

projectnaam
**Ladder voor duurzame verstedelijking
Microcity Alkmaar**

datum
31 oktober 2023

projectnummer
P06713

opdrachtgever
VenhoevenCS

BRO
projectleider
WdR

projectteam
DGo

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Het station en de stationsomgeving van Alkmaar Noord krijgen de komende jaren een metamorfose waarbij een transparant en aantrekkelijk nieuw gebied ontstaat. Er zijn plannen om de locatie van Post NL bij station Alkmaar Noord te transformeren naar een stedelijk woon- en voorzieningencomplex. De insteek is om een 'MicroCity' te ontwikkelen; een gedifferentieerd programma waarbij ontmoeten, verbinden en beleven centraal staat. Het realiseren van een MicroCity bij een OV knooppunt is vanuit klimaat- en energetisch oogpunt een bijzonder sterk concept, waarbij tevens de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls kan krijgen. In de plannen wordt de huidige P+R parkeerplaats een groen en aantrekkelijk plein, parkeren wordt veilig inpandig opgelost en er ontstaan stedelijke binnen- en buitenruimten met hoge ruimtelijke kwaliteit en met tal van gemaksactiviteiten voor bewoners en reizigers. Met de juiste combinatie van voorzieningen en woningen kan de ontwikkeling een positieve impuls geven aan het stationsgebied.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het woningbouwplan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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."

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.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waar aan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.



Figuur 1: Ligging initiatief in Alkmaar.

1.3 Planinitiatief

Het gemixte plan bestaat uit onder andere detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca en woningen. Deze ladderonderbouwing is gericht op het onderbouwen van de woningbehoefte. In 2021 zijn middels een bestemmingsplan reeds 360 woningen toegestaan (Hertog Aalbrechtweg 1, MicroCity The Future, d.d. 20-12-2021). Het aantal (gewone) woningen is daarna echter toegenomen met 80 extra woningen, waarna het totale aantal woningen neer zal komen op 440 woningen.

Zoals in het oorspronkelijke plan is opgenomen betreffen alle woningen appartementen in verschillende segmenten en oppervlaktes (van 45 m² tot 90 m²), en dus voor verschillende doelgroepen (starters, kleine gezinnen en ouderen). De verdeling in segmenten is 1/3 sociale woningbouw en 2/3 marktwoningen.

Tabel 1: Programma woningen

Type	Aantal
Sociale woningbouw (33%)	146
Marktwoningen (66%)	294
Totaal:	440

Ondanks dat er reeds 360 woningen in dit plan zijn toegestaan, betreft deze ladderonderbouwing (voor de volledigheid) de onderbouwing van alle 440 woningen in dit plan. De verdeling in segmenten is opgenomen in tabel 1.

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 440 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied? Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is naar beleidskaders op verschillende niveaus gekeken. Op landelijk niveau is gekeken naar de Woningwet 2015. Vervolgens zijn de volgende provinciale beleidskaders onderzocht:

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (vastgesteld op 19 november 2018)
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025
- Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw (2020)

De volgende regionale beleidsstukken zijn gebruikt voor het bepalen van de behoefte en duurzaam ruimtegebruik:

- Woondeal Noord-Holland Noord (2023)
- Samenwerkingsafpraak Regionale Verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar – Hoorn (2020)
- Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025
- Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022

Tot slot zijn de volgende gemeentestukken meegenomen in het onderzoek:

- Omgevingsvisie Alkmaar 2040
- Coalitieakkoord Vertrouwen in Alkmaar 2023
- Criteria bij realisatie van nieuwe woningen (2022)

- Prestatieafspraken 2021-2024 Gemeente Alkmaar
- Woningbehoefteonderzoek Companen (2021)

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau zijn **zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame woningbouw** belangrijke uitgangspunten. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied (zie kader) en dat ruimte daarbinnen zo goed als mogelijk benut wordt. Ook moeten woningen zoveel mogelijk klimaatadaptief, circulair en klimaat-neutraal zijn. Het initiatief ligt binnen bestaand stedelijk gebied, en

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

betreft de transformatie naar een gemengd stedelijk woon-werk gebied en sluit daarmee dus goed aan op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. Bovendien is het gelegen naast treinstation Alkmaar Noord, waardoor het goed ontsloten is met het openbaar vervoer.

- In de Criteria bij woningbouw 2022 wordt als uitgangspunt genoemd om) **minimaal 30% sociale huurwoningen** in de woningvoorraad te hebben. Deze sociale huurwoningen worden ondergebracht bij een corporatie die de woningen aanbiedt op de website van de SVNK. Met de corporatie dient het plan/ woonprogramma verder te worden uitgewerkt. Deze criteria zijn niet van toepassing op dit plan omdat reeds een anterieure overeenkomst is afgesloten met de ontwikkelaar. Dan gelden de afspraken in deze anterieure overeenkomst. Er lopen momenteel wel gesprekken met een corporatie over het afnemen van de sociale huurwoningen. Met 33% sociale huur draagt dit initiatief wel bij aan de bouw van sociale huurwoningen..
- De omgevingsvisie Alkmaar schetst op hoofdlijnen de ambitie voor de gemeente tot 2040. De gemeente Alkmaar moedigt nieuwe woningbouwontwikkeling aan vanwege het huidige tekort aan woningen. Er is een inhaalslag nodig om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de huidige en toekomstige behoefte: vooral woningen in een stedelijke context; in het lage- en middeldure huursegment; voor één- en tweepersoons huishoudens; en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. De toevoeging van appartementen met verschillende groottes en in zowel het sociale als vrije segment past het initiatief binnen deze geschetste koers.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Conclusie:

- Bij een ontwikkeling van 12 woningen of meer, is er sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Door de omvang van de woningbouw moet het initiatief beschouwd worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- Voor het plangebied geldt al een bestemmingsplan voor deze ontwikkeling (vastgesteld 20 december 2021). Echter ging het destijds om de realisatie van 360 woningen. Daarna is het plan gewijzigd, met 80 extra woningen, waarna het totaal aantal woningen neerkomt op 440. Dit aantal is nog niet toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
- Op dit moment geldt op de locatie de bestemming 'Gemengd-2'. Dit betekent dat het plangebied op dit moment een stedelijke bestemming heeft. Bovendien wordt het gebied omringd door stedelijke bestemmingen (onder meer Maatschappelijk en Wonen). Dit betekent dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt en geen aanvullende motivering voor de locatie nodig is.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die ge-

definieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Alkmaar als primair verzorgingsgebied en de regio Alkmaar. Die bestaat uit 7 gemeenten, zijnde Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: Het initiatief om 440 appartementen te ontwikkelen voorziet in een kwantitatieve behoefte om de volgende redenen:

- Het aantal huishoudens zal in de komende jaren zowel in de regio Alkmaar als in de gemeente Alkmaar toenemen. In totaal is er tot 2030 een woningbehoefte van ongeveer 3.512 woningen in gemeente Alkmaar en circa 7.300 woningen in de regio Alkmaar (excl. gem. Alkmaar). Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 3.121 woningen in gemeente Alkmaar en 3.883 woningen in regio Alkmaar.
- Volgens deze berekening is er in gemeente Alkmaar een aanvullende woningbehoefte van 391 woningen en in regio van 3.424 woningen.
- Volgens deze cijfers dus net niet voldoende behoefte voor het plan van 440 woningen in de gemeente Alkmaar. Echter deze behoefte is er wel in de gehele regio, waar altijd sprake is van enige overloop.
- Bovendien is de berekening opgesteld o.b.v. de woningbouwprognoses van Provincie Noord-Holland 2021. Uit informatie van gemeente Alkmaar¹ blijkt echter dat uitgegaan moet worden van een

grotere woningbehoefte tot 2030, namelijk van 7.500 extra woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de instroom vanuit de MRA. Het planinitiatief is geschikt voor mensen uit de MRA, gelet op de planlocatie nabij het spoor (aantrekkelijk voor pendel van en naar Amsterdam).

- Op basis van deze cijfers is de conclusie dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte. Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief Microcity Alkmaar om 440 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

- De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 440 appartementen te realiseren in zowel het sociale segment als de vrije sector voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- **Door de demografische ontwikkeling** (vergrijzende bevolking en meer jongeren) is in de regio en gemeente Alkmaar een nadrukkelijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, jongeren en gezinnen. Denk aan onderscheidende woonmilieus met een grote diversiteit aan vormen van wonen voor alle doelgroepen. Deze

vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. Kansrijk is het realiseren van gemengde woonmilieus zoals appartementengebouwen. De ontwikkeling van 440 appartementen is onderdeel van de ontwikkeling van een woon- werkmilieu, met ook horeca, detailhandel, kantoren en diensten op 2 kilometer van de Alkmaarse binnenstad.

- **De regio stuurt op het opvoeren van de woningbouwproductie**, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot. Er is de behoefte om doorstroming te stimuleren. Zowel de gemeente Alkmaar als de regio Alkmaar zien een behoefte aan het uitbreiden van de voorraad appartementen en levensloopbestendige woningen. Dit gebeurt enerzijds door op de locatie zelf diverse appartementen te bouwen in één complex waardoor een wooncarrière doorlopen kan worden en anderzijds kunnen appartementen gezien worden als levensloopbestendige woningen waardoor doorstroming vanuit grondgebonden woningen naar appartementen op gang komt. Het initiatief draagt hieraan bij.
- Onder andere door de sterke toename van één-persoonshuishoudens en senioren is er een grote opgave voor de realisatie van **kleinere en betaalbare wooneenheden** ontstaan. Het initiatief bevat 110 appartementen in het sociale segment en voorziet hiermee in deze kwalitatieve behoeften. Met de toenemende vergrijzing in het achterhoofd, zijn appartementen een waardevolle toevoeging aan het woonaanbod (gelijkvloers en betaalbaar).
- De gemeente Alkmaar **heeft onvoldoende harde woningbouwplannen om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen, woningen in de vrije huursector** en goedkope en betaalbare koopwoningen (zowel grondgebonden als appartementen). Ook op regionaal niveau is behoefte om een kwalitatief woonprogramma te

¹ O.b.v. een woningmarktonderzoek van Companen 2021.

ontwikkelen met sociale huur en koop. Met de realisatie van appartementen in diverse prijsklassen, waaronder 33% sociaal, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.

