

Notitie : **Onderzoek woningbouw t.b.v.
Sperwerstraat, Alkmaar**

Datum : 9 december 2019

Projectnummer : P01557_2

Opgesteld door : RH, DB

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

De initiatiefnemer wil 78 woningen realiseren op een terrein aan de Sperwerstraat, waar voorheen het buurthuis Argos bevond. Circa 80% van het totaal wordt sociale woningbouw, te bouwen door Woonwaard. Het initiatief bestaat uit de volgende woningtypen:

- 14 rijwoningen (eengezinswoningen)
- 64 sociale huurappartementen

Voor deze woningbouwontwikkeling is besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht, waarin het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt is beschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

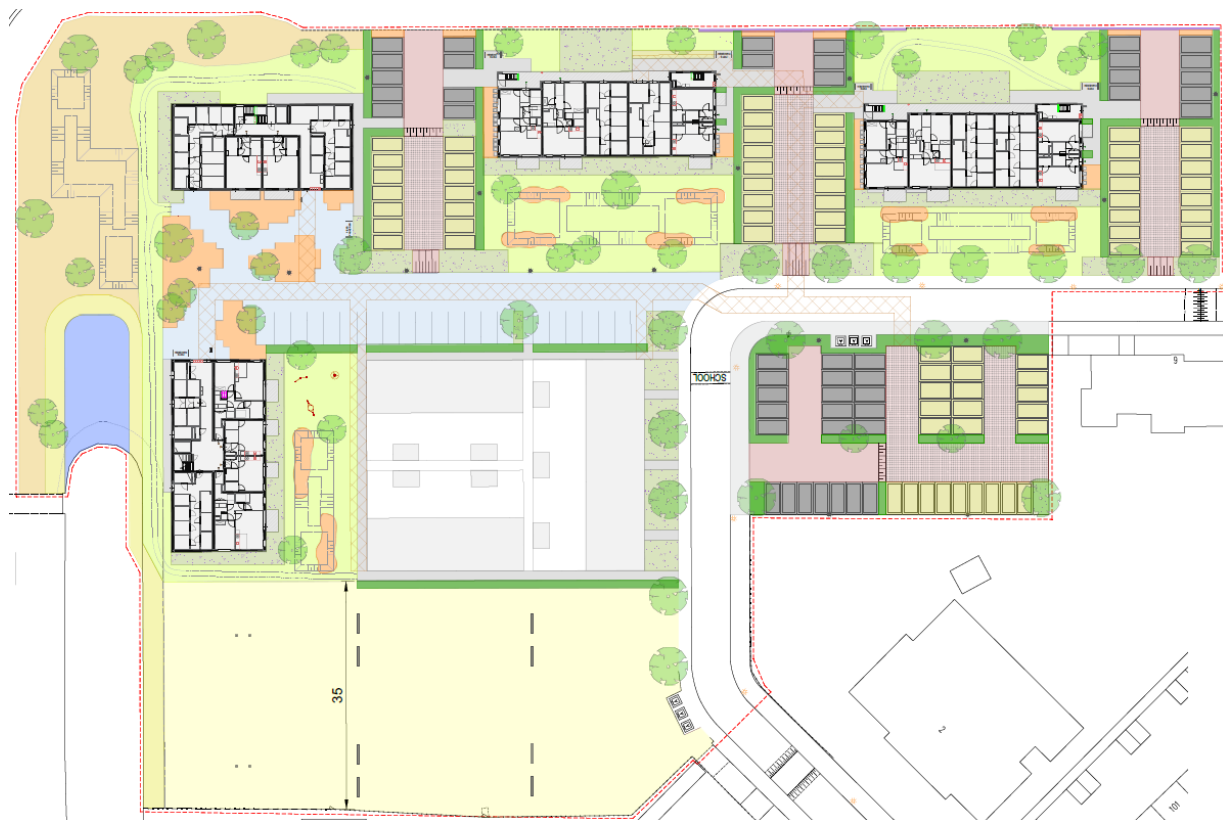
Planlocatie en bestemming

De ontwikkellocatie is het voormalige gebouw van buurthuis Argos gelegen in de wijk Daalmeer te Alkmaar. Het plangebied ligt vlakbij snelweg Schagerweg en kan daarbij fungeren als nieuwe entree naar

de binnenstad van Alkmaar. Naast het plangebied ligt een basisschool. De planlocatie is verder omringd door woningbouw. In de nabije omgeving bevindt zich het wijkcentrum Daalmeer.

