



WESTFRIESLAND

CONTACTPERSOON B. Haubrich
EMAIL b.haubrich@hoorn.nl
UW BRIEF VAN n.v.t.
ZAAKNUMMER n.v.t.
BIJLAGEN 4
ONDERWERP Aanbieding
Woningbouwprogrammering en
Afwegingskader Wonen
Westfriesland 2019

Gedeputeerde Staten van de
Provincie Noord-Holland
t.a.v. mevr. J. Geldhof
Postbus 123
2000 MD HAARLEM

Hoorn, 29 mei 2019

Geachte mevrouw Geldhof,

Bijgaand ontvangt u de vastgestelde woningbouwprogrammering Westfriesland 2019-2030 en het aangepaste afwegingskader wonen in Westfriesland met toelichting.

U heeft eerder, ter voorbereiding op de bespreking van de programmering en het afwegingskader in het regionaal bestuurlijk overleg van 7 maart jl., positief gereageerd op de concepten woningbouwprogrammering en afwegingskader.

Inmiddels zijn de woningbouwprogrammering en het afwegingskader vastgesteld in de zeven colleges van B&W in de regio Westfriesland.

Wij waarderen het dat wij gezamenlijk vorm hebben kunnen geven aan onze ambities en opgaven en blijven samen met de provincie Noord-Holland werken aan een leefbaar en vitaal Westfriesland.

Met vriendelijke groet,

Namens de dossierhouders Wonen van de regio Westfriesland,

Marjon van der Ven

Wethouder gemeente Hoorn

Afwegingskader wonen Westfriesland

2019



WESTFRIESLAND

De Westfriese Basis

Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. de buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte

☐

Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen

☐

Er is getoetst of het plan voldoet aan de regionale behoefte:
> kwantitatief (past binnen de regionale prognose)
> kwalitatief (woningtype, woonmilieu, kwaliteit etc.)

☐

Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Wanneer het plan buiten BSG gelegen is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.

☐

Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen BSG niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is

☐

Past het plan geheel in de Westfriese basis: -> Door naar Westfries Vooruitdenken

Past het plan niet in de Westfriese basis: -> Dan bijsturen en opnieuw afstemmen.

Het Westfries Vooruitdenken

Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen
(huur onder de liberalisatiegrens / goedkope koop < €200.000)

Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen

Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens

Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt

Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving

Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte

Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet

Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd

Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐



Afwegingskader wonen Westfriesland 2019

Naar een toekomstgericht Westfries woningbouwprogramma

Voor een toelichting op de in het kader opgenomen criteria wordt verwezen naar de tekstuele bijlage behorende bij het Afwegingskader wonen Westfriesland 2019



Afwegingskader wonen Westfriesland 2019

Naar een toekomstgericht Westfries woningbouwprogramma

Inleiding

Deze toelichting dient als handleiding bij het Westfriesse afwegingskader. In dit kader zijn de wettelijke vereisten, provinciale voorwaarden en de ambities van de regio opgenomen. Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriesse basis en het Westfries vooruitdenken. We hebben als regio afgesproken dat we nieuwe woningbouwplannen gaan toetsen aan de hand van dit afwegingskader.

Nog niet verwerkt in de kwantitatieve woningbouwprogrammering is de ambitie van de regio om bovenop de bestaande plannen, extra woningbouw te realiseren. In eerste instantie richten we ons als regio op een productie van 10000 woningen tot 2030. Daarnaast gaan we nader bekijken of we nog meer aan de versnelling kunnen bijdragen. Hiertoe gaan wij in overleg met andere regio's binnen Holland boven Amsterdam.

Toelichting

De Westfriesse basis - Deze basis vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. We hebben regionaal afgesproken dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet, als het plan scoort op elk van de punten.

De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de basis wordt bepaald door de indicatieve woningbehoefte uit de Noord-Hollandse bevolkingsprognose. Aanvullend hierop heeft de regio een aantal afspraken gemaakt.

Een geactualiseerde regionale woningbouwprogrammering 2019 is opgesteld. Voor dit kader hebben we de prognoses aangehouden uit de provinciale behoefteprognose 2017-2040 waarbij we de cijfers tot 2030 hebben aangehouden.

Als regio hebben we als afspraak dat elke gemeente in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijft. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het kader en mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden. Omdat er bij de programmering geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt.

Voor een volledige toelichting op dit onderdeel en de aanleiding en achtergrond van het Westfriesse Afwegingskader wordt verwezen naar de reeds vastgestelde Regionale Woonvisie en de Notitie Afwegingskader Wonen Regio Westfriesland. Deze blijven ongewijzigd van kracht.

Het Westfries vooruitdenken – Met dit onderdeel van het kader geven we als regio invulling aan onze gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. We realiseren dat niet elk plan op alle onderdelen positief kan scoren. Wel willen we een kwaliteitsimpuls geven en spreken we met elkaar de inspanningsverplichting af om **minimaal 5 van de 10 ambities** te realiseren. Hieronder wordt elk criterium kort nader toegelicht.

**Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen
(sociale huur < liberalisatiegrens / goedkope koop < €200.000)**

We vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. We kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor het betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. We hanteren een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen en €200.000 voor koopwoningen. We kijken of de lagere inkomens voldoende bediend worden. Wanneer daar wat ons betreft een positieve bijdrage aan wordt geleverd waarderen we het plan op dit punt positief.

Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen

De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Beleids- en stelselwijzigingen zorgen ervoor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving moeten kunnen wonen. Ook de nieuwe woningen die nog gebouwd moeten worden moeten zo toekomstbestendig mogelijk zijn. Dat voorkomt ook weer onnodige kosten later. Woningen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken zijn in elk geval woningen die rolstoeltoegankelijk en rollatoroorgankelijk zijn. Daarnaast dient installatie van een traplift mogelijk te zijn dan wel een slaapkamer en badkamer op de begane grond tot de mogelijkheden te behoren. Ook wordt gekeken naar het voorzieningenniveau zoals de aanwezigheid van winkels, zorg, openbaar vervoer en een ontmoetingscentrum. In de directe woonomgeving kan ook gekeken worden naar bijvoorbeeld de aanwezigheid van glasvezel voor domotica-toepassingen. Draagt het plan bij aan het langer zelfstandig wonen, waarderen we het plan op dit punt positief.

