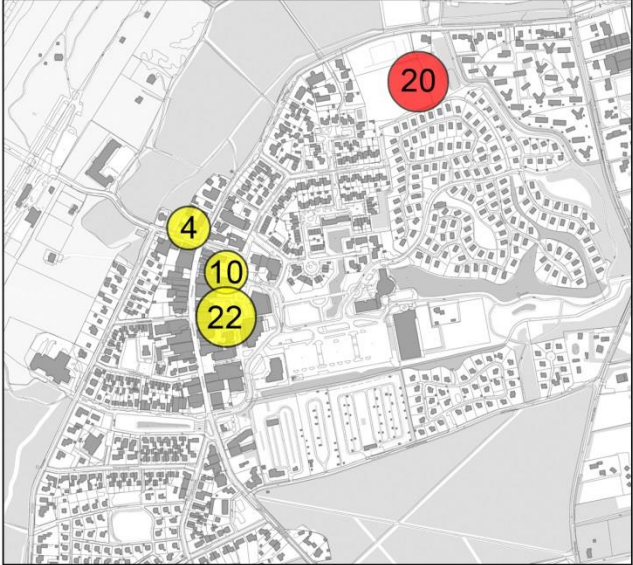
Legenda

- Bouw gestart
- Binnen BSG en BP (binnenplanse wijziging)
- Binnen BSG, BP of uitgebreide procedure nodig
- Buiten BSG, BP of uitgebreide procedure nodig
- Locatie met extra prioriteit en versnelling woningbouw

Den Burg



De Koog



Den Hoorn