- Ook op regionaal niveau is behoefte om een kwalitatief woonprogramma te ontwikkelen met sociale huur. Met de realisatie van appartementen in diverse prijsklassen, voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.
- Het beoogde woonprogramma kent woningen met een oppervlakte variërend van 40 m² tot 65 m² GO (145x 39m², 140x 60m², 150x 65m² m²). Hiermee is ruim 30% van de woningen erg klein te noemen. In Alkmaar staan op dit moment veel grondgebonden gezinswoningen in de woningvoorraad terwijl er een grote behoefte bestaat aan appartementen (dit blijkt o.a. uit een woningmarktonderzoek van Companen). De corporaties (Kennemer Wonen) geven aan dat behoefte is aan de woningen die in dit plan worden gerealiseerd. Het plangebied is gesitueerd direct naast station Alkmaar-Noord. Het vormt een geschikte locatie voor de huisvesting van starters en deels senioren (die zorg aan huis ontvangen). De corporaties geven aan dat met name starters niet of nauwelijks aan een geschikte woonruimte kunnen komen in Alkmaar. Vanaf station Alkmaar-Noord ben je binnen relatief korte reistijd in Amsterdam. Daarnaast is in het ontwerp van het plan rekening gehouden met het toevoegen van kleine woningen. In de plint van de gebouwen bevinden zich voorzieningen. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten. Ook worden externe werkruimten toegevoegd zodat het mogelijk is om op deze locatie vanuit huis te werken. Doordat het kleine woningen betreft zal de mutatiegraad relatief hoog zijn. Doordat de woningen in de huursector worden opgeleverd is het voor huurders eenvoudig om eventueel later door te stromen naar een ruimere meer passende woning en hun woning vrij te spelen voor nieuwe starters

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 440 woningen in het plangebied onaanvaardbare leegstandseffecten optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving². De gemeente Alkmaar en de woonregio Alkmaar hadden in 2022 allebei een woningleegstand van 2%.

² <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

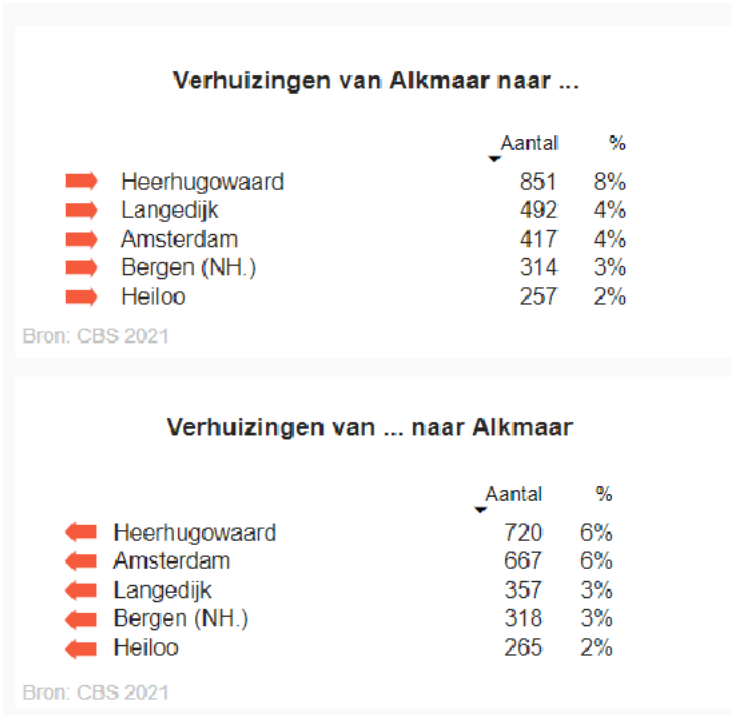
Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt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

De locatie van het initiatief ligt in de gemeente Alkmaar. Een analyse van de verhuisbewegingen (CBS 2022) toont dat 55% van de verhuizingen in de gemeente Alkmaar plaatsvindt binnen de eigen gemeente (tabel 2). De gemeente heeft een relatief laag lokaal georiënteerde woningmarkt. De sterkste verhuisrelaties bestaan met de gemeenten Heerhugowaard (6%) en Amsterdam (6%). In totaal komt 17% van de verhuisbewegingen naar Alkmaar uit de regio Alkmaar, bestaande uit de gemeenten Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

Op basis van deze cijfers wordt gemeente Alkmaar als primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling gehanteerd, en de regio Alkmaar als secundair verzorgingsgebied. Gemeente Amsterdam behoort niet tot het secundaire verzorgingsgebied, omdat gemeente Amsterdam een dusdanig groot gebied is, dat dit het gewenste inzicht in de Alkmaarse regio overschaduwde. De instroom vanuit Amsterdam en de MRA wordt echter wel meegenomen in het rapport. In de conclusies is expliciet rekening gehouden met de instroom vanuit de MRA. Zowel voor wat betreft de kwantitatieve behoefte, als de kwalitatieve behoefte.

Tabel 2: Verhuisbewegingen (CBS, 2022)

Gemeente	Aandeel
Binnen gemeente Alkmaar	55%
Vanuit regio Alkmaar (Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest)	17%



Figuur 2: Verhuisbewegingen overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