Het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Om klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk om het energiegebruik en het gebruik van fossiele brandstoffen terug te dringen. Nieuwbouwwoningen moeten volgens de wet vanaf 2020 een energieprestatie coëfficiënt (EPC) hebben van 0,0. Dat wil zeggen dat ze niet meer energie verbruiken dan ze leveren. In Westfriesland erkennen we het belang van energie neutrale woningen en zetten hier in de nieuwbouw op in. Daarnaast zijn wij voorstander van het stapsgewijs afbouwen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Een woningbouwplan dat bijvoorbeeld gasloos, all electric en/of een nul-op-de-meter woning is, is daarnaast ook een goed voorbeeld van duurzaam en toekomstgericht bouwen. Tegelijkertijd veranderen onze weerpatronen, met onder andere heviger regenval en meer droogte tot gevolg. Om dit op te vangen moeten we op een andere manier kijken naar onze woningen en woonwijken. Om toekomstbestendige woonwijken en woningen te maken gaan we 'klimaat adaptief' bouwen. Dat kan bijvoorbeeld door betere afwateringsinrichting, watercompensatie en de manier van verharderen. We toetsen de duurzaamheidsambitie van een woningbouwplan. Past het binnen deze kwalificaties dan waarderen we het plan op dit punt positief.

Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (huurprijs boven de liberalisatiegrens)

Eén van de ambities uit de regionale woonvisie is het voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens. Dit zijn huishoudens die qua inkomen beperkte mogelijkheden hebben om een passende koopwoning te bemachtigen, maar ook teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Dit is een groep die in veel gevallen aangewezen is op een vrije sector huurwoning. Dat zijn huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens. Hier zit dan ook het verschil met het eerder genoemde speerpunten 'betaalbaar wonen, waar de maximale prijs tot de sociale huurgrens gaat. Past het binnen deze omschrijving dan waarderen we het plan op dit punt positief.

Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk in de nabijheid van een OV-knooppunt gerealiseerd

Aansluitend op de ambities m.b.t. bereikbaarheid van het Rijk heeft de provincie Noord-Holland aanvullend beleid opgesteld met als primaire doel om binnen de gehele provincie gemiddeld 50% van nieuwe woningbouw binnen een straal van 1,2 km rondom ov-knooppunten te realiseren. Als secundair zoekgebied geldt een straal van 10 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt, de zgn. 10-minuten fietsafstand contour. Uitgaande van een gemiddelde fietsafstand van 18 km/u is de fietscontour in de meest ideale situatie ongeveer 3 km groot. De regio kent een aantal ov-knooppunten volgens de definitie van het provinciaal beleid. Wij erkennen het belang van goed bereikbare en centraal ontsloten stedelijke locaties. In het bijzonder voor de gemeenten die een ov-

knooppunt hebben is dit van strategisch belang. Zij kunnen zich hiermee extra profileren als aantrekkelijke en goed bereikbare woonomgeving. Er is echter ook een aantal gebieden in de regio waarvoor dit onderdeel minder relevant is, omdat bereikbaarheid daar meer in individueel vervoer wordt gemeten.

De OV-knooppunten in de regio Westfriesland zijn gelegen in:

Gemeente Hoorn	Station Hoorn, Station Hoorn-Kersenboogerd
Gemeente Drechterland	Station Hoogkarspel
Gemeente Stede-Broec	Station Bovenkarspel-Grootebroek, Station Bovenkarspel Flora
Gemeente Enkhuizen	Station Enkhuizen
Gemeente Koggenland	Station Obdam

Onze inspanningsverplichting is om een bijdrage te leveren aan het streven om gemiddeld 50% van de woningbouwplannen in de provincie binnen de genoemde straal te realiseren. Daarbij geldt een primair zoekgebied van 1,2 kilometer en een secundair zoekgebied van 3 kilometer.

Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving

Een plan scoort op de genoemde ambitie indien het programma voorziet in de specifieke behoeften van woningzoekenden van buiten de regio. De aantrekkelijke woonomgeving is de meest genoemde vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Indien een woningbouwplan bijdraagt aan de vestigingsfactoren, of bijvoorbeeld via marketing bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van onze regio, waarderen we het plan op dit punt positief.

Het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte

De regio Westfriesland zet samen met provincie, marktpartijen en woningcorporaties in op versnelling van de woningbouwproductie door de regionale plancapaciteit uit te breiden en te onderzoeken waar woningbouwlocaties versneld tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. We willen hierbij aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte. Een woningbouwplan scoort op deze ambitie indien er inzet is gepleegd om het plan versneld uit te voeren. Dit kan onder andere door het plan naar voren te halen in de programmering. Een andere mogelijkheid is een nieuw woningbouwplan met een zeker omvang, aanvullend op de bestaande en bekende plancapaciteit. Past het plan in deze omschrijving dan waarderen we het op dit punt positief.

Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet

Het plan scoort als het programma invulling geeft aan een woningtype waar de behoefte zoals onderzocht evident aanwezig is. De vraagdruk is hoog in het koopsegment tot €185.000 en in het segment € 220.000 tot € 250.000. Variatie in type (grondgebonden of appartement) hangt af van de mate van verstedelijking. De regionale behoefte aan sociale huurwoningen is aanwezig op een normaal groeiniveau. Inclusief de huisvesting van bijzondere doelgroepen ligt de verwachte vraag rond de 1.550 woningen tot 2025. De huidige plancapaciteit (1.230 sociale huurwoningen) zal volledig voor 2025 gerealiseerd dienen te worden om hierin te voorzien en extra programmering van 230 woningen is noodzakelijk. De behoefte aan appartementen is voornamelijk aanwezig in stedelijk gebied en focust zich met name op goedkopere appartementen met lift. De behoefte aan woonruimte voor kwetsbare mensen met een zorgvraag neemt de komende jaren eveneens toe. De toevoeging op type wordt afgemeten aan de huidige Westfriese woningvoorraad en de behoefte. Draagt een plan bij aan bovenstaande ambitie, waarden we het op dit punt positief.

Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd

Het plan scoort als het woningbouwplan voorziet in een woonprogramma voor een specifieke doelgroep waar volgens het woonbehoefteonderzoek van Atrivé behoefte aan is. Specifieke doelgroepen die onder andere worden benoemd al focusgroep van beleid zijn onder andere starters, startende huishoudens zowel binnen als buiten de regio, sociaal kwetsbare woningzoekenden, binnenlandse en buitenlandse werknemers. De toevoeging op doelgroep wordt afgemeten aan de huidige Westfriese woningvoorraad en de behoefte. Draagt een plan bij aan bovenstaande ambitie, waarden we het op dit punt positief.

Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet

Onderscheidend bouwen is een belangrijke ambitie die de regio Westfriesland heeft op woonbeleid. Onderscheidend bouwen wil zeggen een toevoeging van het juiste type op de juiste plek. Het type woning, samengenomen met de doelgroep waarvoor het wordt gebouwd kan in meer of mindere mate passend zijn bij de plek waar het programma wordt gerealiseerd. Hierbij worden de woonmilieus als referentiekader gebruikt, maar ook en vooral prevaleert hier het gezond verstand. Een plan scoort op deze ambitie indien onderbouwd wordt waarom aan dit plan op deze plek behoefte is en een toevoeging vormt op type en doelgroep en er sprake is van een onderscheidend karakter. In de Regionale Woonvisie is als voorbeeld Tiny Houses genoemd, maar er zijn vele andere voorbeelden waarop wij als regio onderscheidende woonproducten op de juiste plek kunnen aanbieden. Onderscheidend ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar ook onderscheidend ten opzichte van andere regio's. De kwaliteiten van het woningbouwplan kunnen onder meer betrekking hebben op het woonmilieu, de landschappelijke waarden, belevingswaarden of de specifieke typologie aan woningen.

Overzicht plannen buiten BSG

Bijlage behorende bij Afwegingskader Wonen Westfriesland 2019



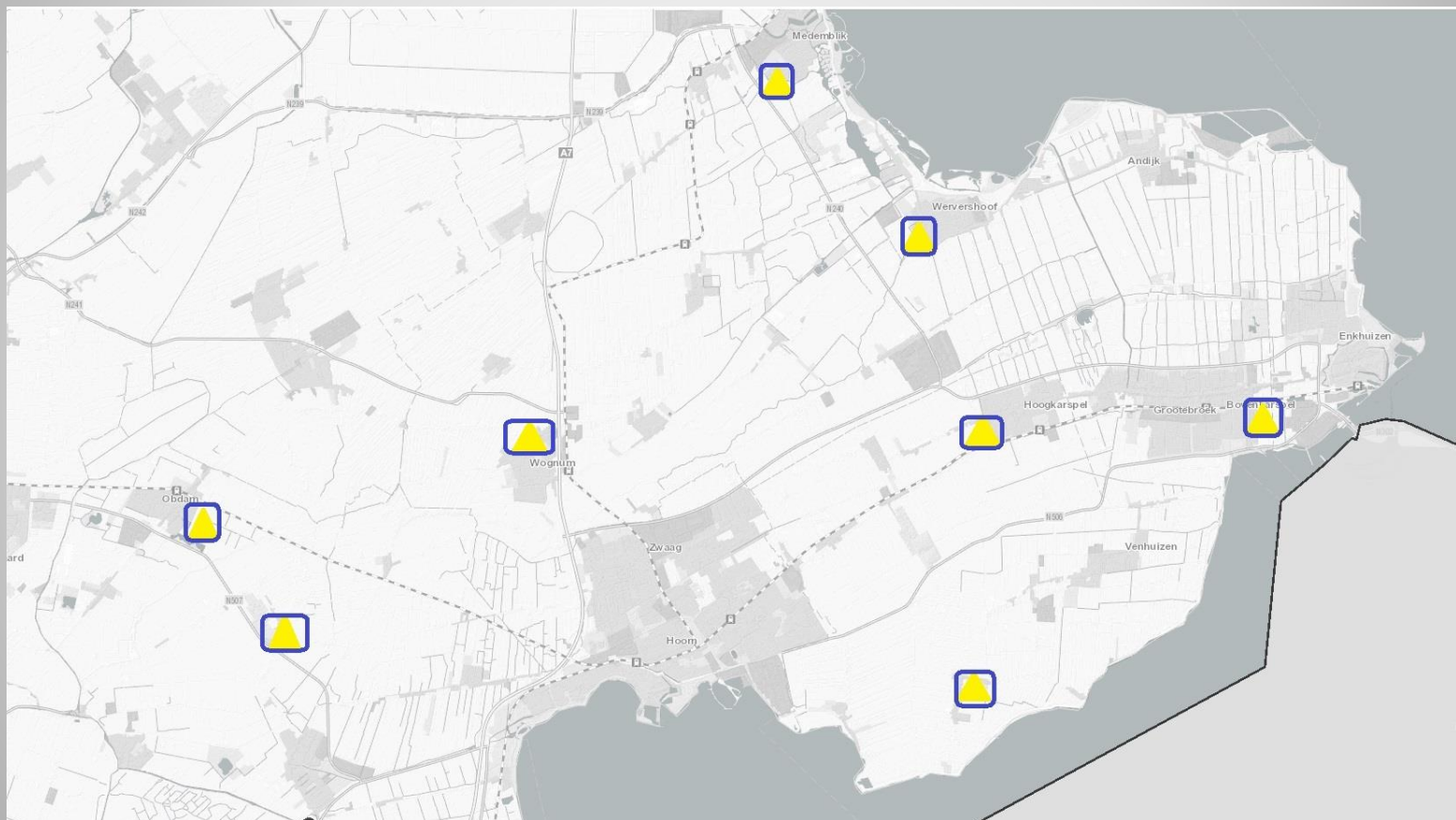


Planlijst regio Westfriesland

Woningbouwplannen buiten BSG uit programmering 2019

Gemeente	Plannaam	Beoogd aantal	Planning start bouw	Status
Stede Broec	Florapark Bovenkarspel	130	2026	Potentiële woningbouwlocatie
Drechterland	Kerkbuurt Wijdenes	62	2019	Plan/besluit in voorbereiding (plan is geheel afgestemd)
Drechterland	Reigersborg Zuid V	126	2019	Plan/besluit in voorbereiding (plan is geheel afgestemd)
Medemblik	Bloesemgaerde Noord Wognum	50	2020	Plan/besluit in voorbereiding
Medemblik	De Tegel Wervershoof	130	2020	Status onbekend
Medemblik	Weeshuis (I) Medemblik	100	2021	Potentiële woningbouwlocatie
Medemblik	Weeshuis (II)	80	2026	Potentiële woningbouwlocatie
Koggenland	Spierland Spierdijk	82	2020	Plan/besluit in voorbereiding
Koggenland	Locatie N.T.B.	180	2023	Potentiële woningbouwlocatie
Koggenland	Tuindersweijde (I) Obdam	225	2020	Plan/besluit in voorbereiding
Koggenland	Tuindersweijde (II)	110	2027	Potentiële woningbouwlocatie
Totaal zachte plancapaciteit buiten BSG:		1275		
% t.o.v. plancapaciteit regio		17 % (1275/7314)		

Overzichtskaart plannen buiten BSG Westfriesland 2019





WESTFRIESLAND

**Afwegingskader wonen, toelichting en kwantitatieve
woningbouwprogrammering regio Westfriesland**

8 Maart 2017

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Doelstelling en context	3
3.	Het afwegingskader wonen	4
3.1	Systematiek.....	5
3.2	Toepassing afwegingskader	5
3.3	De Westfriese basis	6
3.4	Het Westfries vooruitdenken	9
4.	Kwantitatieve Woningbouwprogrammering regio Westfriesland 2017-2026	12
4.1	Startsituatie 2017	12
5.	Monitoring en evaluatie	13
6.	Kwantitatieve woningbouwprogrammering per gemeente.....	14
I.	Definitielijst	15

Bijlagen

1	Afwegingskader wonen Westfriesland
2	OV knooppunten kaart

1. Inleiding

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld voor de periode tot 2021. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen.