Het projectgebied heeft binnen het bestemmingsplan 'Alkmaar Noord' de bestemming 'Maatschappelijk' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'. Besloten is om geen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid, maar om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Figuur 1.1: Projectgebied Sperwerstraat Alkmaar (d.d. 15-11-2019)



Woningbouwprogramma

Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt in deze notitie onderzoek gedaan naar de woningbehoefte en concurrentiepositie en wordt een advies gegeven voor de woningbouwprogrammering (zowel kwantitatief als kwalitatief) voor de locatie op de Sperwerstraat te Alkmaar. Uitgangspunt is daarbij de motivering via de ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien het programma daar bij een bestemmingsplanwijziging aan getoetst zal moeten worden. Uit jurisprudentie blijkt immers dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van meer woningen (78) waarbij sprake is van nieuw ruimtebeslag en dus wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder moet worden doorlopen.

De hoofdvraag van het onderzoek is daarom:

Voltoet het initiatief van 78 woningen aan de Sperwerstraat aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

2. Conclusies

Uit het behoefteonderzoek in bijlage 1 volgen de onderstaande conclusies ten aanzien van de gewenste woningprogrammering op de Sperwerstraat in Alkmaar. De belangrijkste conclusie is dat het woningbouwprogramma op hoofdlijnen aansluit op de woningbehoefte in het ruimtelijke verzorgingsgebied, waarmee de toets aan de ladder goed kan worden doorlopen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor het onderzoek naar de woonbehoefte is gekeken naar de behoefte in de relevante regio. Aangezien 71% van alle verhuisstromingen van en naar Alkmaar binnen de eigen gemeente en binnen regio Alkmaar plaats hebben gevonden, kan gesteld worden dat de relevante woningmarktregio in dit geval de gemeente Alkmaar (primaire) en regio Alkmaar (secundaire) is.

Woningbehoefte

- Als gevolg van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei is er tot 2030 een woningbehoefte van 2.550 woningen in de gemeente Alkmaar en circa 9.400 woningen in de regio Alkmaar. De totale plancapaciteit voor de gemeente telt circa 2.378 woningen. Dat betekent dat er nog ruimte is voor circa 172 woningen in de gemeente zelf. In de regio ligt dit echter anders en is er een hogere plancapaciteit dan dat er behoefte is (circa 155 meer plannen).¹ Echter is er geen verschil gemaakt tussen harde en zachte plannen en kan het dus zijn dat niet al deze plannen gerealiseerd worden. Bovendien is het beoogde plan aan de Sperwerstraat al opgenomen in deze plancapaciteit. Met deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte voor het primaire gebied, maar ook voor het secundaire gebied. Volgens de actuele planmonitorgegevens voor Regio Alkmaar is er grote behoefte aan het woningbouwprogramma zoals dat wordt voorgesteld voor de Sperwerstraat.
- Daarbij, stelt de gemeente, is het van belang om onder andere in te zetten op meer aanbod voor starters. In de regio Alkmaar is er schaarste in betaalbare woningen. De 78 woningen van het beoogde plan voldoen aan de kwalitatieve behoefte van de gemeente door betaalbare woningen toe te voegen (sociale huurwoningen en rijwoningen in de categorie goedkope koop). Bovendien zijn de rijwoningen ook geschikt voor de doelgroep gezinnen, Alkmaar verliest op termijn jonge gezinnen aan urbane gemeenten die veelal buiten Alkmaar en omgeving liggen. Daarom is het belangrijk om meer woningen voor gezinnen te realiseren.²
- Op termijn ontstaat er volgens de Woonvisie Regio Alkmaar³ in de sociale huursector schaarste aan voorraad, specifiek voor huurappartementen. Naar waarschijnlijkheid is die schaarste nu al gaande, want volgens de gemeente is er momenteel de meeste vraag naar sociale huurwoningen. Het realiseren van sociale huurwoningen past bovendien bij de ambities omtrent het versterken van woningmarktsegmenten waar een tekort aan bestaat, zoals die gesteld zijn in het RAP⁴ en Woningbouwafspraken en Programmering regio Alkmaar⁵. Het planinitiatief bevat 64 sociale huurappartementen en kan daarom als een positieve ontwikkeling gezien worden met betrekking tot dit gegeven.
- Tenslotte past het initiatief van 14 rijwoningen (eengezinswoningen) en 64 sociale huurappartementen binnen de gewenste focus om in te spelen op de woningvraag in stedelijke gebieden nabij voorzieningen. Het beoogde planinitiatief is namelijk gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