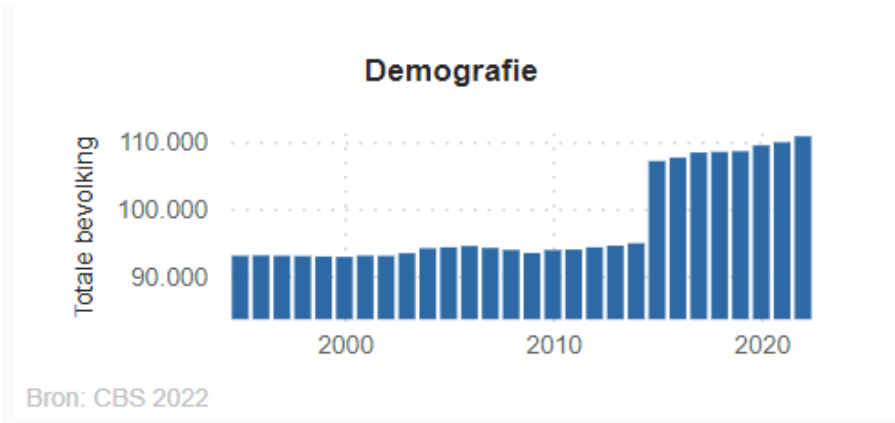
In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Alkmaar als de secundaire regio (zie figuur 4 en 5). Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens³. Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio Alkmaar valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs kleiner is dan in de gemeente Alkmaar.
- In zowel Gemeente Alkmaar als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). Volgens de meest actuele woningbehoeftecijfers uit de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland (2021) zijn er in de gemeente Alkmaar 5.450 extra woningen nodig en voor de regio Alkmaar 13.500 extra woningen nodig.
- Omdat deze woningbehoefte is berekend voor vanaf 2021, is voor de meest actuele raming ook gekeken naar de ontwikkeling van de woningvoorraad vanaf 2021 tot eerste kwartaal 2023 volgens het CBS. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Alkmaar vanaf 2021 tot en met het eerste kwartaal van 2023 nog 1.938 woningen zijn bijgekomen. In de rest van de regio Alkmaar zijn er 743 woningen bijgekomen. Deze gerealiseerde woningen worden afgetrokken van de woningbehoefte volgens de prognose uit 2021 (zie tabel rij C).
- De plancapaciteit zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte**

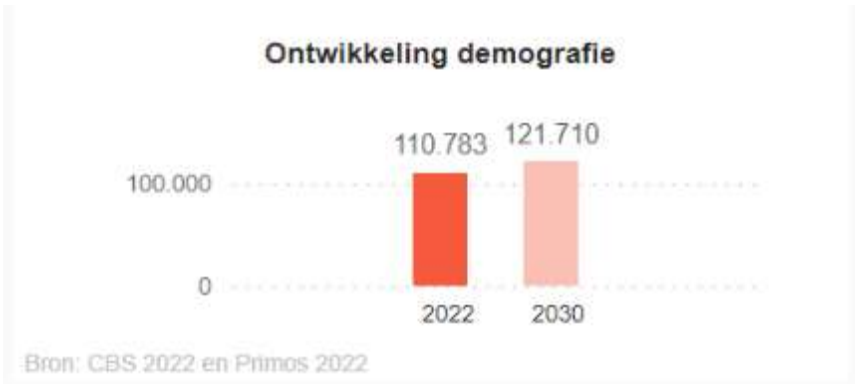
³ Provincie Noord-Holland. Prognose Noord-Holland 2021-2050. Geraadpleegd in november 2022.

⁴ Provincie Noord-Holland. Prognose Noord-Holland 2021-2050. Geraadpleegd in november 2022.

plancapaciteit. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.



Figuur 3: Demografie Alkmaar



Figuur 4: Ontwikkeling demografie Alkmaar

- In tabel 3 is de totale harde en zachte plancapaciteit weergegeven. Uit de monitor plancapaciteit van provincie Noord-Holland (juli 2023) is niet bekend welke harde en zachte plannen tot 2030 gelden welke na 2030. Voor het voorliggende plan is enkel de plancapaciteit tot 2030 relevant. Dit verrekenen we immers ook op de woningbouwbehoefte tot 2030. Daarom kan in werkelijkheid de aanvullende woningbouwbehoefte (zie rij F) groter zijn dan in de tabel is berekend.
- De harde plancapaciteit in Gemeente Alkmaar is 3.121 woningen⁵. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Alkmaar sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 391 woningen (zie rij F).
- De harde plancapaciteit in regio Alkmaar is 3.883 woningen⁶ (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een **aanvullende woningbehoefte** van circa 3.424 woningen (zie rij F).
- Volgens deze cijfers dus net niet voldoende behoefte voor het plan van 440 woningen in de gemeente Alkmaar. Echter deze behoefte is er wel in de gehele regio, waar altijd sprake is van enige overloop.
- Bovendien is de berekening opgesteld o.b.v. de woningbouwprognoses van Provincie Noord-Holland 2021. Uit informatie van gemeente Alkmaar⁷ blijkt echter dat uitgegaan moet worden van een grotere woningbehoefte tot 2030, namelijk van 7.500 extra woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de instroom vanuit de MRA.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Alkmaar			Regio Alkmaar (excl. Alkmaar)		
	2022	2030	Ontwikkeling	2022	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	110.783	118.040	6,6%	190.449	201.180	5,6%
B. Huishoudens	53.187	58.440	9,9%	82.701	90.360	9,3%
C. Benodigde woningvoorraad			+3.512			+7.307
D. Harde plancapaciteit woningen			3.121			3.883
E. Zachte plancapaciteit woningen			21.248			5.433
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+391			+3.424

⁵ www.plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau juli 2023
⁶ www.plancapaciteit.nl, data gemeenteniveau juli 2023
⁷ O.b.v. een woningmarktonderzoek van Companen, niet gepubliceerd, vermoedelijk uit 2021.

- Op basis van deze cijfers is de conclusie dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte.