Het afwegingskader zal de basis gaan vormen voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. In eerste instantie wordt enkel een kwantitatieve programmering opgesteld.

Deze notitie bevat naast de kwantitatieve woningbouwprogrammering het afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen en licht deze toe.

2. Doelstelling en context

Beleidskader

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen via de Ladder voor duurzame verstedelijking regels over: 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden. Aanvullend zijn in de Provinciale Ruimtelijke Ordening (PRV) voor woningbouw regionale afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP) verplicht gesteld. Hiermee staat regionale afstemming in de PRV centraal. Het doel van de regionale afstemming is dat gemeenten in de regio het gezamenlijk eens worden over woningbouw in de regio. In de nadere regels wonen bij de PRV geven GS aan waaraan de regionale afspraken moeten voldoen. Kort samengevat stellen deze regels in eerste instantie dat er afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering. Verder dient inzichtelijk worden gemaakt welke plannen binnen/buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) zijn gelegen. Verder zijn de regionale afspraken onderwerp van jaarlijkse monitoring en worden ze, wanneer daar aanleiding voor is, bijgesteld.

Regionale afstemming over woningbouwplannen

De regio Westfriesland geeft met het afwegingskader wonen en de regionale woningbouwprogrammering invulling aan de regionale ambitie (woonvisie) en maakt hierbij een zorgvuldige afweging van woningbouwplannen (op basis van de uitgangspunten uit de ladder voor duurzame verstedelijking). Daarnaast geven wij invulling aan provinciaal beleid, conform de PRV.

In het kader van laddermotivaties kan in de toekomst verwezen worden naar onze regionale woningbouwprogrammering om aan te geven dat er regionaal is afgestemd.

Flexibel kader

Als basis voor onze regionale woningbouwprogrammering gebruiken wij een afwegingskader. Dit afwegingskader is door de regio opgesteld om aan onze wettelijke verplichtingen te voldoen en om onze ambities te realiseren. We maken nu een eerste slag door onze bestaande woningbouwplannen in beeld te brengen en regionaal te bundelen in een kwantitatief programma.

In het najaar van 2017 starten we met het in beeld brengen van de kwalitatieve behoefte. Zodra er nieuwe woningbouwplannen in ontwikkeling komen toetsen wij deze aan ons afwegingskader.

We spreken met elkaar af dat elk plan minimaal aan twee speerpunten uit onze regionale woonvisie voldoet. Hiermee brengen we onze woningbouwplannen meer in lijn met de toekomstige behoefte en geven wij invulling aan onze regionale ambities.

Het afwegingskader heeft zowel aandacht voor lokale als regionale belangen en het vormt geen keurslijf. Wel vormt het een manier om met elkaar het gesprek aan te gaan en een handvat om te sturen op onze ambities. Het vormt tevens een manier om het gesprek met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers aan te gaan.

Aan de woningbouwprogrammering gaat een uitgebreide inventarisatie vooraf van de bestaande (harde en zachte) woningbouwplannen van de Westfriesse gemeenten. Hierin is in beeld gebracht welke plannen op de planning staan en hoe deze plannen zijn samengesteld naar type woning, prijs en woonmilieu. Het ontbreekt de regio Westfriesland op het moment van schrijven aan regionaal toepasbaar kwalitatief onderzoek om een volledige kwalitatieve componenten toe te kunnen voegen aan de woningbouwprogrammering. Hoewel een aantal gemeenten (o.a. Medemblik en Hoorn) wel over dergelijk onderzoek beschikken, is dit echter niet één op één toepasbaar op andere gemeenten in de regio.

In het RAP spreken de regiogemeenten daarom af dat zij de komende RAP-periode, eventueel in samenwerking met de provincie, gaan werken aan een nadere kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering. Vooralsnog steken we het pragmatisch in. We benutten de informatie die nu beschikbaar is. In de huidige inventarisatie brengen we de kwalitatieve elementen wel in beeld zodat hier op onderdelen nu al rekening mee gehouden kan worden.

Monitoring en evaluatie

De woningbouwprogrammering is geen statisch programma. Plannen en initiatieven zijn vaak aan verandering onderhevig en zijn vaak niet in een vroeg stadium al geheel in te vullen. Dat is ook een van de redenen waarom onze woningbouwprogrammering een programmering op hoofdlijnen is. Op het moment van schrijven kwantitatief en deels kwalitatief, maar straks ook volledig kwalitatief.

Omdat de woningmarkt continu in beweging is, werken we tweejaarlijks de programmering bij aan de hand van de meest recent beschikbare prognose. Het bestuurlijk overleg VVRE bespreekt jaarlijks de stand van zaken. Dat gesprek wordt ook met de provincie gevoerd. Dit doen we om te kijken of we op de goede weg zitten en om te kijken of bijsturing nodig is.

3. Het afwegingskader wonen

Het afwegingskader wonen bestaat uit twee onderdelen: De Westfriesse basis en het Westfries vooruitdenken. De basis bevat onze wettelijke verplichting onze prioriteiten en het vooruitdenken bevat onze ambities.

We spreken af dat we onze nieuwe plannen gaan toetsen aan de hand van dit afwegingskader.

Het afwegingskader is te vinden in bijlage 1 bij deze notitie. In dit hoofdstuk volgt een toelichting van de werking en van de verschillende onderdelen uit het afwegingskader. In hoofdstuk 4 is de kwantitatieve woningbouwprogrammering van de regio Westfriesland opgenomen voor de periode tot 2026. In hoofdstuk 6 zijn de plannen per gemeente opgenomen die onderdeel uitmaken van de kwantitatieve programmering.

3.1 Systematiek

De Westfries Basis vormt de voorwaarde waar alle plannen aan moeten voldoen. Hiermee geven we invulling aan onze wettelijke plicht en belangrijkste ambities.