¹ Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland 2019-2040 & Plancapaciteit Noord-Holland (2019)

² Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

³ Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

⁴ RAP Regio Alkmaar 2016-2020

⁵ Woningbouwafspraken en Programmering regio Alkmaar (2019)

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Het verzorgingsgebied voor Alkmaar kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline, 2017). Voor deze ladderonderbouwing is er gekeken naar de meest recente verhuisgegevenscijfers, namelijk die uit het jaar 2017. Deze laten zien wat de belangrijkste vestigingsplaatsen zijn voor mensen die Alkmaar verlaten, tevens laten deze cijfers ook zien waar de meeste mensen vandaan komen die zich in Alkmaar vestigen. Deze bewegingen zijn uiteengezet in tabel B1.1.

Tabel B.1.1: Verhuisgegevens Alkmaar (bron: CBS, 2017)

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
• Binnen gemeente verhuisd	6.709	56%
• Tussen gemeente verhuisd	5.327	44%
Verhuisbewegingen totaal	12.036	100%
Vanuit gemeente naar Alkmaar		
• Heerhugowaard	621	5%
• Langedijk	407	3%
• Bergen	356	3%
• Heiloo	238	2%
• Castricum	145	1%
• Uitgeest	28	1%
Totaal vanuit regio Alkmaarse gemeenten	1.795	15%

Uit bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat ruim 56% van alle verhuisbewegingen in Alkmaar voortkomen uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast bestaat het voornaamste verzorgingsgebied voor Alkmaar wat betreft verhuisbewegingen zich voornamelijk uit omliggende gemeenten. Om deze reden wordt zowel de gemeente Alkmaar (primair verzorgingsgebied) als de regio Alkmaar (secundair verzorgingsgebied) meegenomen in de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Alkmaar en de woningmarktregio Alkmaar in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de volgende gegevens:

- Bevolkingsprognose Noord-Holland, 2019-2040
- Monitor Woningbouw Provincie Noord-Holland, 2018

- Plancapaciteit Noord-Holland (2019)
- Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020
- Regionaal Actie Programma wonen 2016-2020
- Woningbouwafspraken en Programmering regio Alkmaar (2019)

Bevolkings- en huishoudensprognose

In tabel B1.2 is te zien dat de bevolking in de regio Alkmaar zal toenemen. Tabel B1.3 laat zien dat vooral de groei in het aantal huishoudens in de regio toeneemt. Dit is in lijn met de landelijke trend waarbij het aantal eenpersoonshuishoudens (vanwege vergrijzing en gezinsverdunning) vooral zal gaan toenemen.

Tabel B1.2: Bevolkingsprognose gemeente Alkmaar en regio Alkmaar⁶

	2019	2025	2030	Vershil
Gemeente Alkmaar	108.500	110.700	112.300	+3,5%
Regio Alkmaar	296.000	303.700	307.600	+3,9%

Tabel B1.3: Huishoudensprognose gemeente Alkmaar en regio Alkmaar

	2019	2020	2030	Vershil
Gemeente Alkmaar	51.200	53.100	53.900	+5,2%
Regio Alkmaar	132.900	140.300	143.400	+7,9%

Kwantitatieve woningbehoefte

Zowel de bevolking als het huishoudensaantal groeit in de gemeente Alkmaar. Hierdoor neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Alkmaar (tabel B1.4). Volgens de prognose van Provincie Noord-Holland (2019-2040) groeit deze met 2.550 woningen tot 2030. Voor de regio Alkmaar geldt in totaal een woningbehoefte van circa 9.400 woningen tot 2030. Het beoogde planinitiatief is al opgenomen in de plancapaciteit voor Alkmaar en valt daarbinnen onder 'planstatus 2C vastgesteld + Wijzigingebevoegdheid' en staat gepland om gerealiseerd te worden tussen 2020 en 2024.⁷

Tabel B1.4: Woningbouwbehoefte 2019-2040⁸

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
Gemeente Alkmaar	50.500	+1.650	+2.550	53.050
Regio Alkmaar	132.500	+6.500	+9.400	141.900

In tabel B1.5 is de totale plancapaciteit voor de gemeente en regio Alkmaar te zien, hierin is geen onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit. De totale plancapaciteit in de gemeente is circa 172 lager dan de woningbehoefte tot aan 2030. De plancapaciteit voor de gehele regio is echter circa 155 hoger dan de woningbouwbehoefte tot aan 2030.⁹ Het plan voorziet binnen de gemeente zelf dus in de behoefte, maar niet in de gehele regio. Dit komt doordat een andere gemeente binnen de regio overcapaciteit heeft, ofwel meer harde en zachte plannen op de planning heeft staan dan is afgesproken binnen de regio. Dit hoeft het beoogde planinitiatief niet in de weg te staan, binnen de gemeente Alkmaar is er namelijk wel voldoende ruimte. Bovendien valt het beoogde planinitiatief al binnen de vastgestelde plancapaciteit voor Alkmaar. De gemeente en de regio hebben dus al rekening