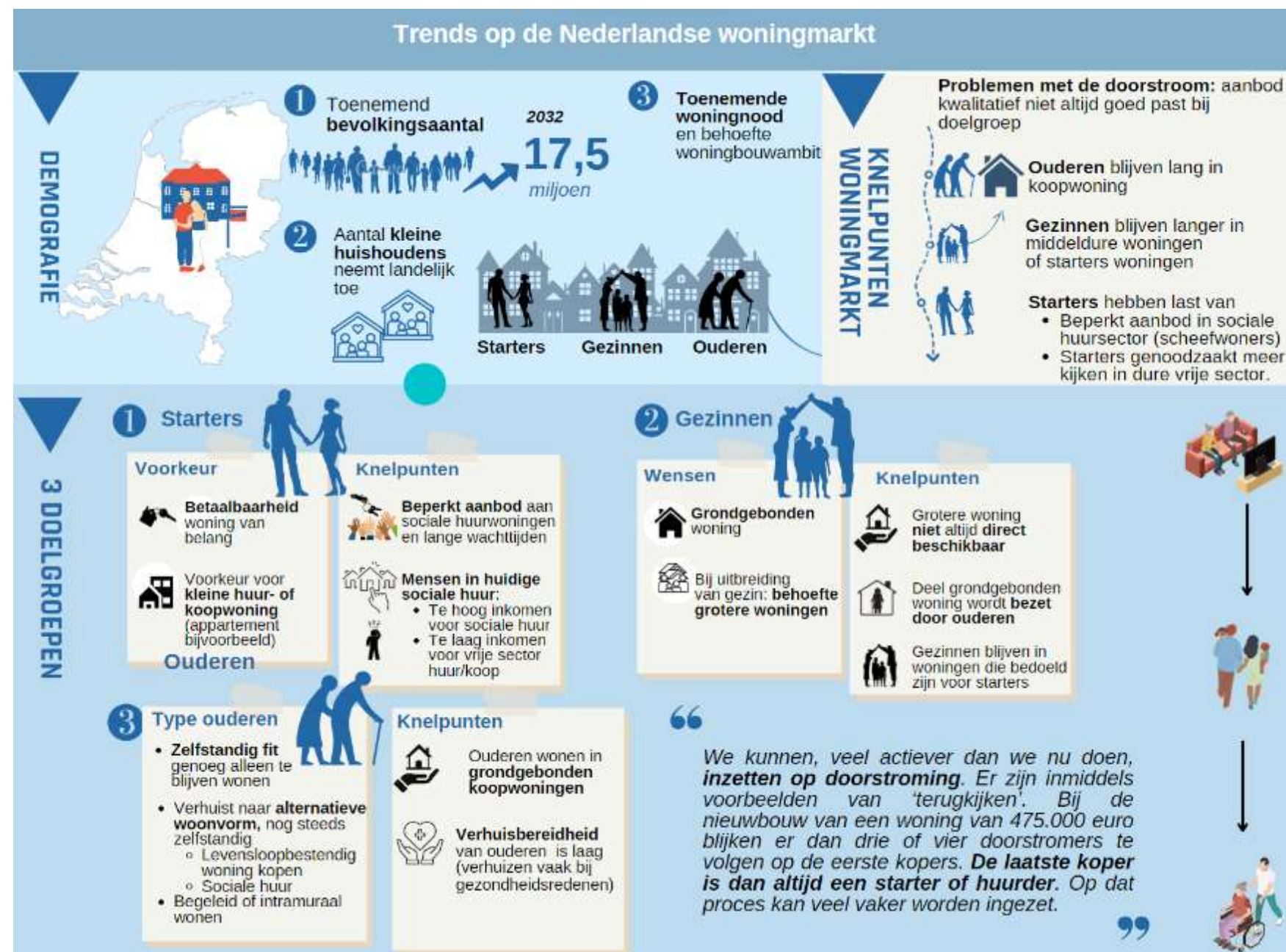
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het woningbehoefteonderzoek van Companen. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 6 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende die relevant zijn voor het planinitiatief.

- **Relatie met planinitiatief:** In de regio gemeente Alkmaar is een nadrukkelijke behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, starters en gezinnen. Daarbij wordt gedacht aan onderscheidende woonmilieus met een grote diversiteit aan vormen van wonen voor alle doelgroepen. Zoals uit de gesignaleerde trends en ontwikkelingen blijkt is het voor starters moeilijk om een woning te vinden. Een kwart van de appartementen zal in het sociale segment zitten, waardoor dit plan ook betaalbaar is voor de doelgroepen met een lager inkomen. Door voor diverse doelgroepen passende woningen te realiseren, wordt bijgedragen aan differentiatie van de woningvoorraad. Ook sluit het initiatief aan bij de ontwikkeling van een groeiend aantal kleine huishoudens. Het initiatief sluit dus goed aan op de gesignaleerde trend en ontwikkelingen.



Figuur 5: Trends en ontwikkelingen woningmarkt

Kwalitatieve behoefte

Woningbehoefteonderzoek Companen (2021)

Aangegeven wordt dat in vrijwel alle segmenten de komende jaren in Alkmaar extra woningen nodig zijn. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk:

- Vraag naar huurappartementen. Zowel in de sociale huursector als in de vrije huursector is het aantal appartementen dat extra nodig is groter dan het aantal grondgebonden woningen. Die vraag is afkomstig van oudere huishoudens die zich oriënteren op een meer geschikte woning, maar vooral van jonge huishoudens die hopen om snel aan een huurappartement te kunnen komen. Een huurappartement is voor veel jonge huishoudens een eerste stap op de woningmarkt, veel jonge huishoudens laten ook weer een huurappartement achter als zij de volgende stap zetten. Hiervoor is een woningbehoefte van in totaal 680 woningen tot 2030: 520 sociale huur appartementen en 160 vrije sector huurappartementen.⁸
- De aanvullende woningbehoefte in Alkmaar bestaat daarmee voor een belangrijk deel uit appartementen dan wel levensloopgeschikte woningen. De behoefte aan een appartement is niet alleen afkomstig van ouderen die gelijkvloers willen wonen, ook jongere huishoudens richten zich in Alkmaar op een appartement. Deze vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. De plannen zijn gericht op het ontwikkelen van aansprekende nieuwe vormen van stedelijk wonen, in hoge dichtheden en in belangrijke mate gestapeld, maar met aandacht voor veel (gedeelde) groene buitenruimte.
- De woningen zijn qua doelgroep geschikt voor zowel starters uit de regio, als starters vanuit Amsterdam. De planlocatie, nabij het station is ideaal voor woonwerkpendel.