Het Westfries Vooruitdenken bevat een aantal aanvullende voorwaarden die ervoor zorgen dat plannen ook écht toekomstgericht zijn en actief bijdragen aan onze regionale ambitie om een aantrekkelijke woonregio te worden.

Elk plan toetsen we aan de hand van de twee onderdelen. Past het plan binnen de genoemde ambitie, dan scoort het positief. Binnen de Westfries Basis moet aan alle onderdelen worden voldaan. Binnen het Westfries Vooruitdenken geldt dat minimaal aan twee ambities invulling gegeven moet worden.

Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van ons Westfries kader en mits het regionale randtotaal (de indicatieve woningbehoefte uit de provinciale demografische prognose) niet wordt overschreden. Dit wordt inzichtelijk gemaakt door middel van de jaarlijkse monitor. Omdat er geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte.

Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt. In dit overleg wordt gezamenlijk het regionale randtotaal bewaakt. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming.

3.2 Toepassing afwegingskader

We inventariseren alle plannen die er zijn in de regio Westfriesland in de periode 2017-2026. We inventariseren zowel harde als zachte plannen. We bekijken alle plannen, groot en klein.

Harde plannen

Het betreft plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is of waarover bindende contractuele afspraken zijn gemaakt.

Zachte plannen

Plannen waarvan nog niets is vastgelegd. Deze plannen hebben geen contractuele of planologische status.

Uitgangspunten

Voor harde plannen geldt het principe dat er weinig ruimte meer is tot bijsturing. Wel spreken we een inspanningsverplichting af om te onderzoeken of bijsturing nodig is. Wanneer harde plannen worden aangepast, kan het nodig zijn om de ladder opnieuw te doorlopen. Dit is alleen nodig wanneer meer woningen worden toegevoegd en is afhankelijk van het aantal extra woningen. Gemeenten spreken af dat aanpassingen in harde plannen regionaal worden afgestemd.

Zachte plannen moeten voldoen aan de Westfries Basis. Wanneer een zacht plan niet voldoet aan de Westfries Basis geldt de verplichting om het zodanig aan te passen dat het wel past of

het plan te schrappen. Voor het Westfries Vooruitdenken geldt een inspanningsverplichting om aan minimaal twee van onze ambities invulling te geven.

Gemeenten kunnen desgewenst grote plannen gefaseerd tot ontwikkeling brengen. Dit biedt ruimte om plannen aan te passen aan een veranderende markt. Gemeenten kunnen ook eerst harde plannen uitvoeren, daarna zachte plannen binnen BSG en als laatste (indien strikt noodzakelijk), zachte plannen buiten BSG.

Kleine plannen (tot 11 woningen) zijn niet ladderplichtig, maar tellen wel mee voor onze regionale woningbouwprogrammering en moeten ook passen binnen de PRV. We bundelen deze plannen als 'verzamelde kleinere plannen'. Gemeenten waar dat van toepassing is onderzoeken welke kleinere plannen buiten BSG gelegen zijn en toetsen deze aan de bepalingen in de PRV met betrekking tot de "kleinschalige stedelijke ontwikkelingen".

De regionale afweging vormt altijd het sluitstuk van het doorlopen van het afwegingskader. Hier vindt de daadwerkelijke regionale afstemming plaats op grond van de gemaakte analyse. Toekomstige plannen worden voorgelegd zodra daar aanleiding voor is (als plannen concreet genoeg zijn). We zoeken naar een pragmatische manier om nieuwe plannen te toetsen. Dat kan zijn ad hoc, maar we kunnen ook een of meerdere keren per jaar plannen bundelen en gezamenlijk voorleggen.

3.3 De Westfriesse basis

Het plan past binnen het gemeentelijk randtotaal

Elke gemeente heeft een eigen randtotaal. Deze indicatieve lokale behoefte is gebaseerd op de demografische prognose van de provincie Noord-Holland. We spreken af dat elke gemeente binnen de indicatieve lokale behoefte blijft. Gemeenten die meer plancapaciteit hebben dan hun eigen randtotaal spannen zich in om binnen twee jaar (uiterlijk 1 juli 2019) een overschot weg te werken door bijvoorbeeld te temporiseren. Dit is een regionale afspraak. De provincie toetst enkel op de regionale indicatieve woningbehoefte. Omdat er geen sprake is van een nul situatie hanteert de regio een buffer van 250 woningen bovenop de indicatieve regionale behoefte. De prognose wordt tweejaarlijks van een update voorzien. Wij spreken af dat we onze programmering tweejaarlijks bijwerken aan de hand van de meest recente prognose. In eerste instantie hanteren we de prognose van 2015. Gemeenten hebben de vrijheid onderling capaciteit uit te ruilen zolang de regio als geheel maar binnen regionale randtotaal blijft.

We hanteren de randtotalen op basis van onderstaande tabel. Voor de woningbouwprogrammering gaan we uit van de indicatieve woningbehoefte voor de periode 2016-2026. De woningbouwprogrammering loopt van 2017-2026 en wordt gecorrigeerd door opleveringen en sloop in 2016 mee te nemen. Omdat er geen sprake is van een nul situatie hanteren we naast de indicatieve regionale woningbehoefte tot 2026 een buffer van 250.

<i>Indicatieve woningbehoefte regio Westfriesland</i>			
Gemeente	Behoefte 2016-2021	Behoefte 2016-2026	Behoefte 2016-2030
Drechterland	510	870	1.030
Enkhuizen	280	510	730
Hoorn	1.410	2.670	3.250
Koggenland	400	790	1.000
Medemblik	780	1.240	1.440
Opmeer	180	310	370
Stede Broec	240	460	570
Westfriesland	3.790	6.850	8.400

Bron: Woonvisie Westfriesland (STEC, 2016) o.b.v. huishoudensprognose provincie NH 2015

Voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in Westfriesland plaats vindt in krachtige kernen

Net zoals we ook in de regionale structuurschets en in de regionale detailhandelsnota afspreken, zetten we in op krachtige plaatsen in de regio. Inzetten op krachtige plaatsen in de regio betekent dat we onze bestaande sterke plaatsen sterk willen houden. Daarvoor hebben deze plaatsen een bepaalde massa nodig die een bepaald niveau aan voorzieningen kan garanderen. Daar profiteren omliggende (kleinere) plaatsen weer van.

Het inzetten op krachtige kernen houdt overigens niet in dat er in kleinere kernen niet meer gebouwd mag worden. We spreken af dat minimaal 70% van de woningbouwplannen in onderstaande krachtige kernen gebouwd worden.