⁶ Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland 2019-2040

⁷ Plancapaciteit Noord-Holland (2019)

⁸ Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland 2019-2040

⁹ Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen 2018-2030 Kanaalzone Alkmaar, Invisor

gehouden met het plan. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het beoogde planinitiatief past binnen de kwantitatieve woningbehoefte.

Tabel B1.5: Plancapaciteit gemeente en regio Alkmaar 2030¹⁰

	Totale plancapaciteit tot 2030	Woningbouwbehoefte tot 2030	Vershil
Gemeente Alkmaar	2.378	2.550	172
Regio Alkmaar	9.555	9.400	-155

B1.3 Kwalitatieve behoefte

Conclusies kwalitatieve behoefte

- In Noord-Holland is er een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. Met name voor jongeren en starters is het beschikbare aanbod nu vaak te duur in de provincie. Om hen betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk en stimuleert de provincie de bouw van betaalbare woningen.¹¹ Het beoogde planinitiatief speelt hier op in: 64 woningen van het beoogde plan zijn sociale huurwoningen en vallen daarbij onder betaalbaar aanbod. Ook de eengezinskoopwoningen behorend tot het initiatief vallen in de categorie goedkope koop.
- Voor onder andere Noord-Holland-Noord geldt dat de woningvraag zich steeds meer concentreert in stedelijke gebieden. Ook het RAP benadrukt het belang van het bouwen van woningen op inbreidingslocaties en nabij voorzieningen.¹² Het beoogde planinitiatief is gelegen in stedelijk gebied.
- Op termijn ontstaat er volgens de Woonvisie Regio Alkmaar in de sociale huursector schaarste aan voorraad. Momenteel is er de meeste vraag naar sociale huurwoningen volgens de gemeente: “De keuze voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de zorg over het grote tekort aan dit soort woningen en de enorm lange wachttijden.”¹³ De Regionale Woonvisie 2013 – 2020 hanteert bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw. In het coalitieakkoord van de gemeente Alkmaar wordt zelfs ingezet op ruimte voor 1/3 sociale woningen. Dit sluit uit bij de ambitie uit het RAP om woningmarktsegmenten te versterken waar een tekort aan bestaat. Uit Woningbouwafspraken en Programmering (2019) blijkt bovendien dat er specifiek behoefte bestaat aan huurappartementen in de regio Alkmaar¹⁴. Het planinitiatief bevat 64 sociale huurappartementen en speelt daarmee in op de schaarste aan deze woningen in Alkmaar.
- Net als de provincie, benoemt ook de regio Alkmaar dat er een schaarste aan woningvoorraad voor starters is. Van alle huishoudens richt de regio zich beleidsmatig extra op die huishoudens die qua mogelijkheden geholpen moeten worden. Dat zijn de huishoudinkomens tot €38.500. Een belangrijke doelgroep zoals de starters zal voor het grootste deel binnen deze inkomensgroep vallen.¹⁵ De woningbouw van 64 sociale huurwoningen speelt in op deze vraag.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

De provincie ziet vooral in Noord-Holland Noord een afnemende druk op de woningmarkt en een toenemende vergrijzing. In Noord-Holland Zuid blijft de druk op de woningmarkt hoog, terwijl de ruimte om te bouwen schaars is. Er is in Noord-Holland daarom een relatief grote binnenstedelijke woningbouw-

¹⁰ Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen 2018-2030 Kanaalzone Alkmaar, Invisor

¹¹ Provinciale Woonvisie Noord-Holland 2010-2020

¹² RAP regio Alkmaar 2016-2020

¹³ Veel sociale huurwoningen bij nieuwbouw Sperwerstraat Alkmaar, Alkmaar Centraal (2018)

¹⁴ Woningbouwafspraken en Programmering, regio Alkmaar (2019)

¹⁵ Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

opgave. Voor beide gebieden geldt dat de woningvraag zich steeds meer concentreert in stedelijke gebieden. De woningen dreigen daardoor onbetaalbaar te worden. Vooral starters, eenpersoonshuishoudens en lage inkomensgroepen hebben het hierdoor moeilijk.