⁸ Deze aantallen zijn gebaseerd op de oude provinciale prognose.

⁹ CBS 2021

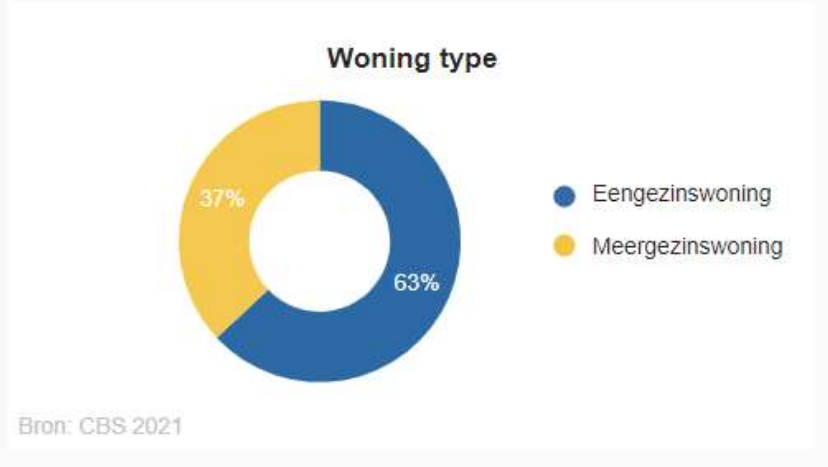
¹⁰ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

Kwalitatief aanbod

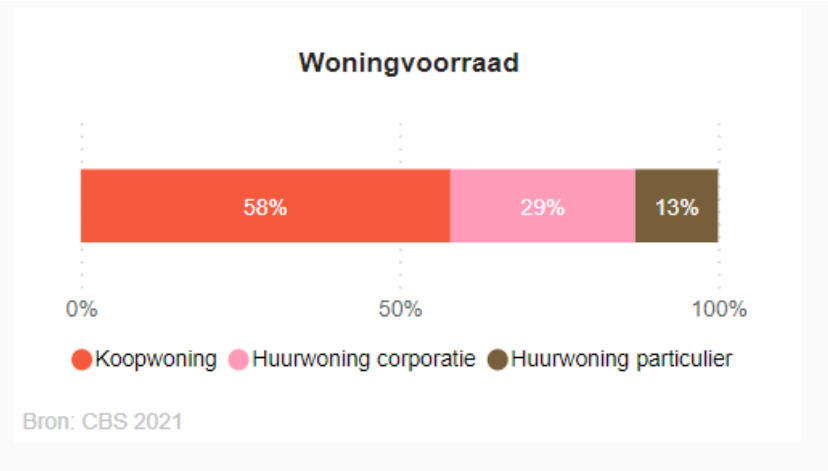
De gemeente Alkmaar beschikt over circa 52.491 woningen⁹. Hiervan is 63% een eengezinswoning en 37% een meergezinswoning ¹⁰. Daarbij is 58% van de woningvoorraad een koopwoning en 29% een huurwoning. 33% van de huurwoningen zijn in bezit van een woningbouwcorporatie en 13 zijn particuliere huurwoningen. De gemeente Alkmaar heeft als stad een grote voorraad grondgebonden woningen. Ongeveer twee derde van alle woningen in Alkmaar is een grondgebonden woning. Meer dan de helft van de voorraad bestaat uit rijwoningen. Tweekappers en vrijstaande woningen vormen een relatief klein deel van de voorraad (zo'n 7%). Ruim een derde (35%) van de woningen zijn appartementen. In de huursector is een veel groter aandeel van de woningen appartementen.

Leegstand

De gemeente Alkmaar had in 2022 een woningleegstand van 2%. Dit ligt gelijk met het landelijk gemiddelde (2%) en iets lager dan het provinciale gemiddelde (3%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.



Figuur 6: Woningtype Alkmaar



Figuur 7: Woningvoorraad Alkmaar

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Rijk/Landelijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten, Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard (Heerhugowaard en Langedijk), Heiloo en Uitgeest in de provincie Noord-Holland vormen samen één woningmarktregio: Alkmaar.

Provincie Noord-Holland

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (Vastgesteld op 19 november 2018)

In de provinciale Omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd om vraag en aanbod van o.a. woonlocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar overeen te stemmen. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Hierdoor wordt het omliggende landschap gespaard en worden woningen zo veel mogelijk gerealiseerd in de buurt van voorzieningen en vervoersknooppunten

Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (2022)

De Omgevingsverordening NH2022 vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie

en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Daarbij wordt gezocht naar een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. De ambities zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening benadrukt de provincie het belang van binnenstedelijk bouwen. Daarom wordt in de omgevingsverordening het belang van de Ladder benadrukt en daarnaar verwezen. Voor woningbouw en andere nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet nut en de noodzaak worden onderbouwd.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De doelstelling van de provincie Noord-Holland is zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Dit kan de provincie niet alleen. Provincie wil, samen met de partners in het wonen, de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte van inwoners faciliteren. Door de woningbouwproductie aan te jagen en daarbij in te zetten op toekomstbestendige kwaliteit en door verduurzaming van het wonen te stimuleren.