We sluiten voor dit onderdeel aan bij de kernenhierarchie die elke gemeente hanteert. Een krachtige plaats is in het geval van de Westfrieze gemeenten voor wat betreft:

- Gemeente Koggenland Avenhorn/De Goorn, Obdam, Ursem, Spierdijk, Berkhout, Hensbroek, Zuidermeer
- Gemeente Medemblik Medemblik, Wervershoof, Wognum, Andijk
- Gemeente Stede Broec Bovenkarspel, Lutjebroek, Grootebroek
- Gemeente Enkhuizen Geen onderscheid, 1 kern
- Gemeente Drechterland Hoogkarspel, Venhuizen
- Gemeente Opmeer Opmeer/Spanbroek/Hoogwoud
- Gemeente Hoorn Geen onderscheid, 1 kern

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Er is getoetst of het plan past binnen de regionale behoefte. Voor nu toetsen we voornamelijk kwantitatief. Als regio spreken we af dat we gaan onderzoeken hoe we in de toekomst onze programmering kunnen voorzien van een volledige kwalitatieve toetsing. In het najaar van 2017 gaan we kijken hoe we invulling kunnen geven aan de kwalitatieve onderbouwing. Een volledige kwalitatieve toetsing is noodzakelijk om de woningbouwprogrammering ladderproof te kunnen noemen. Het afwegingskader zelf is wel ladderproof maar een volledige kwalitatieve onderbouwing is noodzakelijk om het ook ladderproof uit te kunnen voeren.

Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking moet in beeld worden gebracht of een plan past binnen de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Per saldo toetsen we of alle plannen in Westfriesland passen binnen de regionale prognose. De totale regionale kwantitatieve behoefte voor de periode 2016-2026 bedraagt 6.850 woningen.

Uitgangspunt is dat elke gemeente blijft binnen het eigen randtotaal. Uitwisseling is mogelijk in overleg.

Gemeenten brengen zelf in beeld of een plan past binnen de regionale behoefte. Een plan dat niet past binnen de regionale behoefte voldoet niet aan de ladder en daarmee niet aan de Westfriesse Basis.

De Westfriesse gemeenten bouwen hoofdzakelijk voor eigen behoefte. Slechts op enkele plaatsen in de regio is er sprake van concurrentie tussen plannen. De regio toetst of er geen onwenselijke concurrentie is tussen plannen. Uit het onderzoek vraaggestuurd bouwen van Compaenen (2013) blijkt dat dit maar op een paar plaatsen het geval is.

Vooralsnog leidt tot dit niet onwenselijke concurrentie. Wanneer dat wel het geval is vindt er in het kader van regionale afstemming overleg plaats om onwenselijke concurrentie te voorkomen. Dat kan bijvoorbeeld door met elkaar een fasering af te spreken en/of een programma aan te passen als het de vraag overstijgt.

BSG, inbreiding en transformatie

Uitgangspunt is dat woningbouw plaats vindt binnen BSG, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is. Wanneer een plan buiten BSG gelegen is, moet aangetoond worden dat alternatieven binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passend alternatief zijn. Alleen dan past het plan binnen de ladder en het afwegingskader. Een lokale behoefte kan bijvoorbeeld reden zijn om buiten BSG te bouwen in een bepaalde kern.

In samenwerking met de provincie Noord-Holland stelt de regio een indicatieve kaart op met daarop aangegeven het BSG. Deze vormt een onderlegger voor het afwegingskader. Een plan dat binnen BSG gelegen is, scoort positief.

We geven per plan aan of het plan binnen of buiten BSG gelegen is. Wanneer het een plan buiten BSG gerealiseerd moet worden motiveren we waarom een binnenstedelijk alternatief niet passend of haalbaar is. Wanneer er binnen BSG geen alternatieven zijn, wordt gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is. Dat is een locatie die ontsloten is door verschillende vormen van mobiliteit.

Waar een plan buiten BSG is gelegen, dient altijd getoetst te worden of het ook binnen bepaalde provinciale beschermingsregimes gelegen is. In Westfriesland gaat het hier specifiek om weidevogelleefgebieden, Natuurnetwerk Nederland (inclusief ecologische verbindingzones), of aardkundig waardevolle gebieden. Waar van toepassing gaan we hierover vroegtijdig met de provincie in gesprek.

Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering is al een eerste scan uitgevoerd ter inventarisatie van welke plannen zich buiten BSG bevinden. Hieruit blijkt dat van de in totaal 2.489 zachte plannen, 1.882 binnen en 607 buiten BSG zijn gelegen.

3.4 Het Westfries vooruitdenken

Uitgangspunt is dat op minimaal twee van de speerpunten uit het Westfries vooruitdenken positief wordt gescoord. Hiermee geven we als regio invulling aan onze gezamenlijke ambitie en concretiseren we de regionale woonvisie en dragen we bij aan het Pact van Westfriesland. We realiseren ons dat niet elk plan op alle onderdelen positief kan scoren. Wel willen we een kwaliteitsimpuls geven dus spreken we met elkaar de inspanningsverplichting af om minimaal twee ambities te realiseren.

Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen

We vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen kwalitatief goed en passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. We kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor het betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. We hanteren een prijsgrens van <€711 voor huurwoningen en <€184.000 voor koopwoningen. We kijken of de lagere inkomens bediend worden. Wanneer daar wat ons betreft een positieve bijdrage aan wordt geleverd waarderen we het plan positief.

Langer zelfstandig wonen

Onze bevolking vergrijsst. De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Beleids- en stelselwijzigingen zorgen ervoor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving moeten kunnen wonen. Ook de nieuwe woningen die nog gebouwd moeten worden moeten zo toekomstbestendig mogelijk zijn. Dat voorkomt ook weer onnodige kosten later.

Woningen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken zijn in elk geval woningen die rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk zijn. Daarnaast dient installatie van een traplift mogelijk te zijn dan wel een slaapkamer en badkamer op de begane grond tot de mogelijkheden te behoren. Ook wordt gekeken naar het voorzieningenniveau en bijvoorbeeld de aanwezigheid van glasvezel voor domotica-toepassingen.

Draagt het plan bij aan het langer zelfstandig wonen, dan waarderen we het plan positief.

Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen

Om klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk om het energiegebruik en dan met name het gebruik van fossiele brandstoffen terug te dringen. Nieuwbouwwoningen moeten volgens de wet vanaf 2020 een energieprestatie coëfficiënt (EPC) hebben van 0,0. Dat wil zeggen dat ze niet meer energie verbruiken dan ze leveren. In Westfriesland erkennen we het belang van energie neutrale woningen en zetten hier in de nieuwbouw op in. Daarnaast zijn wij voorstander van het afbouwen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Een woningbouwplan dat bijvoorbeeld gasloos is, is daarnaast ook een goed voorbeeld van duurzaam en toekomstgericht bouwen.