De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt. De Provinciale Woonvisie stelt de volgende doelstelling: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters.

De doelgroep jongeren/starters heeft, zoals al eerder genoemd, in de huidige situatie minder kans op het vinden van een geschikte én betaalbare woning. Zij willen voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Voor deze groep woningzoekenden is het beschikbare aanbod nu vaak te duur in de provincie. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven is de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. De doorstroming moet worden bevorderd, zodat goedkopere woningen vaker vrijkomen. Ook kunnen bij nieuwbouw meer betaalbare woningen worden gebouwd.

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

Van de woningvoorraad in de regio Alkmaar bestaat driekwart uit eengezinswoningen en een kwart valt in de categorie meergezins. Van de totale woningvoorraad in de regio bestaat 28% uit huurwoningen. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen vergeleken met de regio. Ook zijn er in de gemeente Alkmaar vooral de goedkopere woningen te vinden (WOZ tot € 163.625). In Bergen en Heiloo staan relatief meer dure woningen in vergelijking met de regio (vanaf € 214.500).

Op termijn ontstaat er volgens de Woonvisie Regio Alkmaar sociale huursector schaarste aan voorraad. Door de huidige marktsituatie wordt er aan de onderkant van de sociale voorraad in de huur nu ook al schaarste ervaren. De Regionale Woonvisie 2013 – 2020 hanteert bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw. In het coalitieakkoord van de gemeente Alkmaar wordt zelfs ingezet op ruimte voor 1/3 sociale woningen.

Er is schaarste voor starters (goedkope koop en betaalbare huur) te zien in de regio. In de regio Alkmaar zijn er ongeveer 30.000 huishoudens en starters die een (ander) huis willen, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 personen die nu nog geen zelfstandig huishouden vormen: starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%). Daarna is een meergezinshuurwoning het meest populair (30%). De minste vraag is er naar een meergezinskoopwoning (10%). Ook is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur.

Van alle huishoudens richt de regio zich beleidsmatig extra op die huishoudens die qua mogelijkheden geholpen moeten worden. Dat zijn de huishoudinkomens tot €38.500. Dit is in de regio Alkmaar het inkomen van de huishoudens dat via de huisvestingsverordening in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (huurtoeslaggrens). Een belangrijke doelgroep zoals de starters zal voor het grootste deel binnen deze inkomensgroep vallen.

In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd welke woningtypen het meest kansrijk zijn. Goedkope rijwoningen en betaalbare huurappartementen worden als zeer kansrijk gezien (zie figuur B.1.1).

Figuur B1.1: Kansrijkheid van toevoegingen woningtypen in de regio Alkmaar

Type woning	Prijs*	Tot 2020
Eengezins rijwoning huur	Betaalbaar	++
Eengezins rijwoning huur	Duur	---
Appartement zonder lift huur	Alle	---
Appartement met lift huur	Betaalbaar	++
Appartement met lift huur	Duur	+-
Grondgebonden 0-treden woningen huur	Duur	++
Eengezins rijwoning koop	< 214.000	++++
Eengezins rijwoning koop	> 214.000	----
2^1 kapwoning koop	> 214.000	++++++
Vrijstaand koop	> 323.000	+++
Appartement zonder lift koop	Alle	--
Appartement met lift koop	< 214.000	+
Appartement met lift koop	> 214.000	+-
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	< 214.000	+-
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	> 214.000	++

RAP regio Alkmaar 2016-2020

Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en de kaders die de provincie Noord-Holland heeft gesteld. Dit document geeft de belangrijkste ambities en afspraken weer op het gebied van wonen in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen.

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. Inzetten op flexibel, licht en gericht RAP
2. Inzetten op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
3. Kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen, door prioriteit te geven aan inbreidingslocaties en nabij voorzieningen
4. Werken in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking
5. Duurzaam bouwen in de regio Alkmaar
6. Kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar een tekort aan bestaat, onder andere levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en CPO/zelfbouw.
7. Zodanig bouwen dat er niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut
8. Dicht op de markt zitten en monitoren van ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling

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

Woningbouwafspraken en Programmering, regio Alkmaar (2019)

De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken.

De regio heeft de volgende ambitie gesteld: *De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metro-pool, nu en in de toekomst. Daarbij werkt de regio naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.*

Om deze ambitie te realiseren zijn er een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus
4. Voorkomen van verdringing door een gegarandeerd aanbod van sociaal huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen
5. Inspelen op lange termijn behoefte (meer levensloopgeschikte woningen, meer kleine woningen)