Provincie wil mogelijk maken dat inwoners van Noord-Holland in alle regio's kunnen wonen in een woning die bij hen past qua inkomen, levensfase en samenstelling van het huishouden. Dat vraagt om realisatie van woningen die goed bij de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van onze huidige en toekomstige inwoners passen.

Provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik en mobiliteit. Het ruimtelijk beleid van de provincie is en blijft erop gericht om de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren, om meerdere redenen. Provincie wil zo onder andere de landschappelijke kwaliteiten beter benutten en verbeteren, de biodiversiteit verbeteren en het draagvlak voor voorzieningen en OV vergroten en het aantal reiskilo-

meters beperken. Als conform de voorwaarden van de Ladder aangegevoerd wordt dat de vraag van lokale of economisch gebonden woningzoekenden niet binnen de kernen kan worden gerealiseerd, wordt ruimte geboden voor woningbouw in het landelijk gebied.

De provincie hanteert daarbij speerpunten die vertaald worden in 'richtinggevende principes':

- a. Een woning voor iedereen:
 - Adaptief en vraag gestuurd programmeren
 - Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie
 - Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod
- b. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de Woonagenda 2020-2025 gelden de richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een ov-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.

6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw (2020)

De krapte op de woningmarkt houdt aan, met name in Noord-Holland-Zuid. ‘Op papier’ staan voldoende plannen om te voorzien in de vraag naar woningen, maar de realisatie ervan loopt achter op de toenemende vraag. Daarom moet de woningbouw versneld worden, voornamelijk door bestaande plannen eerder te realiseren. Eén instrument hierbij is het financieel ondersteunen van projecten die bij de versnelling tegen knelpunten aanlopen. Hierbij wordt voorrang geboden aan de initiatieven die bijdragen aan de beleidsdoelstellingen van de Provincie. Dit zijn onder andere projecten die bijdragen aan binnenstedelijk bouwen en de transformatie van bestaand vastgoed naar woningen. Het Uitvoeringsprogramma had initieel betrekking op de jaren 2018 – 2020, maar na herijking is in 2020 geconstateerd dat het programma een heeft geleid tot een versnelling van woningbouwprojecten. Er is besloten het nog tot 2024 door te zetten¹¹.

Regio

Woondeal Noord-Holland Noord (2023)

In de Woondeal Noord-Holland Noord (2023) gaat het om de grotere opgaven op het niveau van geheel Noord-Holland Noord. Noord-Holland Noord en de MRA (Metropool Regio Amsterdam) vullen elkaar aan op

het gebied van woningbouwopgaven, verhuisdynamiek, economische ontwikkelingen en mobiliteit. Gezien het feit dat Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn onderdeel uitmaken van het DUS (Daily Urban System) van Amsterdam, is het ook logisch dat op die plekken een deel van de grote woningvraag op de korte termijn binnen de MRA wordt opgevangen.

Provincie Noord-Holland heeft het doel om 184.000 woningen te realiseren. Circa 40.000 woningen hiervan moeten in Noord-Holland Noord worden gerealiseerd. Daarbij is ook een grote behoefte aan betaalbare woningen. Om aan te sluiten bij deze behoefte streeft de regio ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. Onder het betaalbare segment vallen:

- De sociale huurwoningen tot maximaal circa € 806,06 per maand (prijspeil 2023)
- Middenhuur tot maximaal circa € 1.000 (prijspeil 2020; of 187 punten¹³)
- Koopwoningen met een aankoopprijs van maximaal € 355.000 (VON)

De gemeente Alkmaar zet in voor de realisatie van circa twee derde betaalbaar segment.

Voor de Microcity zijn reeds afspraken gemaakt waardoor de bepalingen uit de Woondeal niet van toepassing zijn op dit plan.

Samenwerkingsafpraak Regionale verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar – Hoorn (2020)

In de Samenwerkingsafpraak Regionale verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar – Hoorn (2020) is in samenwerking met de provincie Noord-Holland en de partners in publiek-private samenwerking een integrale visie aangeboden op het gebied van woningbouw en mobiliteit voor de lijn Amsterdam, Castricum, Alkmaar, Heerhugowaard, Hoorn als onderdeel

van het DUS van de Metropool Regio Amsterdam en het Stedelijk Netwerk Nederland. De woningbouwversnelling is in dit document gekoppeld aan de mobiliteitsopgave. Hoofdzakelijk stuurt het met deze afspraken aan om de bereikbaarheid te verbeteren en tevens daarmee de aantrekkelijkheid en leefbaarheid te vergroten in de verschillende kernen. Van belang is dus dat woningbouw ontwikkeld wordt dichtbij OV-knooppunten of dichtbij infrastructuur.

Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025 (2021)

In het Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025 is aangegeven welke woonopgaven er liggen, wat de gewenste richting is en welke afspraken daarbij passen. De missie is: dat inwoners, nu en in de toekomst, fijn kunnen wonen in een passende en toekomstbestendige woning in een groene leefomgeving waarbij voorzieningen dichtbij zijn. De regio koestert en versterkt het bijzondere Noord-Hollandse landschap en geeft iedereen een plek in sterke steden en krachtige kernen. Regio Alkmaar bestaat uit zeven gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

Naast kwantiteit vraagt ook kwaliteit aandacht. Mensen willen wonen in een fijne leefomgeving. De groei van de regio vraagt een afweging. Vanuit dat perspectief zijn vier toekomstperspectieven als richtingwijzers naar de toekomst geformuleerd, waarin de diverse afspraken een plek hebben gekregen. De vier toekomstperspectieven dienen als richtingwijzers en bestaan uit:

1. **Fijn wonen in een diverse regio met voldoende woningen.** Het principe is jaarlijks minimaal 2.000 woningen erbij in de regio Alkmaar. De strategie om woningen toe te voegen gaat via nieuwbouw en bestaande voorraad beter benutten, bijvoorbeeld door het stimuleren van doorstroming. Ook worden er transformatiekansen gezien op bedrijventerreinen zoals de deelgebieden van het Alkmaars kanaal, kantoorlocaties of binnensteden.