Door klimaatverandering veranderen ook onze weerpatronen, met onder andere meer regenval tot gevolg. Om dit op te vangen moeten we op een andere manier kijken naar onze woningen en woonwijken. Om toekomstbestendige woonwijken en woningen te maken gaan we klimaat adaptief bouwen. Dat kan bijvoorbeeld door betere afwatering, wadi's, en bouwen op hoger gelegen plekken.

We toetsen de duurzaamheidsambitie van een woningbouwplan. Past het binnen onze ambitie dan waarden we dat positief.

Het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van Westfriesland als woonregio

Als regio zijn we in potentie kansrijk om een aantrekkelijk alternatief te zijn voor woningmarktgebieden met een gespannen woningmarkt. De regio Westfriesland ligt op betrekkelijk gunstige afstand van de Noordelijke Randstad en is per auto en trein goed bereikbaar. Deze bereikbaarheid wordt de komende jaren ook nog eens verbeterd. In combinatie met het aanbieden van concurrerende woonmilieus kan dat het verschil maken in de keuze van woningzoekenden. Willen we hiervan profiteren, dan moeten we wel aan de slag en meer inzetten op het aanbieden van concurrerende producten: in prijs, maar voornamelijk in kwaliteit. Plannen die complementair zijn, dat wil zeggen plannen die een kwalitatieve toevoeging vormen op onze bestaande woningvoorraad waarden we positief. Het kan hierbij ook gaan om plannen die meer keuzevrijheid bieden voor de consument, zoals collectieve zelfbouw (C)PO of plannen die passen in een trend naar klein en/of bijzonder wonen zoals tiny houses of welstandsvrij bouwen.

Op basis van het onderzoek WoON 2015 blijkt dat in Westfriesland 1,1% van woningzoekenden een voorkeur heeft voor individuele zelfbouw, 5,6% voor collectieve zelfbouw en 25,2% misschien geïnteresseerd is in zelfbouw.

Het plan voorziet in woningen voor middeninkomens (middeldure huur)

Een van de ambities uit de regionale woonvisie is het voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens. Dit zijn huishoudens die qua inkomen beperkt mogelijkheden hebben om een passende koopwoning te bemachtigen, maar ook net teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Dit is een groep die in veel gevallen aangewezen is op een vrije sector huurwoning. Dat zijn huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens (€711). Hier zit dan ook het verschil met het eerder genoemde speerpunten 'betaalbaar wonen', waar de maximale prijs tot de sociale huurgrens gaat.

Wanneer een plan voorziet in deze behoefte, scoort het positief.

Ov-knooppuntenbeleid

Aansluitend op de ambities m.b.t. bereikbaarheid van het Rijk heeft de provincie Noord-Holland aanvullend beleid opgesteld met als doel om binnen de provincie 50% van nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen en straal van 1,2 km rondom ov-knooppunten te realiseren. Als secundair zoekgebied geldt een straal van 10 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt, de zgn. 10-minuten fietsafstand contour. Uitgaande van een gemiddelde fietsafstand van 18 km/u is de fietscontour in de meest ideale situatie ongeveer 3 km groot.

De regio kent een aantal ov-knooppunten volgens de definitie van het provinciaal beleid. Wij erkennen het belang van goed bereikbare en ontsloten stedelijke locaties. Met name voor de gemeenten die een ov-knooppunt hebben is dit van strategisch belang. Zij kunnen zich hiermee extra profileren als aantrekkelijke en goed bereikbare woonomgeving. Er zijn echter ook een aantal gebieden in de regio waarvoor dit onderdeel minder relevant is, omdat bereikbaarheid daar meer in individueel vervoer wordt gemeten

Ov-knooppunten in de regio Westfriesland zijn gelegen in:

Gemeente Hoorn	Station Hoorn, Station Hoorn-Kersenboogerd
Gemeente Drechterland	Station Hoogkarspel
Gemeente Stede-Broec	Station Bovenkarspel-Grootebroek, Station Bovenkarspel Flora
Gemeente Enkhuizen	Station Enkhuizen
Gemeente Koggenland	Station Obdam

Onze inspanningsverplichting is om een bijdrage te leveren aan het streven om 50% van de woningbouwplannen in de provincie binnen de genoemde straal te realiseren. Daarbij geldt een primair zoekgebied van 1,2 kilometer en een secundair zoekgebied van 3 kilometer. Voor een overzicht van de Westfriese OV-knooppunten en plannen die binnen het bereik van 3 kilometer vallen (fietscontour) wordt naar bijlage 2 verwezen.

Het plan voorziet in huisvesting voor bijzondere doelgroepen

In de regionale woonvisie spreken we af dat we als regio ook inzetten op huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Het kan hier gaan om arbeidsmigranten, vergunninghouders, spoedzoekers (mensen die in woonnood verkeren en acuut woonruimte nodig hebben), plekken voor maatschappelijke opvang, beschermd wonen of doorstroomplekken vanuit instellingen. Het kan hier gaan om zowel reguliere huisvesting als onzelfstandige huisvesting.

Wanneer een plan aandacht geeft aan deze doelgroepen scoort het positief.

Kwantitatieve woningbouwprogrammering, regio Westfriesland. Peildatum 8 maart 2017

Bovenstaande tabel is een regionale samenvatting van alle kwantitatieve plancapaciteit per gemeente voor de periode 2017-2026. De plancapaciteit per gemeente is opgenomen in de hoofdstuk 6. Hierin is per gemeente inzichtelijk gemaakt welke plannen de desbetreffende gemeente op dit moment wenst te realiseren voor de periode 2017-2026. Per plan is (voor zover bekend) de fasering, het programma en de locatie in beeld gebracht. Ook is aangegeven of een plan binnen dan wel buiten BSG is gelegen en of het een inbreiding, uitbreiding of transformatie betreft.

In het najaar van 2017 zal worden onderzocht hoe aan de kwalitatieve programmering invulling gegeven kan worden zodat het afwegingskader 'ladderproof' doorlopen kan worden en ook gesproken kan worden van een programmering die in zijn totaliteit 'ladderproof' is.

4.1 Startsituatie 2017

We erkennen dat de startsituatie in 2017 geen nul situatie is. We hebben namelijk te maken met bestaande afspraken en historische context (hoe is o.a. ten tijde van de economische crisis doorgebouwd of niet doorgebouwd). Daarnaast hanteren we een indicatieve lokale en regionale woningbehoefte. Indicatief houdt in dat er altijd een bepaalde onzekerheid. Deze onzekerheid erkennen we en hier gaan we pragmatisch mee om. Dat wil zeggen dat we weliswaar streven binnen de lokale en regionale indicatieve woningbehoefte blijven, maar dat gemeenten die op dit moment nog een beperkte onbalans hebben tussen planaanbod en de indicatieve woningbehoefte, de tijd geven om hier aan te werken. Door historie kunnen we niet in één keer de knop om zetten en op nul beginnen. Wel maken we met elkaar goede afspraken en stellen we onze beweegruimte als regio vast.

De regiogemeenten spreken dan ook af dat de regionale indicatieve woningbehoefte leidend is en dat de regiogemeenten daar voor de RAP-periode gezamenlijk binnen blijven. De individuele gemeenten kunnen nu nog boven de lokale indicatieve woningbehoefte uitkomen maar spannen zich in binnen twee jaar (uiterlijk 1 juli 2019) hun plancapaciteit ook passend binnen de lokale indicatieve woningbehoefte te brengen.

Omdat er geen sprake is van een nul situatie en het verleden door werkt naar de toekomst hanteren we een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Naast de afspraak dat elke gemeente zich inspant om binnen de lokale indicatieve woningbehoefte te blijven, beschikken we over een buffer die benut kan worden in gevallen waar dat echt noodzakelijk is en waar regionale afstemming en instemming over is bereikt. Deze buffer geldt voor de periode tot 2026 en staat los van de eventueel te wijzigen indicatieve regionale woningbehoefte.

5. Monitoring en evaluatie

Over monitoring en evaluatie maken we de volgende afspraken:

- De woningbouwprogrammering actualiseren we eens per twee jaar. Dit doen we telkens in het tweede kwartaal aan de hand van de meest actuele provinciale demografische bevolkingsprognose.
- De individuele gemeenten kunnen nu nog boven de lokale indicatieve woningbehoefte uitkomen maar spannen zich in binnen twee jaar (uiterlijk 1 juli 2019) hun plancapaciteit ook passend binnen de lokale indicatieve woningbehoefte te brengen.
- We brengen de voortgang in beeld, onder andere door de opgeleverde woningen en gesloopte woningen te inventariseren. Dit doen we jaarlijks in het eerste kwartaal.
- Gedurende de RAP-periode 2016-2021 gaat de regio Westfriesland onderzoeken hoe we kwaliteit beter kunnen meenemen in onze programmering en toetsing. Hier starten we mee in het najaar van 2017.
- Nieuwe plannen worden door de betrokken gemeente ingebracht en getoetst aan het afwegingskader. Het bestuurlijk VVRE stemt de ingediende plannen af in regionaal bestuurlijk overleg. Dit kan ad hoc of gebundeld.
- Na afloop van de RAP-periode 2016-2021 evalueren we ons afwegingskader en stellen we indien gewenst/noodzakelijk de systematiek bij. Dit doen we uiterlijk in het 3^e kwartaal van 2020.

6. Kwantitatieve woningbouwprogrammering per gemeente

Kortheidshalve wordt verwezen naar de Provinciale planmonitor wonen:
www.plancapaciteit.nl

I. Definitielijst

Harde plannen

Plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is en plannen waarvoor bindende contactuele afspraken zijn gemaakt.

Zachte plannen

Plannen waarvoor nog niets is vastgelegd. Het gaat hier om plannen in ontwikkeling waarvoor nog een bestemmingsplanwijziging nodig is en waar nog bindende contractuele afspraken voor gemaakt moeten worden.

Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)

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.

Sociale huur

Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Thans € 711.

Vrije sector huur

Huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens. Thans € 711.

Goedkope koop

Koopwoningen met een koopprijs tot €184.000.

Middeldure koop

Koopwoningen met een koopprijs tussen €184.000 en €250.000

Dure koop

Koopwoningen met een koopprijs boven €250.000.

Energieprestatie coëfficiënt (EPC)

Energieprestatie van een woning. Een EPC van 0,0 houdt in dat een woning evenveel energie opwekt dan dat er verbruikt wordt. Tot 2020 is een EPC van 0,4 minimaal verplicht. Vanaf 2020 een EPC van 0,0.

Kwalitatieve kenmerken

Type woning (appartement of grondgebonden), eigendomssituatie (huur of koop) en woonmilieu (zoals bijvoorbeeld groen stedelijk of centrum-dorps).

Woonmilieu

Fysieke kenmerken van een bepaalde woonomgeving vertaald in dichtheid van bebouwing, type bebouwing en aanbod van voorzieningen. In Westfriesland komen de volgende woonmilieus voor:

- Groen en kleinstedelijk
Overwegend grondgebonden woningen, relatief weinig voorzieningen. Alleen in kernen van meer dan 10.000 inwoners. 19 tot 34 woningen per ha. 8 winkels op 1.000 huishoudens. Voorbeelden zijn jaren '70 en '80 uitbreidingswijken in Hoorn.
- Centrum stedelijk
Hoge woningdichtheid gecombineerd met werkgelegenheid en een gevarieerde mix aan voorzieningen en verblijfskwaliteit. Goed bereikbaar en in of direct nabij een historische binnenstad. In Westfriesland alleen in Hoorn. Komt voor in kernen met minimaal 27.500 huishoudens. Gemiddeld 46 woningen per ha. Gemiddeld 97 winkels per 1.000 huishoudens.
- Centrum-kleinstedelijk
Een duidelijk herkenbaar centrum met een woningdichtheid en een mix aan voorzieningen, detailhandel en woningen en verblijfskwaliteit. Alleen in kernen van meer dan 10.000 inwoners. 30 woningen per ha. Gemiddeld 68 winkels per 1.000 huishoudens. Voorbeelden zijn de binnensteden van Hoorn, Enkhuizen en Medemblik.
- Centrum dorps
Alleen in kernen van minder dan 10.000 inwoners. Een overwegend grondgebonden woonmilieu met beperkt voorzieningen en werkgelegenheid. Ongeveer 22 woningen per ha. Gemiddeld 21 winkels op 1.000 huishoudens. Voorbeelden zijn Medemblik en Enkhuizen, grotere kernen langs linten zoals Hoogkarspel, Bovenkarspel en Avenhorn/De Goorn.
- Dorps
Dorps equivalent van stedelijke grondgebonden wijken. Kleinschalige dorpswijken met voornamelijk grondgebonden woningen. Alleen in kernen van minder dan 10.000 inwoners en gemiddeld 19 woningen per ha. 16 winkels op 1.000 huishoudens. Komt in veel kleinere Westfriesse kernen voor.