¹¹ Provincie Noord-Holland (2020), Herijking Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw

2. **Woonmilieus geven een impuls aan sterke steden, krachtige kernen en een gemengde regio.** De woningbouwopgave wordt hoofdzakelijk ingevuld via kwalitatieve binnenstedelijke bouwlocaties op max. 1.200 meter, of circa 10 minuten (elektrisch) fietsen van een OV-knooppunt. Het grootste deel van de woningen komt in bestaand stedelijk gebied als het Alkmaars Kanaal in de gemeente Alkmaar en het Stationsgebied in Heerhugowaard.
3. **Voor iedereen een passende woning vraagt een rijk palet aan woonvormen.** Gemeenten staan voor de afweging in hoeverre ze een rol wil spelen in de bewustwording van ouderen om op tijd te verhuizen en door te stromen naar een passende woning, zodat er ook weer woningen beschikbaar komen voor jongeren en gezinnen.
4. **Meer toekomstbestendige woningen in een groene leefomgeving.** De gevarieerde leefomgeving is een belangrijke vestigingsfactor voor (nieuwe) inwoners. Daarnaast stimuleert de nabijheid van water en groen ook binnen steden en dorpen een gezonde levensstijl. De regio wil de landschappelijke waarden behouden én versterken. Tegen een achtergrond van klimaatverandering willen we graag dat duurzaamheid in de woonomgeving zowel in de nieuwe, als in de bestaande woningvoorraad een steeds grotere plek krijgt.

Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022 (2022)

Om de samenwerking te intensiveren hebben de zeven gemeenten de Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022 opgesteld. De integrale samenwerking richt zich op drie focusonderwerpen bestaande uit Wonen, Duurzame Bereikbaarheid en Energie-innovatie. Voor het agendapunt Wonen geldt dat er gebouwd wordt aan een aantrekkelijk, gevarieerd woonklimaat, waarbij iedere kern zijn eigen woonkwaliteit heeft. Dit bereiken we door woningen te bouwen, voor inwoners uit de regio, maar ook om nieuwe aanwas c.q. overloop vanuit Amsterdam/MRA op te vangen.

Gemeente Alkmaar

Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017)

De omgevingsvisie Alkmaar schets op hoofdlijnen de ambitie voor de gemeente Alkmaar tot 2040. Gezien de woonbehoefte in Alkmaar is er veel aandacht voor het aspect wonen.

Speerpunten in de omgevingsvisie met betrekking tot wonen zijn:

- Er wordt benadrukt dat er een kwalitatieve inhaalslag nodig is om de woningvoorraad aan te sluiten op de huidige en toekomstige behoefte: vooral woningen in een stedelijke context; in het lage- en middeldure huursegment; voor één- en tweepersoons huishoudens; en duurdere koopwoningen. In de omgevingsvisie wordt benadrukt dat de huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar nog onvoldoende voorziet in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad. De toevoeging van appartementen in het plangebied zou een waardevolle toevoeging zijn.
- Er wordt een diversiteit aan woningtypen ontwikkeld komende jaren aansluitend op de vraag, met zeker ook ruimte voor betaalbare woningen.
- Alkmaar maakt de keuze om alle ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken op te vangen binnen de bestaande stad.

Coalitieakkoord Vertrouwen in Alkmaar 2023

Het zittende bestuur geeft in het coalitieakkoord topprioriteit voor de woningbouw. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op 15% sociale huur en 15% sociale koop. Bij elkaar vormt dit de basis voor 30% sociale woningvoorraad. Daarnaast wil het bestuur bouwen van woningen in het middensegment bevorderen.

Criteria bij realisatie van nieuwe woningen (2022)

In de 'Criteria bij realisatie van nieuwe woningen' (2022) is opgenomen dat tenminste 30% van de nieuwbouwwoningen sociale huur moet zijn.

Deze sociale huurwoningen worden ondergebracht bij een corporatie die de woningen aanbiedt op de website van de SVNK. Met de corporatie dient het plan/ woonprogramma verder te worden uitgewerkt.

Deze criteria zijn niet van toepassing op dit plan omdat reeds een anterieure overeenkomst is afgesloten met de ontwikkelaar. Dan gelden de afspraken in deze anterieure overeenkomst.

Er lopen momenteel wel gesprekken met een corporatie over het afnemen van de sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken 2021-2024 Gemeente Alkmaar

In dit document staan afspraken tussen gemeente Alkmaar en 7 wooncorporaties en huurdersorganisaties met betrekking tot de volkshuisvesting. Hierin komen de volgende afspraken naar voren die relevant zijn voor dit initiatief:

- Een betaalbare woningvoorraad: huren betaalbaar houden en een betaalbaar en in passend woningaanbod te voorzien.
- Voldoende en geschikt aanbod: groeien van de (voornamelijk sociale huur)voorraad naar behoefte en in gedifferentieerde wijken.